

9/9/26

פורום אורבני גינות העיר 9.9.2026 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

השתתפו: רונית, אפי, ברניס, אבנר, שושנה, אביחי, רונית, יהודית, רומי, שרה, אנת ואיליאס.

סדר יום:

- **מלון הנשיא - הופקד להתנגדויות הציבור.**
- **הרצוג 33-37 - טשרניחובסקי 4,6,10 - עולה לדין להפקדה בשבוע הבא.**

• מלון הנשיא - מס' 101-1366053

ראשית, חשוב לציין כי התכנית הופקדה להתנגדויות הציבור עד ה-5/10/26.
ניתן לעיין במסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005399858/310>

תכנית שמקודמת כבר כעשור. מינהל קהילתי גינות העיר מלווה את התכנית מהגרסה הקודמת של אפריקה-ישראל ושל היזם נחום גולדברגר. בגרסאות הקודמות התכנית הציעה מלון בן 13 קומות, בהמשך, מגדל מגורים בן 26 קומות שירד ל-18 קומות ואז התכנית נמכרה ליזם הנוכחי "הדס קפיטל טלביה בע"מ" המקדם תכנית במימדם יותר צנועים, אך עדיין בחריגה ממדיניות השכונה ומקנה מידה השכונה. כמו כן, התכנית גם לא פותרת את בעיית התנועה שעלולה לעבור סביב גינת סוקולוב.

בדיון של הפורום השתתפו חברי הנהלה של גינות העיר, יו"ר פורום גינות העיר ופורום טלביה, חברי הפורום ותושבי טלביה, המעוניינים להכיר את התכנית וגם להעלות דאגות לגבי הממשק וההשפעות של התכנית על השכונה ועל הבתים הסמוכים - גם בתקופת הבניה.

בדיון בפורום נפתחו מסמכי התכנית (מאתר מינהל התכנון), מסמכי המדיניות (תכנית ציפוף לאורך צירי רק"ל), מפת GIS כדי להבין את המצב הקיים ולהשוות אותו למצב המוצע. הדיון התנהל עפ"י הנתונים שהיו לרשות הציבור. לאחר דיון ארוך על התכנית ואחרי שהמשתתפים שאלו שאלות וגם דיברו והביעו עמדה, דעה או העלו סוגיות הקשורות לתכנית, הפורום סיכם את הנקודות העיקריות שעלו לדיון ועל בסיס הנקודות האלה הפורום אישר הכנת מסמך התנגדות לתוכנית.

להלן סיכום הדברים:

1. מיקום התכנית

התכנית ממוקמת על צומת הרחובות קרן היסוד, אחד העם וסוקולוב. בשטח קיים מבנה של מלון הנשיא ההיסטורי ומגרש חניה.

2. מדיניות המקום

עפ"י מדיניות ציפוף לאורך קו הרק"ל שאושרה ב-2019, נקבע ע"י הוועדה המחוזית מדיניות "נפחית" (ולא עפ"י % בניה) וגובה עד 10 קומות על חזית קרן היסוד. לגבי קווי בנין, התכנית מגדירה חזית הפונה לרק"ל המאפשרת מדרכה ברוחב 3.5 מ' לפחות.

39.2. סימון בצבע ורוד - **מדיניות רק"ל נפחית**: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה **יותר איחוד חלקות** בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.

קווי הבניין:

20. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת **הרחבת זכות הדרך** לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.

צילום מסך מתוך מסמכי החלטה על התכנית

כמו כן, עפ"י מדיניות חדשה של צפון טלביה, שאושרה לאחרונה ומהווה מסמך מדיניות לשכונה, יש לשמור על גובה ברחובות השכונה של עד 6 קומות עם נסיגות.

4. גובהי בנייה מותרים

- **רחוב קרן היסוד** - עד 10 קומות, בכפוף למדיניות הרק"ל.
- **מתחם בלפור** - עד 5 קומות.
- **רחובות פנימיים במרקמי מגורים** - תוספות עד 6 קומות, תוך הקפדה על נסיגות ועל שמירה על עצים בוגרים.

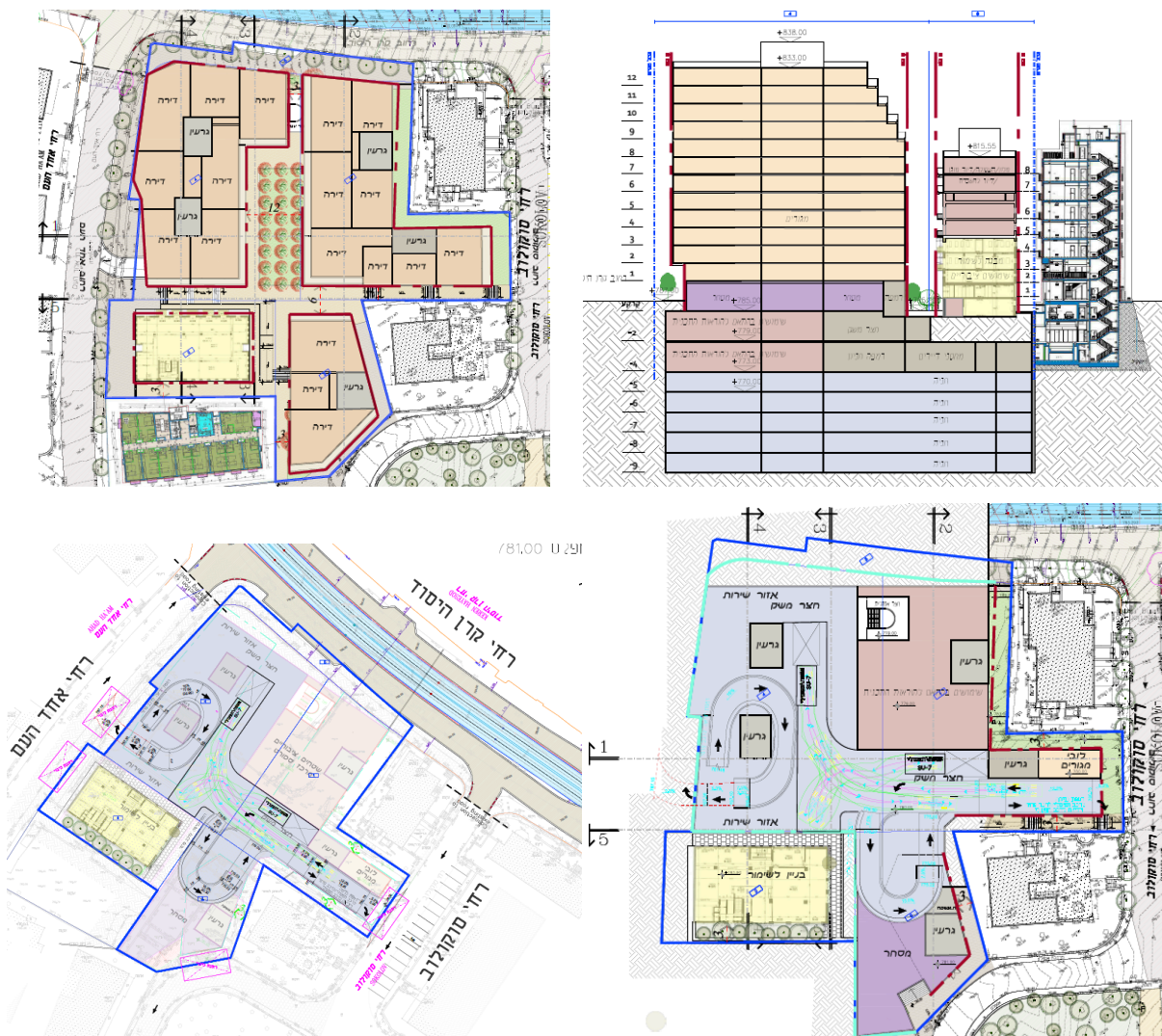
5. קווי בניין ותכנית

- ברחובות הפנימיים - שמירה על **קו בניין קדמי אופייני**: 5-7 מ'.
- קווי צדדיים - כ-3-5 מ'.
- עדיפות לתוספות בנייה על גבי הקונטור הקיים או בחזית האחורית של המגרש.
- יש להימנע מקווי בניין לא טבעיים הנובעים מ-"offset" במגרשים לא רגולריים.

צילום מסך מתוך מסמכי התכנית צפון טלביה

3. התכנית המוצעת

התכנית מציעה בינוי אינטנסיבי. 4 בנינים עם מעברים להולכי רגל וכיכר מרכזית (בין בנינים גבוהים <= כיכר מוצלת ולא ממש איכותית), שימור של מבנה המלון ההיסטורי והוספת 2 קומות מעל, שימוש ב-4 קומות של המלון ההיסטורי לצורכי ציבור, חניון תת קרקעי וחזית מסחרית לאורך קרן היסוד.



צילום מסך מתוך מסמכי התכנית צפון טלביה

4. נקודות החורגות מהמדיניות שהפורום מתנגד

- גובה המבנים:
 - המבנה הפינתי על קרן היסוד ואחד העם מציע 15 קומות על קרן היסוד (במקום 10).
 - אותו מבנה כשפונה על אחד העם, מציע נסיגות זניחות ובפועל מפנה לרחוב השכונתי 14 קומות (במקום 6).
 - החזית על סוקולוב וגינת סוקולוב מציעה כ-11-10 קומות (במקום 6).
- כניסה ויציאה לחניון:
 - החניון מציע כניסה ויציאה מרחוב סוקולוב - קרן היסוד.
 - החניון מציע יציאה בלבד לרחוב אחד העם.

- המינהל ביקש להסדיר את רחוב סוקולוב ליד קרן היסוד לרחוב דו סטרי. הבקשה לא התקבלה ותנועת המלון עלולה לעבור דרך רחוב סוקולוב סביב הגינה כדי לצאת לרחוב זבוטינסקי. רחוב רחוב סוקולוב כ-6 מ' מאבן שפה לאבן שפה.
- בזמן העבודות, התושבים מבקשים להתחשב בבתיים ליד ולהוסיף ספרינקלרים לצמצום פיזור האבק.
- גינת סוקולוב לא כלולה לקו הכחול של התכנית ולכן לא כלולה לתכנית ולתכנון.

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

● **הרצוג 33-37 - טשרניחובסקי 4,6,10 - מס' 101-1404177**

ראשית, חשוב לציין כי התכנית תעלה לדיון להפקדה בשבוע הבא בוועדה מחוזית. כשתופקד התכנית תהיה לציבור תקופה של חודשיים כדי להגיש התנגדות.
ניתן לעיין במסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005423182/310>

תכנית חדשה בפניה של רחוב הרצוג עם טשרניחובסקי. התכנית כפופה לתכנית אב רסקו שעושרה בשנת 2021 ומהווה את מסמך מדיניות בשכונה.

בדיון של הפורום השתתפו חברי הנהלה של גינות העיר, יו"ר פורום גינות העיר ופורום קרית שמואל, חברי הפורום ותושבי קרית שמואל, המעוניינים להכיר את התכנית וגם להעלות דאגות לגבי הממשק וההשפעות של התכנית על השכונה ועל הבתים הסמוכים.

בדיון בפורום נפתחו מסמכי התכנית (מאתר מינהל התכנון), מסמכי המדיניות (תכנית אב רסקו), מפת GIS כדי להבין את המצב הקיים ולהשוות אותו למצב המוצע. הדיון התנהל עפ"י הנתונים שהיו לרשות הציבור. לאחר דיון ארוך על התכנית ואחרי שהמשתתפים שאלו שאלות וגם דיברו והביעו עמדה, דעה או העלו סוגיות הקשורות לתכנית, הפורום סיכם את הנקודות העיקריות שעלו לדיון ועל בסיס הנקודות האלה הפורום אישר הכנת מסמך התנגדות לתוכנית.

להלן סיכום הדברים:

2. מיקום התכנית

התכנית ממוקמת על צומת הרחובות הרצוג וטשרניחובסקי. התכנית מאחד מספר חלקות ולא כוללת את טשרניחובסקי מס' 8, הבית הראשון ברחוב בית לשימור. התכנית מאחדת חלקות ומציעה כניסה ויציאה של החניון מרחוב הרצוג.

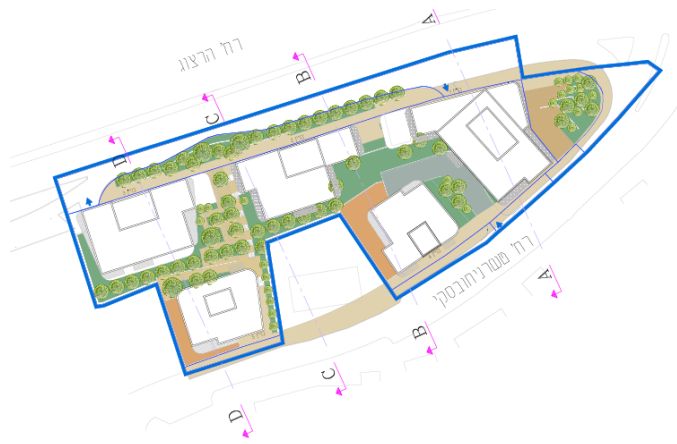
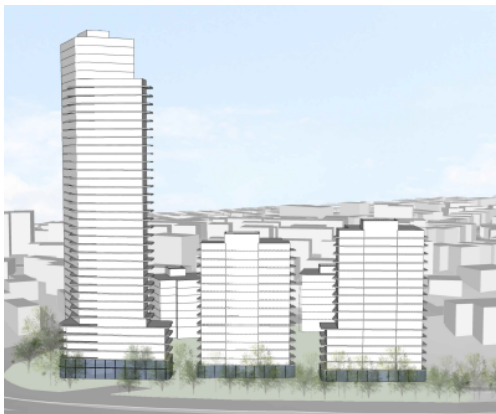
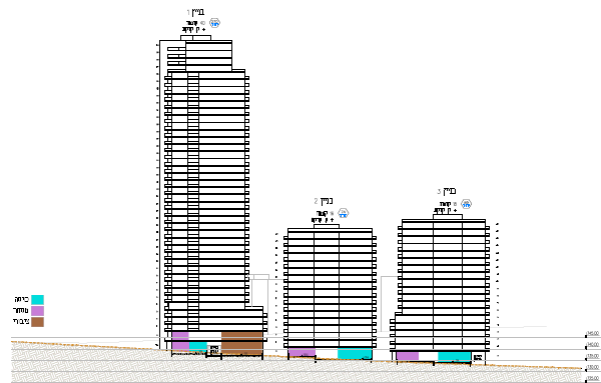
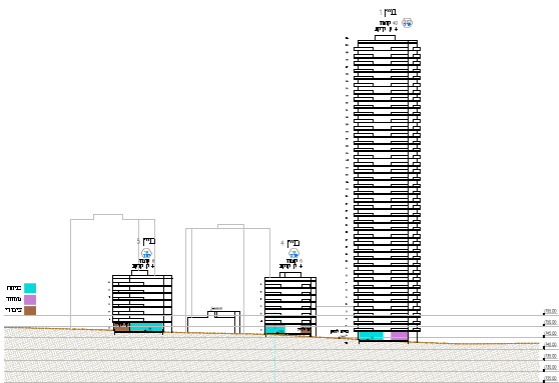
2. מדיניות המקום

עפ"י תכנית אב רסקו, לרחוב טשרניחובסקי נקבע גובה עד 7 קומות. לרחוב הרצוג התכנית עפ"י תכנית שמאית (תקן 21).

3. התכנית המוצעת

התכנית מציעה הריסה של 89 דירות למגורים ו 7- יחידות נוספות ב- 6 מבנים קיימים, ובנייתן של 469 יחידות דיור ב- 5 מבנים חדשים הכוללים מסחר ו-2 כיתות גן. גובה המבנים המוצעים:

- 2 בנינים בני 7 קומות על רחוב טשרניחובסקי.
- 2 בנינים בני 20 קומות על רחוב הרצוג.
- 1 מגדל בן 42 קומות על הצומת בין טשרניחובסקי והרצוג.



צילום מסך מתוך מסמכי התכנית

4. נקודות החורגות מהמדיניות שהפורום מתנגד

- גובה המבנים:
 - המבנים על רחוב טשרניחובסקי עומדים במגבלות המדיניות.
 - המבנים על רחוב הרצוג במתחם D1 נבחים עפ"י תקן 21.
 - המבנה על הצומת הרצוג - טשרניחובסקי גם נבחן עפ"י תקן 21.
- מכפיל:

- התכנית מציעה יחס בין מספר יח"ד נכנס ליח"ד יוצא של 89 : 469 = 5.26.
- כאשר בשכונת דרום קטמון - ולא שכונת רסקו עם הנוף של גן הבוטני, ליד רחוב טשרניחובסקי ההיסטורי, המכפיל מוגבל ל-2.8.
- ברחוב טשרניחובסקי 23-29, תכנית מס' 101-1432244 מקדמת פינוי בינוי במכפיל של 2.78 (נכנסות 38, יוצאות 106).
- ולכן, יש לצמצם את המכפיל לפחות ל-2.8 ולהוריד את נפח בינוי עפ"י הנתונים בשכונה ולא עפ"י שכונות אחרות בדרום העיר.
- תקן שמאי:
 - ממבט ראשוני של המספרים המוצגים בתקן שמאי, ברור כי ההכנסות ממכירת הדירות צומצמו מתחת לעלות למ"ר באיזור (עלויות של כ-34,000 למ"ר).
 - אין ספק שעם עדכון הערכים לערכים רלוונטיים והורדת מכפיל מספר יח"ד, התכנית תגיע למימדים נכונים ויותר מתאימים למקום ולשכונה.
- תנועה:
 - התכנית מציעה ביטול כביש שירות ויציאה מהחניון ישירות לרחוב הרצוג.
 - עם זאת, התכנית לא מעודכנת לגבי השינויים ברחוב הרצוג (נת"צ חדש). יש לעדכן את התכנית ולבחון את פתרון הכניסה והיציאה לחניון עפ"י המצב המעודכן בשטח.
- פרוגרמה ציבורית:
 - התכנית מציעה 2 כיתות גן של 135 מ"ר כל אחד כפרוגרמה ציבורית.
 - ברור שלציבור מגיע הרבה יותר מתכנית שמציעה נפח בינוי כל כך גדול.
 - הנושא יעלה לדיון בפורום כדי להחליט מה הפורום מציע בנושא.

עפ"י בקשת הפורום, איליאס יכין מסמך לעלות לדיון להפקדה בשבוע הבא וגם מסמך התנגדות לתכנית לעין 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

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

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

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm>

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

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-16/9/26 בשעה 20:30 בזום.

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