

17/11/25

**פורום אורבני גינות העיר 12.10.2025 – סיכום**

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: רונית, חוה, מוריה, זיווה, שרה, דינה, מוריה ואיליאס.

**סדר יום:**

- עדכונים עמק רפאים - כריתת עצים, תכנית עבודות חלופית.
- עדכון הילדסהיימר 15
- עדכון גן סן סימון: אלמנט של מים
- עדכון רחל אמנו 48
- אלי כהן 1

**• עדכונים עמק רפאים - כריתת עצים, תכנית עבודות חלופית**

חוה ואיליאס עדכנו לגבי התפתחויות העבודות בימים האחרונים, כולל כריתה של מספר עצים והצעה של שינוי הסדר העבודות בקטע הצפוני של עמק רפאים. בעיקבות הפניה של מנה"פ לשינוי הסדר העבודות, הוחלט להעביר מכתב תשובה עם פניה לגורמים בעירייה כדי ליידע וגם לבקש את תמיכתם לבקשות המינהל: שימור עוד עצים שלא נחוץ לכרתם וגם לתגבר את קו המיניבוס עם עוד מיניבוס נוסף, כי קוי האוטובוסים יתקשו לעבור בעמק רפאים וישאירו את השכונה ללא שירות תח"ץ מספק.

להלן המסמך שנשלח למנה"פ ולגורמים בעירייה:

הנדון: המשך עבודות רק"ל בעמק רפאים

גיא שלום,

לאור התקדמות העינינים במסגרת העבודות על עמק רפאים, אנחנו מבקשים בדחיפות אחת או שתי פגישות על שני נושאים דחופים וחשובים:

א. בנושא פיתרון התחבורה הציבורית כתנאי ליישום תכנית הסדרי עבודה חדשה וחסימה של עמק רפאים צפון.

ב. בנושא שימור עצים וותיקים וביטול כריתתם (כאשר הכריתה לא נחוצה וניתן לבטל או שהעץ דורש ליווי של אגרונום כדי לשרוד את העבודות).

לפגישה – פיזית או בזום – מבקשם לצרף את הגורמים הבאים:

יואל אבן, מהנדס העיר

צבי דקל, מנהל אגף תושי"ה

אופירה לוי, מנהלת שפ"ע מחלקת גננות

נטלי פיקהולץ, מנהלת מינהל קהילתי גינות העיר

חגית נויגבורן יעקבי, מנהלת תחום קהילה, מנה"ק גינות העיר

אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני גינות העיר

חוה טפרברג, ראש צוות התושבים המלווים את עבודות הרק"ל

להלן, סיכום שני הנושאים לדין:

#### א. שינויים בהסדרי עבודה בעמק רפאים צפון

עברת תכנית והעלנו כמה הערות. להלן שלוש הנקודות הבולטות לעיוןך, ותגיד איך ממשיכים ביעילות:

1. מדובר בעצם על היעלמות התחב"ץ מהשכונה. כלי הרכב הפרטיים יכולים להתנייד בקלות בסמטאות.

2. מדובר על כן בפרייקט של 4-6 חדשים. השבועיים פר מקטע אינם רלבנטיים.

3. הואיל והצתא"ל קבע כבר שמתום אינפרא אחד, ועד עולם, האוטובוסים יוצאים לגמרי מצפון עמק, ובמקומם יכנסו 2 קווי מיניבוס, יש להבין שהמצב הנוכחי אינו שונה ואינו זמני. על כן חייבים כבר עכשיו להתבונן על תמונת התחב"ץ הרחבה יותר ולהתאים את התכנון בהתאם.

לענייננו:

1. הרחקת 77, 97 ו-34 לפלמח ולדרך בית לחם/חברון (אחרי ש-18 ו-49 הורחקו כבר) פירושו שלחלק גדול מהשכונה אין שום גישה אל מלחה, להדסה, לקטמונים, לתלפיות, רמת רחל וכו'.

2. תפקידם של המיניבוסים הוא לאפשר הגעה לתחנות האוטובוסים המוסטות, תוך תנועה בסמטאות.

3. חשוב מאד ליצור גישה נוחה למשגב לדרך ולשני ריכוזי בתי הספר.

4. לגבי מלון ישרוטל - אסור להקריב את נוחות התנועה בעמק רפאים ואת העצים העתיקים שמתכננים לכרות למען הגישה לסובה של בית המלון. אוטובוס התיירים והמכוניות צריכים להגיע מצדו המזרחי של המלון, שם גם אושר מתחם חניה גדול (שכרגע משמש מחסן, להוותנו) וכן חניון תת קרקעי.

לסיכום:

צריך להפעיל 2 מיניבוסים במסלולים טבעתיים - קו 8 במסלול משופר (מצפון לדרום) וקו נוסף (ממזרח למערב), מדרך בית לחם לפלמ"ח.



עץ 155 יכרת בהמשך.

בנוסף התכנון הוא לכרות גם את עץ 145 באותה הזדמנות בהתאם למצב העץ. העץ נמצא בסטטוס לכריתה כיוון שלא ישרוד את העבודות, העץ עם פצעים ורקבונות כולל ענפים מנוונים בצמרת וחלל בגז הראשי מעל תחנת האוטובוס.

בהמשך יידחו עבודות הכריתה עד למועד חדש ובכפוף לפגישה שתתקיים עם המנהל לבחון עצים נוספים לניסיונות השימור.

כפי שהובטח שני העצים שמול אוריינט, בעמק רפאים 6, נשארו בינתיים על כנם, לבדיקה נוספת אם יש אפשרות להצילם.

התקבל דיווח נוסף על עץ פגוע נוסף בדרום עמק שייכרת.

נשמח לתיאום מועד/ים לישיבה בהקדם. מודים על שיתוף הפעולה.

#### • עדכון הילדסהיימר 15

חוה עדכנה את הפורום כי פנה אליה היזם של התכנית וביקש להיפגש עם הפורום. עפ"י היזם, הוועדה ביקשה ממנו להציג ולקבל את האישור של המינהל/הפורום על נראות של הבנין. כאמור, מדובר על תכנון שלא מתייחס להנחיות של תכנית אב למושבות ונראות התכנית המוצע לא קשור לשכונה ולאופי ההיסטורי של המושבה. הפורום ענה בחיוב ומעונין להיפגש עם היזם והאדריכל שלו בנושא. עם זאת, יש להחתים את היזם על המסמך של הפורום עפ"י הנוהל של פגישות הפורום עם יזמים והצוותים שלהם. הפורום ממתין לעדכון של חוה וכשמסמך חתום יתקבל, איליאס ישבץ את הפגישה לסדר יום של אחד הפגישות של הפורום בהמשך.

#### • עדכון גן סן סימון: אלמנט של מים

בעקבות פניות של מנה"פ של תכנית שדרוג גן סן סימון לגבי אישור של המינהל לאלמנט המים, איליאס פנה אל אגף שפע מח' גננות כדי לבדוק מה עמדתם לגבי אלמנט המים בגן. בעיקרון נאמר לו כי בגלל עלויות וקושי תחזוקת אלמנטי מים בגנים בעיר, נוטים לצמצם אלמנטי המים בשדרוגים של גנים. עם זאת, בגלל גודל וחשיבות הגן, הם כנראה יאשרו אלמנט מים מצומצם בגודל, מסוג WETLAND שהוא לא מאפשר כניסה אל המים. בשבועות הקרובים תתקיים ישיבה בין גננות למתכנן בה המתכנן יציג חלופות של אלמנט המים בגן. בהמשך, המינהל יתעדכן כדי גם לתת את דעתו לפתרון המוצע. איליאס ימשיך לעדכן.

#### • עדכון רחל אמנו 48

איליאס עדכן את הפורום לגבי התכנית שנדונה בוועדה מחוזית ב-24/11/24 ואושרה. התכנית קיבלה תוקף ב-30/12/24.

בינתיים לא ידוע על קידום היתר לתכנית ופרסום להקלות - אשר יהיו. איליאס ימשיך לעדכן. להלן הודעת מתן תוקף לתכנית:

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז: ירושלים, מרחב תכנון מקומי: ירושלים

הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס': 101-1071448  
שם התכנית: רחל אמנו 46-48  
גרסת התכנית: הוראות - 20 תשריט - 11

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בדבר אישור תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס': 101-1071448 איחוד וחלוקה: איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית  
התרי בניה והרשאות: תכנית שמכונה ניתן להוציא היתרים או הרשאות  
המתייחסת לתכניות הבאות:

סוג היחס	מספר התכנית
שינוי	5166 / ב
החלפה	62

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:

רחוב רחל אמנו 46-48, בפינת רחוב הל"ה.

גושים וחלקות:

מוסדר:

גוש: 30007 חלקות במלואן: 68.

גוש: 30007 חלקי חלקות: 67.

קואורדינטה X: 220010

קואורדינטה Y: 630270

מטרת התכנית:

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים חדש במתווה של פינוי בינוי.

## • אלי כהן 1

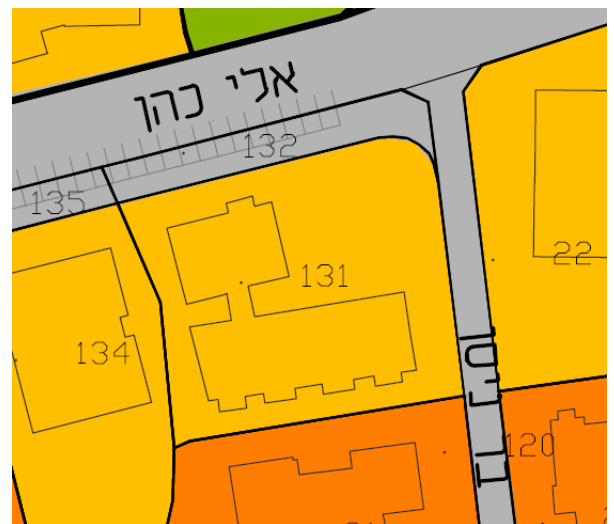
איליאס עדכן את הפורום כי תכנית התחדשות עירונית מקודמת ברחוב אלי כהן 1. התכנית עברה את תנאי סף ומקודמת לקראת דיון בוועדות.

**המלצה של וועדת שימור** מה-9/11/25 מס' 32: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: (1) אין התנגדות להריסה מלאה הבנין הקיים ובנייתו מחדש. (2) תאום הבניה החדשה והתאמת הבקשה למסמכי מדיניות תכנית האב יהא מול צוות אדריכל העיר. עפ"י התייחסות להרמוניקה שהועברה לגורמים בתאריך 04/08/25, סקר עצים (אדיר, 29/05/24), תיק מידע תכנוני 2025/5854.

**א. נתונים על התכנית - מצב קיים:**

- חלקה פינתית בשטח דונם וחצי.
- פונה מצפון לרח' אלי כהן וממזרח לרח' בר-ניסן.
- במפות מנדטוריות גבולות המגרש כוללות את חלקה 21 הסמוכה מדרום.
- בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף שהוקם בשנות השישים בתכנון האדריכל הירושלמי דוד אנטול ברוצקוס.

- המבנה בנוי שני אגפים מלבניים מושלמים בגובה 3 קומות וגג שטוח המחוברים ביניהם ומוקפים גינה, ההעמדה של המבנים יצרה שטח פתוח בפינה הצפון מזרחית של המגרש כלפי צומת כיכר קליינברג המשמשת שביל כניסה לדיירים.
- המבנים תוכננו בסגנון בניה מודרני-מקומי גמר אבן טבעית בעיבוד טובזה משולב בטון חשוף ואלמנט פריקסט בטון. בחזיתות תוכננו מרפסות זיז פרט בטון וטיח אגרגטי.
- עפ"י תשריט בית משותף בבנין 19 יח"ד קיימות.
- לא קיים פתרון חניה בתחום החלקה.
- לפי סקר עצים נטועים בחלקה והסביבה הקרובה 30 עצים בוגרים ועוד 18 עצים שאינם בוגרים, 5 בערכיות גבוהה.
- סקר עצים לא היה מצורף למסמכי התכנית באתר העירייה.



תכנית אב למושבות: מדרג שימור

#### היתרים מאושרים:

1963/791 לבניה חדשה הונפק בתאריך 06/06/1966

#### מסמכי מדיניות:

- תכנית האב למושבות (2015).
- עיבוי מרקם קיים 215%
- תכסית בינוי 45%
- גובה מבנה 19.5 מ'
- מספר קומות 6
- קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.
- המבנה לא סומן לשימור.



2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

אזור (חלוקה)	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי (1)		גובה מבנה (במטר) (1)		תכסית משטח תא השטח (3)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע (2)		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	לפי קיים ברחוב (2)	5	4	16.5	13.5	30	125	110	עד 500	מגורים 2 – שימור מרקמי
									33	135	115	501-600	
									35	145	120	601-700	
									37	155	135	701-1,000	
									40	170	150	1,001 ומעלה	
אסור (4)	5	4	4	לפי קיים ברחוב (2)	6 (4)	5	19.5 מ' (4)	16.5	33	165	145	עד 500	מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים
									35	175	155	501-600	
									37	185	165	601-700	
									40	210	180	701-1,000	
									45	215	195	1,001 ומעלה	

מצב מוצע:

- הריסה מלאה המבנה הקיים.
- כריתה 19 עצים הנטועים בתחום חפירה ובינוי.
- חפירה מרבית שטח החלקה בנסיגה מגבול מגרש מזרחי לעומק 3 קומות תת"ק והקמת בנין חדש למגורים.
- המבנה החדש מתוכנן בתכנית בינוי בצורת ח' בגובה 8 קומות עבור 44 יח"ד.
- התכנית משמרת 11 עצים מהם 2 ברושים הנטועים לאורך גבול מגרש מזרחי ועצים בחלקות סמוכות.

התאמה למדיניות:

- הבקשה חורגת מתכנית האב בקומה אחת, ביחס לאחוזי הבנייה מוצעים כ-228% בנייה עיקרי ללא ממ"דים, מדובר על חריגה בהיקף של כ-13% בנייה. לעניין נושא קווי הבניין מוצע 3 מ' קידמי כלפי החזית הצפונית, 3 מ' אחורי, צידי מזרחי 3 מ' וצידי מערבי 2 מ'. מדובר על חריגה מתכנית האב של 1 מ' ביחס לחזית קידמית, 2 מ' ביחס לחזית אחורית, 1 מ' ביחס לחזית מזרחית וב-2 מ' ביחס לחזית מערבית.
- מאחר ומדובר על מבנה גדול חדש הכולל פתרון חניה תת קרקעי מלא, ניתן לאפשר את הבינוי המוצע שחורג מתכנית האב וקידום הבקשה לתמ"א 38.
- השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות מעל הקרקע, כאשר במבנים הסמוכים קיים בינוי בן 4 ל-8 קומות.

סיכום ההערות של הפורום:

- מכוח תכנית 10038 התכנית אמורה לקבל +2.5-2 קומות מעל מספר הקומות הקיים (להריסה). עם זאת, התכנית מציעה בינוי של 3 + 5 קומות (חריגה של 2.5 - 3 קומות).
- עפ"י טבלה 2.1.5 ומשום שהתכנית לא עומד בדרישה "במקרים בהם המרחק מבנין סמוך קיים קטן מ-8 מטר, ישוּיך המגרש לטור א'". ולכן, הוא לא שייך לטור ב' אלא בטור א'.
- עיבוי מרקם קיים 195%
- תכסית בינוי 45%



- גובה מבנה 16.5 מ'
- מספר קומות 5
- קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.
- המבנה לא סומן לשימור.

**שימור עצים:** עפ"י בדיקת המצב בשטח, מקבץ העצים המשמעותי ביותר בחלקה נמצא לאורך המעבר של בר ניסן, ולכן, מבקשים נסיגה לאורך חזית הצדדית של בר ניסן כדי לשמר מספר משמעותי של עצים וותיקים.

**מטלת יזם:** עפ"י מסמכי התכנית שברשותנו, התכנית לא תורמת שום דבר לשכונה. נהפוך הוא. הפורום מבקש לשקול כמטלת יזם שדרוג מדרגות המעבר בבר ניסן ואם אפשר להנגיש את המדרגות עם רמפה לעגלות ונכים.

**מתקנים טכניים ותברואה:** יש לתכנן את מתקנים טכניים ושל תברואה - פחי אשפה וכו' - בקירות ניצבים ולא על חזיתות המבנה.

**התנגדות לתכנית:** הנקודות הנ"ל ישמשו כבסיס להכנת מסמך התנגדות לתכנית כשהתכנית תופקד להתנגדויות הציבור.

-----

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/3iaitzeatdz.htm>

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

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

**הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-26/11/25 בשעה 20:30 בזום.**

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