

26/5/26

פורום אורבני גינות העיר 20.5.2026 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: 9 משתתפים (רונית, שרה, דרור, שושי, עידו, דוד, רפי, מיכל ואיליאס).

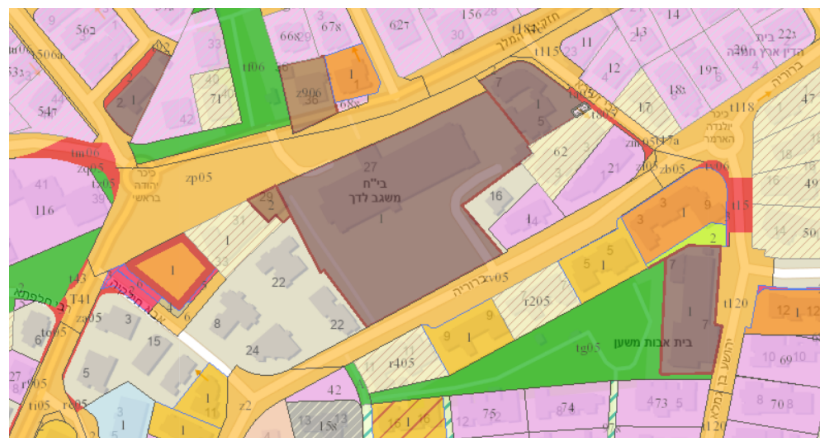
סדר יום:

- **תכנית במתחם בי"ח משגב לדרך - מס' 101-1516707**

• תכנית במתחם בי"ח משגב לדרך - מס' 101-1516707

הפורום דן על תכנית חדשה שמסמכיה עלו למבא"ת. הפורום בחן את התכנית מכמה היבטים מהמבט של השכונה והתושבים ומה טוב לשכונה כאשר מתחם משמעותי כמו המתחם של בי"ח משגב לדרך מציע פיתוח בלב שכונת קטמון ושכונת דרום קטמון. תכנית המעלה שאלות עקרוניות לגבי מה מתאים לשכונה ומה השכונה צריכה? למשל:

- האם השכונה צריכה מרכז רפואי מתקדם בקרבת המגורים, או להרוס שירות ציבורי בתקווה שבעוד כמה שנים מאוחדת תבנה בי"ח חדש ומתקדם במקום מרוחק אחר?

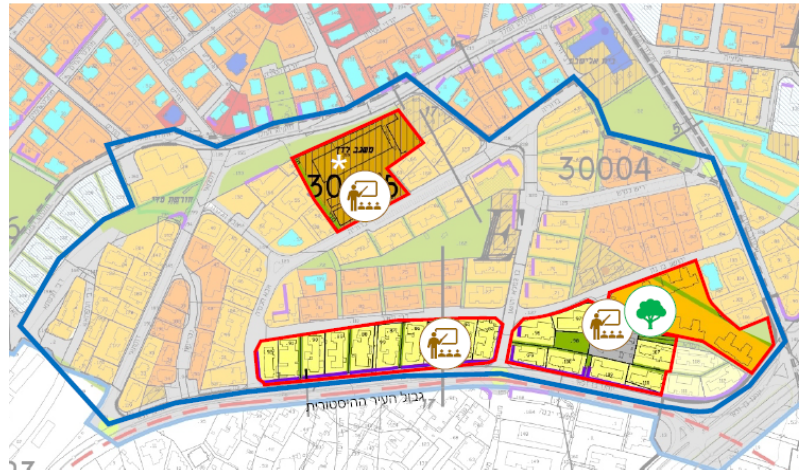


הגדרת ייעודי קרקע במתחם כחום "שטח למוסד" - GIS עירוני

- האם השכונה צריכה מרכז שכונתי חדש עם מסחר ותעסוקה ושירותים ציבוריים - כמו שירותי בריאות - שישרת את השכונה ולא ישרת מטרת נדל"ן עבור בניה של בי"ח במקום אחר שהשכונה לא ממש תענה ממנו בקרבת המקום? במיוחד כאשר השכונה עומדת להכפיל - לפחות - את מספר האוכלוסיה שלה?
- ואם נניח שהמטרה להריסת מקום המספק שירותי בריאות חיוניים לתושבים נכונה, האם המטרה מצדיקה את היקפי הבנייה המוצעים בתכנית?
- ואם כן לקדם בנייה של מגורים, לפי איזה קריטריונים נקבעים היקפי הבנייה המוצעים? עפ"י מכפיל השכונה (2.8 - אך אין יח"ד נכנסות)? עפ"י דוח שמאי (לא היה מצורף במסמכי התכנית)? עפ"י מדיניות השכונה (מגבלה לגובה הבינוי ל-10-12 קומות, ו/או 6-18 קומות)?

- ואם מדובר בתכנית שמציעה היקפים גדולים של בינוי, מדוע התכנית לא מציעה שטח לבניית בית ספר יסודי, עפ"י המלצת צוות מהנדס העיר שהכין את התכנית "בחינת כושר הנשיאה להתחדשות עירונית של מתחם ברוריה" ב-2023?

« מרחבי חיפוש לצרכי ציבור גדולים:



- מגרשים לכי"ס יסודי (טיפוס C - 12 כיתות - 3.6 דונם) עבור 650 יח"ד
- בתי ספר על יסודיים מחוץ לשכונה
- אפשרות לשילוב צרכי קהילה וגגות ירוקים בבתי הספר
- שצ"פ (+1.5 דונם)

* מתחם משגב לך ככל שידרש שינוי יעוד כלל המגרש, תנחת העבודה היא כי במגרש הצפוני יבנו לכל הפחות כ- 200 יח"ד. היקף הבינוי המוצע תואם את עקרונות תכנית האב ולא דווקא מעיד על התכנית כלכלית.

מתוך מסמך "בחינת כושר הנשיאה להתחדשות עירונית של מתחם ברוריה" להלן, כמה נקודות שעלו במהלך הדיון על התכנית בפורום:

1. תיאור התכנית

בהוראות התכנית מופיע תיאור של התכנית שאינו מספק מידע תמציתי על התכנית, אלא מספר על חזון הבעלים להקמת בית חולים ולתת שירותי בריאות איכותיים במקום אחר רחוק מהשכונה. ולכן, התיאור בהוראות התכנית אינו רלוונטי לתכנית שבנדון ומבקשים לעדכן ולתאר את התכנית הנדונה במדויק ולא לספר על תוכניות עתידיות שאינן קשורות לתכנית ולשכונה.

להלן התיאור בהוראות התכנית:

"בדופן הדרומי של קטמון הישנה על רחוב חזקיהו המלך מצפון ועל גבול מתחם ברוריה מדרום, שוכן מבנה בית החולים 'משגב לך' הוותיק של קופת החולים מאוחדת.

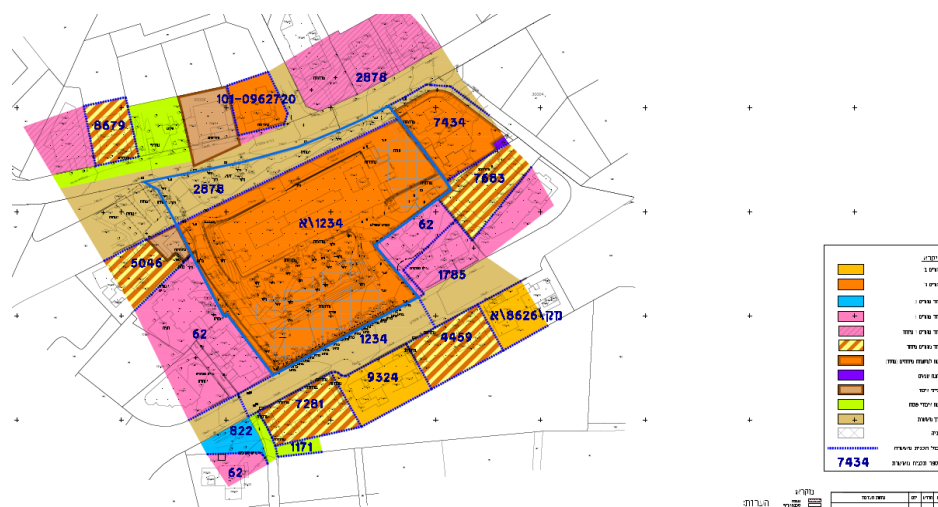
לצורך הקמת בית חולים חדיש ומתקדם, הוחלט לתכנן מחדש מתחם זה יחד עם נכסים נוספים של הקופה זאת מתוך ראייה כוללת השואפת להקים בית חולים אשר ישרת בצורה אידיאלית ויעילה את תושבי העיר.

התכנית מציעה בינוי של עירוב שימושים מגורים, מרפאות, תעסוקה ומבני ציבור על שטח בית החולים הקיים. שטח התכנית הוא כעשרה דונם.

במסגרת תכנית זו יקבעו זכויות הבניה, הנפחים והגבהים, כמו גם קווי הבניין והמעברים הציבוריים."

2. ייעוד הקרקע (מאושר ומוצע)

עפ"י מסמכי התכנית השטח הינו שטח למקום מיוחד (מוסד) כאשר במערכת ה-GIS העירוני מופיע כ"מוסד". מדוע התכנית לא מופיעה בטבלה 1.6 של תכניות התכנית החדשה משנה? כמו כן, מדוע בטבלה 3.2 הגדרת השטח הקיים מופיע כ"ציבורי" ולא כ"מוסד"?



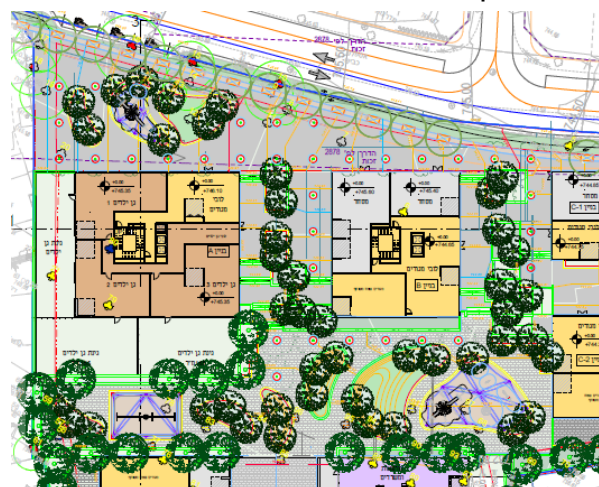
עפ"י תכנית מאושרת במסכי התכנית (השטח מוגדר כ"מקומות מיוחדים (מוסד)" עפ"י תכנית 7434



עפ"י תכנית מוצעת במסכי התכנית (השטח מוצע כ"מגורים, מסחר ותעסוקה"

3. שטחים ציבוריים, מסחר ומרפאות

התכנית מציעה שטח בנוי של 3 כיתות גן עם חצר בבנין הצפון מערבי של המתחם בשטח של 490 מ"ר לרבות חצרות תקניות.



חלק מתכנית קומת קרקע ממסכי התכנית עם סימון שטח גנים עם חצרות.

התכנית גם מציעה סה"כ שטח של 1,560 מ"ר עבור מסחר ומרפאות אך לא מגדיר במדויק את השטח המיועד למרפאות. בהשוואה להיום, שטח בית החולים כ-2000 מ"ר לכל קומה (3 קומות). לגבי אחוז השטחים לשימושים ציבוריים, התכנית מציעה 787.21 מ"ר לשטח ציבורי פתוח, המהווה פחות מ-8% משטח המתחם. בדומה לדוגמה של רחוב חנניה שמרפאת "כללית" הציעה להפוך שטח שמשרת את הציבור לשטח פרטי, הוועדות קבעו הפקעה לצורכי ציבור של כ-30%. על הוועדות לדרוש הפקעה דומה על מנת לאפשר גם לכלול שטח לבית ספר יסודי - כפי שנקבע במדיניות של 2023 - בשטח המתחם החדש.

4. עירוניות

כאמור, מתחם משגב לדרך הינו מתחם עם משמעות עירונית ושכונתית גבוהה. הוא יכול לשמש כמרכז שכונת קטמון ודרום קטמון ולספק לשכונה שירותים ציבוריים, מרפאות, מסחר ושטחי תעסוקה.



משמעות המתחם בתחום השכונות קטמון ודרום קטמון (GIS עירוני)

כמו כן, המתחם צריך גם לאפשר קישוריות בין השכונה עם מעברים, שבילים וגם צירי תנועה. למשל, המשך של רחוב בילו דרך המתחם לרחוב ברוריה. למשל, מעבר להולכי רגל בין צומת החי"ש לרחוב ברוריה. המעברים האלה ישפרו את הקישוריות בתוך השכונה וגם ישרתו את הגישה של תושבי קטמון לתחנות הרק"ל המתוכננות ברחוב בן זכאי.

5. תנועה

התכנית מציעה כניסה לחניות תת קרקעי דרך רחוב ברוריה ורחוב חזקה המלך. הבחירה של רחוב ברוריה כנונה, אל לא הבחירה של רחוב חזקה המלך.



קומת קרקע עם כניסה ויציאה מהחניון התת"ק (מסמכי התכנית)

חזקיהו המלך הינו רחוב עמוס, צר, עם תחבורה ציבורית ומסעה צרה שגם נחסמת ע"י חניה לאורכו. ולכן, להעמיס עוד יותר רכבים לרחוב חזקיהו המלך הינה הצעה לא נכונה. יש לבטל את היציאה לחזקיהו המלך ולחזק את היציאה לברוריה. רחוב ברוריה הוא גם יותר מתאים בגלל הטופוגרפיה, כאשר הוא במפלס יותר נמוך ביחס לרחוב חזקיהו המלך - עם זאת, יש לבחון את הנושא התנועתי מול השכונה לפני שהפורום ימליץ על שינוי בהסדר תנועה המוצע. ייתכן והבניה הרבה הצפויה ברחוב ברוריה בפרט ובמתחם ברוריה/דרום קטמון בכלל תעמיס על רחוב ברוריה והשכונה באופן משמעותי ואז השכונה תעדיף את הכניסה ויציאה של החניון של משגב לדף מרחוב ראשי (חזקיהו המלך) ולא מתוך השכונה (רח' ברוריה). הנושא ייבדק מול השכונה בשיתוף ציבור שהמינהל יקיים עבור תושבי דרום קטמון.

כמו כן, יש לספק חניות לפרוגרמה הציבורית במתחם (מפראות, מסחר, גני ילדים) אך יש לצמצם את תקן החניה לתקן בקרבת הרק"ל, על מנת לצמצם את כמות הרכבים שהתכנית תמשוך אליה דרך רחובות הצרים והצפופים של השכונה (חזקיהו המלך וברוריה). כמו כן, יש להוסיף לתכנית החניה חניות עבור אורחים, כך שאורחי הדיירים במתחם לא יחנו ברחובות השכונה על חשבון דיירי הרחוב / השכונה.

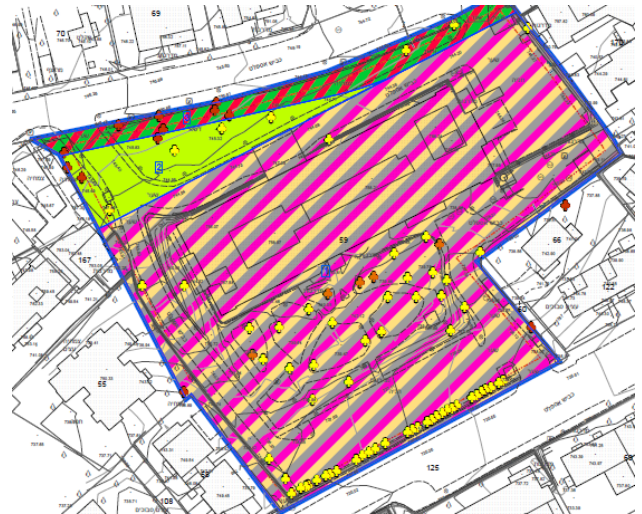
6. גובה הבינוי

התכנית מציעה 6 בנינים בני 8-9 קומות, שניים בני 23 קומות ואחד בן 16-17 קומות. ממסמכי התכנית לא ברור מדוע מציעים כמות כזאת של בינוי. עפ"י איזה קריטריון / מדיניות / חישוב והערכה של שמאי? הוועדה צריכה לבקש ממגיש התכנית, להציג את החישובים עליהם התבסס כדי להציע היקפים כאלה במקום שהמדיניות המאושרת ע"י הוועדה המחוזית קובע בנייה עד 10-12 קומות ו/או 6 עד 18 קומות. הבינוי המוצע לא מתייחס למדיניות ולא מציע בינוי תואם למדיניות השכונה.

7. עצים

התכנית מציעה כריתה של כמעט כל העצים (הבוגרים וותיקים) במתחם, על אף שחלק מהמתחם נשאר כשטח ציבורי ירוק. גם על השטח שלא לבנייה, התכנית מציעה כריתה של העצים. מדוע? אם זה בגלל החניון תת קרקעי, יש לשנות את קו הבניה התת קרקעי וכך להציל את העצים לפחות בתחום של השטח הירוק.

הפורום המליץ למתכנן האורבני לפנות למתכננת הרובע ולבקש לקיים פגישות עם הגורמים העירוניים שיכולים להשפיע על הדיון ועל ההחלטות בוועדות על מנת לצמצם את התכנית המוצעת ולהתאים אותה יותר לשכונה עפ"י המדיניות הקיימת. בהמשך, הפורום ממליץ גם להגיש התנגדות לתכנית בשלב ההפקדה, על מנת להשפיע בהחלטות לגבי התכנית שבנדון.



תכנית מוצעת ממסמכי התכנית

ניתן לראות את עשרות העצים (הוותיקים) המסומנים לכריתה (בצהוב) לרבות בשולי המתחם (חזית רחוב בורלה), בשולי המתחם (גבול מערבי) ואפילו בשטח המיועד לשטח ציבורי בפתוח ולהרחבת זכות הדרך (מדרכה) לאורך רחוב חזקיהו המלך. יש לבקש להמנע מכריתה לא נדרשת של עצים במתחם ולהציע שינוי בקווי בנין תת קרקעים, כך שהחפירה לא תפגע בעצים בקצה המתחם (לפחות 3 מ' מהעצים).

הפורום ביקש מאיליאס **להעביר את ההערות של הפורום לאגף תכנון** כדי שהערות המינהל יילקחו בחשבון בדיונים על התכנית. בהמשך, הפורום ביקש מאיליאס **להכין מסמך התנגדות על התכנית** ולהגישו לוועדות כשתפורסם הפקדת התכנית להתנגדויות הציבור.

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין ב**לוח 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-27/5/26 בשעה 20:30 בזום.

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