

30/9/25

פורום אורבני גינות העיר 25.6.25 - 17.9.2025 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.
השתתפו: רונית, איתי, יעל, טליה ואיליאס.

סדר יום:

• **תכנית ברחוב רד"ק 18**

• **תכנית ברחוב רד"ק 18**

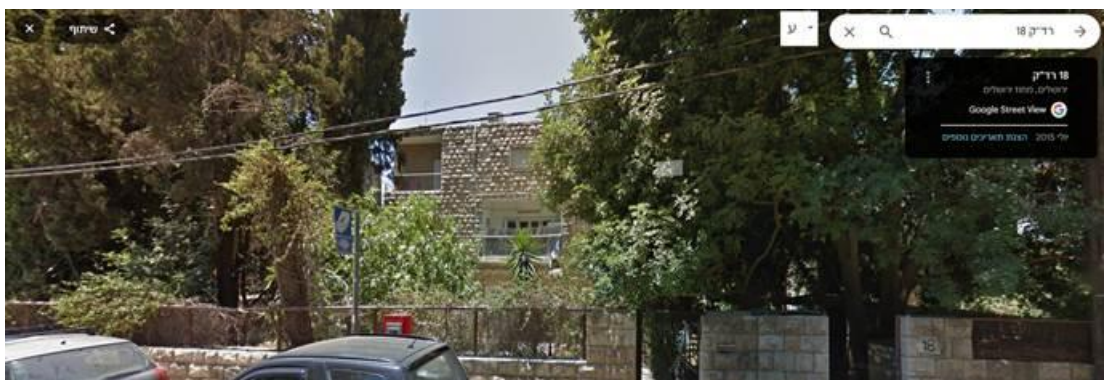
הדיון התקיים עפ"י בקשתו של איתי פישהנדלר תושב רחביה, שהיה מעונין להתייעץ עם הפורום לגבי ההחלטה וקידום תכנית בנייה בתוכנית מספר בקשה **2024/0188.00** ברחוב רד"ק 18 ולגבי ההשלחות התכנית לנושא שימור, השפעה למרחב הציבורי וחריגה מתכנית אב רחביה 9988.

להלן נקודות שעלו בדיון:

- תוכנית המתאר של רחביה שאושרה ב-2015 הינה תוכנית סטטוטורית ויחסית עדכנית כאשר משקפת ומאזנת בין הצורך לפיתוח לצורך של שימור. תוכנית זאת היא תוצאה של משא ומתן ארוך בין הגורמים השונים ומטרתה לאזן בין פיתוח לשימור. התוכנית היא הבסיס החוקי לבינוי ברחביה, שכונה עם עבר ומורשת היסטורית על חשיבות לאומית.
- המבנה ברד"ק 18 אינו רשום כמבנה לשימור או מבנה אופני. עם זאת, לבניין ברד"ק 18 חשיבות היסטורית ואדריכלית. על פי תיק התיעוד מדובר בבנין " עם ערך אדריכלי מיוחד". כן, המבנה מוגדר 'מבנה היסטורי' עפ"י הגדרות 10038, ממוקם באזור שימור תחום העיר ההיסטורית.
- היקף הבינוי: התוכנית בחריגה ב 35% באחוזי בניה מירבים מתב"ע של רחביה.
- התוכנית בחריגה של קומה מתוכנית רחביה המתירה עד ל 5 קומות באזור ב. התוכנית המוצעת היא של 6 קומות.
- תוכנית רחביה קובעת תמהיל דירות שבו על הדירות להיות מתחת לגודל של 160 מטר רבוע. בתוכנית המוצעת יש דירה הגדולה מהסף זה הקבוע בתוכנית רחביה.
- כל הקומות בתוכנית המוצעת הם בגובה של 3.5 מטר. המשמעות של כך היא שהתכנית חורגת מהגובה המקסימלי שנקבע בהוראות תכנית אב רחביה.
- על קומת הגג מתוכננת בריכת שחיה. עפ"י נסיון מתכניות אחרות, בריכות שחיה בפועל מושכות לציידן עוד בינוי, כמו של מלתחות וגורמות לחריגה נוספת לגובה הבינוי.
- תוכנית רחביה נותנת דגש על הצמחייה בשכונה, מתוך הבנה שלצמחייה תפקיד חשוב באופייה של רחביה. התוכנית הנוכחית מורידה את מרבית העצים במגרש (מתוך 24 עצים, 14 עצים יורדים), לרבות עצים עם ערכיות גבוהה. מרבית העצים הללו אינם נופלים על השטח הבנוי של התוכנית וניתן להצילם ע"י פיתוח יותר מותאם למציאות בשטח והתאמה של המפלסים של התכנית לגובה האדמה הטבעית.
- ההחלטה של הוועדה קובעת שיש לבצע פירוק והרכבה של הבניין הקיים בקומת המסד. כפי שעולה מההדמיה של עורך הבקשה, אין ממש משמעות להדבקה של אבנים ישנות על בנין חדש – זה אפילו לא מגיע לרמה של 'שחזור'.



- לבניין זה היתר בניה מס' 9619 תיק בנין 1953/718 לתוספת בניה 2 קומות חדשות ללא שינוי בקומת הקרקע. כך, שלא מדובר בגריעת זכויות בנייה ביחס להיתר שבתוקף, היתר שעומד בהנחיות של תוכנית המתאר של רחביה.
- לנוכח כל האמור לעיל, הפורום ממליץ שכדאי מאד לקיים דיון בהחלטת הוועדה המקומית בתוכנית שבנידון לאור חשיבות התנית לעתיד ונראות של רחביה כשכונת עיר גנים היסטורית וחשבוה לעיר ירושלים.
- מצ"ב צילומים של התכנית:



הבניין הקיים



הבניין המוצע

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח 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://katr.net/508aac>

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-153/10/25 בשעה 20:30 בזום.

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