

11/1/26

פורום אורבני גינות העיר 7.1.2025 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

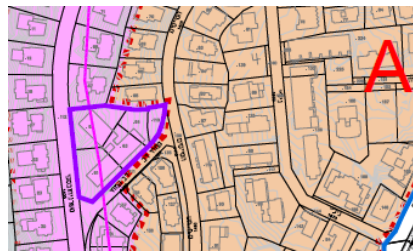
השתתפו: רונית, אפי, שרה, יעל, מוריה ואיליאס.

סדר יום:

- רחוב הטייסים 27 (הופקד להתנגדויות)
- בית ספר הרטמן לבנים - רחוב גדליהו אלון 11 (הופקד להתנגדויות)
- רחוב בן גמלא 6-8-10 (הופקד להתנגדויות)
- רחוב כובשי קטמון ליד גן עגבניה (הופקד להתנגדויות)

• רחוב הטייסים 27

הפורום עיין במסמכי התכנית באתר העירייה. על פיהם מדובר בתיק 1090091 שנדון להפקדה בוועדת משנה מקומית, החלטת וועדה פורסמה בתאריך 22/09/2024. עפ"י ההחלטה הוועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים.



התכנית ממקומת במתחם A של תכנית אב קריית שמואל רסקו. עפ"י התכנית להלן הנחיות התכנון:

מתחם A – עיר היסטורית		4.1
תיאור: המתחם המסומן באות A בנספח מתחמי הבינוי, כלול בתוך ה-עיר ההיסטורית על פי הגדרתה בתכנית המתאר העירונית (בהכנה). במתחם זה תשמר תבנית הבנייה הקיימת ויתאפשר פיתוח מוגבל. בנוסף, לאורך רחוב הפלמ"ח תוגדר חזית מסחרית.		
הוראות		4.1.2
תוספת קומות ו/או הרחבות		4.1.2.1
א.	תבנית הבניה	1. בהתאם לאמור בסעיף 6. בכל מקרה לא תותר תוספת של יותר משתי קומות על מבנה קיים וגובה המבנים לא יעלה על 6 קומות ממפלס הרחוב.
בנייה חדשה בתחומי המגרש		4.1.2.2
א	תבנית הבניה	בהתאם לטבלה 5 והנחיות מרחביות של עיריית ירושלים.
ב	תכנית	1. תכנית הבנייה לא תעלה על 45% משטח המגרש. 2. תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכנית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק 'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המוגנות בנספח הנופי.
ג	מסחר	1. לאורך רחוב הפלמ"ח יתאפשר שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים כמסומן בתשריט.
ה	איחוד וחלוקה	1. לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והמבנים הקיים למעט אפשרות לחיבור חניונים סמוכים בתת הקרקע בלבד.



הערות על התכנית:
הבינוי המוצע בן 6 קומות.

התכנית אושרה ועכשיו מבקשים שינוי על הגג: לבנות בשטח של הגג עוד 195 מ"ר.

התכנית מציעה העתקה של קולטי השמש מהתכנית המקורית והרחבת קומת הגג על שטח הגג הפנוי.

בסה"כ מציעים בניה בהיקף של 4,247.32 מ"ר.

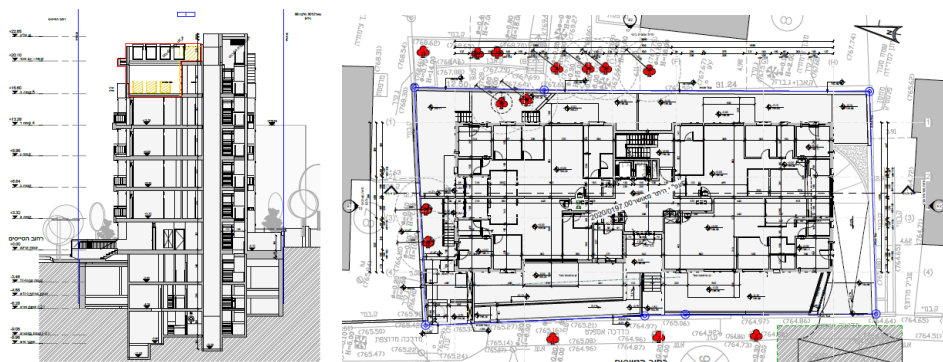
הבינוי המוצע חורג ביחס למדיניות תכנית האב ב%26 בניה. על אף שהוועדה מאפשרת את החריגה, יש להתנגד לחריגה מתכנית אב, כי כל חריגה שאושרה פותחת פתח לחריגות נוספות גדולות יותר בעתיד.

הבינוי המוצע מוגבה ב1.53 ביחס למפלס רחוב הטייסים. הוועדה מאשרת את החריגה על מנת לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי בהתאם לתנאי המגרש.

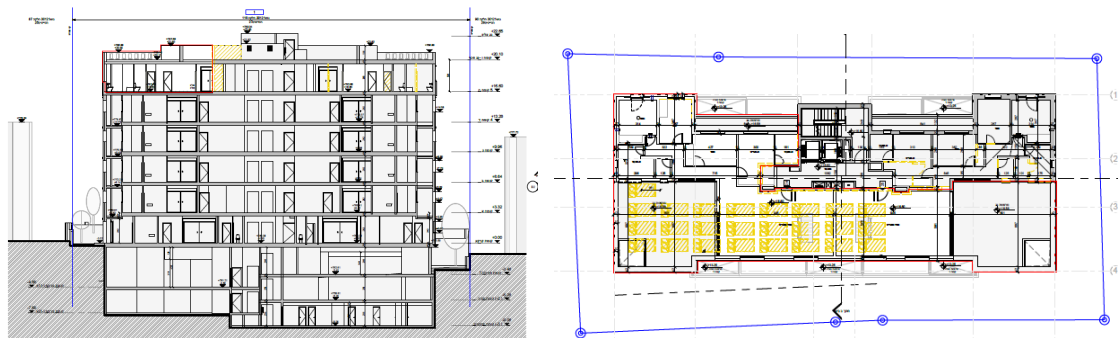
התכנית מציעה הנמכת מפלס הכניסה הקובעת בכחצי מטר ביחס לתכנית קודמת שנגנזה בין היתר בשל אי התאמתה למפלסי הרחוב.

התכנית מציעה פתרון חניה בתת קרקע.

התכנית לא הגישה סקר עצים, יש להגיש בשלב של התב"ע ולא של ההיתר ולתאם את התכנון במטרת לשמר בעצים בוגרים בעריכות גבוהה.



עפ"י התכנית שומרים על 4 עצים בחלקה. כל שאר העצים לשימור בחלקות סמוכות. הוועדה מבקשת עומק אדמה 0.5 מ' ו-1.5 מ' לעצים מעל גג החניון.



המינהל שוקל להגיש התנגדות לתכנית שהופקדה עם כי החריגה מינורית.



• בית ספר הרטמן לבנים - רחוב גדליהו אלון 11

התכנית מציעה שטחי בניה במגרש המשרת היום את הנוער היום למשחקי כדורסל, עבור מבנה בית הספר העל יסודי הרטמן בנים. התכנית מציעה הסדר הורדה ועליה של תלמידים בטיחותית ומבלי לחסום את הרחוב בחזית המבנה ברחוב גדליהו אלון ע"י ביטול חניות בניצב והפיכתן לחניות במקביל. התכנית מציעה חניה תת קרקעית בשטח המגרש - אם כי התכניות לא מראות תכנית של חניון תת קרקעי.

חשוב לציין כי במסגרת הסדרי תנועה של הרק"ל, מקדמים מפרץ הורדת תלמידים ליד הצומת עם כ"ט בנובמבר. ולכן, יש לבחון שימוש במפרץ המקודם במקום ליצור מפרץ נוסף חדש.

מסמכי התכנית חלקיים. כוללים נספח תנועה וסקר עצים, אבל לא כוללים נספח בינוי.

יש להתחשב בצורך לנוער להשתמש במגרשים הקיימים. יש להחזיר לשכונה את המגרשים על גג המבנה המוצע ושיהיו נגישים בשעות אח"צ עבור כל ילדי השכונה וילדים בתי הספר הסמוכים - בית הצייר, יהודה הלוי, אדם, מכון הרטמן, בי"ס הרטמן בנות (בתכנון).

בעבר המינהל ביקש שבית הספר יצור מעבר מונגש בין רחוב גדליהו אלון לבין רחוב הצפירה. התכנית לא הציעה מעבר כזה והשכונה מפספסת הזדמנות לקישוריות בין גדליהו אלון לבין הקריה החינוכית.

לגבי שמירת עצים בחלקה: מתוך 28 עצים בחלקה התכנית מציעה כריתה של רב העצים בחלקה למעט 5 עצים (17.8% בלבד). יש אפשרות לשמר עצים בקצוות החלקה בהם אין בניה. ולכן, יש לבחון מחדש שילוב העצים הקיימים בתכנון המוצע:



המינהל שוקל להגיש התנגדות לתכנית עם כי מסמכי התכנית לא מציגים נספח בינוי ולכן אין ממש תכנית ברורה לעיין בה.

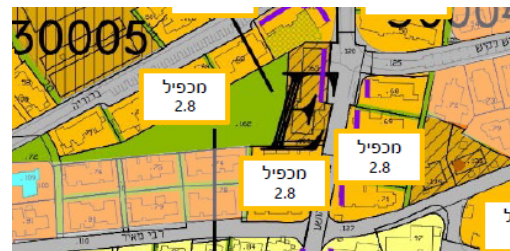
• רחוב בן גמלא 6-8-10

תכנית פינוי בינוי להתחדשות עירונית. התכנית מציעה הריסה של 3 מבנים קיימים הכוללים 42 יח"ד, והקמת שני מבנים הכוללים 132 יח"ד, בני 11 קומות ממפלס רחוב בן גמלא. התכנית נמצאת באיזור 3 עיבוי מרקם קיים.



- תכנית קומה טיפוסית.
- שטח יח"ד ממוצע: 120 מ"ר מרבי
- מכפיל שמאי: 2.8
- סה"כ יח"ד קיים: 25
- סה"כ יח"ד מוצע: 72
- שטח קומה בנוי: כ-950 מ"ר
- תכנית: 50%
- 9 קומות מגורים, מעל קומת קרקע.

הנחות לפי אזור 3
תכנית: 50%
מכפיל: 2.8
שטח ברטו ממוצע ליח"ד: 120-130 מ"ר



המכפיל של האיזור הינו 2.8.
תכנית 50%

התכנית מציעה למתחם (מס' 10-12) 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע = 10 קומות. הוועדה המחוזית אישרה 10-12 קומות גובה ועד 475% זכויות בניה.

התכנית מציעה:

- שטח 3.584 ד'.
- סה"כ בינוי: 16,519 מ"ר (460%)
- מכפיל 3.14 < 2.8 - בחריגה 11%.
- 11 קומות = עפ"י החלטת וועדה מחוזית.

- שמירת עצים בחלקה: התכנית מציעה לכריתה את רב העצים בחלקה.

יש לבחון שמירה של מספר עצים בקצוות החלקה (בהם אין בינוי ותכנית התת קרקע יכולה להתאים את עצמה: 9, 13, 34, 20, 22, 23, 24. כמו כן, בחצר המוצעת במרכז החלקה התכנית מציעה כריתה של העצים הקיימים ונטעה של עצים חדשים. עם זאת, מציעים נטיעה של עצים "בוגרים" על משטח הבטון של גג החניון. ללא גובה אדמה בכלל!



התכנית גם מציעה להרחיב את המדרכה והמעבר הציבורי - דבר מבורך. עם זאת, התכנית אל מציעה נטיעות חדשות לאורך השביל ולאורך המדרכה הרחבה. יש להציע נטיעות גם בשטחים האלה.



נושא אחרון שהפורום התייחס על התכנית הינו האלמנטים השחורים על חזית המבנה. יש דוגמה של מבנה שהוקם על רחוב הרצוב עם חלקים שחורים על החזית שלו והמופע שלו חריג ואגרסיבי לנוף השכונה. מבקשים להחליף את החלקים האלה עם חומרים אחרים בצבעים בהירים יותר ונעימים לעין.

בסה"כ התכנית לא בחריגה משמעותית ממדיניות השכונה. נושא העצים חייבים התייחסות וגם התנאים המתאימים לנטיעות חדשות משמעותיות.

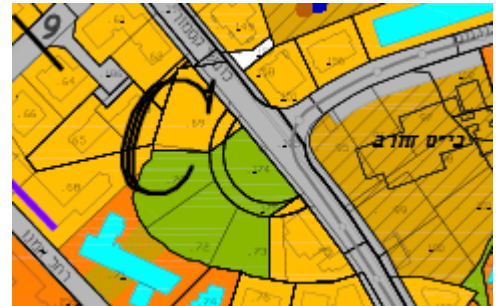
המינהל שוקל להגיש התנגדות לתכנית.

• רחוב כובשי קטמון ליד גן עגבניה

התכנית בשטח של 1.099 דונם, ממוקמת ברחוב כובשי קטמון, צפונית לגן לינדסי בשטח שאינו בנוי היום. התכנית מציעה הקמת בנין חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ובו 27 יח"ד למגורים, שטח לשימוש מסחר - עבור קיוסק/חנות לטובת משתמשי גן לינדסי ושטח לצרכי ציבור בהפרשה בנויה שישימש לרווחת החברה/קהילה/תרבות כגון: שלוחת מתנ"ס/חללים רב תכליתיים/מרחב עבודה שיתופי וכו'. ההפרשה בקומה אחת מעל קומת הקרקע.

בנוסף מוצעת הרחבת שצ"פ גן לינדסי מדרום והרחבת דרך קיימת - רחוב כובשי קטמון ממזרח. קיימים עצים בערכיות גבוהה בתוך שטח התכנית, התכנית מציעה לשמר אותם.

עפ"י תכנית אב למושבות, התכנית ממוקמת באיזור 3 עיבוי מרקם קיים.



עפ"י טבלה 2.1.5 של הנחיות תכנית אב המושבות:

מגורים 3 - עיבוי מרקם קיים	עד 500	145	165	33	לפי קיים ברחוב (2)	4	4	5	19.5 מ' (1)	16.5	33		
	501-600	155	175	35							6	(1)	35
	601-700	165	185	37							6	(1)	40
	701-1,000	180	210	40							6	(1)	45
	1,001 ומעלה	195	215	45							6	(1)	45

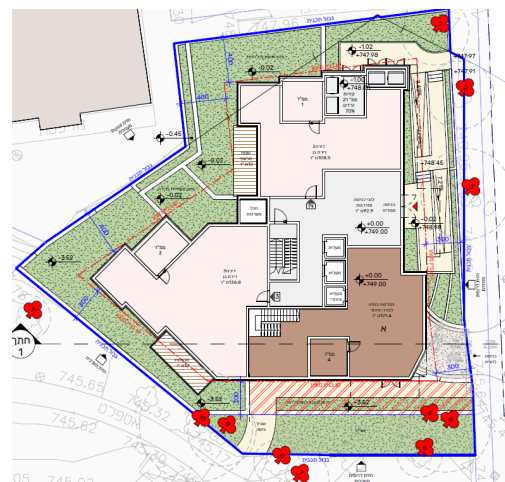
עבור חלקה של מעל דונם, מותר בניה של עד 215%, 19.5 מ' גובה בעד 6 קומות.

התכנית מציעה **7.5 קומות < 6 קומות** וגובה בינוי **27.9 מ' < 19.5 מ'**.

התכנית מציעה בינוי מעל הקרקע של 3,285 מ"ר (לא כולל שימושים ציבוריים) = **298% אחוזי בניה < 215%**.



בחר



בצד של רחוב כובשי קטמון יש בחזית הבינוי שטח מרוצף שמונע פיתוח מגוון שמתאים לסביבה ולשכונה. לחזית המסחרית יש לבקש להוסיף להוראות התכנית שחל איסור להקים שולחנות וכיסאות על שטח הגן הסמוך. בסה"כ מדובר בתכנית שלא כוללת הריסה ובנייה חדשה, ולכן, לא מצדיקה חריגות בבינוי מעל מדיניות השכונה. יש לבקש מהוועדה לצמצם את הבינוי ולבטל את כל החריגות המוצעות.

המינהל שוקל להגיש התנגדות לתכנית.

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-21/1/26 בשעה 20:30 בזום.

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