

פורום אורבני קטמון 12.3.2025 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

נכחו: שרה (יו"ר) ואיליאס ועד 8 משתתפים (דורית, רות, חיים, אור, הדייה, מיכל, עדנה ויעל).

סדר יום:

- חזקיהו המלך 39-45 (101-1185578)
- חזקיהו המלך ורבי חיא
- משגב לדך
- כובשי קטמון ליד גן עגבניה (101-1370881)
- חסדא בן זכאי (101-1024645)

1. חזקיהו המלך 39-14 (101-1185578)

התכנית נדונה בחודשים האחרונים בוועדה המקומית והוועדה המחוזית. בהחלטתה הוועדה המחוזית בדיון להפקדת התכנית, הוועדה החליטה לאמץ חלקית את ההמלצות של הוועדה מקומית ולבקש שינויים לתכנית לקראת הפקדה להתנגדויות.

נושא חשוב בהחלטת הוועדות הינה ההמלצה והעבודה 'מאחורי הקלעים' של המינהל לשמירת העצים בחזית התכנית. עפ"י ההחלטה הוועדה מבקשת הרחבת קווי הבנין כלפי דוסתאי-חזקיהו המלך על מנת לאפשר שמירת עצים בוגרים כלפי הרחוב על חשבון שטח השצ"פ בלב החלקה. התכנית מציעה שטחי מסחר ושטח לשני גני ילדים עם חצר של 175 מ"ר כל אחת - עפ"י המלצת מח' למדיניות תכנון.

השלב הבא הוא הפקדת התכנית להתנגדויות ותקופה של חודשיים להגשת התנגדויות. המינהל ימשיך לעדכן.

2. חזקיהו המלך ורבי חיא

עפ"י ההחלטה של הוועדה המקומית, הוועדה ממליצה מהוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא לקדמה במתכונתה הנוכחית לאור חריגה משמשעותית של התכנית מתכנית אב למושבות במספר הקומות המותר, אחוזי בנייה, גובה מבנים ואחוזי תכסית.

כמו כן, עפ"י מסמך ההחלטה, התכנית הוגשה עם תיק תיעוד חלקי, נתונים היסטוריים שגויים ומסמכים שאינם מאפשרים דיון על התכנית בוועדת שימור. לתכנית לא הוגש סקר עצים ונספח עצים. ולכן, הוועדה דורשת השלמות ותיקונים לפני שהיא תדון על התכנית. כמו כן, עפ"י מסמך ההחלטה: "יש לציין כי נערכו מספר פגישות עם היזמים והאדריכלים וסיוור במקום, במסגרתם הועלו כל הנושאים הנוגעים לתכנית ויזם התכנית החליט כי הוא אינו מעוניין לתקן את התכנית ולדון בהם כפי שהוגשו."

התכנית תבדק יותר לעומק - כולל נושא כריתת עצים בשטח - ובשלב הזה ממתינים להתפתחויות, לדיונים החוזרים על התכנית לאחר שינויים ובהמשך הפקדת התכנית להתנגדויות.



3. משגב לדרך

ממקורות עירוניים קבלנו עדכון כי מקודמת תכנית בשטח של בי"ח משגב לדרך. מדובר בתכנית של הריסת בית החולים ובניית מגורים, כ-600 יח"ד. עפ"י מדיניות החדשה של דרום קטמון שנקבעה ב-2022 (2022963) בעקבות בניה של כ-1400 יח"ד בשכונה, מומלץ לבנות 3 בתי ספר בתחום דרום קטמון. אחד מהם, בשטח משגב לדרך. עם זאת, שמענו ממקורות עירוניים, כי הפרוגרמה הציבורית של בית הספר בוטלה. הנושא עדיין לא ברור לחלוטין, כי עדיין אין פתיחת תיק ואין תכנית נגישות לציבור.

איליאס פנה לאגף תכנון בעירייה להזמין את יזם התכנית להציג לשכונה. בינתיים נכתב כי אין תכנית מגובשת ולכן אין ממש מה להציג. ננשה להזמין אותם גם בשלב המקדים הזה כדי לגבש תכנית בתאום והסכמה של השכונה. נעדכן בהמשך.

4. כובשי קטמון ליד גן עגבניה (101-1370881)

התכנית נדונה בוועדה המחוזית ב-23/3/25 והוחלט להפקיד את התכנית להתנגדויות עם שינויים. עפ"י ההחלטה, השצ"פ המוצע יעבור לצד הדרומי על מנת לשמר את העצים הקיימים. התכנית תכלול הפרשה מבונה של כ-200 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות. התכנית תציע דירות להשכרה ל-15 שנה ותמליל הדירות יכלול 20% של דירות עד 75 מ"ר.

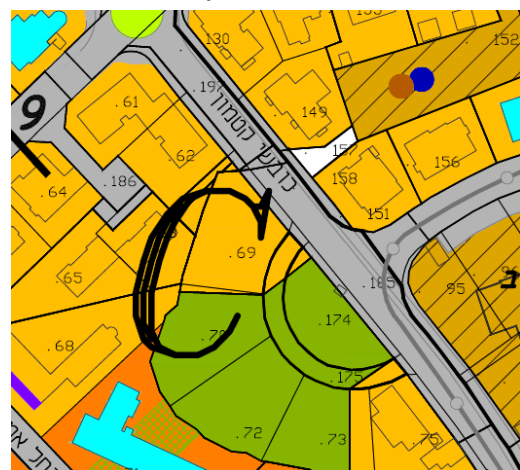
לגבי נתוני התכנית:

עפ"י תכנית אב למושבות, התכנית באזור ג' עיבוי של מרקם קיים:

215% בנייה

45% תכסית

גובה מרבי: 19.5 מ' ב-6 קומות.



התכנית בשטח של כ-1 דונם מציעה:

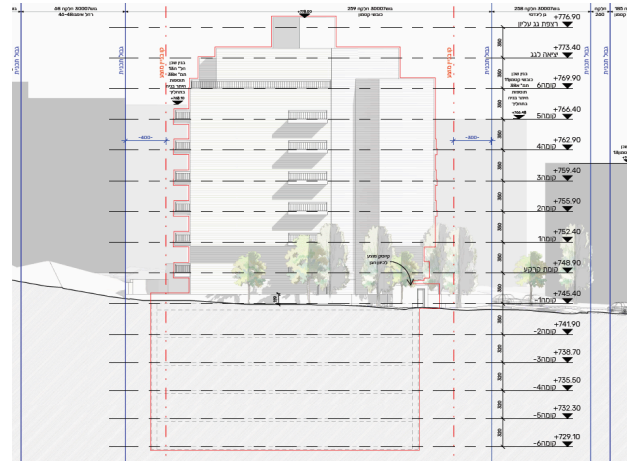
תכנית להקמת בניין מגורים חדש, גוש: 30007 חלקה: 259

בתכנית החלה במקום מס': 1343 הייעוד הוא: אזור מגורים 5

התכנית מציעה 2 תאי שטח:

1. מגורים ג' - עבור הקמת בנין חדש בעל 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה ובנוסף קומת מגורים אחת מתחת למפלס הכניסה ו 5- קומות שירות תת קרקעיות. התכנית מציעה 27 יח"ד ב 327% שטחי בניה.
2. שפ"פ - עבור הקמת קיוסק בשטח החלקה בחזית הפונה לשצ"פ הסמוך - גן לינדסי לטובת ולשימוש מבקרי הגן.

בפועל התכנית מציעה:



- בגלל הפרשי טופוגרפיה: 8 קומות (1 בנוסחה) + יציאה לגג = 9 קומות (חריגה של < 133%!)!
- גובה של 31.5 מ' < 19.5% (חריגה של 61.5%!) התכנית מסמנת 'קומת קרקע' כ-2 מ' מעל הקרקע!
- אחוזי בניה של 327% < 215% (חריגה של 52%!)!

לסיכום, מדובר בתכנית על מגרש ריק שלא צריכה לקחת בחשבון הוצאות לפיצוי דיירים קיימים. ולכן, יש לצמצם את הבינוי באופן משמעותי מאד, אין לחרוג ממדיניות תכנית אב למושבות ויש להגדיל את הפרוגרמה הציבורית לטובת השכונה.

על הנתונים הנ"ל תתבסס (א) פניה של המינהל לאגף התכנון עם בקשה לצמצם את היקף התכנית - כולל צמצום כניסה ויציאה מהחניון הפרטי וביטול כריתת העצים בנתיב החניה ו(ב) מסמך התנגדות המינהל לתכנית. איליאס ימשיך לעדכן בנושא.

5. חסדא בן זכאי (101-1024645)

- התכנית הופקדה להתנגדויות. מדובר בתכנית משמעותית מאד מכמה בחינות עבור השכונה והשכונות מסביב:
- התכנית אינה עומדת בהנחיות של המדינות הקיימת: מדיניות רק"ל / מדיניות דרום קטמון.
 - פגיעה סביבתית בכריתה של כל העצים על החלקה - למעט 1 ועד 2 בשטח החום שירדו בתכנון עתידי.
 - בניה מסיבית של 2 מגדלים של כ-30-34 קומות.
 - פגיעה סביבתית מהמגדלים והצל לעשרות בתים סמוכים שהפגיעה בשעות השמש מגיע עד ל-100%.
 - כולל רחוב עמק רפאים, שכונת בקעה וכל האזור הדרומי של המושבה היוונית.
 - התכנית מציע שצ"פ במרכז החלקה שאינו משרת את תפקידו: השצ"פ יהיה רב הזמן בצל!

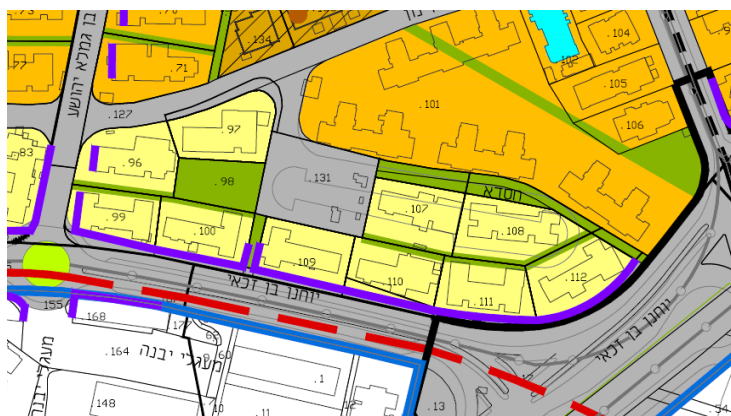


א. נתוני התוכנית:

- שטח התכנית: 14.1 ד'.
- יעודי קרקע: מגורים - מסחר - מבנים ומוסדות ציבור - שצ"פ - זכות דרך.
- מס' יח"ד נכנס: 194 ב-7 מבנים.
- מ"ר קיים: כ-13,000 מ"ר בנוי.
- מס' יח"ד יוצא: 540 ב-4 מבנים מרקמיים ו-2 מגלים (בני 30 ו-40 קומות)
- מ"ר מוצע: כ-48,855 מ"ר עיקרי + 20,525 מ"ר שירות מעל הקרקע = 69,380 מ"ר.
- מכפיל יח"ד: 2.78
- מכפיל מ"ר: 375%.
- אחוזי בניה מוצעים (עם שטח בית הספר): 350% (עיקרי) ו-495% (סה"כ) < 475%.
- אחוזי בניה מוצעים (ללא שטח בית הספר): 408% (עיקרי) ו-578% (סה"כ) < 475%.
- חריגה: 4% (עם שטח בית הספר) 21%.
- מספר הקומות וגובה הבינוי המוצע: 8.5-9.5 קומות ו-2+30 ו-2+40.
- חריגה: 2+30 < 18 קומות ו-2+40 < 10-12 קומות.
- שטח ציבורי: 2 ד'.
- פארק: 3.8 ד'.
- שטחים ציבוריים מבונים: 1300 מ"ר.

ב. מדיניות לבדיקת התכנית:

- התכנית היתה שייכת לתכנית אב למשוכות.



מתוך תכנית אב למושבות: כתום = 3 עיבוי מרקם קיים, צהוב = 4 התחדשות עירונית.

- ב-2019 התכנית הוחלפה מהמדיניות החדשה של עיבוי זכויות בניה לאורך הרק"ל. עפ"י המדיניות החדשה מותר במקום:

- 7.1. במגרשים ששטחם **פחות מדונם**, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 360% זכויות בניה.
- 7.2. במגרשים ששטחם **1-1.5 דונם**, בינוי בגובה של עד 12 קומות ועד 440% זכויות בניה.
- 7.3. במגרשים ששטחם **מעל 1.5 דונם** בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.
- 7.4. במגרשים ששטחם **מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס**, בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור.

מתוך מדיניות בנייה לאורך צירי רק"ל שאושרה ב-2019

- ב-2023 המדיניות של איזור דרום קטמון עודכנה בנפרד מהתכנית אב למושביות. המדיניות החדשה נקבעה עפ"י קיבולת השכונה להתחדשות עירונית - שלמעשה נכשלה כי היה גם כשל בצמתים משמעותיים וגם בגלל צימצום מאד משמעותי של שטחים פתוחים לכמות התושבים). עם זאת, התוכנית אושרה (מס' 2022963) ועפ"ה ניתן לבנות במקום:

12. אזור מגורים 3 עיבוי מרקם קיים: הוועדה תציין כי אזור זה, כפי שנקבע בתכנית האב, כולל את מרבית מבני השיכון במתחם. המלצת הוועדה המקומית לקידום התחדשות באזור זה היא לקידום בינוי בגובה של 10-12 קומות, בשטח מרבי של **475% בנייה ותכסית מרבית של 50%.**

15. בהתאם לכל האמור לעיל, הוועדה סבורה כי נכון להגדיר את המתחמים אשר הוצגו בדיון **"כאזור מגורים 5 התחדשות מיוחדת"**. בהתייחס למתחמים אלה (תשעה במספר) יקבע כי כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות **ארבעה מבנים**, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של **בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות**. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר **קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים** וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, **ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו.**

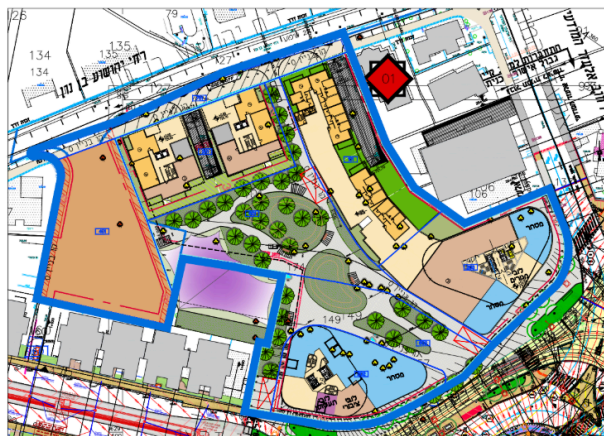
מתוך החלטת הוועדה מחוזית לתכנית בדרום קטמון

ג. גובה הבינוי המוצע:

התכנית מציעה:

- 4 מבנים 8.5-9.5 קומות.
- מגדל 30 + 2 קומות.
- מגדל 34 + 2 קומות (אחרי שהגובה הורד מ-40 קומות).

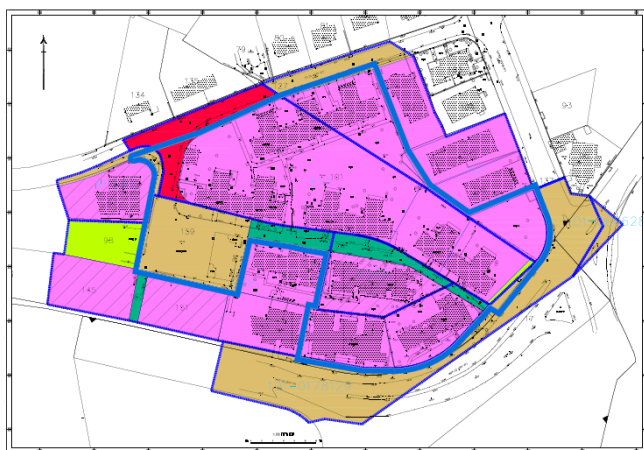
השכונה מבקשת לבחון אפשרות של ניווד שטחים בין המבנים המוצעים, כך שהמגדלים ירדו בגובה והמבנים הנמוכים יותר יעלו בגובה למתחם בגובה יותר אחיד ויותר נמוך שהוא לא ישפיע באופן שלילי בשכונות השכנות (ראה נושא הצללה מטה).



מתוך מסמכי התכנית שהופקדו - אתר תכנון זמין

ד. שטחים ציבוריים:

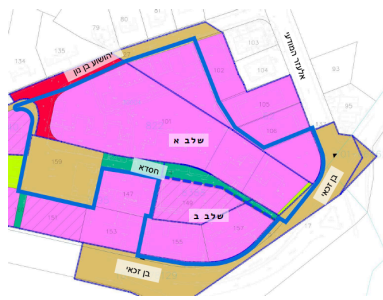
- עם זאת, צירוף השטח מיצר כמה בעיות:
- א. מגדיל את השטח של החלקה ואת נפח הבינוי.
 - ב. בסופו של דבר, מצרפים שטח כדי לקבל זכויות נוספות ומחזירים אותו שטח לפרוגרמה ציבורית.
 - ג. היזם חוץ מלהפריש את השטח, הוא לא בונה את בית הספר. ולכן, ספק עם השכונה באמת מרוויחה מהתרגיל הזה. מעבר לכך, היזם נוגס חלקים מהשטח ולא מוסר אותו בשלמותו בחזרה לשכונה.
- כנ"ל עבור מעבר להולכי רגל סטטוטורי שמצטרף לתכנית, כדי לחזור לציבור כשטח שצ"פ עם פחות עצים וצמחיה שקיימת היום ומיצרת מרחב מזמין, מוצל, נעים וטבעי. השטח המוצע הינו שטח מעל חניה תת קרקעית, עם עומק אדמה בין 0.50 - 1.50 מ' שלא מאפשר לעצים לגדול לגובה של העצים הקיימים היום במרחב.



תשריט מצב מאושר



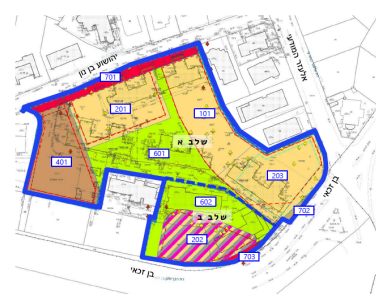
תשריט מצב מוצע
מתוך מסמכי התכנית



מתחם א	
שטח (כדונם)	אחוזים
8,317	75.2%
0,803	7.2%
1,939	17.6%
11,059	100%

מתחם ב	
שטח (כדונם)	אחוזים
3,079	100%
3,079	100%

שטח כדונם	יעוד קרקעי
11,396 ד'	מגורים
0,803 ד'	מעבר יזומי
1,939 ד'	דרכים
14,188 ד'	סח"כ



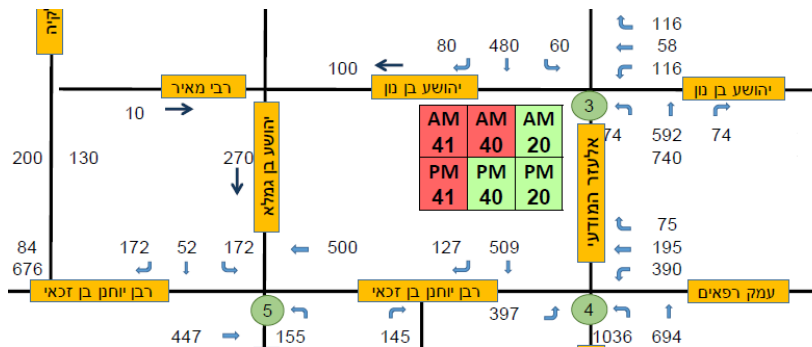
שטח כדונם	יעוד קרקעי
1,506 ד'	מגורים, מסחר ותעסוקה
5,873 ד'	מגורים
2,001 ד'	שט"פ
3,816 ד'	שט"פ
0,732 ד'	דרך פועלת
0,069 ד'	דרך מאושרת
14 ד'	סח"כ

מתוך מצגת האדריכלים: שטח החניון הקיים = 1.9 ד'. שטח חום למוסדות ציבור = 2 ד'. הסיבה לצרף את השטח לתכנית אינה ברורה.

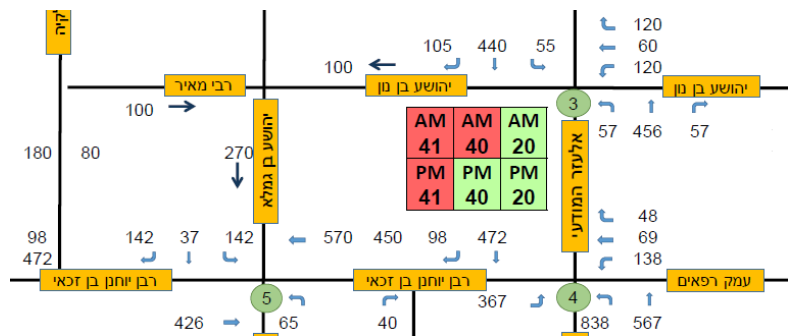
ה. תנועה וחניה

התכנית מציעה להוסיף למקום כ-600 מקומות חניה חדשים בחניון תת קרקעי מתחת לכל שטח הפתוח היום. החניון בא לפתור באיה של חניה עבור תושבי המתחם הקיים ויח"ד חדשות. אך פתרון החניה אינו לוקח בחשבון 2 נושאים חשובים: (א) חפירת החניה גורמת לכריתה של כל העצים הבוגרים הקיימים היום במתחם (ב) תשתיות קיימות של תנועה במרחב. רחוב יהושע בן נון מכיל היום בתי מגורים חדשים, משרת 2 גני ילדים קיימים. זה כבר גורם בבוקר פקקים וחסימת הרחוב. כניסות ויציאות לחניון התת"ק המוצע רק ברחוב יהושע בן נון.

להלן תחזית תנועה לשנת 2040 שעת השיא בוקר:



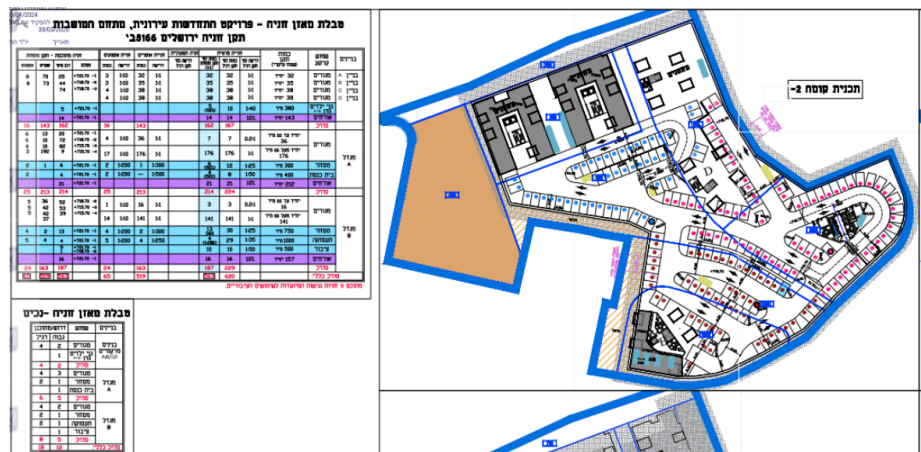
מתוך מצגת האדריכלים של בחינת כושר נשיאה של השכונה מטעם מהנדס העיר (2022)



מתוך מצגת האדריכלים של בחינת כושר נשיאה של השכונה מטעם מהנדס העיר (2022)



למעשה התכנית מציעה להכפיל את התנועה ברחוב ולכן להחמיר עוד יותר את הכשל הרחוב בתפקודו בשנים הקרובות. כמו כן, התחזית של כ-600 רכבים של הדיירים אינו לוקח בחשבון גם את המאות רכבים של הורים שיביאו את הילדים לבית הספר המתוכנן במתחם המוצע וגם לגרום להמתנה ארוכה מאד לדיירים ביציאה מהחניון.



מאזן חניה של התכנית - אתר תכנון זמין

1. עצים:

עפ"י סקר עצים מצורף למסמכי התכנית, התכנית מציעה:

טבלת ריכוז המלצות לפי מיני העצים				
סה"כ עצים	מין העץ/פוליגון	שימור	כריתה	העתקה
98		16	81	1
100%		16%	83%	1%

מאזן עצים מתוך סקר עצים

חלק מהעצים לכריתה הינם עצים בעריכות גבוהה עד מאד:

סה"כ שווי שימור עצים		
שווי העץ (ש ליחידה/פוליגון)	כמות עצים	מין העץ/תיאור הפוליגון
84,579 ₪	2	Eucalyptus camadulensis - איקליפטוס המקור
11,093 ₪	1	Morus alba - תות לבן
0 ₪	1	יוקה
33,008 ₪	2	Eucalyptus gomphocephala - איקליפטוס מסמרי
2,934 ₪	1	Araucaria heterophylla - אראוקריה רמה
4,100 ₪	2	Ligustrum japonicum - ליגוסטרום יפני
2,822 ₪	1	Washingtonia Robusta - וושינגטוניה חסונה
3,482 ₪	2	Ulmus pumila - בוקיצה נמוכה
5,969 ₪	1	Pinus brutia - אורן קפריסאי
14,989 ₪	2	Pinus halepensis - אורן ירושלים
15,826 ₪	1	Cupressus sempervirens - ברוש מצוי
178,802 ₪	16	סה"כ
36%	16%	אחוז מכל העצים

מאזן עצים מתוך סקר עצים



ז. איכות הסביבה:

יש להוסיף להוראות התכנית:

- הנחיה לעמידה לדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה.
- בחינת איכות הסביבה עפ"י גבולות התכנית המעודכנת (הדוח לא מעודכן).
- השפעת הרוחות בעיקר באיזור המגדלים (מיקום המגדל בן 30 קומות בנקודות הרגישה ביותר עבור משטר הרוחות של ירושלים - דרום מערב).
- טבלת הבתים העלולים להפגע מהצל שיצרים המגדלים (עם שעות שמש, פיצועים, וכו').

המינהל ידע את התושבים בקבוצות השכונות הנפעים או עלולים להפגע מצל המגדל על מנת שידעו על התכנית ותהיה להם ההזדמנות להגיש התנגדות אם חושבים שנפגעים מהתכנית.



טבלה 4-2: פירוט חתירות מתקשרות במגנים נכבית חתוכית

מס' מבנה	כתובת	שימוש	קומות חורגות בחזית הדרומית	הריגה בגג
2	אלעזר המודעי 3	מגורים	1-3	כן
3	עמק רפאים 76	מגורים	-	כן
4	אלעזר המודעי 3	מגורים	1-3	כן
5	יהושע בן נון 33	מגורים	1	כן
6	אלעזר המודעי 7	מגורים	1	כן
12	יהושע בן נון 34	מגורים	1-3	כן
13	יהושע בן נון 32	מגורים	1-3	-
14	יהושע בן נון 30	מגורים	1-3	כן
15	יהושע בן נון 28 א'	מגורים	1-3	-
16	יהושע בן נון 28	מגורים	1-3	-
17	אלעזר המודעי 11	מגורים	1-5	כן
18	אלעזר המודעי 4	מגורים	1-6	כן
20	אלעזר המודעי 6	מגורים	1-4	כן

• ארבעת השכיפים בתחום חותם הצל של התכנית המוצעת עומדים בקריטריון הן במצב הקיים והן במצב המוצע.



מתוך מסמך איכות הסביבה של התכנית

מתברר כי השפעות התכנית מרחקי לכת ומשפיעות גם למושבות וגם לבלקה. בצילום מעלה ממסמך איכות הסביבה וההשפעות הסביבתיות של התכנית לסביבתו רואים את מרחק ההצללה של המגדלים (30-34 קומות) בפינה של אלעזר המודעי-עמק רפאים-בן זכאי. **הצל עלול משפיע בבתי ברחוב עמק רפאים בין מספר 52/64 דרומה עד צומת אורנים וכל המושבה היוונית דרומית מרחוב אמציה.** היקף ההשפעה משתנה ובטבלה מתוך המסמך מעלה מוצגות במדויק ההשפעות עבור כל בית ושעות ההצללה לעומת שעות השמש שהבית מקבל היום. באופן כללי: הבתים המושפעים אם היום קיבלו +4 שעות של שמש במהלך עם המגדלים עלולים לקבל הרבה פחות - עד כשעה אחת או 0. משמעות הדבר, אם לבתי האלה יש דוד שמש, הדוד למעשה לא יהיה בשימוש יותר. כל הדירות יצטרכו לחמם מים בחשמל - עם כל העלויות חשמל והוצאות החשמל הכרוכות בכך.

הנושא מאד חשוב להרבה תושבים ברדיוס של התכנית ומאד כדאי להכיר את התכנית וגם להגיש התנגדות לנזק שייגרם להם. **מועד הגשת התנגדויות עד ה-3/6/25.**

ניתן לעיין בכל מסמכי התכנית בקישור (התכנית מתוך מסמכי התכנית באתר מנהל תכנון/תכנון זמין): https://drive.google.com/drive/folders/1B_qGpldPbtWqjCUwp2Ygcj_GFW3Ogk3B?usp=sharing



עפ"י בקשת הפורום, המינהל יגיש התנגדות לתכנית. כמו כן, המינהל יקיים מפגשי תושבים על מנת להציג את התכנית וליידע את תושבי השכונות הסמוכות על המשמעות של התכנית והצורך להגיש התנגדות אם זכויותיהם נפגעות בגלל הקמת התכנית.

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח מודעות על נושאים אורבניים: [LINK](#)
עידכונים אורבניים בגינות העיר:

דצמבר 2024: [PDF](#)

אוגוסט 2024: [PDF](#) וקישור

מאי 2024: [PDF](#) וקישור

ינואר 2024: [PDF](#)

מרץ 2023: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzj3wdx.htm>

נובמבר 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzdxajt.htm>

יולי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzeatdz.htm>

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm>

אפריל 2022: <https://katr.net/508aac>

הפורום הבא מתקיים ב-28/4/25 בשעה 20:30 בזום.

(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)