

5/10/26

פורום אורבני גינות העיר 2026.12.8 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

השתתפו: רונית, דורית, שרה, שרה, אמירה, יהונתן, גילה, תרצה, רעי, עידו, טליה, ענבר, נחליאל, בוורלי, רימון, יואל ואיליאס.

סדר יום:

• **בוסתנאי 32-34**

• **בוסתנאי 32-34 - מס' 101-1446145**

ראשית, חשוב לציין כי התכנית נכון לעכשיו "בבדיקה תכנונית".
ניתן לעיין במסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005448650/310>

בדיון הפורום השתתפו נציגי הנהלת גינות העיר לשכונת קטמון ותושבים רבים הגרים בשכונת קטמון בקרבה לתכנית. את הדיון ליווה המתכנן האורבני של גינות העיר.

במהלך הדיון נפתחו מסמכי התכנית מאתר מינהל התכנון, מסמכי המדיניות (תכנית אב למושבות) ומפת GIS מהמערכת המקוונת של עיריית ירושלים. הדיון התנהל עפ"י הנתונים שהיו לרשות הציבור. במהלך דיון ארוך המשתתפים שאלו שאלות והביעו עמדה, דעה והעלו סוגיות הקשורות לתכנית. שסוכמו במסמך הזה, על בסיס מסמך הסיכום הפורום אישר הכנת מסמך התנגדות לתוכנית.

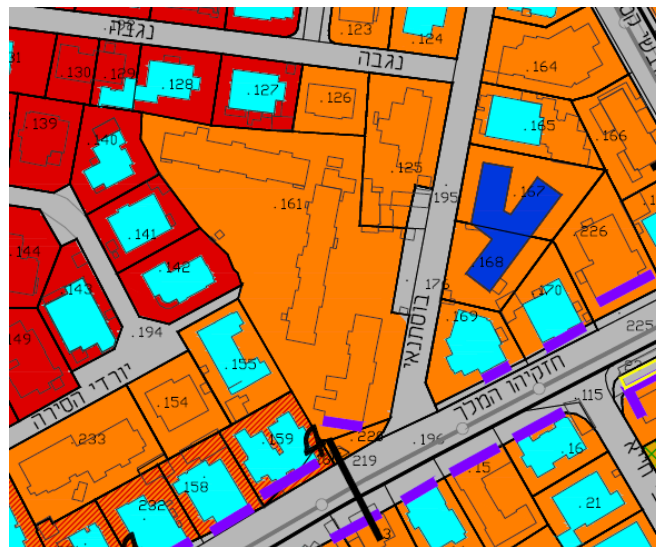
המתחם ברחוב בוסתנאי 32-34 הינו מתחם משמעותי מאד עבור שכונת קטמון. מתחם מרכזי וגדול בשטח, עם מבני שיכון בני 4 קומות עם אופי אדריכלי אופייני לשנות ה-60. הבניינים נמצאים בתוך מתחם ירוק מלא עצים ועם מעבר ציבורי החוצה את המתחם, המחבר בין רחוב בוסתנאי לרחוב יורדי הסירה. בחזית בוסתנאי יש רחבת חניה ומדרגות גישה למתחם מהרחוב.

עפ"י מסמך הוראות התכנית, התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי ברח' בוסתנאי 32-34, בצומת הרחובות בוסתנאי וחזקיהו המלך. גוש 30007 חלקות 161 ו-176. התכנית מציעה הריסת 3 מבני שיכון בני 4 קומות, סה"כ 61 יחידות דיור, והקמת 4 מבני מגורים חדשים כולל חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים. התכנית מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור ומסדירה את חלקה 176 (החניה ברחוב בוסתנאי) כשצ"פ.

1. מדיניות השכונה

מתוך מסמכי תוכנית אב למושבות:

פורום אורבני



מתוך מדרג שימור של התכנית - עיבוי מרקם קיים

אסור(ת)				לפי קיים ברחוב (2)	6 (4)	5 (4)	19.5 מ' (4)	16.5	33	165	145	עד 500	מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים
	5	4	4						35	175	155	501-600	
									37	185	165	601-700	
									40	210	180	701-1,000	
									45	215	195	1,001 ומעלה	

מתוך הוראות תכנית אב - עיבוי מרקם קיים

2. עפ"י ההנחיות של תכנית אב:

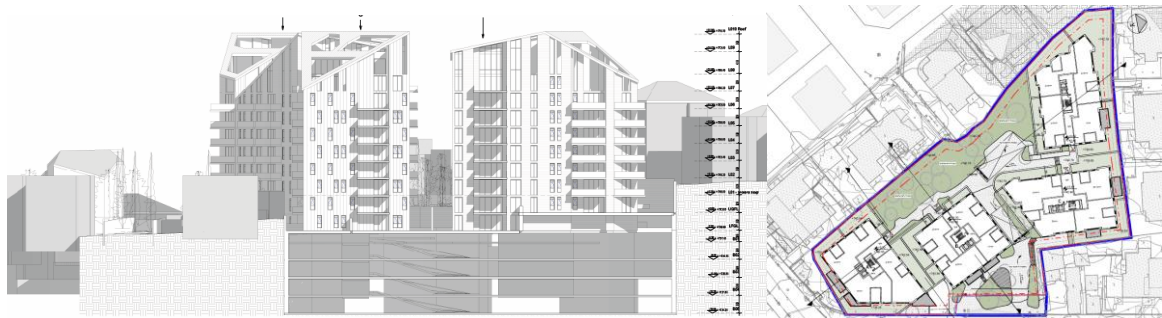
- סה"כ בניה מעל הקרקע: 215%
- תכסית: 45%.
- גובה: 19.5 מ'
- מספר קומות: עד 6 (מהכניסה הקובעת, הממוקמת בחלק הגבוה של המתחם).
- קוי בנין צדדים: 4 מ' ואחורי 5 מ'.

3. עפ"י מסמכי התכנית:

- גודל החלקה: 4,988.52 מ"ר.
 - עפ"י טבלת זכויות: בניה מעל הקרקע: 19,150 מ"ר.
 - אחוזי בנייה מוצעים: $215\% < 383\%$.
 - גובה: 33 מ' < 19.5 מ'.
 - מספר קומות: $6 < 10$.
 - מכפיל יח"ד: 2.24 - גבוה במיוחד עבור שכונת קטמון שמחירי הדירות בה גבוהים במיוחד.
- התכנית בחריגה משמעותית ממדיניות השכונה, כאשר התכנית לא מציעה פרוגרמה ציבורית מבונה משמעותית (רק 150 מ"ר), לא מציעה שטחים פתוחים עבור הציבור (החלקה 176 היתה חניה פתוחה והופכת לשצ"פ). כמו כן, התכנית מציעה לגדר את השטח ולבטל את המעבר הציבורי ולייצר גן ירוק משמעותי, פרטי, עבור דיירי המתחם הסגור (GATED COMMUNITY).

מדובר בתכנית המפנה את הגב שלה לשכונה ולא נותנת לשכונה כמעט שום דבר. ולכן, המינהל מתנגד נחרצות לחריגות התכנית.

4. התכנית המוצעת:



תכנית וחתך של התכנית מתוך מסמכי התכנית



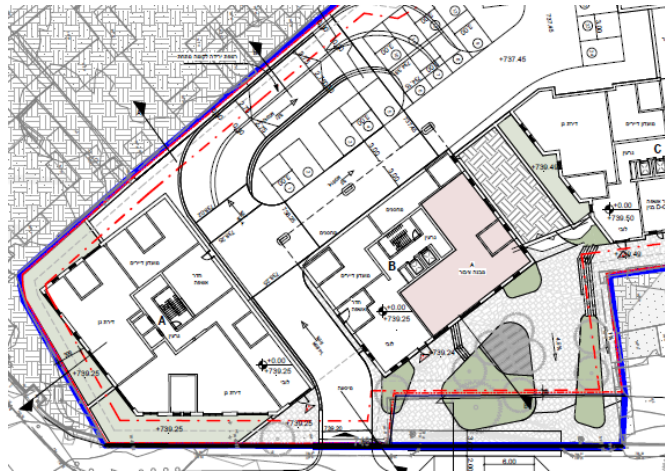
הדמיות מאתר אדריכל התכנית

5. סיכום הערות של התושבים לגבי התוכנית המוצעת:

- השכונה תומכת בהמלצות מהנדס העיר שהן מתחשבות במיקום התכנית ולטובת השכונה.
עם זאת, ברצוננו להדגיש כמה נושאים שהם בעיני השכונה חיוניים:
- גובה הבינוי: בגלל הטופוגרפיה יש היום למתחם מספר כניסות. יש לקבוע כניסה קובעת בכל מפלס של החלקה ולא כניסה אחת (מיורדי הסירה) שקובעת את גובה הבינוי עבור כל המתחם. לא ברורה החריגה בגובה גם מהכניסה הקובעת הרשמית (10 קומות, לא כולל קומה טכנית, במקום 6), ואין לה הסבר או הצדקה משום סיבה.

פורום אורבני

- **שיפור מצב השכונה:** אחת ממטרות התחדשות עירונית הינה שיפור המרחב הציבורי בשכונה. התכנית, כפי שמוצגת במסמכי התכנית, לא נותנת שום דבר לשכונה ובמקום זאת, לוקחת מהשכונה מעבר ציבורי חיוני לשכונה. על מנת לשפר את השכונה, יש להחזיר את המעבר ולתת גישה לשכונה לגינה במתחם - במקום לסגור אותה לקהילה סגורה (GATED COMMUNITY). למשל, להציע לשכונה ממ"ד ציבורי, נגיש לעוברי אורח בשכונה שיזכו למקלט בעת חירום.



סימון פרוגרמה ציבורית בתכנית במפלס 1-

- **הפרוגרמה הציבורית של התכנית** היא גני ילדים ומסומנת בטבלת 5 כ-150 מ"ר. בתכנית קומת 1-, השטח נראה בין שטח חפור לבין פיר מעליות ודירה סמוכה. ולכן, עבור כל שטח ה-150 מ"ר יש אך ורק חזית אחת של אור ואוויר. המצב אינו מתקבל על הדעת: שטח ציבורי, ודאי גן ילדים, איננו שטח מרתף! כמו כן, יש לתכנן חניה להורדה עבור גן הילדים.

המינהל מבקש להעתיק את השטח הזה לשטח חשוף בקומת הקרקע עם לפחות 2 חזיתות לאוויר ואור טבעי.

- **עצים לשימור:** במתחם קיים מספר רב של עצים בערכיות גבוהה שכולם מסומנים לכריתה. לאור מאמץ העיר לשפר את מצב הצל בעיר ולשמור על עצים בוגרים ברחבי העיר, התכנית לא תואמת לחזון העיר לשיפור מצב האקלים המקומי (ראו תכנית האב "מעלות בצל", שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ב-2025). מעניין שבהדמיה האדריכלים מראים עצים גדולים מאד. העצים החדשים שבתכנית, בעומק אדמה של חצי מטר עד מטר, לא יגיעו לשליש הגובה של העצים בהדמיה. מבקשים לא להטעות את הציבור.

המינהל מבקש מאגרונום התכנית, מהאדריכל ומכל צוות התכנית, לקחת את הנחיות העירייה ברצינות ולא לתכנן פרויקט הפוגע בבריאות העיר ותושביה. במקום, למפות את מקבצי העצים המשמעותיים במתחם ולתכנן סביבם מבלי לכרות אותם. כך, גם העיר, גם השכונה וגם המתחם ירוויחו מאיכות חיים יותר טוב.

- **שצ"פ בחזית התכנית:** הפיכת החניה על חזית בוסתנאי לשצ"פ הוא הצעה חיובית ומבורכת. אך לא מספיקה, בלשון המעטה ובטח לא במקום כריתת כל העצים במתחם.

פורום אורבני

- **מעבר ציבורי:** השכונה מבקשת מהוועדה לשמור על המעבר הציבורי דרך המתחם. ולא לגדר את המתחם לשכונה. המעבר קיים כבר עשרות שנים משרת את כל השכונה וגם את התושבים החיים במתחם, ע"י חיבור של קיצור דרך מרחוב בוסתנאי לרחוב יורדי הסירה. מבקשים שהמעבר הציבורי יהיה בזיקת הנאה לציבור בדומה למעבר וולרו ששולב לתכנון פרויקט התחדשות עירונית מבלי לפגוע בתכנית.
- **המינהל מבקש לשמור על המעבר ולשלב אותו בתכנון המוצע יחד עם השצ"פ המוצע לטובת השכונה.**
- **גובה גדרות:** עפ"י מסמכי התכנית פריסות הגדרות המוצעות לגדר את המתחם גבוהות מהגובה המותר במדיניות השכונה. יש להגביל את הגובה לכל היותר ל-1.20 מ' מעל הקרקע בחזית הפונה אל הרחוב.
- **אדריכלות התכנית:** התכנית מציעה אדריכלות "מענינת" ע"י יצירת גגות משופעים כאשר קורות מחברות את הגבהים השונים של הנפח הבנוי. המופע הוא "מעניין" אך אגרסיבי מאד כאשר הוא יוצר נפח מאוורר. במקום, לצמצם את נפח הבינוי למשהו יותר צנוע שיתאים את עצמו לשכונה ההיסטורית. **שכונת קטמון איננה שכונה חדשה המתאימה לאדריכלות אגרסיבית. היא שכונה היסטורית עם הנחיות תכנון ובינוי מוקפדות ומושקעות, ומאד מבקשים מהמתכננים לפתוח ולקרוא את ההנחיות של השכונה, לפני שמציעים תכנון לא שייך ולא מתחבר לאופי השכונה.**
- **מי נגר:** התכנית מציעה פתרון לניהול מי נגר. הפתרון נראה מענין, אך ברגע שכל השטח אטום ע"י חניון תת קרקעי לספיגת המים באדמה, המערכת תהיה תלויה בפתרונות מכניים שבד"כ באסונות לא עובדים. גם לא ברור מי יתחזק את המערכות האלה.
- **השכונה מבקשת להציע פתרון טבעי - כמו בורות ספיגה לכמות גדולה של מים - שלא יצטרך לשחרר את מי הנגר לרחוב ולהציף את השכונה.**
- **גינות פרטיות:** התכנית בקומת הקרקע מציגה גינות פרטיות. עפ"י מדיניות השכונה, הגינות האלה אסורות.

עפ"י החלטת הפורום, איליאס יכין מסמך התנגדות לתכנית, בעת הפקדת התכנית להתנגדויות. במקביל תושבים המעוניינים להגיש התנגדות יעשו זאת בנפרד כל אחד בכוחות עצמו.

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

אוגוסט 2026: [PDF](#)
מרץ 2026: [PDF](#)
דצמבר 2025: [PDF](#)
יוני 2025: [PDF](#)
דצמבר 2024: [PDF וקישור](#)
אוגוסט 2024: [PDF וקישור](#)

פורום אורבני

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-7/10/26 בשעה 20:30 בזום.

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