

16/8/26

פורום אורבני גינות העיר 12.8.2026 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: רונית, אפי, יוסי, איתי, דינה, רימון, סם, עדי, ארתור ואיליאס. השתתף גם איתן מטעם חברת יתד, היזם של התכנית ברחוב עמק רפאים 50.

סדר יום:

- עמק רפאים 50 - שלב דיון בהתנגדויות
- יד רב נסים - זבוטינסקי 44 - שלב הגשת התנגדויות

• עמק רפאים 50

נציג היזם של התכנית פנה אל המתכנן האורבני וביקש, בעקבות התנגדות המינהל על התכנית, לשוחח עם הפורום ולהציג את הדברים במטרה שהפורום ימשיך את התנגדותו לתוכנית - ההתנגדות היחידה שהוגשה לתכנית.

עפ"י הנוהל, איליאס העביר ליזם לחתום את המסמך של נוהל שיח עם הפורום האורבני, המחייב שקיפות והסכמה שהמפגש לא מהווה הסכמה של הפורום או קבלת עמדת היזם. המסמך התקבל חתום ולכן הפגישה התקיימה. הדיון על התכנית נדחה בפורום הקודם שהודגש על נושא אחר כאשר הזמן לעוד נושא לא הספיק.

בדיון הנוכחי, אתן, נציג חברת יתד שמקדמת את התכנית, הציג את הנקודות העיקריות של התנגדות הפורום לתכנית. הפורום שאל שאלות הבהרה ובהמשך, אחרי שנציג התכנית ירד מהזום, הפורום דן על התכנית. להלן עיקרי הדיון וההחלטה:

מדובר על תכנית תמ"א 38/1, חיזוק מבנה קיים ותוספת של קומה וחצי - למעשה התכנית מוסיפה עוד חצי קומה נוספת על הגג - עפ"י הנחיות התכנית. התכנית מציעה לכריתה 2 מתוך 5 עצים בחלקה. עצים בעריכות גבוהה מאד - כמו ברוש - הם נשמרים. עקב סמיכות התכנית לרק"ל בעמק רפאים, הכניסה לחלקה נחסמת לרכבים ולכן, אין אפשרות לתכנית להציע חניות בחלקה - התכנית מבטלת גם את 1-2 חניות שהיו על החלקה לפני עבודות הרק"ל.

התנגדות הפורום התמקדה על 3 דברים עיקריים: חניה, גובה גדרות ושימור עצים. בדיון הפורום סוכם כי הפורום מוכן לשכול הסרת התנגדותו על התכנית בתנאים הבאים:

(1) נושא החניה, הוסבר, כי הוא לא בהחלטת היזם לבטל את החניות. אמנם, התכנית מציעה 2 יח"ד חדשות ללא פתרון חניה - עפ"י דרישות התמ"א - עם זאת, אין ליזם אפשרות להציע פתרון בחלקה. ולכן, הרכבים הקיימים והרכבים החדשים (בסה"כ 8 מקומות חניה) יחפשו פתרון ברחובות הסמוכים. המינהל מבין את האילוץ ומסיר התנגדות בנושא.

(2) לגבי הגדר הקדמית, נציג היזם הציג פריסת גדרות ושם רואים קיר אבן בגובה של 1 מ' ומעליו גדר חיה של שיחים שיסתירו את החצר מהרחוב. לשכונות של גינות העיר יש הרבה דוגמאות דומות (לא טובות) שבגלל שהחצר תהיה בשימוש פרטי מדירת הקרקע, יש חשש (ואין שליטה) שהדיירים ישימו מעל גדר

האבן סגירה אחרת כמו לוחות עץ, במבוק, זכוכית או פרספקס שקוף או אטום, גדר אלומיניום או אחר ועוד. אמנם היזם טוען שאין לו שליטה, עם זאת, התנאי של הפורום הינו:

(א) שירשם בהחלטת הוועדה כי היזם מתחייב בהסכם עם הדיירים בקומת הקרקע והדיירים העתידיים במקרה של מחירת הדירה, כי לא תותר להוסיף גדר מכל חומר - כגון אך לא מוגבל באבן טבעית או לא, בלוק, יציקה, עץ, במבוק, זכוכית או פרספקס, אלומיניום או כל חומר אחר שישנה את הנראות של פריסת הגדר כלפי הרחוב.

(ב) כמו כן, שירשם בהחלטת הוועדה כי היזם יחייב בחוזה את הבעלים של הדירה בקומת קרקע, שלא יסגרו את המרפסת/דק/פטיו בסגירה קבועה ('סגירת חורף' מעץ, זכוכית, אלומיניום או חומרים אחרים) ולא לקרות את החצר עם פרגולה או גג אחר. על מנת להבטיח כי הנראות של הבנין הנוכחי עם הסככות והפחים לא תשוב.

(3) לגבי נושא העצים הפורום מקבל את ההסברים של היזם לגבי הצורך לכרות 2 העצים לצורך בניית ממ"ד ועוד חדר וגם פיצוי נופי עם עצים חדשים. הפורום דן על ההסברים של היזם ומציב את התנאים הבאים:

(א) לרשום בהחלטת הוועדה על שינוי פיזור העצים בחזית: במקום עץ אחד בודד ועוד מקבץ של 3 עצים אחד צמוד לשני, לפזר את 4 העצים לכל אורך החזית כדי לרכך את המופע של הבניה החדשה כלפי הרחוב עבור מי שעובר במדרכה ו-2 הברושים הקיימים בתחום המדרכה לא מסתירים.

(ב) לרשום בהחלטת הוועדה כי לפחות 50% מהנטיעות החדשות יהיו עצים בוגרים של גובה לפחות 2 מ' ויותר גזע 8 ס"מ ולפחות 3-4 מ"ק של אדמה עבור כל אחד. במטרת לתת יותר צל למדרכה.

עם קבלת התנאים הנ"ל הפורום יסכים להסיר את התנגדותו לתכנית ולאפשר ליזם להתקדם עם התכנית ולחסוך שנה מדיון נוסף בהתנגדויות.

קומות

איליאס ימסור את ההחלטה של הפורום ליזם.

• יד רב נסים - זבוטינסקי 44

מבנה היסטורי, לשימור, מס' 32 בכרסטט ואתר מס' 66 ברשימת שימור.

בית מלון לשעבר בשימוש של מוסד ציבורי. החלקה בצבע חום - למוסד ציבורי. בעלי הנכס מציעים תוספת בניה למבנה הקיים בן 3 קומות ושינוי יעוד בקומות אלה ליעוד מגורים. עפ"י תכנית מאושרת 3007א - המקנה להם זכות להוסיף עוד 2 קומות למבנה הקיים ועוד תוספת בניה עפ"י תב"ע של עוד שתי קומות. בסה"כ התכנית מציעה גובה של בין 6 ל-7 קומות בחריגה מתכנית 9988 וגם מגובה בתים אחרים ברחוב שאין בניה יותר מ-4 או 5 קומות. לדוגמא, הבית ליד כבר מיצה את זכויות הבניה שלו (5 קומות) יהיה כ-9 מטר נמוך מהבית המוצע של יד הרב נסים. ולכן, החריגה הינה 9 מ' מהבית הסמוך.

כמו כן, התכנית מציעה חלוקה של שטחים לצורכי ציבור (יד רב נסים) ומגורים. עפ"י חו"ד של המחלקה למדיניות תכנון, החלוקה לא מקובלת וממליצים לדחות אותה.

אותה המלצה גם מציג מהנדס העיר, לדחות את התכנית, לא לאשר להפוך שטחים ממוסד ציבורי למגורים וגם להגביל את גובה הבינוי ל-5 קומות בלבד מכל חזית.

בהוראות התכנית, יש טעות במספר הקומות המוצע - רשום 3 + 6 קומות = 9 קומות. יש לתקן לפני הדיון (כי הוראות התכנית הן מסמך לחיוב).

עוד נושאים שעלו בדיון בפורום: גובה הקומות הוא גבוהה במיוחד (3.10 נטו + 40 עבור רצפה = 3.50 מ"ר). יש לצמצם את גובה הקומות החדשות ל-3.20-3.0 מ'.

אחרי דיון ארוך על התכנית, הפורום החליט:

- להגיש התנגדות לתכנית.
- לתמוך בהמלצה של מהנדס העיר לדחות את התכנית ולאפשר לקדם אותה עפ"י התכנית המאושרת 3007א.
- לתמוך בהמלצה של מח' מדיניות תכנון ולהתנגד לשינוי ייעוד ממוסד ציבורי למגורים.
- להתנגד לתב"ע המגדילה את גובה הבינוי ל-7 קומות ולתמוך בהמלצה של מהנדס העיר ל-5 קומות מכל חזית.
- לבקש לצמצם את גובה הבינוי ל-3.0 מ' עד 3.2 מ' לכל הקומות החדשות (ברוטו כולל תקרה).
- לתמוך בהמלצה של מח' שימור לצמצום הבניה בחצר ולבקש להסויף נטיעות חדשות בחצר ולחזק את העופי הירו של השכונה והסביבה (רחוב זבוטינסקי, ליד מכון ואן ליר ובית הנשיא).
- קיים היום מחסור בשטחים לשימושים ציבוריים בשכונה. ואחת הראיות לכך היא הלחץ להקים בתי כנסת חדשים, לרבות בדרך של בקשה לשימוש חורג בתוך דירות מגורים! ולכן, הפורום מתנגד לבטל שטחים חומים ולהפוך אותם לשטחי מגורים, כי יש היום ביקוש רב לשטחים חומים ומבקשים לנצל את הבניה החדשה בתכנית הזאת, לפתרון לצרכים של השכונה - כגון, בתי כנסת בשכונה.
- הבנין המוצע ממוקם ברחוב ממלכתי עם מוסדות ציבור חשובים (בית הנשיא, המועצה להשכלה גבוה, ואן ליר). כל הבניה בציר הזה אינה מעל ל-4-3 קומות. יש חשיבות לאומית לשמור על האופי של הרחוב הזה.
- הבניה בכל אזור התכנית ממוקמת בעיר ההיסטורית בתוך תכנית 9988 וישנה חשיבות לשמירה על גובה השכונה. הבית ממוקם בשולי השכונה במקום מאוד נצפה מול מכון ון ליר ובית הנשיא.
- התכנית אינה מציגה כלל את הבניינים הסמוכים בחתכים של התכנית, ואם הייתה מציגה ניתן היה לראות שהבית המוצע חורג בצורה ניכרת מהסביבה

איליאס יכין מסמך התנגדות לתכנית לעיון ואישור הפורום.

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

אוגוסט 2026: בהכנה

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-19/8/26 בשעה 20:30 בזום.

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