

20/8/26

פורום אורבני גינות העיר 2026.19.8 – סיכום

הפורום התקיימו בזום.

השתתפו: רונית, יוסי, אפי, דינה, איתי, רעי, פנינה, יעקב ואיליאס.

סדר יום:

• אלי כהן 1 - שלב הגשת התנגדויות

• אלי כהן 1

נושא תכנית ברחוב אלי כהן 1 עלה לדיון בפורום כאשר התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור עם מועד אחרון להגשת התנגדות ב-25/8/26.

בדיון של הפורום השתתפו חברי הפורום ותושבים המעוניינים להכיר את התכנית וגם לעלות דאגות לגבי החריגות שהתכנית מציעה, בניגוד למדיניות של השכונה.

בדיון נפתחו מסמכי התכנית, מסמכי המדיניות, צילומים ומפת GIS כדי להבין את המצב הקיים ולהשוות אותו למצב המוצע וכך הדיון התנהל עפ"י הנתונים שהיו לרשות הפורום מהאתר המקוון של העירייה ומסמכי תכנית אב למושבות.

לאחר דיון ארוך על התכנית, הפורום סיכם את הנקודות העיקריות שמסמך התנגדות של הפורום יציג לפני הוועדה:

- מיקום התכנית - בשכונת קטמון הישנה שחלה עליה מדיניות תכנית אב למושבות. עפ"י מסמך ריכוז נתוני התכנית של העירייה:

א. תכנית אב: תכנית אב למושבות, מגורים 3- עיבוי מרקם קיים. ניתן לאפשר לפי המדיניות בינוי עפ"י טור ב' – עד 6 קומות, עד 215% מרבי+ שטחים עבור ממדים, קווי בניין לפי מדיניות הינם קדמי לפי הקיים ברחוב, צידיים 4 מ' ואחורי 5 מ'.

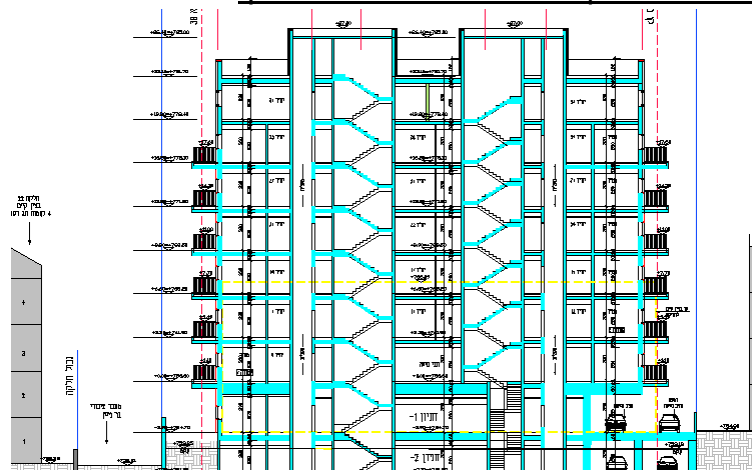
ב. הבקשה חורגת מתכנית האב בקומה אחת, ביחס לאחוזי הבנייה מוצעים כ-228% בנייה עיקרי ללא ממ"דים, מדובר על חריגה בהיקף של כ-13% בנייה. לעניין נושא קווי הבניין מוצע 3 מ' קידמי כלפי החזית הצפונית, 3 מ' אחורי, צידי מזרחי 3 מ' וצידי מערבי 2 מ'. מדובר על חריגה מתכנית האב של 1 מ' ביחס לחזית קידמית, 2 מ' ביחס לחזית אחורית, 1 מ' ביחס לחזית מזרחית וב-2 מ' ביחס לחזית מערבית.

- מצב קיים - התכנית נמצאת בתחום של העיר ההיסטורית. בחלקה קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים. להלן הנתונים של מצב הקיים של התכנית:

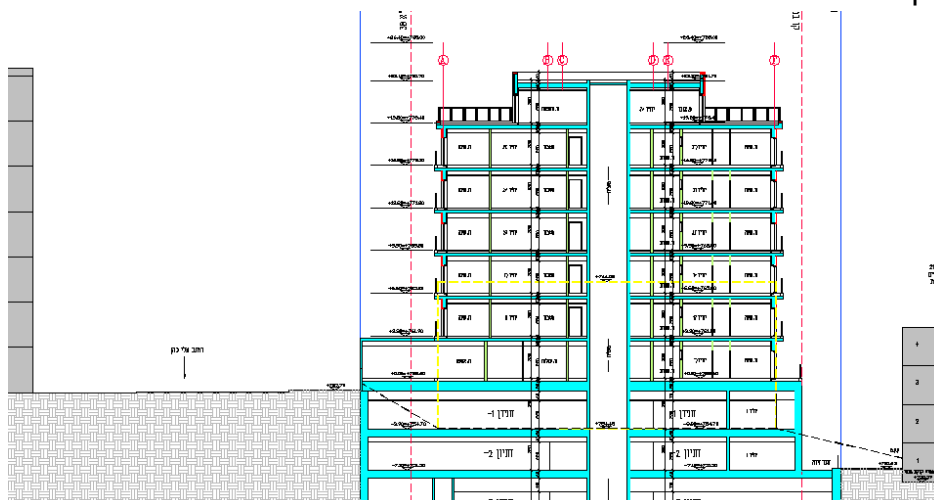
- א. תיאור מצב קיים: בניין בן 3 קומות נעל קומת עמודים, 6 יחיד בכל קומה סה"כ 18 יחיד.
- ב. מועד הקמת המבנה: 1966
- ג. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038:
- המגרש בתחום העיר ההיסטורית
 - הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית
 - הבניין הינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית
 - הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתבי"ע ולא בכרטיסיות

- חריגה בגובה הבינוי - עפ"י המלצת מהנדס העיר, מדיניות השכונה מגביל את גובה הבינוי ל-6 קומות בלבד. עם זאת, התכנית מציעה גובה של עד 10 קומות, כאשר הגבעת מעקות לבריכות על הגג, מוסיף עוד גובה מיותר המבדיל את המבנה הזה מהמבנים הסמוכים, כאשר מדובר במבנה מגורים ולא מבנה התורם לשכונה משהו.

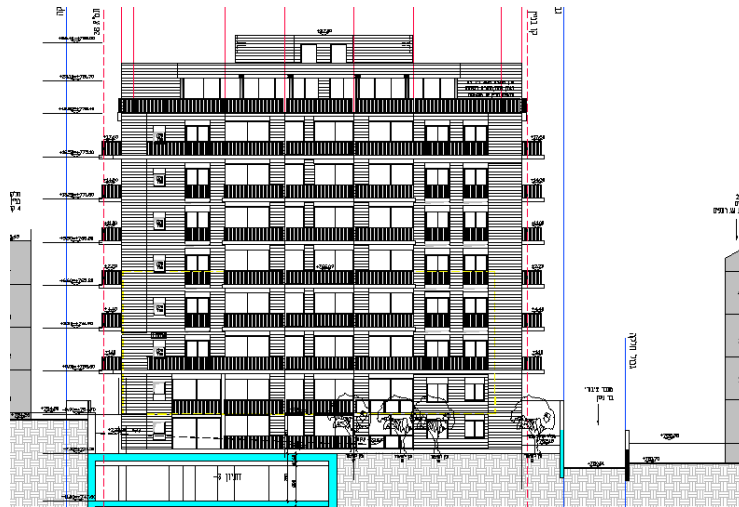
המינהל מתנגד לחריגה בגובה ומבקש לצמצם את הבינוי בקומה 1 שלמה ולייצר נסיגות לחזיתות אחרות, כך שהבינוי לא חורג מ-6 קומות בכל החתכים של הבנין.



8 קומות שלמות + קומה יציאה לגג = 9 קומות. כלפי הקצוות עוד מטר וחצי עבור מעקה בריכה = 8.5 קומות מופע בקצה הבינוי כלפי השכנים והרחוב.



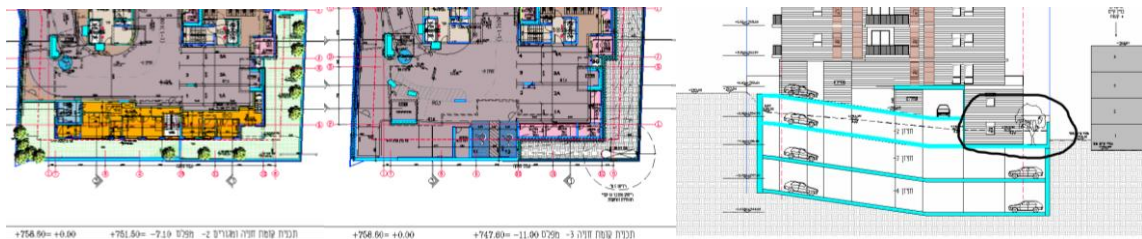
6 קומות שלמות + קומה בנסיגה (יציאה לגג) = 7 קומות לגובה בחתך אחד.
8 קומות שלמות + קומה בנסיגה (יציאה לגג) = 9 קומות לגובה בחתך השני.



9 קומות שלמות + קומה בנסיגה (יציאה לגג) = 10 קומות לגובה בחזית הדרומית.

המינהל מצוין כי לו היה מדובר בתכנית תמ"א 1 המבנה היה מקבל תוספת של קומה וחצי עד 2 קומות. עבור תמ"א 2 - הריסה ובניה, הנוהל הוא לתת ליזם עוד קומה עבור תשתיות חדשות וחניה. סה"כ 3 קומות מעד הקיים. אם הקיים בן 3 קומות, המצב היוצא לא יכול לחרוג מעבר ל-6 קומות. ולכן, הפורום מבקש לצמצם קומה אחת ולייצר נסיגות לקומות אחרות, על מנת שהתכנית תשאר עם 6 קומות מופע בכל חתר ובכל חזית. ובטח, לא לאשר מופע של 10 קומות ברחוב אלי כהן!

- נסיגה של 3 מ' מקו החלקה בחפירת התת קרקע - עפ"י המלצת מהנדס העיר יש לשנות את היקף החפירה לחניון תת קרקע ולייצר נסיגה של 3 מ' לפחות, כדי לאפשר נטיעה של עצים בוגרים וגם כדי לשמור עצים מקצה החלקה במקום לכרות אותם. לעומת זאת, עפ"י החתכים של התכנית, הנסיגה לא קיימת בחלק מקומות 3-4 ולכן, יש להתאים את התכנית של החניון להמלצת מהנדס העיר ולייצר נסיגה מלאה עפ"י הנדרש.



- חניה ציבורית בחניון תת קרקעי של בניין - עפ"י המלצת מהנדס העיר, החניון הפרטי כולל 4 מקומות חניה עבור הציבור. המינהל מבקש לשקול אפשרות להגדיל את מספר מקומות החניה עבור הציבור להרבה יותר, על מנת לתת מענה לצורך אמיתי לשכונה.

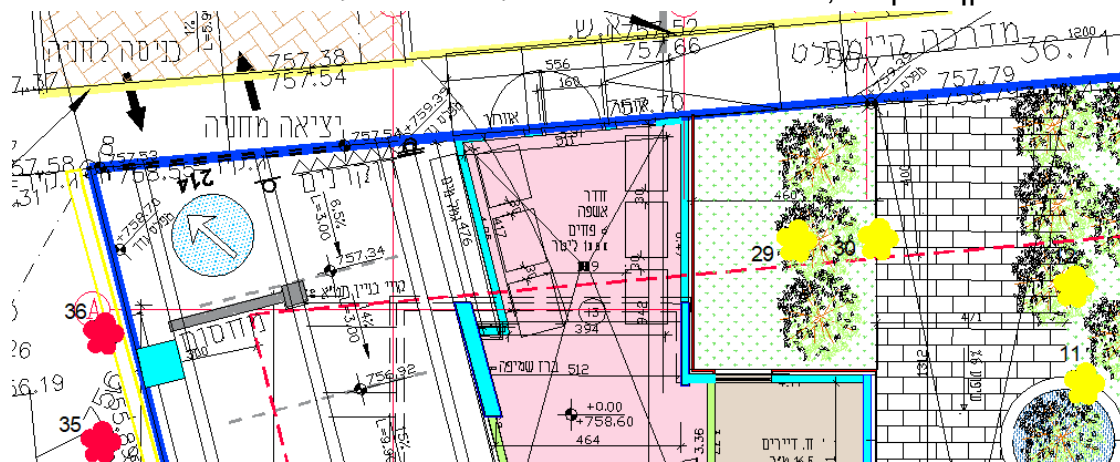
8. חניה- מאושרת, יש לקבוע כי 4 חניות בחניון יהיו ציבוריות לאור ביטול 4 מקומות חניה ציבוריות ברחוב.

- שדה ראיה ביציאה מהחניון - היציאה מהחניון אל רחוב אלי כהן כוללת לשונית מרוצפת מאבן שפה ועד קצה מפרץ חניה בניצב. כאשר רכבים חונים במפרץ, אין שדה ראיה למי שיוצא מהחניון. המינהל מבקש

לשפר את שדה הראיה, גם ע"י ביטול חניות בניצב, ופיצול במספר חניות בחניון התת קרקעי של בניין שיכלול לפחות 4 חניות שהוא מבטל ברחוב, בתחום החניון התת קרקעי.



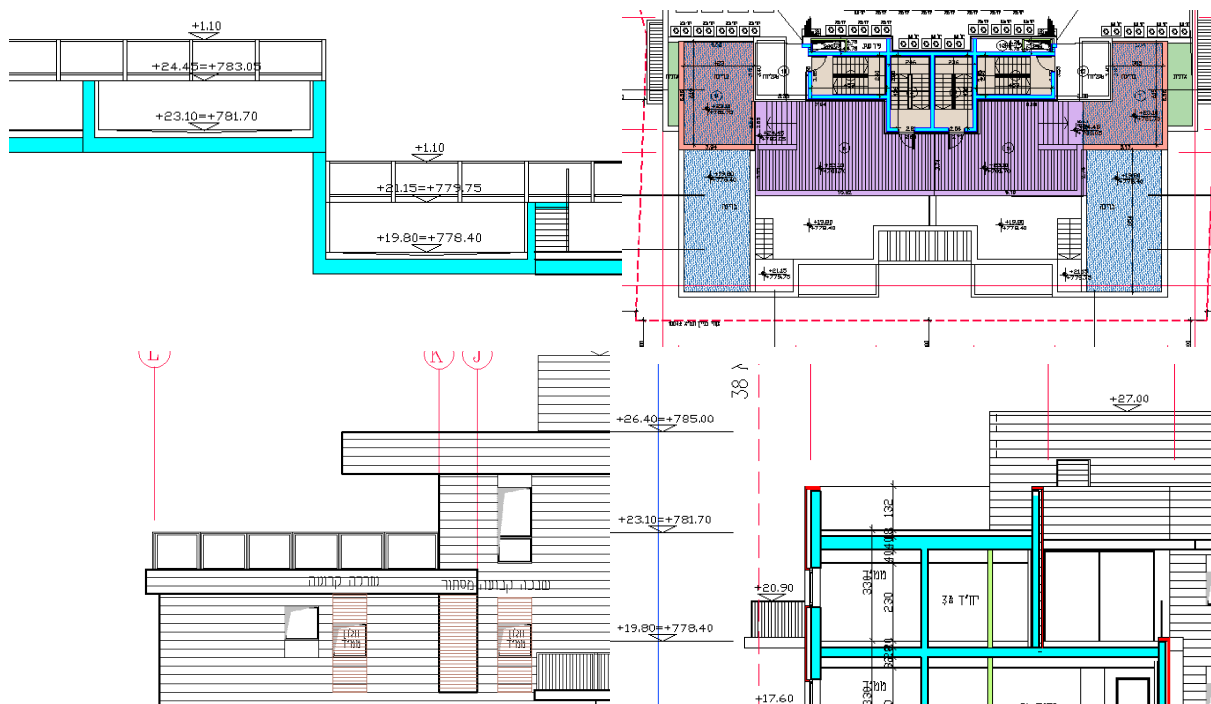
- **מערכות כלפי המדרכה: פחי אשפה - עפ"י המלצת מהנדס העיר, חל איסור לפנות מערכות טכניות לחזית הרחוב (פחי אשפה, פילרים, גמל מים, וכו'). עם זאת, התכנית מציעה חדר אשפה צמוד לבניין וצמוד הגדר עם פתח עם דלת המפתח ישירות אל המדרכה. משום שחדר אשפה נמצא גם צמוד לרמפת כניסה לחניון התת קרקעי של בניין, יש לסגור את הפתח את המדרכה ולפתוח פתח חדש אל הרמפה - ע"י הזזת מתקן הדוקרנים, כדי לאפשר פינוי הפחים ע"י משאית העירייה.**



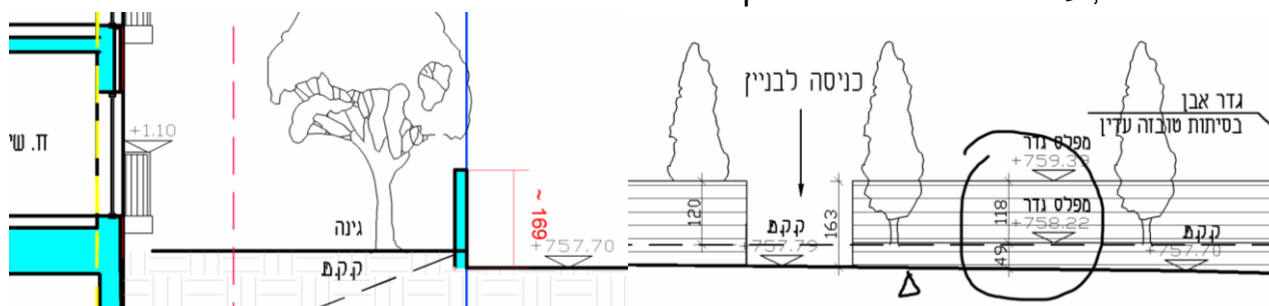
- **התכנית מציעה על מפלס הגג 4 בריכות בשני מפלסים שונים. המינהל מברך על המלצת מהנדס העיר לבטל את הפרשי הגבהים בבריכות השונות. כמו כן, המינהל מתנגד להצעה של בריכות מפוצלות על הגג, כאשר מדובר בהגבעה משמעותית לגובה המעקה (שלא מקבל ביטוי בחזיתות התכנית!), מסיבות אקולוגיות וגם מסיבות של יציבות המבנה והסכנה שהוא מהווה בעת רעידת אדמה השילוב של משקל לא יציב על הגג ובקומת הקרקע תחנת טרנספורמציה למתח בינוני של חשמל. לגבי המופע של 4 בריכות בקומת הגג לא מקבל ביטוי במלואו הגודל שלו במסמכי התכנית: בחזיתות, אין הגבעה של 1.35 מ' עבור עומק הבריכות וגם אין בינוי של המעקה מעל. ולכן, יש לתקן את מסמכי התכנית ולדייק לגבי המופע של הבריכות על הגג עפ"י הנחיות מהנדס העיר ועפ"י דיוק בסיסי בשרטוט חזית הבניין עפ"י הפרט של הבריכה שמופיע במסמכי התכנית (במילים אחרות, התוכנית, הפרט, החזית והחתך לא מספרים על אותו אירוע).**

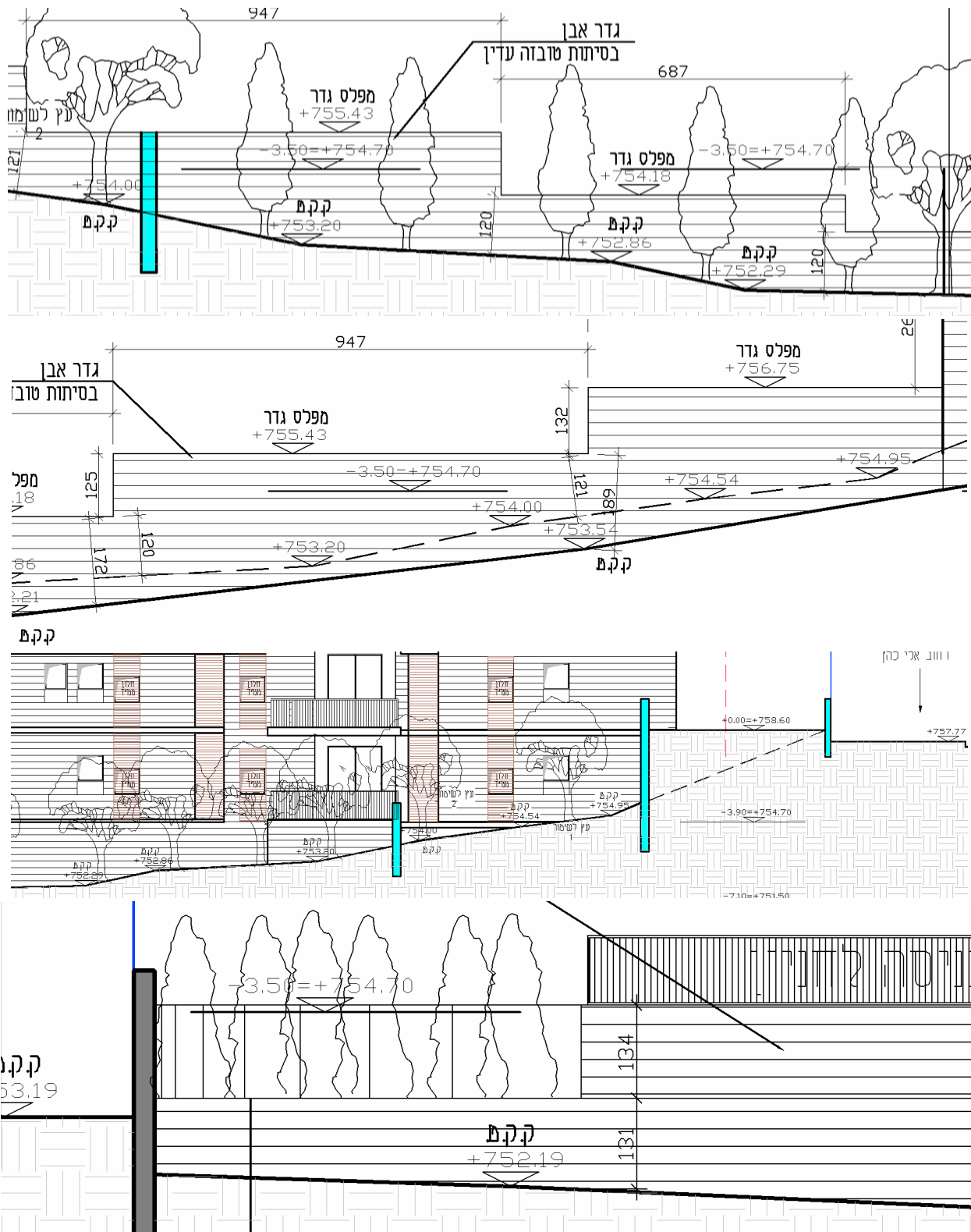


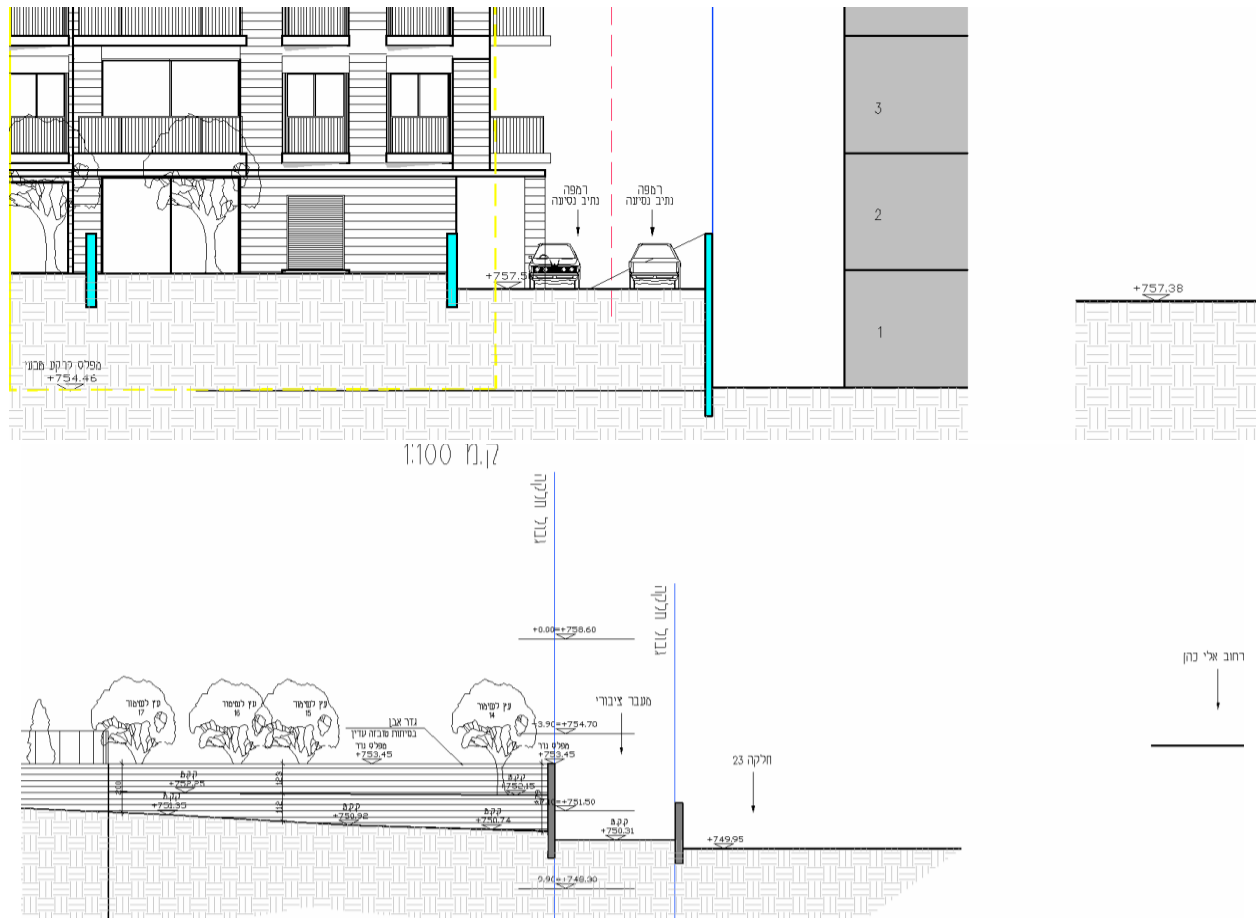
פורום אורבני



- גובה גדרות כלפי המדרכה והרחוב - עפ"י מסמכי התכנית התכנית מציעה גובה שחורג מהמדיניות ומגובה המקסימלי שהוועדות ממליצות (עד 1.20 מ'). במקום, התכנית מציעה 1.20 מ' גובה מהצד המוגבה של המעקה ולא מהצד של הרחוב. יש להבהיר כי הגובה המקסימלי של הגדרות נמדד מהמדרכה ולא מגובה האדמה הפנימית. ולכן, יש להנמיך את כל הגדרות של התכנית לגובה מקסימלי 1.20 מ'. כנ"ל עבור קירות תמך כלפי השכנים והמעבר בר ניסן, יש לדרג לטרסות של גבהים יותר נמוכים, על מנת לא ליצור חומות אבן במרחב.







עפ"י בקשת הפורום, 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:

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/3iaiztzj3wdx.htm>

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

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

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaiztz3wdja.htm>

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

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-26/8/26 בשעה 20:30 בזום.
(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)