

6/9/26

פורום אורבני גינות העיר 2.9.2026 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

השתתפו: אור, רונית, יוסי, טליה, עדה, אורלי, מוריה ואיליאס.

סדר יום:

- הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון - שלב הגשת התנגדויות

• הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון - מס' 101-0995332

נושא תכנית הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון 45 עלה לדיון בפורום כאשר התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור. מועד אחרון להגשת התנגדות 13.9.2026 (בעיתון). בגלל תקופת החגים, המינהל ביגש הארכת המועד, אך בינתיים לא התקבלה תשובה רשמית.

בדיון של הפורום השתתפו חברי הנהלה של גינות העיר, יו"ר פורום גינות העיר ופורום רחביה, חברי הפורום ותושבי רחביה הגרים ליד המתחם, המעוניינים להכיר את התכנית וגם להעלות דאגות לגבי הממשק וההשפעות של התכנית על השכונה ועל הבתים הסמוכים. בעיקר שינוי הטופוגרפי של המדרון, שמירת נראות של בתים מיוחדים והיסטוריים - כמו בית רוזנבאום, התאמת הנפחים המוצעים לקנה מידה של השכונה והבנה לגבי שימוש השטחים העצומים המתבקשים ע"י עורך הבקשה, כאשר התכנית והפרוגרמה לא מצדיקות נפח בינוי כל כך מסיבי.

הערה נוספת שעלה מצד המשתתפים לדיון, הינה העובדה כי התכנית מציגה מסמכים מצומצמים מאוד, חלקיים ולא מפורטים, משאירים הרבה מאוד מקום לפרשנויות כאשר מדובר בתכנית משמעותית מדי כדי להשאיר דברים רבים ליד המקרה. לדוגמה, השכונה משווה את החוויה של תכנון והצגת התכנית לתכניות שת מתחמי בתי ספר אחרים - בי"ס לוריה, מתחם הגמנסיה ועוד - שקודמו בזמן האחרון. שם האדריכלים עבדו באופן מדויק והציגו תכנית הכוללת חלופות, שלביות ביצוע, הטמיעו הערות הציבור והשקיעו את הזמן להתאים את התכנית לשכונה. כאן, התכנית מתעלמת מהשכונה, התכנון לא מקשיב לשכונה, והמתכננים מנותקים משיח בונה עם השכונה. זה שלמסמכי התכנית הוסיפו נספח בינוי סכמתי, כללי, לא מדויק, לא מפורט, לא מובן, זה לא פותר את המתכננים מאחריות מקצועית להציג לציבור תכנית רצינית ומפורטת, להקשיב לציבור ולהציג לפני הבוועדה תכנית למבנה ציבור שהציבור מעורב ושותף לתהליך. המינהל מתנגד באופן עקרוני לגישה של התכנית והמתכננים להגיש לוועדה מסמכים לא מספקים, להתעלם ולא לכבד את השכונה והתושבים ובמקום להשקיע עבודה מקצועית, רצינית ומפורטת, מציגים - שוב ושוב - מסמכים חלקיים, כללים, לא מובנים ולא רציניים.

בדיון בפורום נפתחו מסמכי התכנית - החלקיים שנגישים לעיון הציבור, מסמכי המדיניות (תכנית רחביה 9988), 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 (רחביה 9988).

לאחר דיון ארוך על התכנית ואחרי שניתנה זכות הדיבור למשתתפים שרצו להביע עמדה, דעה או להעלות נושא הקשור לתכנית, הפורום סיכם את הנקודות העיקריות שעלו לדיון ובהמשך, עפ"י הנקודות האלה, הפורום אישר הכנת מסמך התנגדות של הפורום לתכנית והגשתו עפ"י הנוהל.

להלן סיכום הדברים מהדיון בפורום.

1. מיקום התכנית

התכנית חלה בצומת הרחובות הרב הרצוג ושדרות חיים הזז, ברחוב בן לברט 5, גוש 30025 חלקה 210. במצב התכנוני המאושר מיועד שטח המתחם למבנים ומוסדות ציבור ושטח פתוח, וקיימים בו שני בתי ספר - בי"ס אווילינה דה רוטשילד ובי"ס פולה בן גוריון. עפ"י הוראות התכנית, התכנית מסדירה את גבולות המגרש ביחס לשטח הציבורי הפתוח הגובל בו ואת הגישה ברכב למגרש. בנוסף קובעת התכנית זכויות בניה, קווי בניין, שימושים והוראות בינוי.



מצב מאושר (משמאל) ומצב מוצע (מימין) - ממסמכי התכנית

2. נתוני התכנית - התכנית מציעה 160% זכויות בנייה, ז"א 17,644.80 מ"ר של בינוי במבנים בני 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. לאור הטופוגרפיה של החלקה, מפלס הכניסה משתנה. בצירוף ל-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת, התכנית למעשה מציעה בינוי של 9 קומות בחתכים מסויימים. התכנית מציעה תכסית של 75% - אחוז גבוהה מאד עבור שכונת רחביה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)		תכנית (מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת			מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	
					עיקרי							עיקרי
בניינים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	11028	160 (1)	30 (1)	50 (2)	75 (3)	16 (4)	4 (5)	5 (5)	6 (6)	

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע - מתוך מסמכי התכנית

3. פרוגרמת תכנון

- מתוך מסמכי התכנית, לא ברורה הפרוגרמה שעליה מבוסס התכנון המוצע.
- התכנית מציעה בינוי של 17,644.80 מ"ר בינוי. מהי חלוקת השטחים לפרוגרמה המוצעת?
- מסמכי התכנית לא מפרטים ולא מסבירים על מה הבינוי המוצע? כיתות? קהילה? איזה % כל פונקציה?
- כמה כיתות התכנית מציעה לבנות? מדוע התכנית לא מפרטת?
- מבקשים לצרף חו"ד של מח' מדיניות תכנון עבור מחסור בכיתות, איזה כיתות התכנית מציעה ולאיזה צורך התכנית נותנת מענה.
- לצורך השוואה: בבית ספר לוריא, עם 12 כיתות ל-2 בתי ספר יסודיים, כולל אולם ספורט של 1000 מ"ר, 8 כיתות גני ילדים ו-3 כיתות מעון יום, טיפת חלב, מועדון נוער ובית כנסת בת 350 מ"ר, סה"כ השטח הבנוי לא עולה מעל 8,000 מ"ר על מגרש של 5.6 ד'.
- בתכנית של אוולינה, השטח 13.5 ד'.
- גם אם מדובר בצורך לשטח כפול, התכנית שבנידון לא מציעה 2 אולמות ספורט, למשל, וגם לא מציעה כיתות גני ילדים וכיתות יום או מועדון נוער.
- ולכן, המינהל מבקש לקבל פירוט לאיזה שימושים מוצעים 17,644.80 מ"ר בתכנית?
- חשוב גם לציין, כי המינהל מבקש שטח לשלוחה במתחם של הגמנסיה. גם אם היה מדובר בשטח לקהילה, בתכניות אחרות, השטח לא עולה מעל 2000 מ"ר עבור קהילה.

4. מספר קומות

- חריגה בגובה הבינוי, כאשר הוא נקבע עפ"י מפלס הכניסה, אבל מפלס הכניסה משתנה ונוצר חזיתות בנות 9 קומות גובה. ולכן, יש לקבוע מפלס כניסה עבור כל כניסה בנפרד ולספור גובה קומות מכל כניסה בנפרד.

3. על כן, הוועדה קובעת כי בטרם תתקבל החלטה סופית בעניינה של התכנית יצורף למסמכי

התכנית נספח בינוי המציג תבנית בניה עקרונית לצורך המחשת הבינוי הצפוי וצמצום אי הוודאות בעניין זה. הנספח יציג את נפחי הבנייה ותכנית בהתאם להוראות התכנית, תוך

הגבלת הבינוי לעד 4 קומות בכל חתך, מיקום מפלס כניסה קובע ומחייב, הצגת חצרות ומגרשי ספורט וסימון הריסות ככל הנדרש.

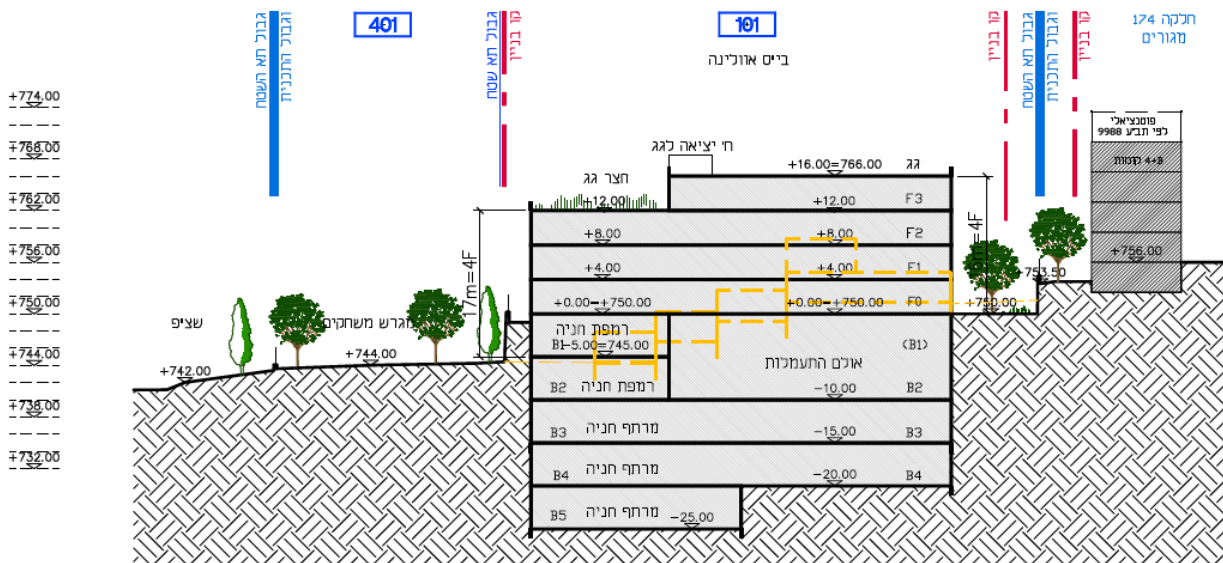
מתוך החלטת הוועדה המחוזית לתכנית

5. בניה מדורגת

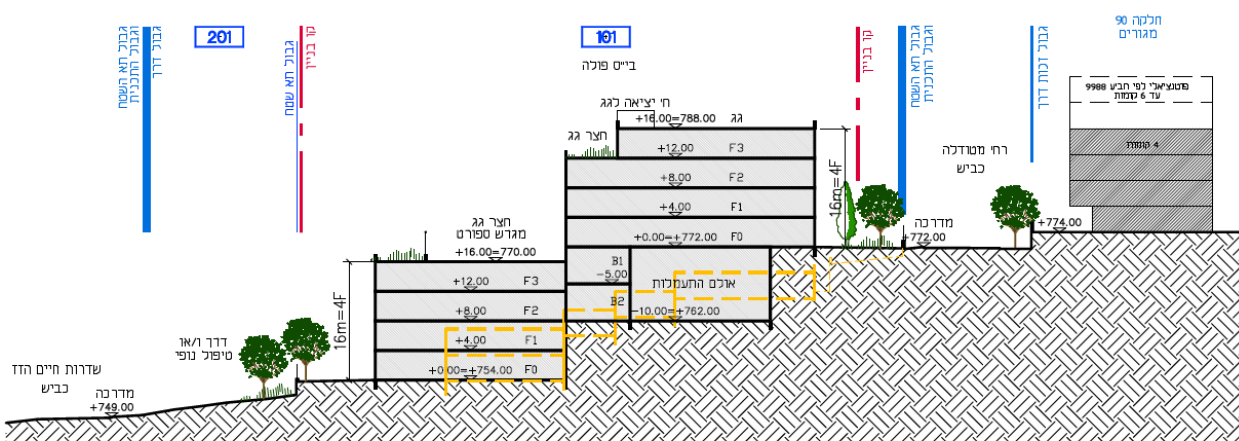
- יש להתאים את הבינוי לבניה מדורגת - כמו בית הספר הקיים - ולא לתת אפשרות לעוד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. יש להגביל את גובה הבינוי עפ"י כניסה קובעת בכל אגף וכל מפלס כניסה נפרד, לא לאפשר בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהגביל בינוי של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. כך המופע מכל חתר לא עולה מעל 4 קומות וכך שומרים על דירוג הגיבוי המתאים לטופוגרפית השטח.

4. הבינוי יהיה מדורג בהתאם לטופוגרפיה, תוך בחינת היחס לנוף ולבינוי הקיים ועל מבנה השימור "בית רוזנבאום".

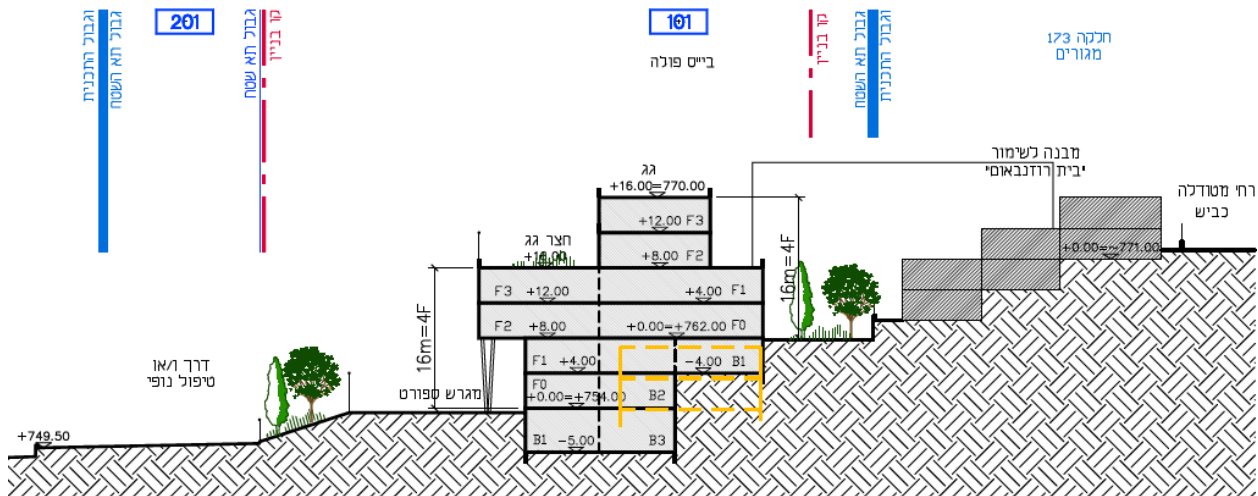
מתוך החלטת הוועדה המחוזית לתכנית



חתך A-A - מתוך מסמכי התכנית



חתך B-B - מתוך מסמכי התכנית



חתך C-C - מתוך מסמכי התכנית

- מסמך הבינוי הכלול במסמכי התכנית משפר את המצב של המסמך שהוגש בהפקדת התכנית, אבל הוא לא מהווה נספח בינוי ממנו אפשר להפיק מסקנות לגבי הבינוי המוצע, להבין נפחיות הבינוי המוצע, להבין יחסים בין אולם ספורט מקורה למשל לבינוי לידו, להבין יחסים בין החניון לבין הבינוי העיקרי לידו וכו'. המינהל מתנגד בתוקף לרמת המסמכים שהוגשו לוועדה ולעיון הציבור ודורש להחזיר את המתכננים לשולחן השרטוט כדי להכין מסמכים לאוים.
- לצורך השווה, המינהל מציג כאן 2 דוגמאות של מסמכים עבור תכנית מפורטת למתחמי בתי ספר בלוריא ובגמנסיה. הבדל הרמה גדול מדי כדי להתייחס למסמכים שהוגדו לתכנית שבדון "נספח בינוי" או "מסמך לעיון הציבור".



דוגמה להשוואה של תכניות עבור מתחם ב"ס הגמנסיה



-
- The left image is a perspective architectural rendering of the building, showing its modern, multi-story facade with large windows and a prominent entrance. The right image is an aerial photograph showing the building's location within a dense urban environment, surrounded by trees and other structures.

קונסרבטוריון "הסדנה" - תכנית תב"ע (ימין) ותכנית היתר (שמאל) אחרי התחרות

7. שימור עצים

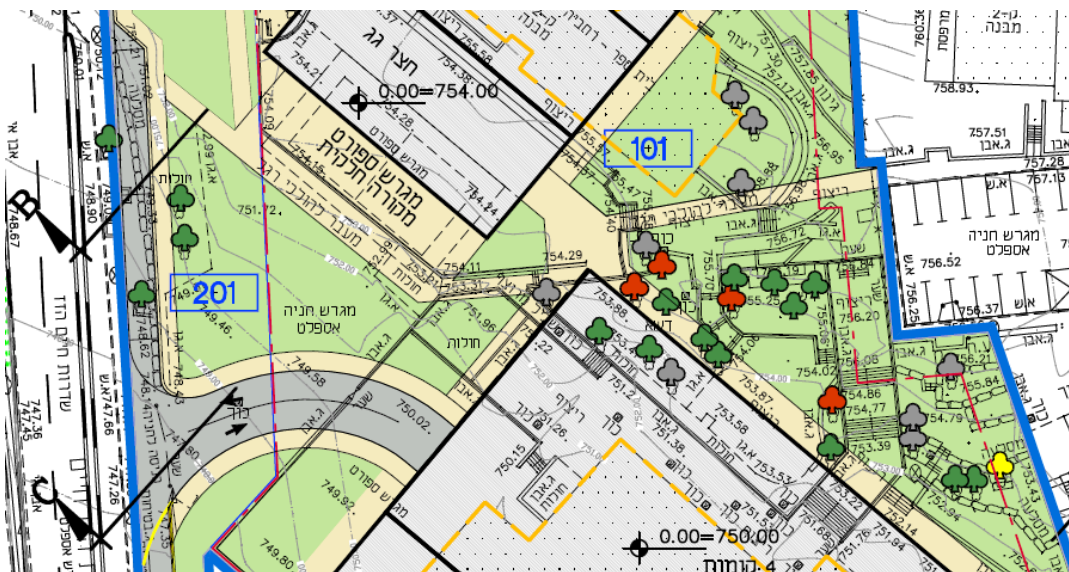
- התכנית מציגה את העצים בדרך מבלבלת ולא עפ"י האופן המוסכמת המקצועית של בציעת עצים עפ"י 3 קטגוריות: שימור, העתקה וכריתה. במקום, בתכנית העצים מסומנים בצבעים עפ"י עריכות גבוהה, בינונית ונמוכה. עם זאת, התכנית לא מתייחסת לערך העצים ומציעה בינוי בכל מקום שיש עצים. ולכן, המינהל מבקש לצרף סקר עצים לתכנית עכשיו ולא בשלב היתר, על מנת לתת עוד אפשרות למתכננים להתייחס לשטח ולהציע תכנית איכותית ומתאימה יותר.



סימון העצים על גבי התכנית - מתוך מסמכי התכנית

8. תנועה

- עפ"י ההחלטה של הוועדה, התכנית מציעה לשמור במעבר הציבורי בין שני בתי הספר. הנושא חשוב והמינהל מברך על ההחלטה.
- עם זאת, המעבר המוצע שמתחיל מהחניון ברחוב בן לברט, הוא מגיע לשום מקום. למשל, לא מוביל לתחנת האוטובוס, שהוא המקום ההיגיוני שקיצור בתוך השכונה יביא אנשים.
- התכנית מציעה רמפה שנכנסת לחניון תת קרקעי של הבנין המוצע מרחוב חיים הזז.
- עם זאת, המפרץ לפני כניסה לחניון ומיד אחרי, פוגעת במספר עצים. אולי יש דרך אחרת לתכנן את הכניסה לחניון כך שהוא יותר משתלב עם הנוף הקיים.
- לאור הנ"ל, יש לשלב בין המעבר הציבורי והרמפה ולהוביל את הולכי הרגל למדרכות של הרמפה וכך להביא אותם לאיזור תחנת האוטובוס ולא להרחיק אותם ממנה.
- יש להוסיף מעבר חציה ברתחילת הרמפה.



מעבר ציבורי וכניסה לחניון - מתוך מסמכי התכנית

- המינהל מבקש לבחון את נושא התנועה בחלקה שוב. לבדוק את המסלול להולכי הרגל ולפתור אותו לטובת הליכתיות. קישוריות והגעה לתחנת האוטובוס. כמו כן, לשלב את הכניסה והיציאה מהחניון המוצע בדרך שמשלבת עם הנוף הקיים מבלי לפגוע בעוד עצים.

9. שלביות ביצוע

- בכל תכנית של הריסה ובניה או תוספת בניה מעל בית ספר קיים, האדריכלים מציגים גם תכנית של לשביות ביצוע: איך בית הספר ימשיך לתפקד בזמן הבניה? ייסגר לחלוטין? התלמידים יעברו ללמוד באגף אחד כאשר האגף השני יהיה יחסית מחדש? איך יתגברו על נושא הרעש?
- המינהל חוזר ומבקש שיתוף ציבור על התכנית עם עורך הבקשה כדי לשוחח על כל הסוגיות העולות על תכנון הפרויקט לפני שהתכנית עוברת לשלב היתר. אז יהיה מאוחר מדי.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית מהסיבות שפורטו מעלה ומבקש להיות מוזמן לדיון - ע"י הזמנה/הודעת דוא"ל - ולא דואר ישראל - על מנת להציג את עמדתו לפני הוועדה המכובדת.

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:

[PDF](#) :אוגוסט 2026

[PDF](#) :מרץ 2026

[PDF](#) :דצמבר 2025

[PDF](#) :יוני 2025

[PDF וקישור](#) :דצמבר 2024

[PDF וקישור](#) :אוגוסט 2024

[PDF וקישור](#) :מאי 2024

[PDF](#) :ינואר 2024

<https://app.activetrail.com/S/3iaiztj3wdx.htm> :מרץ 2023

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

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

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

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

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

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