



21/12/25

פורום אורבני גינות העיר 10.12.2025 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: רונית, אפי, רותם, מלי, זיווה, תמר, משה ועוד משתתפת ללא שם פרטי על המצלמה (ET אדריכלים).

סדר יום:

- נווה שאנן 20
- בן גמלא 7-9-11
- ברוריה 5-7-9-11 מס' 1336049

נווה שאנן 20

בפורום עבר על מסמכי התכנית כדי ללמוד אותה לקראת הגשת התנגדות (מועד עד 20/1/26).



מיקום התכנית בשכונת ניות, באזור לא לציפוף בתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות במקום. עם זאת, עפ"י החלטת הוועדה המחוזית לדיון להפקדת התכנית, הוחלט כי "לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבענייננו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה."

התכנית מציעה:

- הריסה של בניין טורי בן 4 קומות ו 5- כניסות המכיל 30 יח"ד.
- הקמת מבן מרקמי משולב בשני בניינים גבוהים בני ?? קומות, הכוללים סה"כ 94 יח"ד
- שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי.

- במבנה אחד (כלול בבינוי) אשר יגשר בין מפלס השצ"פ המצרני ממזרח ורחוב בורלא.
- שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בורלא.
- איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

נתוני התכנית:

- שטח: 2.7 דונם.
- עפ"י דוח השמאן הכלול במסמכי התכנית שטח הבינוי הקיים כ-3114 מ"ר.
- תכנית מאושרת מ-1995 להגדלת שטח הבינוי ל-7,240 מ"ר.
- התכנית מציעה שטח בניה: כ-12,600 מ"ר. (עיקרי ושירות מעל הקרקע).
- עפ"י חישוב השמאי: 10,762 מ"ר.
- הגדלת שטח הבינוי מהמצב הקיים %404 (עפ"י דו"ח שמאי %360).
- הגדלת שטח הבינוי מהמצב המאושר ב-1995: %173.
- מכפיל יח"ד חדשות לעומת ישנות: 30 נכנס - 94 מציע: 3.13.
- שטח ציבורי מבונה: כ-400 מ"ר = %3 משטח הבנוי המוצע (עיקרי ושירות מעל הקרקע).
- חניון תת קרקעי ל-98 מקומות חניה.
- בקשת המינהל הינה: (א) הורדת המכפיל לפחות מתחת ל-2.8 (מכפיל שאושר עפ"י מדיניות התחדשות עירונית בשכונת דרום קטמון). (ב) צמצום מכפיל שטח הבינוי בהתאם. (ג) הגדלת שטחים מבונים לצורכי ציבור (מ-3% לפחות ל-10%).
- לגבי מספר קומות, אפשר לטעון כי עפ"י מסלול של תמ"א 2, היזם מקבל 3 קומות מעל הקיים = 4+3 = 7 קומות. אין סיבה לתת יותר גובה לתכנית.
- לבטל את הגינת גג (שטח פרטי ולא ציבורי) ולהגדיל בניה מרקמית ולא לחרוג עם בניה לגובה.
- כל חריגה בגובה, מהווה עוד פריצה של המדיניות הקיימת ופריצות נוספות בעתיד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1940	(2)	(2)	(2)	(2)	2 (1)	9	35	94	1280	785	2000	9380	2743	מגורים ונלווה מעל רח' בורלא	1	מגורים ד'	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	4 (3)		35		8300				2743	מרתפים	1	מגורים ד'	מגורים ד'
									25	380			2743	רח' בורלא- שטח	1	מבנים ומסודות ציבור	מגורים ד'
										60			2743	מפלט רח' בורלא	1	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

חישובים לקביעת כדאיות כלכלית:

- דוח הוגש ע"י שמאי יניב גוב ארי (2025).

- עפ"י נתוני השמאי על בסיס תכנית צמודה - ללא נוף - משנת 2018-2020 מעריכים ששווי למ"ר של הפרויקט למכירה הינו כ-43,000 ש"ח.
- השמאי גם מציג תכניות בגבעת מרדכי (!) משנת 2021 של ווי בנוי 35,000 ש"ח למ"ר בנוי.
- כנ"ל עבור רחוב הרצוב 81 - שווי 32,500 ש"ח למ"ר בנוי.
- ומגיע למסכנה כי שווי הבנוי של הדירות הינו 41,000 ש"ח למ"ר בנוי לדירות ולפנטהוזים המוצעים בתכנית.
- והוא משווה עם עסקאות לדירות בניות שנת בניה 1970 ושווי בנוי ממוצע 31,500 ש"ח למ"ר בנוי.
- החישוב למכירת פנטהוזים בבנין 164 מ"ר ומרפסת 117 מ"ר הינו 6,748,000 ש"ח.
- מבדיקה מהירה בעיתונות, לגבי עלות של מ"ר לפנטהוז בירושלים, עולה כי המכירים שונים לחלוטין ויותר קרובים ל-50,000-100,000 ש"ח למ"ר בהתייחס למיקום (שכונה), נוף ופנורמה, גודל, מצב הנכס (בניה חדשה), חניה, מעלית וכו'.
- מאותו חיפוש עולה כי פנטהוזים יד שניה נמכרים בין 50,000-80,000 ש"ח למ"ר ולבנייה חדשה מ-100,000 ויכול להגיע גם ל-120-150,000 ש"ח למ"ר. לפחות פי שתיים מהערכת שמאי התכנית.
- ולכן, בקשה נוספת של המינהל בהתנגדות לתכנית, הינה בדיקת דו"ח השמאות ע"י השמאי של הוועדה ופרסום הערותיו/ה.

במסמך התנגדות נתייחס גם בנושא עצים לכריתה, חיבור ציבורי לחורשה, כניסה לחניון על חשבון הלכתיות במדרכה של בורלא ועוד. איליאס יכין מסמך התנגדות ויעביר לחברי הפורום לעיון.

● בן גמלא 7-9-11

בפורום עבר על מסמכי התכנית כדי ללמוד אותה לקראת הפקדת התכנית להתנגדות (דיון להפקדה בוועדה מקומית ב-24/12/25).

20	1437755	קטמון הישנה	הפקדה	פינוי בינוי ברחוב בן גמלא 6, 8, 10 בירושלים	אסף נבנצל	ועדה מחוזית
----	---------	-------------	-------	---	-----------	-------------

להלן הנקודות העיקריות שהפורום העלה בדיון על התכנית:

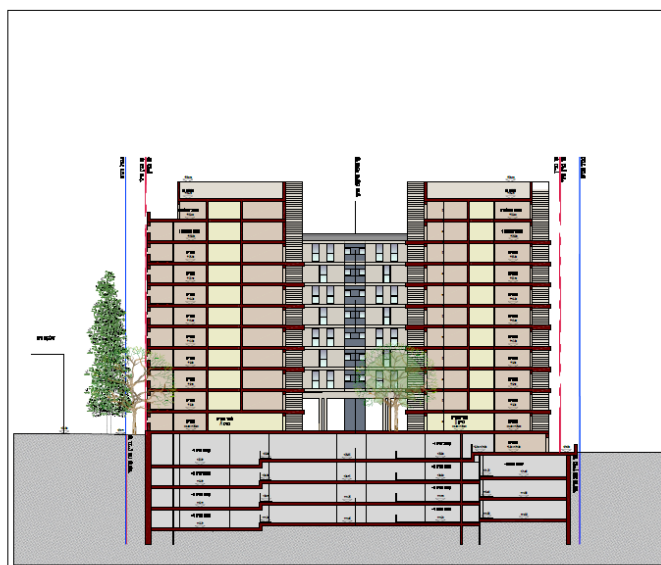
- התכנית כוללת בתוך הקו הכחול שלה מעבר ציבורי. יש להבטיח שהמעבר לא נחסם ולא בוטל.
- משום שמדובר במעבר סטטוטורי, יש לדרוש להוציא אותו מתוך גבולות התכנית כדי שהתכנית לא תחסום אותו ולא תשתמש בו לצורכי כניסה לחניון הפרטי או גישה לכניסה הראשית של התכנית הפרטית ועוד.
- גם צריך למנוע להכליל את המעבר הציבורי כ"שטח ציבורי שהתכנית מפרישה", במקום להפריש לשכונה עוד שטח בנוסף.
- נראה בתכנית המוצעת שהתכנית מפרישה שטח להרחבת הכביש (רחוב בן גמלא). הפעולה מבורכת. יש לשמור את כל העצים שנמצאים על התחום של הרחבת הכביש (לצבוע באדום, במקום בצהוב).
- עפ"י סקר עצים, התכנית מציעה לכריתה את כל העצים על שטחה. יש לדרוש לשמור עצים בקצוות החלקה, עפ"י התאמות קלות של תכנית החניון וצמצום איזורי החפירה.



- התכנית מציעה הריסה של בנין מגורים בן 42 יח"ד, ומציעה מבנה חדש עם 132 יח"ד. המכפיל המוצע: 3.14. הוא גבוה בהרבה ממכפיל השכונה 2.8. יש לבקש לצמצם בהתאם.
- יש גם לצמצם את הגובה הבינוי מהמוצע (11-13) ל-10 קומות המותר.



חזית מערבית



חזית 1-1

איליאס יעקוב אחרי התקדמות התכנית בוועדות ויכין מסמך התנגדות לעיון ומשלוח.

• ברוריה 5-7-9-11 מס' 1336049

עפ"י המערכת המקוונת, התכנית עולה לדין להפקדה בוועדה המקומית ב-7/1. ולכן, הפורום דן על התכנית כדי שיהיה בסיס להכנת מסמך התנגדות לתכנית בזמן.

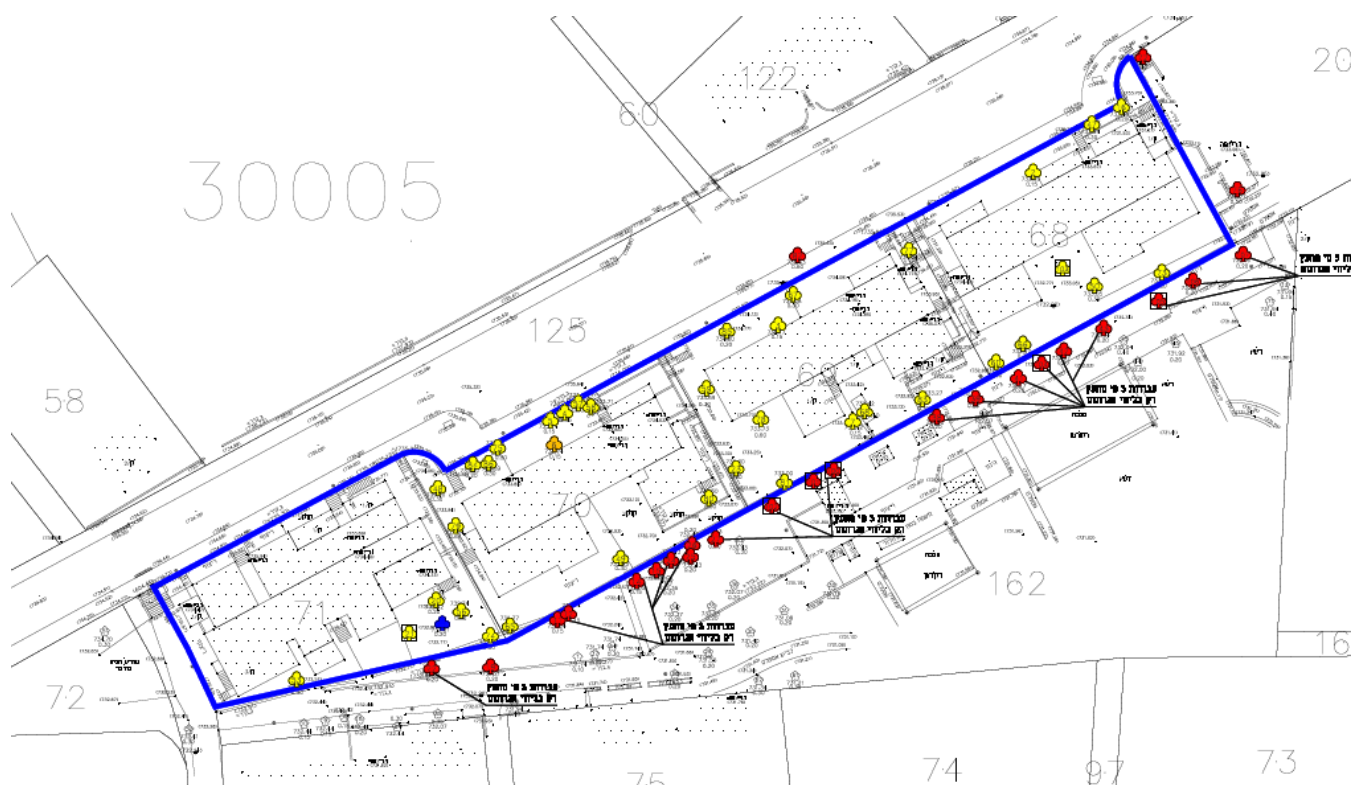


מתוכנן

07/01/2026

דיון להפקדה
בוועדת משנה
מקומית

הנקודות עיקריות שעלו בדיון על התכנית:

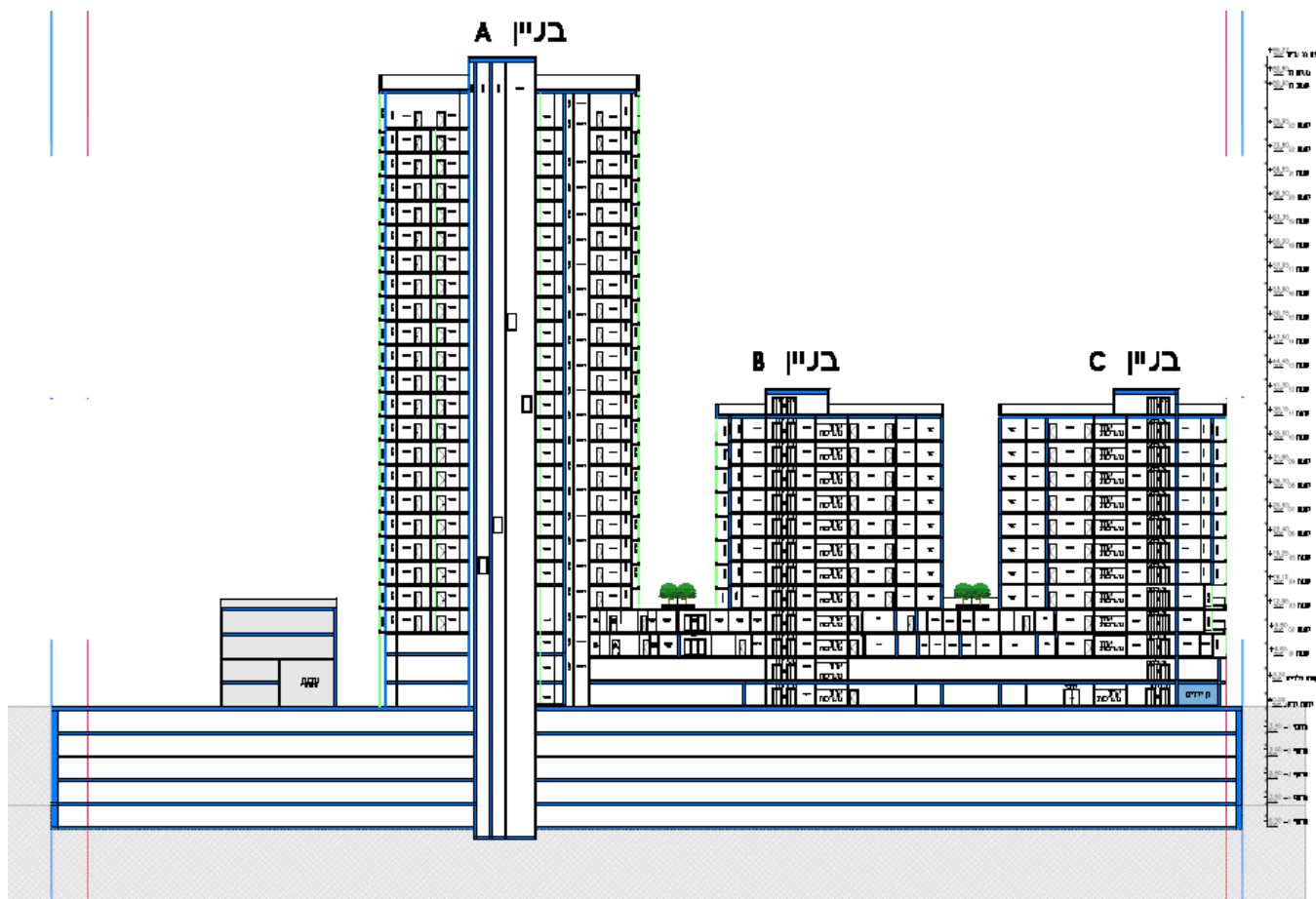


- נושא העצים: התכנית מציעה לכריתה את כל העצים בתחום החלקה. יש לדרוש התאמות לתכנון כדי לשמר עצים בקצוות החלקה. למשל, לעצים על גבול החלקה, יש לדרוש להזיז את קו בנין תת קרקעי ולצמצם את שטח החפירה על מנת לשמר על העצים בהיקף החלקה.
- לתכנית קיימות 56 יח"ד. התכנית מציעה בניה של 202 יח"ד. מכפיל 3.6. יש לבקש לצמצם אותו למכפיל של השכונה (2.8) וכך לצמצם גם את היקפי הבינוי המוצעים.
- 20 מ"ר למרפסות - יש לצמצם למ"ר התקני 10-12 מ"ר.
- התכנית מציעה תכנית של 75% שהוא בחריגה משמעותית מהתכנית המקובלת בשכונה. יש לבקש לצמצם ולהתאים לשכונה.
- התכנית מציעה מגדל של כ-28 קומות, כאשר המדיניות בשכונה מגביל את הגובה ל-10 ו-18 קומות בלבד.
- בהמשך צילומי מסך ממסמכי התכנית:



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית כותא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2	2	2	2	1	6	10	10	364	130	270	3431.07	1	מגורים ומסחר ומבנים ציבור		
2	2	2	2	22	72	202	75	1343	42922	15970	8500	18952	3431.07	1	מגורים ומסחר ומבנים ציבור
2	2	2	2	1	6	75	36	1150	230	920	3431.07	1	מסחר ומבנים ומסדרות ציבור		
											429.67	2	שטח פרטי פתוח		



איליאס יעקוב אחרי התקדמות התכנית והחלטות הוועדות ויכין מסמך התנגדות לעיון כשהתכנית תופקד להתנגדויות.

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

דצמבר 2025: [PDF](#)

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-7/1/26 בשעה 20:30 בזום.

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