

30/10/25

פורום אורבני גינות העיר 25.6.25 - 29.10.2025 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.
השתתפו: רונית, יעל, שרה, דורית ואיליאס.

סדר יום:

- **תכנית ברחוב רחל אמנו 42-44**

- **תכנית ברחוב רחל אמנו 42-44**

הפורום דן על התכנית בעיקבות הדין על התכנית בוועדת שימור. מדובר על תכנית משמעותית מאד לשכונה, שעברה גילגול קודם בשנת 2015 עם תוכנית בנייה חדשה שאושר אך לא קודמה. בגרסתה הנוכחית, התכנית מציעה חריגות משמעותיות מאד ממדיניות תכנית אב למושבות לשכונת קטמון הישנה ולכן הפורום דן על התכנית כדי להתחיל לגבש עמדה על התכנית לקראת הגשת התנגדות פורמלית לתכנית.

נתונים על התכנית:

מספר התכנית: 101-1395268

שטח החלקה: 2.035 ד'

מהות התכנית: **הריסה מלאה בנין לשימור** ובניה חדשה 2 בניינים מגורים נפרדים 11 קומות מעל חניה תת"ק. הערות כלליות על התכנית:

- חריגה משמעותית מהוראות תכנית אב למושבות מבחינת הגובה, % בנייה, שימור, זיקת הנאה לציבור (המחקר בין רחל אמנו לגן לנדסי) ועוד.
- חוסר התאמה בין מסמכי התכנית: תכנית בינוי - הוראות התכנית - תכנית תנועה.
- מסמכים חסרים: סקר עצים, תיק תיעוד, סקר איכות הסביבה, סקר נגר ועוד.

היתרים מאושרים:

היתר בניה מקורי 1952/0032.00. בתאריך 19/08/19 הונפק היתר 113685 תיק בנין 2015/921 בקשה 14600 מכוח תמ"א 2/38 במסלול הריסה חלקית (בקשה 01 לחידוש היתר נגנזה).

תכניות מאושרות:

מתאר 62 מגורים 1, 84% ב-3 קומות. קו בנין קדמי 6 מ' צדי 5 מ' אחורי 7 מ'. תכניות מפורטת מס' 12334 נגנזה בתאריך 14/03/2016 לאחר דיון במתן תוקף מתאריך 10/10/2013.

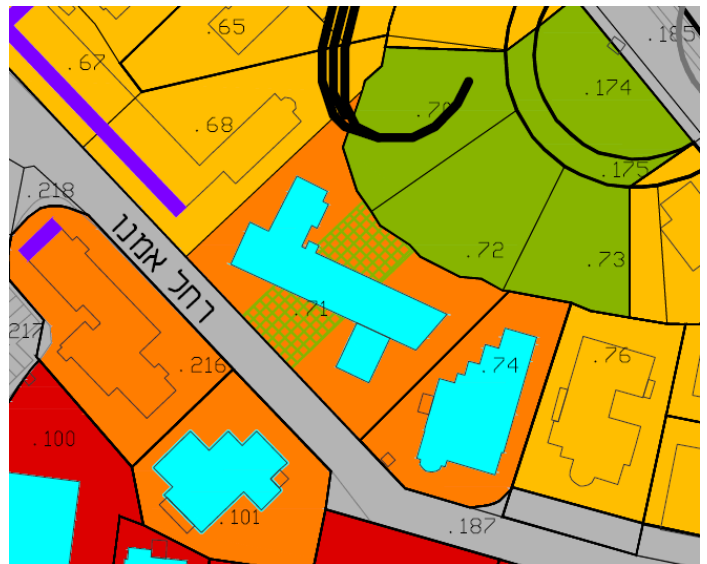
מסמכי מדיניות:

תכנית האב למושבות (2015) יעוד מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה. אחוזי בניה מעל לקרקע 170% תכסית 40% גובה 16.5 מ' מספר קומות - 5. קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'.

התכנית סימנה שטח ציבורי רחב מאד עבור זיקת הנאה להולכי רגל המחבר את השטח הציבורי הפתוח מצפון גן לינדסי לרחוב רחל אמנו - מעבר בקומת הקרקע המפולשת הבנין הקיים ולבנייה עתידית.

המבנה מסומן לשימור בדרגה ב' – שימור עם אפשרות לתוספות בניה. הוראות השימור המפורטות בתכנית סעיף 4.4 קובע כי לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ההיסטורי. לא יתאפשר פירוק והרכבה מחדש ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט לצורך התחברות תוספת הבניה.

חשוב להזכיר את ההחלטה של וועדת ערר עבור שימור של מבנה אופיני ברחוב רחל אמנו 17 במקום הריסתו במסגרת תכנית בנייה חדשה במסגרת תכנית 10038. ההחלטה חלה גם על התכנית הנוכחית המציעה הריסה מלאה של מבנה לשימור.



מדרג שימור ממסמכי תכנית אב למושבות

תיאור מצב קיים:

- מבנה מגורים של 4 קומות ו-44 יח"ד קטנות מאד להשכרה.
- מבנה מעון הורים שהוקם בשנות החמישים מכוח היתר 52/32 בתכנון האדריכלים יהודה לביא ולוטה כהן, בסגנון מודרני מקומי המייצג את האדריכלות המודרנית תקופה ישראלית מוקדמת.
- המבנה מורכב מאגף מרכזי מלבני ואגף ניצב בנוי בהעמדה אלכסונית ביחס לתוואי הרחוב.
- קומת הקרקע של המבנה נמוכה ממפלס הרחוב בנויה כקומה מפולשת ומשמשת מבואה מקורה-פתוחה.
- 3 קומות טיפוסיות עם שטח בנוי של 1,692 מ"ר.
- לא קיים פתרון חניה בתחום החלקה.
- עפ"י סקר עצים (אדיר, 2014) בתחום החלקה והסביבה הקרובה נטועים 55 עצים בוגרים.

תיאור מצב מוצע:

- הריסה מלאה הבנין הקיים לשימור (בניגוד להחלטה של וועדת ערר על הריסה של מבנה אופייני ברחל אמנו 17 בניגוד להוראות התכנית 10038).
- עקירה של כל העצים הנטועים בתחום המגרש.

- חפירה של מרבית שטח המגרש לעומק 3 קומות תת קרקעיות.
- בניה חדשה של מבנה מרקמי דומה למבנה שנהרס ('בניה מחדש' ולא 'שימור' מבנה) ומעליו 2 בנייני מגורים בגובה 11 קומות. סה"כ 81 יח"ד עם שטח בנוי של עיקרי ושירות מעל הקרקע של 10,374 מ"ר.
- בקומת הקרקע התחתונה מוצע מעבר מפולש מרח' רחל אמנו לגן הציבורי (אין סימון מפלסים).
- התכנית מציגה לבנות מחדש חזית קדמית בדומה לחזית המקורית של הבנין לשימור בקו בנין קדמי מקביל לרחוב רחל אמנו שאינו תואם מצב מקורי קיים ('בניה מחדש' ולא 'שימור').

נקודות שהתכנית חורגת ממדיניות תכנית אב:

- מכפיל יח"ד: מ-44 ל-81 = 1.8.
- מכפיל שטח מ"ר מהקיים למוצע: מ-1,692 מ"ר ל-10,374 מ"ר = 613%.
- יחס בין החלקה לשטח הבנוי: 2 ד' ביחס ל-10,374 מ"ר = 518% < 170% (חריגה של 305%).
- גובה בנין: עפ"י חתך התכנית 34.80 מ' לעומת 16.50 מ' = 210% חריגה.
- מספר קומות: 11 + 1 טכני/יציאה לגג = 12 קומות לעומת 5 קומות = 240% חריגה.
- מסמכי התכנית לא תואמים בכמה מקרים:
- בתכנית תנועה מספר הדירות מעל 95 מ"ר ולכן מספר מקומות חנייה בחניון עפ"י התקן.
- מספר הקומות בהוראות התכנית (9) לעומת נספח בנין (11+1).
- ועוד.
- כריתה של כל העצים בחלקה (כ-55) ללא סקר עצים וללא נסיון לשמר מקבצים של עצים בוגרים על חזית רחל אמנו ובין חלקות שכנות.
- על אף החריגות המשמעותיות, התכנית לא מציעה פרוגרמה ציבורית, לא מציעה זיקת הנאה של מעבר סטטוטורי בין רחל אמנו לגן לנדסי ולא תורמת שום דבר לשכונה.
- אולי החריגה העקרונית ומשמעותית של התכנית הינה הגדרת התכנית כתכנית תמ"א כאשר אין בעלי דירות שהתכנית תשפר את המגורים שלהם. הדירות הקיימות משרתות זוגות צעירים ואנשים בודדים. התכנית המוצעת מפנה את האוכלוסיות האלה ומציעה דירות גדולות עד גדולות מאד, יקרות בהרבה מהדירות הקטנות הקיימות ולכן, במקום למשוך אוכלוסיה צעירה לשכונה, התכנית עושה בדיוק ההפך: פוגעת באוכלוסיה הצעירה והמבוגרת.

הנקודות הנ"ל ישמשו כבסיס להכנת מסמך התנגדות לתכנית ברגע שהתכנית תעלה לדיון בוועדות ותופקד להתנגדויות הציבור.

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://katzr.net/508aac>

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-19/11/25 בשעה 20:30 בזום.

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