

20/7/25

פורום אורבני גינות העיר 25.6.25 - 2.7.2025 – סיכום

שני מפגשי הפורום התקיימו בזום.

ב-25/6 השתתפו: יוסי, דינה, שמעון ואיליאס.

ב-2/7 השתתפו: רונית, חוה, דינה, שרה, יעל, עדה, רות, יורם, איתמר, מולי, לאורין ואיליאס.

סדר יום:

- פינוי בינוי ברחוב דב קמחי
- רק"ל בעמק רפאים - עדכונים
- מלון הנשיא - עדכונים
- בית ספר אוולינה - פולה
- כ"ט בנובמבר 28
- נווה שאנן 20

• פינוי בינוי ברחוב דב קמחי

תכנית דב קמחי פינת טשרניחובסקי הינה תכנית המתגלגלת בוועדות יותר משלוש שנים. בגרסתה האחרונה (מגדלה של כ-19 קומות על רחוב טשרניחובסקי) התכנית נדונה בוועדה המחוזית ושם האדריכל הציג בסוף הדיון חלופה של בניה מרקמית של כ-6 קומות, הנותנת מענה לדרישות היזם והעירייה לפרוגרמה ציבורית, ללא צורך למגדל ופריצת מדיניות רחוב טשרניחובסקי לגובה.

עם זאת, התרנית המשיכה להתפתח בדלתיים סגורות בין הוועדה המחוזית לבין מגיש התכנית ולבסוף הופקדה להתנגדויות במסגרת שינויים מסויימים בלבד, כך שלציבור לא ניתנה האפשרות להגיב לתכנית שלא פורסמה, לא הופקדה ולא נדונה כדין בוועדות.

לפני כשנה יזם התכנית עזב את התכנית והתכנית עברה ליזם חדש. היזם החדש ממשיך את דרכו של היזם הקודם מבחינה תכנונית והתקשרות עם הוועדות והדיירים.

נציגי הבניין הסבירו את הדברים לפורום ודנו על הנקודות שעדיין לפתורות במסגרת התכנית:

- סיפוח הגינה בפינת הטייסת - המהלך לא מקובל. זאת היתה דרישה של העירייה ללא הסבר משכנע.
- מיקום גן הילדים בתכנית אינו מתאים. הוא במפלס תת קרקע ללא חלונות.
- המיקום גם לא מתאים מבחינת הורדת ילדים ברחוב הטייסים (יגרום לעומסי תנועה ופקקים בשעות הבוקר).
- מספר מקומות החניה שהתכנית מציעה הינו פחות מ-1 עבור כל יח"ד - ללא קו רק"ל סמוך.
- יש לצמצם את השטח הציבורי. המיקום אינו מתאים ולא משרת את הציבור.
- יש לצמצם את המכפיל. היום הוא 3. אין סיבה שבמיקום בעיר ההיסטורית פרויקט מקבל מכפיל מעד 2.3. בדרום קטמון, המכפיל הינו 2.8.

- הפורום הציעה מפגש עם היזם של התכנית כדי לשמוע את סטטוס התכנית ולהציג את עמדת השכונה. עפ"י בקשת הפורום, אליאס יפנה ליזם במטרה להזמין להיפגש עם הפורום באחד המפגשים הקרובים.

• רק"ל בעמק רפאים - עדכונים

הפורום עודכן לגבי התקדמות העבודות במרחב. כעת מקודמות עבודות הכנה לקוי תח"צ פריפריאליים מעמק רפאים למסלולים חלופיים. העבודות מתאימות צמתים ורחובות לרדיוס של אוטובוס ולתנועת אוטובוסים ומתקינים תחנות אוטובוס חדשות במסלולים החלופיים. משך העבודות המשוער כחודשיים. בהמשך אמורות להתחיל עבודות הרק"ל. בהמשך צפויות להתחיל העבודות בעמק רפאים - סביב יוני. עם זאת, בגלל ביטול חלקי של השירות בקו אדום של הרק"ל ותיגבור קוי האוטובוסים בעיר, סגירת עמק רפאים ככל הנראה יידחה לעוד כחודשיים וחזרת השירות של הקו האדום. ולכן, צפויה עוד דחיה לתחילת העבודות בעמק רפאים בהתאם. חומרים עדכניים בעמוד אתר המינהל:

<https://www.ginothair.org.il/%D7%A2%D7%93%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%99-%D7%91%D7%99%D7%A6%D7%95%D7%A2-%D7%A7%D7%95-%D7%94%D7%A8%D7%A7-%D7%9C-%D7%91%D7%A2%D7%9E%D7%A7-%D7%A8%D7%A4%D7%90%D7%99%D7%9D>

• מלון הנשיא - עדכונים

הפורום עודכן כי נציגי השכונה יקיימו פגישה עם יזם התכנית, על מנת לבחון אפשרות לגשר בין התכנית המוצעת והחריגות שהיא מציעה ממדיניות השכונה, לבין ההצעה של השכונה לשיפור התכנית מבחינת השכונה. פגישה מקדימה בין הנציגים התקיימה השבוע. הפגישה עם היזם מתוכננת לשבוע הבא. הפורום יתעדכן אחרי הישיבה.

עדכון לגבי הישיבה עם מהנדס העיר, להלן הסיכום הפנימי של המינהל:

פגישה בין מינהל קהילתי גינות העיר ומהנדס העיר - 8.7.25

השתתפו:

מטעם אגף תכנון: יואל אבן, ענבר וייס,

מטעם וועד השכונה:

נועם גרין שנור.

נציגי השכונה: מיכל ורניק, דניאל ורניק.

מטעם מינהל קהילתי גינות העיר: אליאס מסינס- מתכנן אורבני, הדס פרטוק- מנהלת המרכז הקהילתי בטלביה-ד.רחביה.

ברשותכם, בנוסף לסיכום שיצא ממשד מהנדס העיר עפ"י הנוהל, מבקשים גם להוסיף את הנקודות העיקריות שחשובות למינהל בסיכום נפרד.

הפגישה זומנה בעקבות הדיונים וההחלטות בוועדה המקומית והוועדה המחוזית על התכנית במתחם מלון הנשיא.

כאמור, התכנית מציעה בינוי מסיבי במתחם, אחוזי בניה גבוהים וחריגה משמעותית ממדיניות ציפוף לאורך צירי הרק"ל שקובעת גובה מקסימלי לרחוב קרן היסוד עד 10 קומות. כמו כן, התכנית כוללת שימור של המלון ההיסטורי. התכנית מציעה שטחים למגורים ומסחר בלבד ללא מלונאות. התכנית גם מציעה שטחים ציבוריים שעפ"י הנאמר בוועדות מיועד ל"מרחב חברתי" ללא מתן מענה לצורכי השכונה בצורה של שטח מבונה עבור שלוחת טלביה למינהל קהילתי גינות העיר.

בישיבה עלתה השאלה של מ"ר מוצע בתכנית לעומת הגבלת המדיניות של התכנית הנפחית לעד 10 קומות בקרן היסוד ועד 6 קומות בצד של השכונה.

כמו כן, עלתה הטענה של הקהילה כי על אף ההחלטה/המלצה של הוועדה המקומית לשמירת המדיניות ומתן 500 מ"ר עבור צורכי הקהילה, ההחלטה של הוועדה המחוזית כמה ימים אחרי, החליטה לחרוג ב-40% ממדיניות הרק"ל ומגבלת הגובה ולא לתת שטח ציבורי לצורכי השכונה - אלא ליעד 4.5 קומות של המלון ההיסטורי לשימור עבור גורם פרטי 'מרחב חברתי' הפועל במבנים נטושים לפני הריסה.

בפגישה גם הועלו טענות כלפי המינהל וגם נרמז כי המינהל לא מנהל נכון את הנכסים שלו והכוונה היתה על 2 חנויות ריקות בחזית של מבנה הבריכה בהרכבת 20 (ליד פיינגולד). הנושא נבדק מיד אחרי הישיבה מול גורמים מוסמכים באגף תכנון והתברר שכל החניות על החזית הם רכוש פרטי ושהשטח באחריות המינהל הוא אך ורק שטח בריכת ירושלים שאותו המינהל מנהל באופן מיטבי.

לסיכום:

1. נפח וחישוב שטחים

נושא חישוב שטח הבינוי עפ"י נפחים (המדיניות הינה מדיניות נפחית ולא מדיניות עפ"י אחוזי בניה - אחוזי בניה הם נגזרת של נפח הבינוי המותר) והנפחים ושטחים שאושרו בוועדה המחוזית יבדקו ע"י מהנדס העיר ואמי ארבל ותקבע ישיבה נוספת למתן הסברים ושיחת המשך בנושא.

2. מדיניות רק"ל וגובה שאושר במחוזית

עפ"י מהנדס העיר הגובה שאושר הוא נגזרת של השטחים הציבוריים שהתכנית מציעה ושימור המלון ההיסטורי. בעיני השכונה השימור אינו משמר מבנה משמעותי לשכונה והמרחב שנוצר אינו שווה את המחיר של חריגה מהמדיניות. יש לבחון חלופה ללא השטח הציבורי המוצע ו/או חזית המשכית מהפינה של אחד העם עד סוקולוב בגובה המותר.

3. אופי הבינוי

התכנית מציעה עיצוב אדריכלי שלא מכבד כלל את העיר, את האופי, ההיסטוריה והחומרים שלה ובגלל המסה והנוכחות שלה על ציר ראשי, למעשה פוגע לא רק בשכונה אלא בעיר כולה. השכונה מבקשת לבחון מחדש את 'איכות התכנון' והתכנון המוצע ולבקש מהאדריכלים לבחון חלופות אדריכליות שמכבדות את העיר והשפה האדריכלית של העיר ההיסטורית.

4. שטח עבור צורכי ציבור

במהלך הפגישה נשמעו הערות שגויות בנוגע למינהל. שנאמרו מצידה של ענבר וייס, סגנית מהנדס העיר ועפ"י דבריה, כאחת מהשותפים בהקמת עמותת ה"מרחב חברתי", בין השאר טענה כי למינהל יש שטחים שהוקצו בבנין של בריכת ירושלים טענה שנבדקה והופרכה. נשמעו מאותו מקור גם טענות נוספות שמשקפים חוסר ידע בפעילות המינהלים הקהילתיים בירושלים ע"ס חווייה אישית. הוסבר כי מינהל גינות העיר נותן היום מענה ל 6 שכונות הליבה של העיר במרכזים קהילתיים ששוכנים בשכונות. וכי למינהל אין כל התנגדות לפעילות ה"מרחב החברתי", להיפך המינהל רואה בהם שותף. המינהל עזר ל"מרחב החברתי" בכל משבר שעלה מצד השכונה ועזר לפתור אותו. ואף הגדיל לקחת חסות על מנת לאפשר המשך פעילות מול היזם הקודם.

יצוין כי העמותה בפעילותה במלון הנשיא משמשת כגורם מתווך מול היזם וגובה דמי שימוש מכל השוכרים ובין השאר גם מהמינהל הקהילתי דבר שגורם לפגיעה בשירותי הקהילה.

עפ"י ההחלטה/המלצה של הועדה המקומית, שטח של 500 מ"ר הוקצה לצורכי קהילה. עפ"י ההחלטה של הועדה המחוזית הדרישה לשטח נעלם וזה מאד חמור מבחינת הצרכים של השכונה שלא מקבלים מענה בתכנית כל כך משמעותית ומרכזית לשכונת טלביה. כפי שהוסבר למהנדס העיר, השטח שהועדה המקומית קבעה לא מספיק וחייבים להגדיל אותו לפחות עם תוספת של עוד 500 מ"ר עבור שלוחה קהילתית שתמשיך לשרת את הקהילה המקומית הרב גילאית של שכונת טלביה. הנושא יבדק ע"י מהנדס העיר.

5. נושא התנועה

התכנית מציעה כניסת רכבים מרחוב קרן היסוד לרחוב סוקולוב ויציאה מרחוב אחד העם. השכונה מבקשת לא להעמיס יותר תנועה בקצה של רחוב אחד העם - שהוא כבר היום עמוס - וגם למנוע תנועה של משאיות הספקה ברחוב סוקולוב סביב הגינה. הפתרון שהשכונה מציעה - עפ"י המלצת משרד קראוס שתכנן את החלופה לרק"ל באמצע במקום צמוד דופן - הינה להפוך את המקטע של רחוב סוקולוב ליד קרן היסוד לדו סטרי, ומשם לאפשר תנועה נכנסת ויוצאת מהחניון של מלון הנשיא. כאופציה, השכונה מציעה גם אפשרות ליציאה מרחוב אחד העם (לאלה שרוצים לפנות שמאלה לכיוון מרכז העיר) וככה לפזר את העומסים בכניסה והיציאה מהמתחם. הנושא יבדק ע"י מהנדס העיר.

ריכוז וסיכום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני גינות העיר

• בית ספר אוולינה - פולה

הפורום דן במסמכי התכנית והדריך את איליאס להכין התנגדות לתכנית. להלן הנקודות שעלו:

הנדון: התנגדות לתכנית מפורטת של בית הספר אוולינה - פולה מס' 101-0995332

א. כללי

התכנית מציעה להסדיר את גבולות המגרש ביחס לשטח הציבורי הפתוח הגובל בו ואת הגישה ברכב למגרש. בנוסף מציעה לקבוע זכויות בניה, קווי בניין, שימושים והוראות בנין. התכנית אינה מלווה במסמכים תכנון ולא התקיים שיח עם הציבור לגביה. התכנית מציעה לפרוץ כל תכנית מנחה קיימת למען בנייה עתידית שאינה מוגדרת ואינה ידועה מראש.

כשהציבור מעיין בתכנית מסוג זה, יש תחושה שבית הספר או עיריית ירושלים מבקשים מהציבור לאשר חופש פעולה מופלג עד פרוץ. החל מהשימושים ועד הבנייה והשבילים והגישה של הציבור במרחב.

מסמכי התכנית אינם או הם חלקיים בלבד, ללא נספח בנין (מנחה) כדי שהציבור יבין מה כוונות מגיש התכנית במתחם כל כך חשוב לשכונת רחביה. התכנית מבקשת לבטל את ההנחיות של תכנית אב רחבייה 9988 ומציעה כללים חדשים בשכונה, בקרבת בתי מגורים ומבנים לשימור.

התכנית לא מציגה לציבור הגדרות ברורות ומפורטות ולא מציעה אלמנטים מחייבים. למשל: גבהים מחייבים ממפלס הכניסות השונות (התכנית במדרון), קביעה ושימור של שטח פתוח לחצרות יחסית לשטח מבונה, קווי בנין, תכנית, יחס לחלוקת שכונות, שימור ועקרונות עצים, הצללות, הגדרות שימור-תוספות-הריסה ובניה של מבנים קיימים, הגדרה של חניה במרחב וחניון תת קרקעי לטובת בית הספר והציבור (בשעות הערב), דרכים מקשרות בתוך המתחם לתחנות האוטובוס ושבילי הולכי רגל ואופניים, שטחים ציבוריים (זיקת הנאה לציבור) ועוד.

חשוב לציין כי מסמכי התכנית הוצגו לשכונה פעם אחת בלבד, והתכנית מוגשת ללא פירוט נוסף וללא מתן תשובות לשאלות שעלו מהתושבים. המתכננים לא רשמו ולא הגיבו להערות התושבים ולא הוסיפו מסמכים או פירוט לתכנית שהופקדה. התכנית מעלה שאלות עקרוניות לגבי כוונות מגישי התכנית והתוצרים שלה. העדר הצהרת כוונות עקרונית ומסמכים מפורטים ככל שנדרש מתכניות אחרות מעלה את החשש שהתכנית תפגע בצביון השכונה ובאינטרסים מהותיים של התושבים, ויוצר מצב שאינו מתקבל על הדעת של התעלמות והעלמה של אינטרסים ציבוריים. העדר כל תהליך הדדי של שיתוף, תיקונים מתבקשים והוספת מידע ותכנון רלוונטיים פוסלים את התכנית להגשה כבר בשלב זה.

לדוגמה: מוסדות חינוך אחרים, **מתחם לוריא ומתחם הגמנסיה העיברית** עוברים בימים אלה התחדשות ותכנון לתוספות בניה. שתי התכניות כוללות תוספת שטחים מבונים, שינויים בהסדרי התנועה סביבם, שימור והריסה של מבנים קיימים, בנייה חדשה, חניון תת קרקעי ועוד. שתי התכניות מתקדמות בתהליך מובנה מול השכונה, מתקיימים שיתופי ציבור, מציגים ומשתפים את כל שלבי התכנון ומציגים מסמכים מפורטים של בנין, פיתוח, תנועה ועוד. שתי התכניות, מציגות לציבור תכנון שמשרת את האינטרס הן של בתי הספר והן של השכונה הציבור.

חשוב לציין כי הציבור לא מתנגד לתוספת בנייה עבור הגדלת בית הספר ומתן פתרונות לצרכים שלהם. הציבור מתנגד לשינויים מרחיקי הלכת שהתכנית מציעה, ולהיעדר מגבלות ברורות למטרות הבנייה, היקפי ותכניות הבנייה. הציבור גם מתנגד להיעדר תהליך שיתוף ותיקונים, העדר שקיפות ופתיחת פתחים לשימושים מופרכים בהיקפים שאינם ידועים. חוסר הבהירות של התכנית והמרחב הגדול של תכנונים אפשריים שלה שעליהם הציבור יהיה מנוע מלהגיב או להשפיע מעלה שאלות רבות, הן פרוגרמטיות והן תכנוניות ושימושיות. האם תהיה בניה עתידית שתשרת מוסדות או פרוגרמות לא קשורות לבית הספר? האם הציבור יוכל להשפיע ולקבוע שימושים שישרתו את האינטרסים של השכונה ויתנו מענה לצרכי התושבים והשכונה?

נקודה חשובה במיוחד עבור הציבור, שנחוץ להטמיע בתכנית, היא מעבר הולכי רגל בין רחוב בן-לברט לבין שדרות הזז, שיהיה פתוח תמיד, ויאפשר נגישות והליכתיות, ובמיוחד גישה מהשכונה לתחנות האוטובוס שעל שדרות הזז.

ב. התייחסות להוראות התכנית

1. ייעודי שטחים
 התכנית מציעה הרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון, פיתוח עתידי של הקרקע למימוש שימושים ציבוריים וקהילתיים נוספים והסדרת חניה וגישה ברכב למגרש, עדכון החלוקה של ייעודי הקרקע לצורכי ציבור לצורך תכנון מיטבי של הקרקע, וקביעת הוראות לפיתוח השטח.
אנו מתנגדים ברמה עקרונית לתכנית המציעה "תכנון לטובת הציבור" ללא תהליך של שיתוף הציבור ומבלי להציג לציבור את התכנית כדי שהציבור יוכל להגיב או להתייחס.
 התכנית מציעה שינוי יעוד מ-"שטח ציבורי פתוח" ל-"מבנים ומוסדות ציבור".
מתנגדים לתכנית המציעה לספח שטח ציבורי ללא שיח עם הציבור על סיפוח שטחים ציבוריים לטובת בתי הספר.
2. גבהי הבינוי
 התכנית מציעה שמספר הקומות המרבי יהיה 6 קומות בסך הכל לכל מבנה. הקומה השישית תהיה בנסיגה של 3.5 מ' לפחות ממישור החזית או מקו הבניין (הגדול מבין השניים) הפונים כלפי רחוב מטודלה.
 עפ"י טבלת 5, התכנית מציעה 6 קומות מעל ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
 המתחם במדרון ובשיפוע עם הפרשי גבהים גדולים ויש למתחם מספר כניסות.
מתנגדים לתכנית עם הוראות תכנית כלליות מדי שלא מגדירות את גובה הבינוי בכל חזית במתחם.
הוראות התכנית לא מגדירות את הכניסה הקובעת ולא את הגובה המקסימלי של הבינוי ביחס למפלס הקרקע הטבעי בכל חזית בעיקר בחזיתות הפונות לשכונה ולמבני מגורים.
3. איכות הסביבה
 התכנית מתייחסת לפתחי אוורור של החניון התת קרקעי.
מתנגדים לתכנית בה הנחיות איכות הסביבה, לא מתייחסות לנושא של מטרד הרעש מכיתות וחצרות בית הספר ואיך מוצע למנוע פגיעה באיכות החיים של התושבים עם הרחבת בתי הספר ובניית מבנים וכיתות חדשות.
4. כניסות ודרכי הגעה
 התכנית מתייחסת לגישה של רכבים ולא מציעה דרכי גישה מהשכונה עבור הולכי רגל ואופניים. התכנית מציעה מפרץ סגור באבן שפה על רחוב בן צבי שכולל בתוכו גם את ציר הגישה לחניון, גם את תחנת האוטובוס וגם כמה חניות להורד וסע. ריכוז כל התנועה של רכבים והולכי רגל בנקודה אחת עלול ליצור מצב של פקק בתוך המפרץ. ניתן לחשוב שעומס הרכבים שנכנסים לחניון ונדרשים לעבור בשער חשמלי וכן רכבי הורים שמורידים את ילדיהם - לא יאפשרו לאוטובוס לצאת מהמפרץ ולהמשיך בנסיעה. יש צורך להפריד בין הכניסות ולייצר מפרץ רק לחנייה ולהורים ואת האוטובוס לשמור מחוץ למפרץ זה.
מתנגדים לתכנית שלא מתייחסת ולא מציגה פיזור נקודות הגעה (במקום ריכוז) כדי לצמצם עומסי תנועה בשעות השיא ולאפשר הגעה בטוחה ויעילה להורים והתלמידים ולמורים.
5. שלביות בנייה
 בתקופת הבנייה לאן עוברים התלמידים?
מתנגדים לתכנית שלא מציגה לציבור שלביות פיתוח ופתרונות ביניים עבור התלמידים, חניות המורים, מפרצי הורדה של ההורים ועוד. השכונה לא תכל לתת מענה לחניות זמניות של המורים, ולכן, התכנית חייבת לכלול את כל החשיבה קדימה של בנייה עתידית במתחם - בדיוק כמו בתוכנית של לוריא והגמנסיה העברית.
6. חניונים
 התכנית מציעה חניונים חדשים תת קרקעים משולבים בבניה עתידית.
מתנגדים לתכנית המציעה מקומות חנייה חדשים בקרבה לבתי מגורים ללא שיח עם השכונה על מנת לתת אפשרות לציבור להשתמש בחניות האלה בשעות הערב כשבית הספר סגור.
6. גישה לציבור, שבילים, כניסות, מפרצי חנייה
 התכנית אינה מגדירה שבילים ציבוריים, כניסות לבתי ספר, בתי כנסת, הגעה, מפרצי חנייה והורדה וכו'.
מתנגדים לתכנית כל כך כללית שלא מתייחסת לממשק של התכנית לשכונה, לתשתיות הקיימות של תנועה, הליכה ושבילי אופניים ולא מקיימת שיח עם השכונה על ממשק הכניסות הקיימות והעתידיות של בית הספר עם הרחובות הקיימים, דרכי גישה, מדרכות, מפרצי הורדה, תחנות אוטובוס וכו'.



ג. התייחסות פרטנית למסמכי התכנית

1. מחיקת כל ההוראות של המתחם של תכנית האב לרחביה

ההוראה החשובה ביותר בכל התכנית היא "הוראות תכנית זו מחליפות, בכל תחומה, את הוראות תכנית 9988 לתחנית של בית הספר. כלומר ממש בקצה הדרומי של החזית של שכונת רחביה, תכנית האב לרחביה לא תחול. לא שמתגברים על הוראה זו או אחרת בתכנית האב – פשוט מוחקים אותה כולה. להלן מסמך הוראות תכנית 9988 של רחביה שחלות על מבני ציבור שהם לא מבנים לשימור.

המינהל מתנגד למהלך ודורש שהתכנית תטמיע את הוראות תכנית 9988 להוראות התכנית שלה, לגבי הצגת תכנית מפורטת, אופי הבינוי ומגבלות הבינוי וגם לגבי היחס של תכנית בית הספר העתידי לשכונה ההיסטורית.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	יותר שימושים כלהלן: מוסדות ציבור לחינוך, מוסדות ציבור למינהל ציבורי, מוסדות ציבור לתרבות ופנאי, מוסדות ציבור לבריאות, מוסדות ציבור לדת ומוסדות ציבור לחרום והצלה. בחלקות המפורטות להלן יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לקיים בשטח: רח' קק"ל פינת רחוב אוסישקין 38 (גוש 30042 חלקות 71-73, 77, 82) – בתי ספר. רח' נרקיס (גוש 30042 חלקות 42, 44-47) – בית ספר רח' אבן גבירול 20 (גוש 30038 חלקה 36) – בית כנסת רח' אבן עזרא 22 (גוש 30038 חלקה 72) – בית כנסת רח' האר"י 5 (גוש 30026 חלקה 112) – בית כנסת רח' חרל"פ 15 (גוש 30023 חלקה 55) – בית כנסת רח' אבן שפרוט 3 (גוש 30039 חלקה 131) – פנימיה וחדר אוכל עבור ישיבה.	
ג.	בגוש 30042 בחלקות 71, 72, 77 תותר הקמת חניון ציבורי בכפוף למפורט בסעיף 4.2.2 (ג) להלן.	
ד.	בחלקה בה קיים מוסד או מבנה ציבור אשר כולל אחוזי בניה גדולים יותר מאחוזי הבניה המוקנים במסגרת התכנית לייעוד למגורים, לא יאושר שימוש למגורים.	
הערות:	ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים במבנה כך שהשימושים השונים ימוקמו בקומות השונות במבנה, על מנת לאפשר ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע המיועדת לצורכי ציבור.	
4.2.2	הוראות	
א.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבינויים הקיימים בכל אחת מהחלקות המיועדות למבנים ומוסדות ציבור בתכנית, אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח. התכנית המפורטת כאמור תתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב שניקבעו בתכנית מס' 9988 זו וכן על העקרונות הבאים:</p> <p>- תכנית הבניה מעל מפלס כניסה קובעת לא תעלה על 60% משטח החלקה.</p> <p>- תכנית הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תעלה על 80% משטח החלקה, יתרת השטח תהא מגוננת ונטועה על מנת לאפשר חילחול מי נגר עילי לקרקע.</p> <p>2. תותר הוצאת היתרי בניה לשינויים פנימיים ו/או לשינויים בחזיתות הבינויים הקיימים (למעט בבניינים המיועדים לשימור שכפופים להוראות השימור בתכנית מס' 9988 זו) ו/או לשיפורים סניטריים והנדסיים הכרחיים, הכל בכפוף להוראות העיצוב שניקבעו בתכנית מס' 9988 זו.</p>

2. שטח פתוח מבחינת אופי הבינוי

לצד המחיקה של תכנית האב לרחביה – אין כמעט הוראות מחייבות. כמעט כל שטח התכנית מוגדר כ"מבני ציבור". אין העמדה של המבנים על המגרש. התכנית מאפשרת קו בניין 0 ביחס לשטחים הפתוחים והתקרבות עד כ-5 מ' לגבולות המגרש שגובלים בבתי מגורים. גובה המבנים עד 6 קומות עם הוראה מאוד עמומה לפיה "העמדת המבנים במגרש תהיה מדורגת באופן המלווה את הטופוגרפיה הטבעית באתר." יש הגדרה לנסיגה של 3.5 מטרים מכיוון רחוב מטודלה בקומה השישית. כמו כן, אין כמעט מגבלות והנחיות לגבי בנייה חדשה.

התכנית מאפשרת הריסה ובניה, תוספות, ניצול כל השטח בלי חצרות, השארת החצרות, הצללה טבעית וללא הצללה, הכול פתוח. העצים הקיימים יידונו בשלב ההיתר ולא במסגרת נספח בינוי.

המינהל מתנגד להוראות תכנית ללא נספח בינוי ומבקש שהוועדה תקבע דיון חוזר עם הצגת מסמכים מפורטים לפיתוח המתחם.

3. שטר פתוח מבחינת ייעודים

התכנית היא לכאורה להרחבת בתי הספר, אבל בעצם משאירה פתח להקים במקום כל דבר מכניסיה, דרך חדר כושר וכלה במוזיאון:

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך, כגון: בתי ספר יסודיים, בתי ספר על-יסודיים, גני ילדים ומעונות יום;</p> <p>ב. מבני קהילה ורווחה, לרבות מתקני ספורט;</p> <p>ג. מבני דת;</p> <p>ד. מבני תרבות.</p>

המינהל לא מתנגד לשימושים המוצעים ולעירוב שימושים בתחום בית הספר. המינהל לא מתנגד למתן פתרונות לפרוגרמה ציבורית בתחום בית הספר. אך מתנגד לפרוגרמה ציבורית באופן כללי, ללא שיח לגבי תמהיל, מיקומים (ומניעת מטרדים של רעש, עומסי תנועה, כריתת עצים קיימים וכו) ומבקש לקבוע באופן פרטני כל אחד מהשימושים המוצעים / החדשים, גודלו ומיקומו במתחם המתחדש ולוודא הפרוגרמה הציבורית תשרת גם את תושבי השכונה.

4. שימוש ע"י הציבור

התכנית מציעה ש"מבני הציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות" ולגבי גינת המשחקים (שעד לפני מספר שנים היתה מחוץ לגדרות בתי הספר) "המגרש יפותח לטובת מוסדות החינוך הצמודים, ולשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות." אנו מברכים על הוראות אלו. יש חשיבות גדולה שהמבנים ישמשו את הציבור לאורך כל היום, ושמתיקני הספורט והמשחקים ישמשו את הציבור בשעות שבתי הספר אינם פעילים, בסופי שבוע ובחופשות.

הוראה קריטית שחסרה בתכנית היא יצירה מחדש של מעבר, שהיה פעיל במקום בעבר וחיבר בין רחוב בן-לברט לבין שדרות חיים הזז, מקום שמוצבות בו תחנות אוטובוס בעלות חשיבות רבה לתושבי השכונה. מעבר זה צריך להיות פתוח גם בשעות הפעילות של בתי הספר, כפי שהיה בעבר. בלעדיו, גוש בתי הספר מהווה חסם משמעותי להליכתיות ולנגישות לתחבורה ציבורית מהשכונה. הוא חשוב דווקא בשעות בהם בתי-הספר פעילים, ושבהם הציבור צריך להגיע לתחנות האוטובוס האלו. בעבר המעבר היה בין החצרות של שני בתי הספר, במפלס הקרקע. בשלב ההיתר ניתן לשקול גם פתרונות אחרים, ובלבד שיישמר ציר הליכה חשוב זה, כשהוא פתוח לאורך כל היממה.

המינהל מבקש שתתווסף לתכנית הוראה מחייבת למעבר הולכי רגל בין רחוב בן-לברט לבין שדרות הזז, שיהיה פתוח 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע ושיהיה מסומן בתכנית כזיקת הנאה לציבור.

המינהל מבקש שההוראות לעניין פתיחת המתחם לשימוש הציבור יחודדו. כך, למשל, צריך להיות ברור שכל החצרות יהיו פתוחות לציבור בכל זמן שבו לא מתקיימים לימודים בבתי הספר.

5. חניה

נושא החניה מוגדר באופן כללי, המסמכים מציגים מצב שלא יכול להתקיים ללא הריסה ובנייה (שלא מופיעה באף מסמך) וגם לא מוגדרת האפשרות לתת לציבור להשתמש בחניות בשעות הערב.

יש נספח חניה "מנחה" שבעצם מציע להרוס את בית ספר אוולניה, ולחפור במקום בור של כ-20 מטרים עם 3.5 קומות חניה תת-קרקעית, ו-105 מקומות חניה.

היציאה מהחניון העתידי היא לשדרות חיים הזז, באיזור הנקודה של הכניסה לחניון הקיים שמשמש גם כניסה להולכי רגל היום וגם יש בו מפרץ לתחבורה ציבורית.

התכנית לא מציעה חלופה לשימור רצף הליכה להולכי הרגל ולמגיעים באופניים מרשת האופניים שקיימת במרחב ולא מפרידה בין הליכה לבין תנועת רכבים.

המינהל מתנגד לתכנית שלא לוקחת בחשבון את צורכי הציבור והולכי הרגל בתכנון ולא נותן מענה להולכי רגל ורוכבי אופניים ולא מציע שימוש החניון העתידי ע"י תושבי השכונה ואף הגדלתו בכדי לספק את צרכי הציבור.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מבין את הצורך להגדלת בית הספר ותומך במהלך לקידום תכנית למתן פתרון. כמו כן, המינהל תומך בעירוב שימושים ומתן פרוגרמות ציבוריות במתחם בית הספר. אך המינהל מתנגד לדרך שמגיש התכנית מציע לנהל את המהלך, ללא הגדרות מדויקות, ללא תכנון של הבינוי העתידי, דרכי גישה, כניסות, וגם לא יוצר תהליך של שיתוף ציבור השכונה. התכנית הופקדה להתייחסות הציבור ללא מסמכים מספקים וללא מתן פתרונות לצורכי הציבור ותושבי השכונה וללא שיח עם השכונה.

המינהל מבקש להיות מוזמן לדיון בהתנגדויות כדי להציג את חוות דעת זו לפני הוועדה.

• כ"ט בנובמבר 28

בדיון בפורום על התכנית חברי הפורום עיינו על מסמכי התכנית ולהלן מספר נקודות שעלו במהלך הדיון:

1. **עצים** - התכנית מציעה כריתה של כל העצים בחלקה.
2. **תנועה** - נספח תנועה עם כניסה מרכזית שחוסמת את רצף הליכה על המדרכה.
3. **דוח שמאי** - בחישובים שלו יש מחירים סבירים לגבי מחירה עתידית של היח"ד החדשות.
4. **מכפיל יח"ד** - דירות נכנסות: 40 דירות יוצאות: 93 – מכפיל 2.3.
5. **גובה הבנין** - הגובה המוצע חורג באופן משמעותי. במקום שיותר 6 קומות, התכנית מציעה 11 קומות. היום לבנין הקיים יש 4 קומות + קומת עמודים = ש"ע ל 5 קומות. מוסיפים 3 קומות = 7 קומות. התכנית גובה ומספר קומות החורג מהתכנית אב ומהווה מקדים מאד מסוכן לתכניות עתידיות ללא סיבה מוצדקת. לציין כי ה'מגדלים' ברוב אלרואי נבנו לפני תכנית אב. הוא לא מאחד חלקות ולא נותן מענה משמעותי לפרוגרמה ציבורית.

6. **תנועה** - כט היום חד סטרי – שינויים במסגרת רקל מעקפים. על התכנית להסטנכרן עם השינויים הנוכחים. התושבים מבקשים להשאיר את הרחוב כדו סטרי.

• **נווה שאנן 20**

בגלל השעה המאוחרת, הפורום ידון על התכנית בישיבה הבאה.

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

יוני 2025: [PDF](#)

דצמבר 2024: [PDF וקישור](#)

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/3iaitzzeatdz.htm>

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

אפריל 2022: <https://katzr.net/508aac>

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-23/7/25 בשעה 20:30 בזום.

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