

27/8/26

פורום אורבני גינות העיר 26.8.2026 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

השתתפו: 23 משתתפים הרוב תושבי קטמון, שכנים לתכנית או ממתחם התכנית (רונית, דורית, שרה, שרה, רבקה, פנינה, יעקוב, גרי, סוזן, בת שבע, זידי, ישראל, אלישיב, משה, אסתר, דבורה, רחל, מתניה, נועם, מוריה ואיליאס).

סדר יום:

• חזקיהו המלך 39-45 - שלב הגשת התנגדויות

• חזקיהו המלך 39-45

נושא תכנית ברחוב חזקיהו המלך 39-45 עלה לדיון בפורום כאשר התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור ביום 9.8.2026 (בעיתון). מועד אחרון להגשת התנגדות 8.10.2026.

בדיון של הפורום השתתפו חברי הנהלה של גינות העיר, חברי הפורום ותושבים הגרים ליד המתחם ובתוך המתחם, המעוניינים להכיר את התכנית וגם להעלות דאגות לגבי הממשק וההשפעות של התכנית על הרחוב והשכונה, חריגות ממדיניות השכונה ולהעלות עמדות בעד או נגד התכנית כל עוד הדיון לא נגע בנושאים קנייניים, נושאים פנימיים בין הדיירים ליזם ו/או וועד הדיירים וכו.

בדיון נפתחו מסמכי התכנית, מסמכי המדיניות (תוכנית כושר נשיאה של שכונת ברוריה מ-2021 ותכנית אב למושבות שאושרה ב-2015), צילומים ומפת GIS כדי להבין את המצב הקיים ולהשוות אותו למצב המוצע. הדיון התנהל עפ"י הנתונים שהיו לרשות הפורום מהאתר המקוון של העירייה, האתר המקוון של מנהל התכנון ומסמכי מדיניות השכונה (תכנית כושר נשיאה ותכנית אב למושבות). לאחר דיון ארוך על התכנית ואחרי שניתנה זכות הדיבור למשתתפים שרצו להביע עמדה, דעה או להעלות נושא הקשור לתכנית - כולל מתנגדים ותומכים בתכנית - הפורום סיכם את הנקודות העיקריות שעלו לדיון ובהמשך, עפ"י הנקודות האלה, יצא מסמך התנגדות של הפורום לתכנית. להלן סיכום הדברים מהדיון בפורום.

1. **מיקום התכנית** - בשכונת קטמון הישנה על קצה שכונת דרום קטמון, בפיצול של רחוב חזקיהו המלך ורחוב דוסתאי. על התכנית חלה מדיניות תכנית אב למושבות (2015) ותוכנית כושר נשיאה של מתחם ברוריה (שכונת דרום קטמון) מ-2021.



מדיניות ממסמכי תכנית כושר נשיאה של שכונת דרום קטמון (ימין) ותכנית אב למושבות (שמאל)

- נתוני התכנית - עפ"י מסמך הוראות התכנית:

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית המוצעת נמצא בשכונת קטמון הישנה כחלק ממתחם ברוריה (בתחום תכנית האב למושבות ירושלים) המגדיר את שטח התכנית כאזור להתחדשות עירונית. שטח התכנית כ- 3.79 דונם ובה 61 יחידות דיור ב 4 מבנים בני 4 קומות.

התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי" המציעה בניה מרקמית ב 5 מבנים הכוללת שימושי מגורים, מבני ציבור, שביל, שצ"פ ומעבר עם זיקת הנאה לרכב. מוסדות הציבור המוצעים ישולבו בקומות הקרקע של המבנים ומתחת קומות תת קרקעיות עבור שימושי חניה, מחסנים ושימושים טכניים. גישה לחניה תהיה מרחוב דוסתאי במעבר עם זיקת הנאה לרכב תחת השצ"פ הקיים מדרום. התכנית מאפשרת גינון משמעותי של עצים בוגרים במקום שקיימים כאלה היום, כחלק מרעיון טביעת האצבע של הבינוי הקיים וכן שימור עצים בוגרים על רחוב חזיקהו המלך באמצעות הרחבת זכות הדרך בגבול הצפוני של התוכנית.

- מצב נכנס (קיים):

- גודל החלקה: 3.79 ד'.

- 4 בנייני מגורים בני 4 קומות.

- סה"כ 61 יח"ד נכנסות.

- מצב יוצא (מוצע):

- 5 בנייני מגורים.

- גובה מוצע 10 קומות.

- הפרשה מבונה של 2 כיתות גן עם חצר בחלק המערבי של המתחם.

- חצר פנימית של המתחם - מושפעת באופן משמעותי מרוחות.

- חניון תת קרקעי - רמפה מתחברת לרמפה הקיימת של חניון בחורשת טדי בדוסתאי.

- מכפיל: 2.45

- מכפיל שטח: כ-430%

- התכנית מציעה קו בנין של 3 מטר, על מנת לשמור על עצים בדופן הצפונית של החלקה.

2. התאמה/ חריגה ממדיניות השכונה

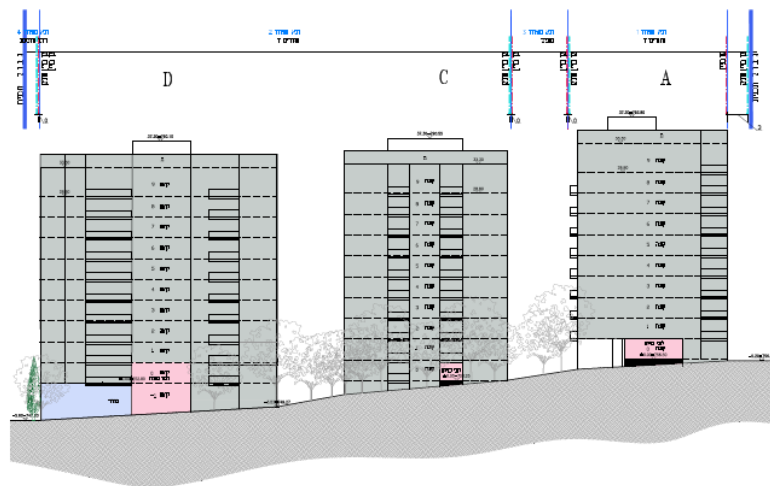
- עפ"י המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית, התכנית לא תחרוג מגובה של 10 קומות.

התכנית עומדת לכאורה בגובה הנקבע (תלוי במיקום "הכניסה הקובעת").

- התכנית עומדת במכפיל שנקבע בשכונה ובמתחם - 2.3-2.8.
- התכנית עומדת ב- % בניה המקסימלים שנקבעו בתכנית כושר נשיאת השכונה.
- התוכנית מספקת תשתיות חניה והפרשה מבונה של 2 כיתות גן.
- התכנית מציעה חזית מסחרית בדופן הצפון מזרחית - בניגוד להנחית תכנית אב למושב.

3. נקודות התנגדות המינהל לתכנית: גובה הבניינים והכניסה קובעת:

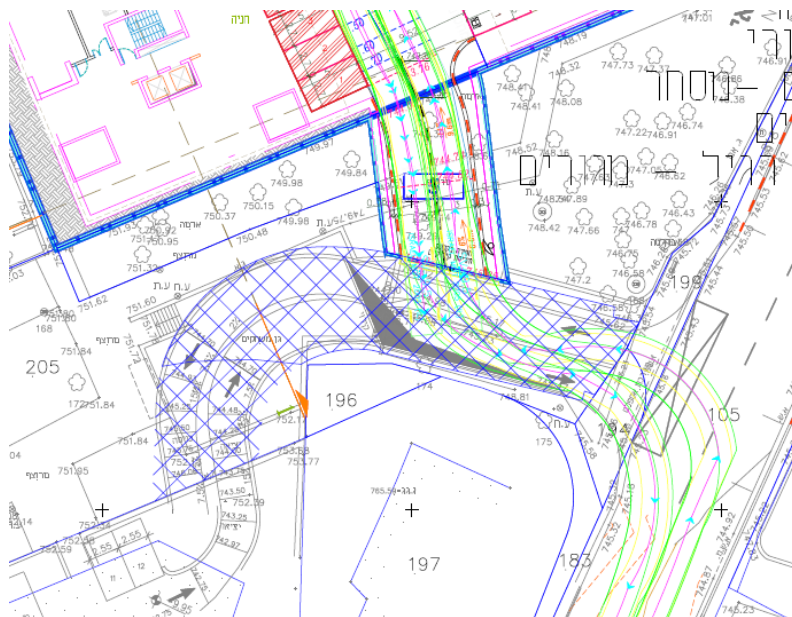
- משום שמדובר ב-5 בנינים נפרדים, כל אחד עם כניסה נפרדת, בטופוגרפיה הקובעת שכל כניסה של בניין במפלס שונה, מתנגדים לקביעת "כניסה קובעת" אחת ומבקשים לשנות כפי שנעשה בתכניות אחרות בעיר ולקבוע "כניסה קובעת" עבור כל בניין לפי המפלס שלו. ואז לספור מעל הכניסה הקובעת של אותו בניין 10 קומות. יש להגדיר את זה כסטייה ניכרת.



חזית רחוב חזקיהו המלך מתוך מסמכי התכנית.

4. פתרון איחוד כניסה לחניון

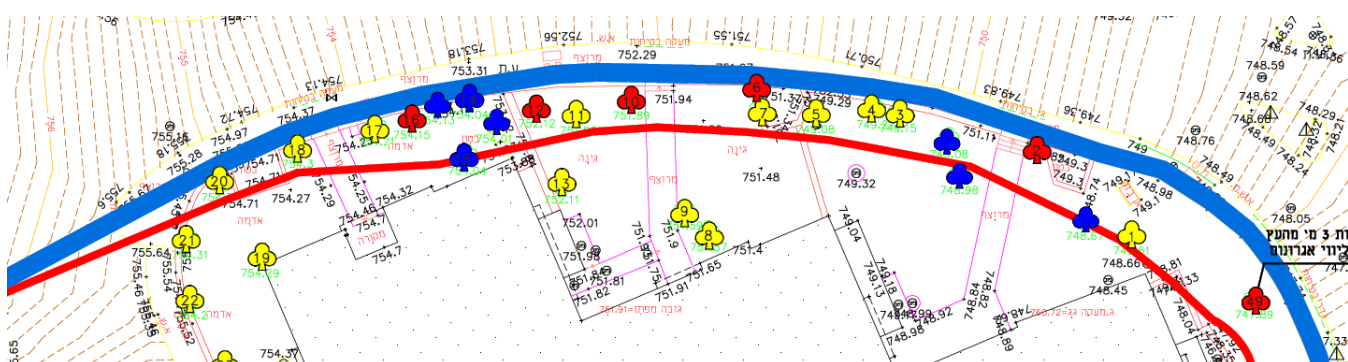
- התכנית מציעה לאחד את רמפת הכניסה לחניון של המתחם לרמפת כניסה לחניון תת קרקעי אחר הנכנס מחורשת טדי ברחוב דוסתאי ומעליו יש שצ"פ מקורה.
- על פניו, הפתרון נראה הגיוני כי הוא מצמצם את הפגיעה במדרכה, בחורשה ובהליכתיות.
- עם זאת, הפתרון למעשה מאחד כניסה ויציאה של מאות רכבים פרטיים, מהתכנית החדשה והתכנית הסמוכה, מעשה שמעלה התנגדות רבה מדיירי התכנית הסמוכה.
- יש לבחון את הפתרון לכניסה לחניון הפרטי ע"י פיצול הכניסה והיציאה ומתן חלופה נוספת לשעות השיא, על מנת לאפשר כניסה ויציאה קלה עבור הדיירים הקיימים והחדשים.



תכנית תנועה וכניסה לחניון התת קרקעי מרחוב דוסתאי ליד חורשת טדי מתוך מסמכי התכנית.

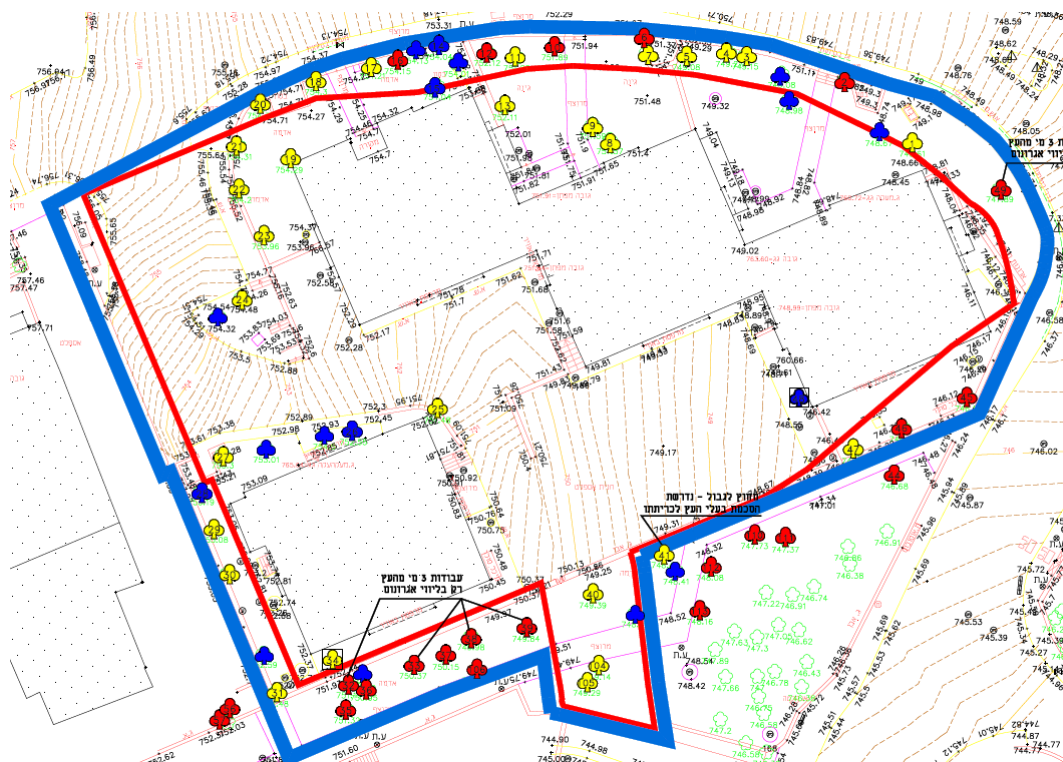
5. שימור עצים בוגרים קיימים:

- הוועדה המקומית אימצה את החו"ד של מהנדס העיר, והוועדה המחוזית אימצה את המלצת הוועדה המקומית להרחיב את קווי הבניין הצפוני וכך לוודא שהתכנית שומרת על עצים בוגרים קיימים. ההמלצה מבורכת ומאד מתאימה לשכונה ולמקום.
- עם זאת, עפ"י התכנית, רב העצים בדופן הצפונית של התכנית לכריתה (בצבע צהוב).
- כמו כן, רוב העצים בחלקה לכריתה, גם באזורים שאין חפירה או בנייה.
- ולכן, המינהל מבקש להעריך מחדש את טבלת כריתת עצים בחלקה ולהתאים את הרשימה לבניה וכך לדרוש ממגיש התכנית לעשות מאמץ לשמור על העצים שלא במתחם הבנייה ולסמנם באדום (לשימור).



הדופן הצפונית עם קו בנין מורחב לשימור עצים מתוך מסמכי התכנית (סקר עצים).
עם זאת, רוב העצים מסומנים לכריתה.

- מבקשים מהוועדה לבחון מחדש את הסטטוס של העצים לכריתה: 20, 18, 17, 11, 7, 5, 4, 3 ולהפוך אותם לעצים לשימור ככל הניתן.

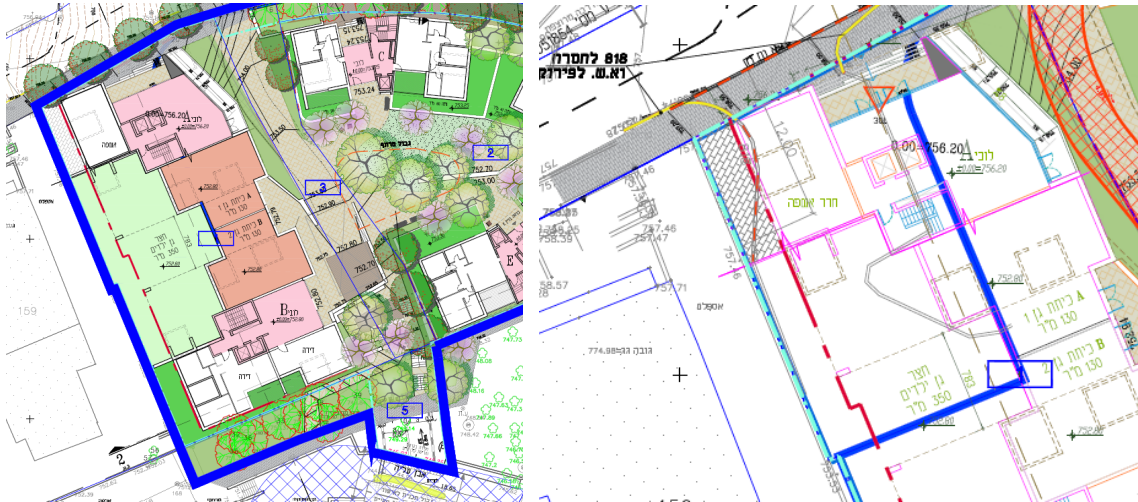


תכנית סטטוס עצים לשימור וכריתה מתוך מסמכי התכנית (סקר עצים).

- כמו כן, מבקשים מהוועדה לבחון מחדש את הסטטוס של העצים לכריתה: 29, 30, 41 ולהפוך אותם לעצים לשימור ככל הניתן.
- המינהל ער לתופעה שאחרי אישור תכנית וסימון עצים לשימור, מגיש התכנית פונה לפקיד היערות ומבקש היתר כריתה על כל העצים בחלקה. זה לא המקרה כאן, אבל זאת תופעה שאנחנו עדים לה ולכן מבקשים לעצור ולמנוע אותה גם בשלב של מתן תוקף סטטוטורי לתכנית: אנו מבקשים להגדיר כסטייה ניכרת הכללת עצים לשימור לרשימה עתידית להיתר כריתה של משרד החקלאות.

6. הפרשה מבונה למבני ציבור של כיתות גן

- התכנית מציעה בחלק המערבי שלה למקם 2 כיתות גני ילדים בקומת הקרקע. כמה הערות לגבי בחירת המיקום וההשלכות שלו על הסביבה:



תכנית תנועה ותכנית קומת קרקע מתוך מסמכי התכנית.

- התכנית מציעה כניסה נפרדת עבור הגנים - הכניסה לא מסומנת.
- כמו כן, התכנית לא מציגה מפרץ להורדה עבור ההורים.
- התכנית מציגה מתקן אשפה ליד הכניסה הראשית מהרחוב של גן הילדים. שילוב מתקן אשפה מרכזי עבור כל המתחם, פינוי האשפה בשעות הבוקר ע"י משאיות העירייה, עצירת רכבי ההורים להורדת ילדים לגני הילדים וכניסה ראשית להולכי רגל אל הגנים, יביא לכשלים, חיכוכים וח"ח תאונות במהלך השנה. ולכן, המינהל מתנגד בתוקף לתכנון לקוי של גני ילדים בשילוב נקודת פינוי אשפה מרכזית של המתחם.
- התכנית מציעה 2 חצרות עבור גני הילדים כאשר כ-80% מהשטח שלהם מקורה ע"י הקומה מעל. כמו כן, המבנה הפנימי של גני הילדים עמוק מתחת לקומה מעל. ולכן, לגנים האלה לא יהיה אור ואוויר טבעי, וילדים לא תהיה אפשרות להיות בחוץ ובשמש, כי כל החצר שלהם מקורה ואין בה חשיפה לשמש ולאוויר. גם הכיתות עצמן, עמוק מתחת לקומה מעל, במצב של סוג של "מרתף". המינהל מתנגד לגישה שאינה רואה צורך חיוני בכיתות גן איכותיות. חשופות לשמש ולאוויר כל השנה. עם חלונות חיצוניים וחצרות פתוחות עם אפשרות לכיסוי בעונות החמות. המינהל מתנגד לזלזול שמתגלה בזמן האחרון. כאשר תכניות מקבלות זכויות בניה יתרות ומספקות הפרשות מבונות מתחת לכל רמה וביקורת - ראינו תופעות דומות בתכנית בדב קמחי (גני ילדים במרתף), עמק רפאים 59 (חצרות מקורות לחלוטין). תכנית רחל אמנו/הל"ה (גני ילדים בקומת מרתף) ועוד. המינהל דורש לספק תנאים ראויים בסטנדרטים גבוהים עבור כיתות הגן ולא לדחוף אותם למצב של מרתף חשוך.

7. השפעות סביבתיות של התכנית

- התכנית מעלה סוגיות סביבתיות בשני מישורים: מישור ראשון: כלפי השכונה ומישור שני, פנימי, כלפי השטח הפתוח המוצע.

- דוח הסביבה של התכנית לא מציג מפת הצללות שהתכנית (10 קומות לפחות) משפיעה על סביבתה - הצללה על חזיתות דרומיות של בתי מגורים סמוכים, הצללה על גגות של בתי מגורים והסתרת השמש לדודי שמש סמוכים.
- המינהל מבקש לקבל את המידע ולהציג אותו לציבור בכלל ולבעלי הבתים הסמוכים לתכנית (בעיקר בצד הצפוני של התכנית).
- המינהל מבקש לתקן את דו"ח הסביבה, כי נראה חשלק מהתייחסות הדו"ח הן לסביבת שכונת גילה (!), ואין בו נתונים מקומיים חשובים. מי יכול לנחש איזה בניינים ייפגעו, אם הם אינם מוצגים?
- יש להגיש דו"ח סביבה חדש לאחר בדיקה מעמיקה שכל הנתונים של הדו"ח מתייחסים לשכונת קטמון הישנה ולא לשכונה אחרת.

זכויות שמש

מבנים במניפת הצל של הפרויקט:

בחזותם הצל של הפרויקט נכללים 8 מבנים המשמשים כמגורים ומבני ציבור.

א. גגות - גג אחד אינו עומד בדרישות התקן בקריטריון 1 ו-2.

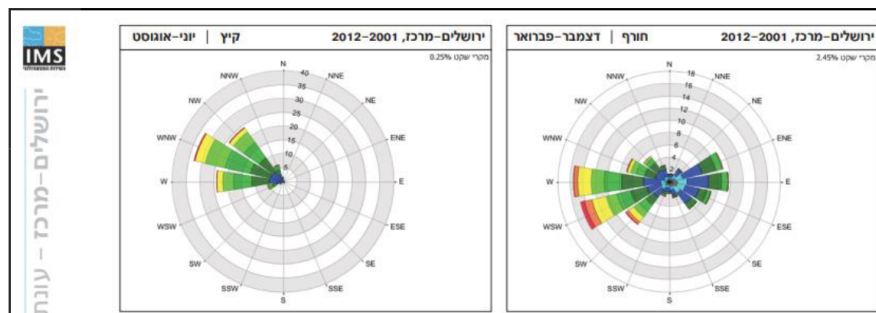
ב. חזיתות - חזית דרומית אחת אינה עומדת בקריטריון 1 ו-2.

מתוך דוח סביבה של מסמכי התכנית מאתר המקוון של מנהל התכנון.

- כמו כן, לגבי החצר הפנימית שהתכנית מציעה, עפ"י דו"ח סביבה, החצר לא תעמוד בתקנים ולא תהיה שימושית, במיוחד בימים של רוחות חזקות.
- ולבסוף, החצר של גני הילדים, הנפתחת לכיוון מערב (הכיוון של הרוחות השליטות בחורף) תהווה חלל בלתי שמיש במצב המוצע: חלל מקורה בשלמותו, ללא אור ואוויר, עם רוחות חזקות בחורף המביאות קור וגשם, לחות ועובש במבנים ב"מרתף" הבניין. מצב לא בריא ופוגע באופן ממשי באיכות החיים והחינוך המוצע בשכונה.

1.4.2.3 רוחות

בעונת החורף תדירות וחוזק הרוחות הגבוהים ביותר ומהירות הרוחות מגיעה למהירות של מעל 10 קמ"ש (מהירות בנחשבת לגבוהה) באופן משמעותי בהשוואה לשאר העונות. בקיץ תדירות הרוחות בירושלים היא הנמוכה ביותר ומרבית הרוחות מגיעות מכיוון מערב וצפון-מערב, בנוסף לרוחות מזרחיות. בעונות המעבר מרבית הרוחות מגיעות מכיוון מערב וצפון-מערב לצד רוחות מועטות מכיוון מזרח, כאשר בסתיו תדירות הרוחות גבוהה יותר, ואילו באביב הרוחות חזקות יותר. כיוון **שגילה** מהווה את השכונה הגבוהה ביותר בירושלים (כ-850 מ' מעל פני הים), יש לשער כי משטר הרוחות החזק יחסית הקיים באזור הררי זה, יצריך מציאת פתרונות בניה או אמצעים נופיים למיתון הרוח.



מתוך דוח סביבה של מסמכי התכנית מאתר המקוון של מנהל התכנון.

רוחות:

מניתוח אנליזת הרוחות שבוצעה עבור התכנית נמצא כי מתקיימות חריגות מהקריטריונים עבור כלל מהירויות הרוח - 6,9,15,20 מ"ש. חריגות מתרכזות בחזית המערבית של מגדלים A ו-B ובמעברים שבין המבנים השונים. כמו כן, ניתנו הנחיות לתקנון לבחינה חוזרת בשלב ההיתר ומיתון רוחות באמצעות אלמנטים שישולבו בתכנית הפיתוח.

מתוך דוח סביבה של מסמכי התכנית מאתר המקוון של מנהל התכנון.

- המינהל מבקש התייחסות והצגת פתרונות לבעיית הרוחות כבר בשלב אישור התכנית, על מנת לתת מענה לא רק למגורים, אלא גם לחצרות הגנים הנמצאים בקומת הקרקע.
- בגן שנמצא במרתף נוצרת "מנהרת רוח" שלא תאפשר לגנים לתפקד בחורף. איכות החיים והחינוך של הדור הצעיר אינו נושא לדחייה לשלבים מאוחרים אלא נושא למתן פתרונות ראויים ואיכותיים.
- מוצע לשנות את מיקום הגנים.
- לגבי נגר עילי, התכנית מוסיפה שטחים לא חדירים ועלולה להעלות את כמות המים המציפים כבר כיום את הרחובות והסביבה. על אף שהנושא ייבחן בשלב ההיתר, המינהל מבקש להציג לציבור ולשכנים פתרונות ישימים ומחייבים בשלב הנוכחי. גם כדי לתת מענה לסוגיה וגם כדי להניח את דעת התושבים שהתכנית אכן מציגה פתרונות תקינים, ישימים ומקובלים לשכונה.

4.1 ניהול מי נגר

התכנית מוסיפה תכנית ושטחי בינוי אטימים המייצרים נגר עילי כמו שבילים, מתחם מגורים ובינוי קומות מעל ומתחת לפני הקרקע. על כן, כמות הנגר העילי בתחום התכנית צפויה לגדול.

מתוך דוח סביבה של מסמכי התכנית מאתר המקוון של מנהל התכנון.

4.1.2 פתרונות לניהול נגר

ג. לכן, בהתאם למסמכי ההנחיות של מנהל התכנון והנחיות תיקון 8 לתמ"א 1, פתרונות לניהול הנגר בשטח התכנית צריכים להתבסס בעיקרם על השהיה, ריסון וויסות, כאשר ניתן לחלחל בקצב איטי את הנגר המושהה עד להגעת הנגר לסדקים וחללים.

ד. ניהול ושימור הנגר יתבצע ככל הניתן בתוך תחומי התכנית במגרשים ובשטחים ציבוריים, ככל הניתן.

ה. שטחים חדירים יהיו מגוננים, או מצופים בחומר חדיר כגון, חלוקים או חצץ.

ו. מומלץ בנוסף ליישם חיפויים פורוזיביים מעל אדמת המגרש או מעל תקרת מרתף מנוקזת. (הרחבה נוספת בנספח הידרולוגי מנחה לניהול ושימור נגר עילי).

מתוך דוח סביבה של מסמכי התכנית מאתר המקוון של מנהל התכנון.

עפ"י בקשת הפורום, איליאס יכין מסמך התנגדות לתכנית לעיון ואישור הפורום. במקביל תושבים המעוניינים להגיש התנגדות יעשו זאת בנפרד.

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/3iaiztj3wdx.htm>

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

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

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaizt3wdja.htm>

אפריל 2022: <https://katr.net/508aac>

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-2/9/26 בשעה 20:30 בזום.

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