

2/3/26

פורום אורבני גינות העיר 25.2.2026 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

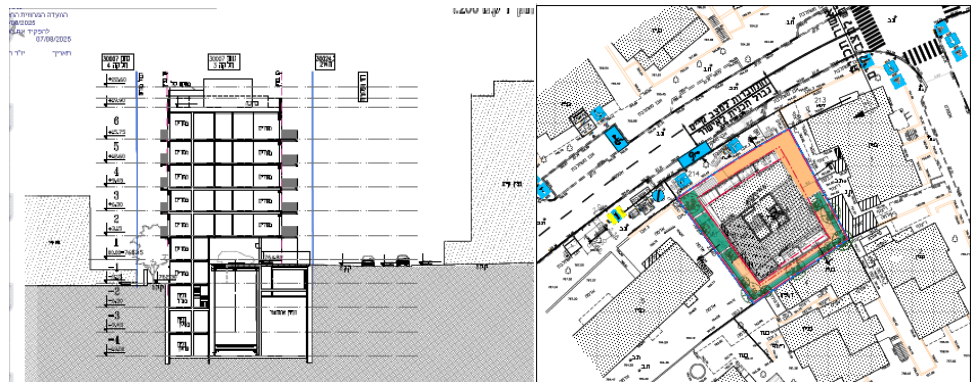
השתתפו: רונית, דינה, אור, שרה, דינה, מוריה ואיליאס.

סדר יום:

- הפלמח 31
- עדכונים עמק רפאים צפון
- עדכונים פארק המסילה
- עדכון רחל אמנו 42-44
- צומת אורנים
- רחוב ברוריה 5-11

רחוב הפלמח 31

הפורום עיין על התכנית שאושרה בוועדות לאחרונה. הפורום ביקש לראות את התכניות כי התכנית לא נדונה בפורום עקב נפח הבניה והעובדה שהתכנית מתיישרת עם המדיניות הקיימת.

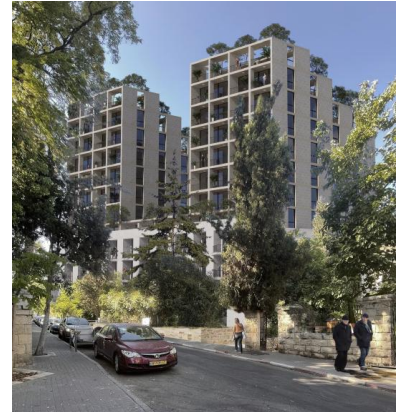


מספר התכנית: 101-1345420

התכנית חלה במגרש בשטח של 0.52 דונם בשכונת קטמון הישנה ברחוב הפלמ"ח. במצב התכנוני המאושר קיים בניין בן 3 קומות המיועד להריסה ולבניו חדש במסגרת זכויות מתוקף תמ"א 2/38. התכנית מסדירה מסגרת תכנונית לבניית בניין מגורים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה מתחת למפלס הכניסה וחניון תת"ק. סה"כ מוצע בתכנית כ 19- יחידות דיור. התכנית עומדת במגבלות הגובה (6 קומות) והחריגה של % בניה היא לא משמעותית. הפורום הכיר את התכנית. אין לעשות פעול הנוספת על התכנית.

עדכונים עמק רפאים צפון

איליאס עדכן את הפורום על התקדמות העבודות בעמק רפאים ועל השינויים שנעשו לאחרונה במסגרת הסדרי תנועה חדשים של סגירה הרמטית של עמק רפאים במקטעים. העבודות התחילו ממקטע 2 (בין מרטין לוטר קינג לבין סגן כהן), שינוי מסלול תח"צ, שינוי בתחנות אוטובוס והנגישות של המרחב להולכי רגל.



התגובה של הפורום להתחדשות עירונית שאמור לתת GO או NO GO לתכניות אמר לפרוטוקול כי התכנית לא עומדת בתנאים של התחדשות עירונית (24 יח"ד) כאשר המבנה נטוש ואין דיירים. התוכנית תוחזר ליזם לבחור מסלול אחר לקידום התכנית.

חשוב לציין כי הפורום להתחדשות עירונית לא דן בנושא של אחוזי בניה, קוי בניה, מספר קומות וגובה, אלא רק על ההסכמה של העירייה לקדם תכנית בחלקה ושהתוכנית המוצעת עומדת בתנאים של פינוי בינוי. חשוב לציין את הנקודה הזאת, כי הרבה פעמים שומעים יזמים אומרים לוועדות כשיש התנגדות על התכנית שלהם (מבחינת גובה, מכפיל, מספר קומות וכו'), שהם קיבלו אור ירוק מהפורום להתחדשות עירונית לקדם את התכנית. איליאס ימשיך לעדכן על התכנית הזאת, שהיא נמצאת במיקום מאד חשוב לשכונת קטמון: ליד התכנית ברחל אמנו 46-48 (פינת הל"ה) ששם אושרה תכנית בגובה של 8 קומות (2 בנשיגה) ו-9 קומות בירידה של רחל אמנו, וגם נמצא ליד גן העגבניה וחשוב לקבל מעבר ציבורי להולכי רגל דרך החלקה מס' 42-44 מרחל אמנו לגן.

● צומת אורנים

איליאס עדכן את הפורום על הישיבה של צוות התכנון על נושא קידום העבודות ותכנון מפורט של צומת אורנים. בעיקבות הצעה של תושבים, המתכננים אמצו את החלופה של הטבעת במקום צומת מורכבת וצפופה שלא היתה נגישה להולכי הרגל. לחלופה של הטבעת, נבחנו 2 חלופות: החד סטרית היוצרת טבעת סביב שטח ירוק עם מסחר זעיר באיזור תחנת הדלק (לביטול) וחלופה דו סטרית העוקפת את השטח המרכזי מ-3 צדדים בלבד - ללא תנועת רכבים על המקטע של פייר קנינג.



אחרי דיונים רבים והתערבות של ראש העיר, הוחלט לאשר את החלופה הדו סטרית. העבודות בשטח בפועל מבצעות את החלופה החד סטרית כי היא אושרה קודם וכדי לא לעקף את קידום התכנית. עם זאת, במקביל, המתכננים מכינים תכנית מפורטת של החלופה הדו סטרית וכבר בעבודות לוקחים בחשבון את השלב הסופי של העבודות (דו סטרי).

בפגישה עם המתכננים, נשמעו קולות של אנשי מקצוע שלא חושבים שהבחירה היתה נכונה ושעדיף לבצע את החלופה החד סרטית. הנושא עדיין לא נפתח לדיון חוזר שאולי ישנה את ההכרעה של התושבים וראש העיר. איליאס ימשיך לעדכן את הפורום בנושא ובקרוב יתקיים דיון פנימי בנושא.

● רחוב ברוריה 5-11

תכנית מס' 101-1336049 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 ויקבעו תנאים להיתר הבניה.

התכנית מציעה להגדיל מס' יחידות הדיור מ 56- יח"ד ל 206. מציעה מגדל בן 23 ק' למגורים ועוד שני ביניינים 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.

עפ"י מדיניות השכונה (אושרה במחוזית ב-6.3.23) איזור מגורים 3, מותר באזור זה לקדם בינוי בגובה של 10-12 קומות, בשטח מרבי של 475% בנייה ותכסית מרבית של 50% או שילוב בין 6 קומות עם מגדל של עד 18 קומות.



מזב קיים	מגורים 2	מגורים 3	מגורים 4	סה"כ
235	591	372	1,198	
לפי תכנית האב למושבות	לפי מכפיל 2.8	לפי מדיניות פיתוח בקרבת רק"ל * 720% בנייה * 30-35% חקיקת לצורכי ציבור		
125	1,064	1,073	2,262	
תוספת יח"ד (100%)	50%	70%		
60%	532	752	1,359	
% מימוש				
75	1,123	1,124	2,557	
תוספת יח"ד (בהתחשב ב-% מימוש)				
310				
סה"כ				



03

תכנית אב למושבות + תכנית מאושרת

מכפיל 2.8 (בהתאם ליוזמות שמקומות בשכונה)

מדיניות 100200 (פיתוח צמוד לרק"ל)

עפ"י החלטה של הוועדה המחוזית על התכנית מ-17/2/26, הוועדה החליטה לשוב ולדון על התכנית לאחר קבלת חלופות בינוי ומציינת שהתכנית חורגת מהמדיניות ולא מציעה שיפור של המרחב המיבורי ומציינת בהחלטה את המדיניות לגבי הגובה ומספר הקומות. וגם ביקשה בחלופות שתהיה הקצעה של קרקע לצורכי ציבור. הוועדה נתנה למגיש התכנית 60 יום להציג חלופות תכנוניות.

איליאס ימשיך לעקוב אחרי התפתחויות של התכנית ולעדכן את הפורום בהתאם. הפורום שוקל להגיש התנגדות לתכנית כאשר תופקד להתנגדויות הציבור.

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

[PDF](#) :דצמבר 2025

[PDF](#) :יוני 2025

[PDF](#) וקישור :דצמבר 2024

[PDF](#) וקישור :אוגוסט 2024

[PDF](#) וקישור :מאי 2024

[PDF](#) :ינואר 2024

<https://app.activetrail.com/S/3iaitzj3wdx.htm> :מרץ 2023

<https://app.activetrail.com/S/3iaitzdxajt.htm> :נובמבר 2022

<https://app.activetrail.com/S/3iaitzeatdz.htm> :יולי 2022

<https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm> :מאי 2022

<https://katzr.net/508aac> :אפריל 2022

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-4/3/26 בשעה 20:30 בזום (בהתאם למצב).
(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)