

22/3/26

פורום אורבני גינות העיר 11.3.2025 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: יוסי, דינה, רימון, איתי, יעל, עדה, אהובה, יהונתן, מוריה ואיליאס.

סדר יום:

- רמבן 2 - המלך ג'ורג' 60 - מס' 101-0617134
- נילי 8 - מס' 2024/0321.00

• רחוב רמבן 2 - המלך ג'ורג' 60 - מס' 101-0617134

הפורום עיין על מסמכי התכנית שעברה את תנאי סף ונדונה בוועדת שימור. הוועדה המליצה לדחות את התכנית עקב חריגות ממדיניות של תכנית רחביה 9988 בהיבט השימור בשכונה.

החלטות הוועדה

לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

אין לאשר את התכנית כפי שהוגשה.

התכנית חורגת מתכנית רחביה אשר אינה מאפשרת מגדלים באזור זה.

מדיניות הרק"ל הינה מדיניות כללית שאומנם מאפשרת להגיע עד 30 קומות אבל קובעת גם שיש

להתחשב בנתוני השימור של המגרש בין היתר גם מרקם לשימור (במעמד הדיונים הקודמים על

בניין רזניק, נאמר כי תחום המגדלים מחוץ לתכנית רחביה ועוד נאמר שבצד השני של הרחוב

ימשיכו לשמור על עקרונות התכנון של רחביה הנוגעות לבניה מרקמית).

התכנית אינה מציעה הפרשה או הפקעה לצרכי ציבור על אף שהמגדל כולו מיועד למגורים ללא

תוספת מלונאית (או תוספת זניחה בלבד) ביחס לקיים.

מוצעת חניה בתקן 1:1 אשר מעמיסה על המגרש ומציעה כניסת רכבים מציר הרק"ל דבר אשר

יפגע בעירוניות ובתפקוד הציר התנועתי וברציפות הציר ההליכתי .

להלן, מספר נקודות שעלו בדיון:

1. מיקום התוכנית



מהתכנית אב רחביה 9988



החלקה באיזור מגורים ג' (עד 6 קומות ממפלס הכניסה, 210% זכויות בנייה) ועל החלקה חלות הוראות מיוחדות מבחינת שימור.

התכנית מציעה:

התכנית עוסקת במתחם "מלון המלכים" ששטחו 2.916 דונם וממוקמת בסמוך לכיכר צרפת (פריז), בצומת רחובות קינגי ג'ורג' על ציר רכבת קלה ורמב"ן בשכונת רחביה.

בתחום התכנית קיים מלון 'מלון פרימה מלכים' שהוקם בשנות ה-50, והוא אחד המלונות הראשונים שנחנכו לאחר קום המדינה. במהלך השנים הוספו למבנה המלון קומות נוספות, וכיום המבנה בעל 7 קומות קיימות, 213 חדרים.

התכנית עוסקת בהסדרת ייעודי הקרקע ועירוב שימושים בין מלונאות למגורים עד 30 קומות מרחוב קינג ג'ורג'. הבינוי המוצע:

מלונאות עד 7 קומות כפי שקיים היום, הריסת חלק מהאזור האחורי של המלון והקמת אגף חדש, הכוללת 230 חדרים סה"כ.

מגורים: על גבי המלון הקיים בנסיגה מהחזיתות הראשיות. מעל האגף האחורי החדש יוקם מגדל מגורים עד 23 קומות הכוללים 110 יח"ד.

| מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה 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 (2) 30 | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מחולט |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 1550 | (3) | (3) | (3) | (3) | | (1) 124 | 110 | | | | | 11400 | 2529 | תוספת קומות מעל מלונאות | 1 | מגורים | מגורים ותיירות | |
| 535 | (3) | (3) | (3) | (3) | | 9 | (4) 230 | | 250 | | | 7500 | | מלונאות | 1 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מגורים ותיירות | |
| | | | | | 5 | | | | 6900 | 7500 | | | | מגורים ומלונאות | 1 | מגורים ותיירות | מגורים ותיירות | |

עפ"י הוראות התכנית, התכנית לא מציעה פרוגרמה ציבורית. מציעה שטח ציבורי אחורי, מוצל ולא איכותי המשמש לתכנית כגישה לכניסה שלו.

| גודל מגרש | עד 1.5 דונם מדיניות נפחית | מעל 1.5 דונם | מעל 1.5 דונם על קו רכס |
|------------|--|-------------------------------------|---|
| גובה | עד 10 קומות | עד 18 קומות | עד 30 קומות |
| קווי בניין | 0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי | לפי תכנית מפורטת | לפי תכנית מפורטת |
| תכסית | עד השטח הכלוא בקווי הבניין | שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר | שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6 |
| אחוזי בניה | בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע. | עד 720% | עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור |



מדיניות הקובעת את זכויות הבניה הינה גם תכנית ציפוף לאורך קו הרק"ל שאושרה ב-2019

מעל 1.5 דונם על קו רכס:

- עד 30 קומות
- לפי תכנית מפורטת
- עד 1200%



- 40% הפקעת שטח לצורכי ציבור

התכנית מציעה:

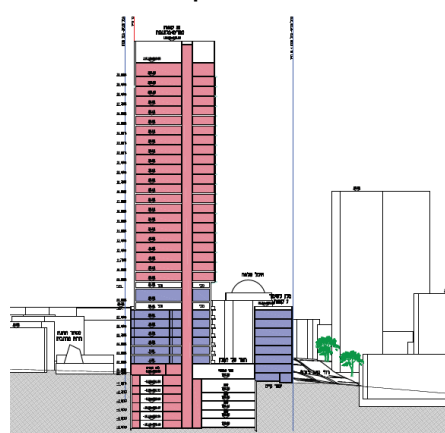
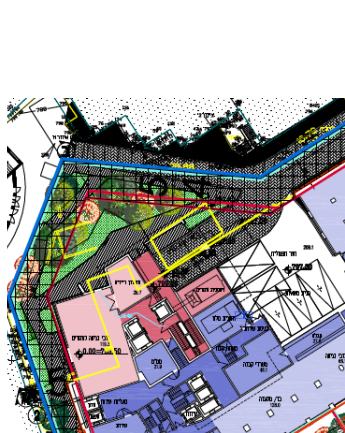
- שטח: 2.91 ד'

- עד 30 קומות

- 26,400 מ"ר בנוי מעל מפלס הכניסה.

- כ-90%

- התכנית מציעה שטח (שצ"פ) בצד הצפוני של התכנית מתחת לצל קבוע של המגדל, כשטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי וגישה לכניסה הראשית של התכנית. חשוב לציין כי המעבר הציבורי מתחבר לרמפת הכניסה לחניון הציבורי.



חתך ותכנית מתוך מסמכי התכנית

הפורום דן על התכנית. העלו מספר שאלות ונקודות להתייחסות בזמן שהמנהל יגיש התנגדות לתכנית:

- כמה מותר לו לבנות ועפ"י מה קובעים את היקף הבנייה המוצעת?
- לפי איזה מדיניות ניתן לשפוט את התכנית ולהתנגד להיקף הבינוי המוצע.
- מדובר בצד של מלך ג'ורג' עם מונומנטים לאומיים ומוסדות ציבור, הצד של הרחוב לשימור, כאשר הצד השני מקבל בינוי גבוה.
- החיבור של המעבר הציבורי לרמפת הכניסה לחניון התת קרקעי לא מקובל.
- יש להתייעץ עם מח' שימור בנושא.
- הפורום ממליץ להוציא מסמך בן כ-300 מילה ולהפיץ לוועדות ואגף תכנון.
- להזמין את תושבי רחביה גם לכתוב ולפנות גם בעצמם לוועדות ולאגף תכנון בעירייה.
- הפורום גם ממליץ לקיים שיתוף ציבור רחב ולהציג את התכנית לציבור.

• **נילי 8 - מס' 2024/0321.00**

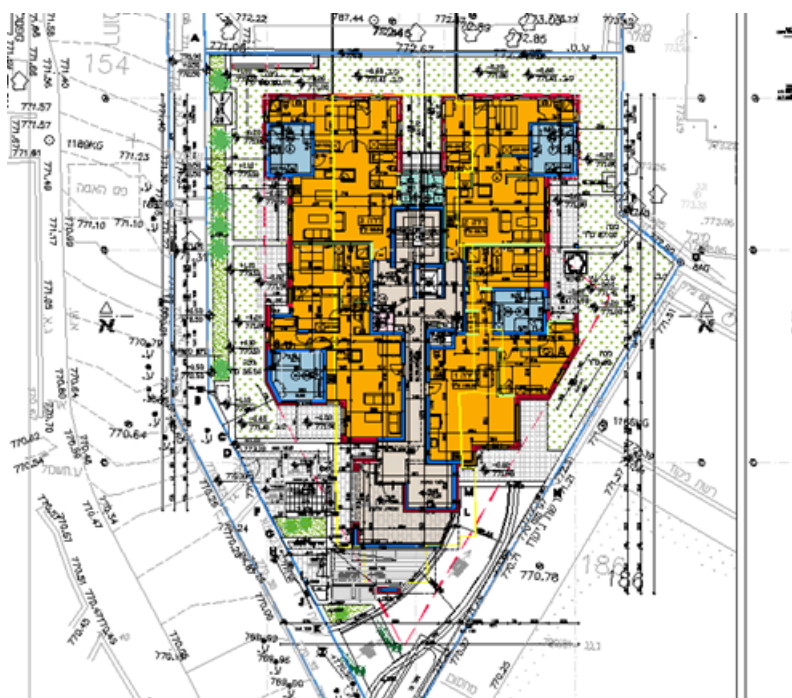
הפורום דן על התכנית ועל היבטים שונים של התכנית הרלוונטיים לשכונה, לתכנית אב ולממשק עם המרחב הציבורי. להלן נקודות שעלו שהפורום ביקש מאיליאס לעלות על מסמך ולהגיש כהתנגדות המינהל על התכנית.



מינהל קהילתי גינות העיר מתכבד להגיש התנגדות לתכנית ברחוב נילי 8 מס' 2024/0321.00 מהיבט הציבורי והממשק של התכנית עם המרחב הציבורי.

התנגדות המינהל מתמקדת לנקודות העיקריות הבאות:

- מדרכה תקנית לרחוב.
- גובה התכנית עפ"י תכנית אב קרית שמואל רסקו.
- כריתה של כל העצים בחלקה - עבודה בסמיכות של ברוש לשימור.
- חצרות ללא עומק אדמה ולכך התכנית לא מחזירה את העצים שהיא כרתה.
- גדרות עד גובה 1.20 מ'.



תכנית קומת קרקע ממסמכי התכנית

1. מדרכה ציבורית

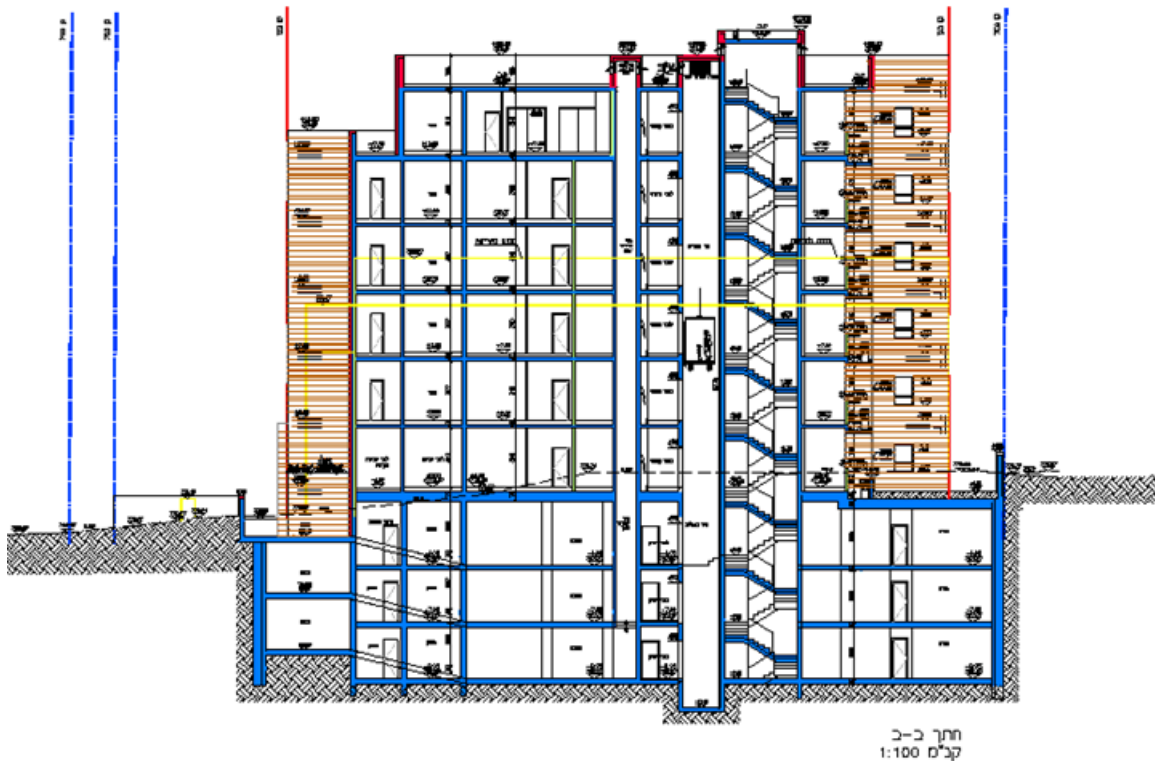
עפ"י מסמכי התכנית, התכנית מציעה מדרכה תקנית לאורך רחוב נילי. רוצים לוודא שאכן התכנית מייצרת מדרכה ברחוב שהיום אין ומהווה סכנה עבור הולכי הרגל.

כמו כן, רוצים לוודא כי העצים בתחום המדרכה ישמרו וישולבו למדרכה למתן צל להולכי רגל.



המינהל מבקש לא לכרות עצים בתחם המדרכה החדשה ולשמור על כמות ואיכות הצמחיה בשכונה בכלל ובתכנית בפרט עד כמה שניתן.

2. גובה הגיבוי – מספר קומות



חתך מתוך מסמכי התכנית

עפ"י מסמכי התכנית, גובה הבינוי המוצע בן 6-6.5 קומות. עפ"י תכנית אב קרית שמואל רסקו, התכנית במתחם A העיר ההיסטורית, המאשרת עד 240% בנייה ועד 6 קומות.



מיקום החלקה במתחם A בתכנית קרית שמואל רסקו.

התכנית מציעה 5.5 קומות ועוד קומה בנסיגה ברחוב נילי.



המינהל מבקש להגביל את גובה המעקה של הגג ויציאה לגג ולכן לא רק לשמור על הגובה עפ"י תכנית אב, אלא גם להגביל את הגובה האבסולוטי של התכנית עפ"י מספר הקומות ללא מעקות גבוהים במיוחד.

3. עצים

בין מסמכי התכנית לא ראינו סקר עצים. עם זאת, מספירה על בסיס תכנית המודד, מתברר כי התכנית מציעה לכרות את כל הצעים בחלקה חוץ מעץ אחד (ללא מספר).



עץ לשימור ולידו עץ לכריתה עצים לכריתה ברמפה ובחצר עצים לכריתה בהיקף התכנית

העצים הקיימים על החלקה – עפ"י תכנית המדידה – הם מכמה סוגים:

- עצים בהיקף התכנית (על המדרכה החדשה ועל גבול החלקה).
- עצים בתחום הבניה והחניה.
- עצים בתחים הרמפה של החניה.
- עצים בתחום של החצר.
- עץ לשימור ולידו עץ לכריתה.

המינהל מבקש מהוועדה לשים לב ולעשות כל מאמץ לשמור על עצים שניתן לשמירה:

- עץ לשימור ולהגדיר רדיוס של 3 מ' להרחקת העבודות מהעץ - עפ"י הנחיות אגף שפ"ע.
- לשמור גם את העץ ליד עץ לשימור שהוא נמצא גם בתחום החצר.
- לשמור על העצים בתחום החצר.
- לשמור על העצים בהיקף החלקה ועל המדרכה העתידית.

פרויקט נקודתי בהיקף כזה לא מצדיק תכנון הלא מאפשר לעצים בחלקה לחיות ולהמשיך לתרום לחלקה ולסביבה של השכונה!

4. פיצוי נופי לעצים לכריתה בחצרות התכנית

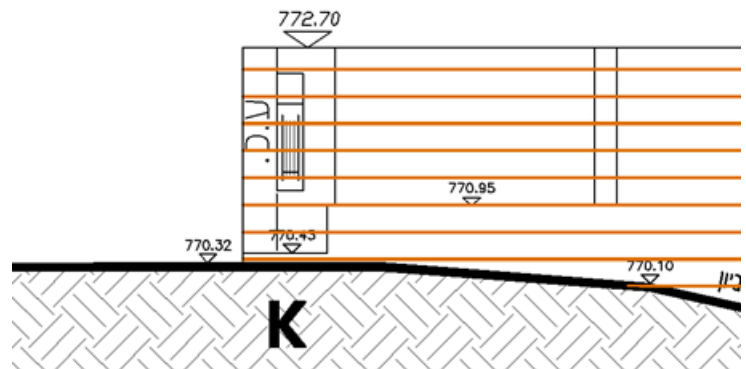
התכנית מציעה חצרות מרוצפים, עם גובה אדמה אפס. ולכן, התכנית לא ממש מציעה פיצוי נופי על עשרות העצים שהוצעו לכריתה.



מבקשים לייצר סביבה נעימה עבור דיירי התכנית וגם לשכנים, עם עצים בחצרות התכנית במקום העצים הרבים שהתכנית מציעה לכריתה. שורה של עצים על חזית הרחוב לא מספיק לפצות על הכריתה של עצים מכל השטח!

5. גדרות כלפי המרחב הציבורי

התכנית מציעה חדשרות גבוהים במיוחד סביב החלקה, המהווים חומה כלפי הרחוב והמרחב הציבורי.



חזית גדרות חלקית מתוך מסמכי התכנית

למשל, כלפי הרחוב, התכנית מציעה חומה של 2.40 מ' במקום 1.20 מ' עפ"י המדיניות.

המינהל מבקש להנמיך את הגדרות ההיקפיים של התכנית לגובה של עד 1.20 מ' גם לגדרות המדורגות שבסופו של דבר מייצרות חומה כלפי הרחוב.

לסיכום, מברכים על התחדשות עירונית בשכונה ועל חידוש תשתיות בחלקה הפרטית ויצירת מדרכה לרחוב. עם זאת, מבקשים לשמור על העצים הקיימים ו/או לפצות עם חצרות עם עומק אדמה ועצים חדשים במקום העצים לכריתה. מבקשים להנמיך את הגובה האבסולוטי והמעקה של הגג ולכן להתאים את גובה הבנין יותר לשכונה. כמו כן, להגביל את גובה הגדרות ולא לחרוג מ-1.20 מ' לכל גדר וחומה בתכנית כלפי המרחב הציבורי.

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

מרץ 2026: PDF

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-15/4/26 בשעה 20:30 בזום.
(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)