

1/12/25

פורום אורבני גינות העיר 26.11.2025 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: רונית, חוה, שרה, יעל, נועם, אסתר, משה, מוריה ואיליאס. לדיון על תכנית הילדסהימר 15 השתתפו היזם גדי מילר ועו"ד איתי אבני.

סדר יום:

- הילדסהימר 15 מפגש עם יזם התכנית
- עדכון רחל אמנו 42-44
- בן גמלא 6-8-10 פינוי בינוי מס' 1437755
- תכנית המשתלה בצומת אורנים מס' 1446319
- ברוריה 5-7-9-11 מס' 1336049
- רסקו טשרניחובסקי-הרצוג מס' 1404177
- טשרניחובסקי מס' 1432244
- אבן גבירול 20 מס' 1415090

• הילדסהימר 15 מפגש עם יזם התכנית

בעקבות החלטת הוועדה המקומית על התכנית ב-22/10/25, היזם פנה למינהל כדי לבחון את נראות הפרויקט והתאמתו להנחיות של תכנית אב למושבות. מדובר בתכנית ברחוב הילדסהימר 15 מספר בקשה 2024/0400.00. לדיון השתתף היזם והעו"ד של התכנית וחברי הפורום. מטרת הפגישה היתה להציג את התכנית המעודכנת ולקבל הערות לשיפור של התכנית מהפורום.

עפ"י בקשת היזם, הפורום לא החתים אותו לטופס פגישות בין הפורום ליזמים, אך הסכים שהדיון יוקלט. ניתן לצפות בהקלטה בקישור:

<https://hit-ac-il.zoom.us/rec/share/26mks6GGAikRn9cYCqQj47eu0wHaoCinANgNoz3l8Nt00asDynJ-F3yixQeojThP.PSxzmTHJ5ErmdtLJ?startTime=1764182078000>

עיקר הנקודות שעלו בדיון:

- הוצגה תכנית עדכנית המציגה שימור עצים ואדרילכות יותר תואמת לשכונה (ללא אלמנט וורטיקלי בחזית).
- עצים - הוסבר כי עץ מס' 14 יועתק.
- שילוב החזית ההיסטורית לחזית המוצעת לא מיצר מכלול פתור מבחינה תכנונית ואסתטית. שילוב בין הפתחים המקוריים לפתחים החדשים לא מייצר חזית אחידה ומתאימה לשכונה.
- בסוף הדיון, היזם ביקש מהמינהל לתת חו"ד בנוגע לבקשת השכנים להזיז רמפת החניה לצד השני. המינהל סירב להתערב לשיח בין היזם לשכנים. המינהל יסכים לתת חו"ד בנושא רק עפ"י בקשת הוועדה או גורם רלוונטי בעירייה.

לסיכום, היזם הציג את הדברים, ענה לשאלות ושמע הערות מחברי הפורום. הוא יתקדם עם היתר הבנייה ויטפל בעררים שהוגשו לתכנית.

• **עדכון רחל אמנו 42-44**

תכנית התחדשות עירונית מקודמת ברחוב רחל אמנו 42-44. משום שמדובר בבנין משנות ה-50 שיש לו ערכים היסטוריים וועדת שימור החליטה שיש לשמר את חזית המבנה, נערך ביום 24/11/25 סיוור בשטח עם נציגים מוועדת שימור. להלן הסיכום הסיוור ע"י מח' שימור:

משתתפים:

אדר' יובל בר, עורך התכנית
יוחנן וייצמן, יו"ר ועדת השימור
איציק שוויקי, נציג ציבור
אורית לנדסברג, נציגת איגוד האדריכלים
אדר' אליאס מסינס, מתכנן אורבני גינות העיר
אדר' הילה אפוטה, מח' לתכנון העיר
אדר' קארין הלוי, מח' לשימור
סיכום:

בעקבות החלטות ועדת שימור מס' 31 מתאריך 26.10.25,
התקיים סיוור בשטח בתאריך 24.11.25.

הוחלט שיוגשו 3 חלופות תכנוניות שונות.

אחת החלופות תציג שימור חזית קדמית וחצר קדמית.
יש לשלוח את החלופות לעיון קודם לפני הדיון החוזר המתוכנן בוועדת השימור העירונית שתתקיים בתאריך 28/12/25.

איליאס ימשיך לעדכן את הפורום על התכנית.

• **בן גמלא 6-8-10 פינוי בינוי מס' 1437755**

תיאור התכנית: תכנית זו הינה תוכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי ברח' בן גמלא 6+8+10, בשכונת קטמון בירושלים. התכנית מציעה פינוי של 3 מבנים קיימים הכוללים 42 יח"ד, והקמת שני מבנים הכוללים 132 יח"ד, בני 11 קומות ממפלס רחוב בן גמלא.
מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להריסת שלושה מבנים קיימים והקמת שני מבנים חדשים.
קישור למסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005443306/310>
שלב: התכנית עברה תנאי סף ותקודם לדיון בוועדות.

התכנית תעלה לדיון בפורום במפגש הבא.

• **משתלה בצומת אורנים מס' 1446319**

מטרת התכנית: הקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל מגורים ודיור להשכרה. קישור למסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005448776/310>

תיאור: תכנית המשתלה בצומת אורנים חלה על השטח הקיים מצפון לצמת, בין רחוב עמק רפאים ורחוב הרכבת-פארק המסילה.

תכנית המשתלה בצומת אורנים חלה על השטח הקיים מצפון לצמת, בין רחוב עמק רפאים ורחוב הרכבת-פארק המסילה.

התכנית מציעה פיתוח ובינוי תוך יצירת דופן עירונית הכוללת שימושים מסחריים וציבוריים ויצירת כיכר ציבורית המשתלבת בתכנון הצמת ובמפגש שני קווי הרכבת הקלה המתוכננים.

צומת אורנים מהווה מפגש של מספר שכונות חשובות בעיר: קטמון הישנה, המושבה היוונית, בקעה, קטמונים, מקור חיים והמשכית לתלפיות.

צמת זו מחברת בין שכונות היסטוריות לבין שכונות ומתחמים המתוכננים בהתחדשות עירונית. תכנית הרק"ל המתוכננת תעצים את הנגישות ותיצור מוקד תחבורתי משמעותי בצמת.

בהתחשב למיקום האסטרטגי והנגישות הגבוהה של האזור ובהמשך לתוכניות פיתוח נוספות המתוכננות סביב הצומת, תוכנית המשתלה מציעה עיבוי משמעותי של הבינוי שיחזק את החשיבות הציבורית של הצמת ויהפוך אותה למוקד עירוני פעיל ושוקק.

התוכנית מציעה מבנה גבוה הכולל כ-200 יח"ד למגורים ודיור להשכרה מעל קומות המסחר ומבני הציבור. תכנון זה מבטיח יצירת מרחב עירוני חי ותוסס, המעודד פעילות הולכי רגל.

פתרון עבור מגורים להשכרה, יגדיל את המענה למגוון רחב של אוכלוסיות כולל צעירים וסטודנטים. התוכנית כוללת חניון תת-קרקעי שיסדיר את החניה בתחום התוכנית, ויאפשר גישה נוחה לכלל השימושים המתוכננים בפרויקט, תוך שמירה על מרחב ציבורי איכותי ונגיש להולכי רגל בפני השטח.

התכנית עברה תנאי סף ומקודמת לדין בוועדות.

התכנית תעלה לדין בפורום במפגש הבא.

● **ברוריה 5-7-9-11 מס' 1336049**

מטרת התכנית: מטרת התכנית הינה, תכנון מתחם להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי, תוך הגדרת השטח ברח' ברוריה 5,7,9,11. איחוד החלקות, הגדרת מגדל בן 23 ק' למגורים ועוד שני ביניים גבוהים למגורים עד 9 ק' מעל קומת מסחר ומסד למגורים. כמו כן הגדרת המעבר בין רח' ברוריה לשצ"פ "גינת ברוריה". לצד שימושים למבנה ציבור בהפרשה מבונה.

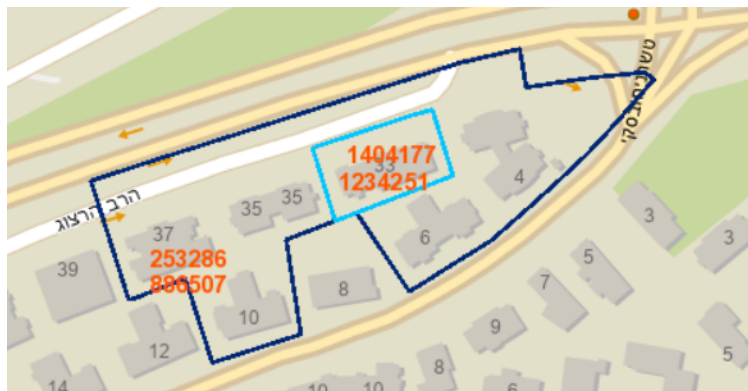
קישור למסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005381110/310>

התכנית מציעה התחדשות עירונית על רחוב ברוריה כתחליף לבניינים הוותיקים הקיימים ב-4 מגרשים נפרדים. איחוד ארבעת המגרשים למגרש בודד. תכנון מתחם מגורים חדש מעל קומת קרקע מסחרית, עירוב שימושים למבנה ציבור.

במסגרת תכנית זו יקבעו גובהי הבניינים, נפחי זכויות הבניה, קווי הבניין וכניסות ויציאות מהמגרש. כמו כן יקבעו תנאים להיתר הבניה.

התכנית תעלה לדין בפורום במפגש הבא.

● **רסקו טשרניחובסקי-הרצוג מס' 1404177**



עפ"י בדיקה ראשונית, אין תכנית במבאת. איליאס יעדן בהמשך.

• **טשרניחובסקי מס' 1432244**



עפ"י בדיקה ראשונית, אין תכנית במבאת. איליאס יעדן בהמשך.

• **אבן גבירול 20 מס' 1415090**



מטרת התכנית: תוספת בניו לבית כנסת קיים.

קישור להורדת מסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005429850/310>

תיאור: התכנית ממוקמת בגוש 30038 חלקה 36, ברח' אבן גבירול 20, רחביה, ירושלים בשטח התכנית קיים מבנה לשימור בן קומה אחת. התכנית התקפה במגרש הינה 9988. הייעוד המאושר הינו מבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה תוספת בניו לבית הכנסת הפעיל במקום וכן הרחבת קומת קרקע קיימת.

התכנית עברה תנאי סף ומקודמת לדין בוועדות.
התכנית תעלה לדין בפורום במפגש הבא.

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-10/12/25 בשעה 20:30 בזום.

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