

23/12/25

לכבוד
וועדה מחוזית להתנגדויות
מינהל תכנון מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות מינהל קהילתי גינות העיר לתכנית מספר 1363290 ברחוב עזה 29

שלום רב,

מתכבדים להגיש התנגדות על התכנית, בצומת חשובה בלב המסחרי של רחביה, במטרה להעיר נקודות העלויות להוות פריצה עתידית של מדיניות השכונה (תכנית רחביה 9988).

1. כללי

התכנית ממוקמת בגוש 30026 בחלקה 138 ברחוב עזה מס' 29 בשכונת רחביה, בירושלים. מדובר בחלקה פינתית היושבת על צומת רחובות עזה והאר"י. בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות שהוקם בשנות ה-30. כיום המבנה משמש בקומת הקרקע למסחר, ובקומות העליוניות לתעסוקה וגם למגורים. התכנית החלה במקום היא תכנית מס' 9988, תכנית המתאר לשכונת רחביה אשר מייעדת את החלקה ליעוד מגורים עם חזית מסחרית.

התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים מס' ג' עם תוספת זכויות בניה לתוספת של 2 קומות, שינוי בקווי בניין, הוספת אגף עבור הרחבת יח"ד קיימות, והוספת יח"ד, חנויות חדשות ותוספת מחסנים בתת הקרקע. מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע.

איזור מגורים 2 (עפ"י תכנית רחביה 9988).

גודל המגרש: 0.596 דונם, עפ"י מסמך הוראות התכנית.

גובה	מקסימל	עבור	איזור	מגורים	ב:
ג.	מספר הקומות המירבי	1. מסי הקומות המירבי בכל אחד מאזורי המגורים כאמור יהא כמפורט להלן:			
				אזור מגורים חדש א – 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.	
				אזור מגורים חדש ב – 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.	
				אזור מגורים חדש ג – 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.	
		2. מודגש בזאת כי מסי הקומות המירבי הינו הוראה			

אחוזי בנייה מקסימליים עבור איזור מגורים ב לשטח עד 600 מ"ר:

ד.	זכויות הבניה המירביות																				
1.	זכויות הבניה המירביות בכל או כמפורט בטבלה להלן:																				
	<table><tr><td>שטח תחלקה</td><td>עד 400 מ"ר</td><td>500 מ"ר</td><td>600 מ"ר</td></tr><tr><td>איזור המגורים</td><td>121%</td><td>126%</td><td>132%</td></tr><tr><td>איזור מגורים חדש א</td><td>153%</td><td>155%</td><td>160%</td></tr><tr><td>איזור מגורים חדש ב</td><td>179%</td><td>180%</td><td>184%</td></tr><tr><td>איזור מגורים חדש ג</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	שטח תחלקה	עד 400 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר	איזור המגורים	121%	126%	132%	איזור מגורים חדש א	153%	155%	160%	איזור מגורים חדש ב	179%	180%	184%	איזור מגורים חדש ג			
שטח תחלקה	עד 400 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר																		
איזור המגורים	121%	126%	132%																		
איזור מגורים חדש א	153%	155%	160%																		
איזור מגורים חדש ב	179%	180%	184%																		
איזור מגורים חדש ג																					



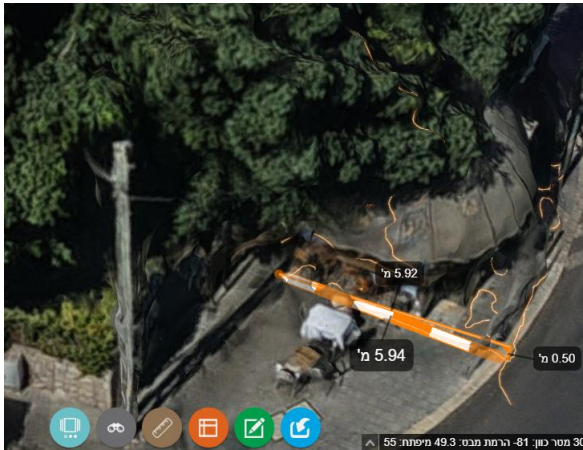
צילום ממסמכי תכנית רחביה 9988. ניתן לראות את איזור זכות הדרך שכולל את הגיבון בפינה.

ראשית המינהל מתנגד לשינוי איזור מגורים ללא סיבה מוצדקת. כל איזור עזה הינו איזור ב' ושומר על אחדות בבינוי וגובה – כולל תכנית תמ"א שהסתיימה בשנתיים האחרונות בפינה עם בן מימון. כמו כן, התכנית מציעה 5 קומות עפ"י תכנית רחביה 9988 ולכן שינוי איזור (ל 6 קומות) אינו טיעון מוצדק ולא מתאים לרחוב. התכנית מציעה תוספות בנייה ולא הריסה ובניה ולא חידוש כל התשתיות הקיימות. מתנגדים לפריצת תכנית רחביה 9988 ולשינוי איזור מגורים כמבוקש.

2. חוסר התאמה עם המערכת העירונית



צילום מה-GIS העירוני. חשוב לשים לב כי עפ"י ה-GIS חורשת העצים בצפון מזרחית היא חלק מזכות הדרך ולא כלולה בתחום החלקה.



עפ"י מערכת המקוונת העירונית, גבול החלקה אמור להיות כ-8 מ' בין אבן השפה לבין גדר הפונה לצומת. עפ"י המערכת המקוונת העירונית, המרחב הינו כ-6 מ' בלבד. ייתכן ויש בעיה במערכת המקוונת של העירייה ויש לתקנה. אבל ייתכן ויש טעות במסמכי התכנית.

מבקשים שהתכנית תיבדק ע"י מודד מוסמך מטעם הוועדה כדי לוודא שכל המידע תואם בין המדידה לבין מיקום העצים לבין מערכת המקוונת GIS העירונית. אם גדר התכנית לא במקום יש להחזירה לגבול החלקה ולפנות את השטח עבור הציבור. אם מסמכי התכנית מדויקים אז צריך לעדכן את מערכת GIS העירונית בהתאם.

3. עצים

עפ"י דוח האגרונום יש מספר עצים לכריתה, אך העצים לא מסומנים בתכנית האגרונום. מבקשים להחזיר את המסמך לאגרונום להשלמות.



טבלת מידע מרכזת

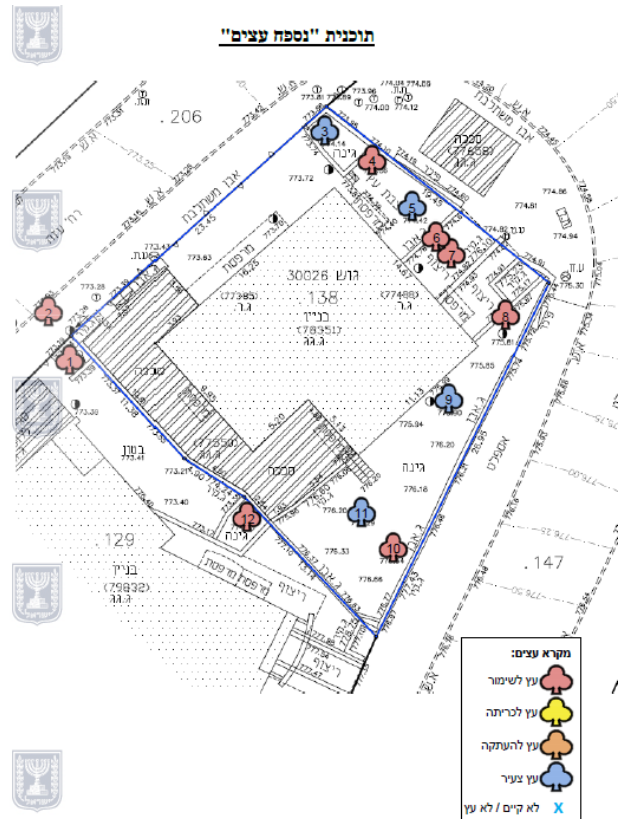
מספר העץ	מין העץ	כמות עצים	גובה העץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)		סר ערכיות העץ 0-20	ערכיות העץ	סטטוס מוצע
				קוטר	כמות גזעים			
1	אילנדה בלוטית	1	5	1	20	9	ביטנית	שימור
2	קתרופית מרובעת	1	3.5	1	7	13	ביטנית	שימור
3	ושינגטוניה חסונה	1	12	1	50	12	ביטנית	שימור
4	ברוש מצוי	1	18	1	90	15	גבוהה	שימור
5	ושינגטוניה חסונה	1	23	1	40	12	ביטנית	שימור
6	פיקוס השדרות	1	15	3	35	16	גבוהה	שימור
7	פיקוס השדרות	1	12	1	30	15	גבוהה	שימור
8	ברוש מצוי	1	20	1	65	15	גבוהה	שימור
9	הדר הלימון	1	3	3	5	12	ביטנית	כריתה
10	אורן ירושלים	1	18	1	50	11	ביטנית	שימור
11	אדר סורי	1	4.5	1	15	13	ביטנית	כריתה
12	ברוש גדול-פירות	1	10	4	15	12	ביטנית	שימור



מקרא צבעים לסטטוס המוצע ע"י המתכנן עפ"י גודל מבא"ת:

- עצים שייעודם בתכנית שימור, יסומנו בטבלת המידע המרכזת ובתכנית בצבע **אדום**.
- עצים שייעודם בתכנית העתקה, יסומנו בטבלת המידע המרכזת ובתכנית בצבע **כתום**.
- עצים שייעודם בתכנית כריתה, יסומנו בטבלת המידע המרכזת ובתכנית בצבע **צהוב**.

הטבלה בעמ' 5 של דוח האגרונום. הנתונים במסמך האגרונום אינם תואמים. יש לתקן לפני הדיון.



המפה (עמ' 6) אינה כוללת סימון של 2 (לפחות) עצים לכריתה עפ"י הטבלה באותו מסמך (עמ' 5). כמו כן, התכנית אינה כוללת עצים בוגרים בסמוך לחלקה בזכות הדרך בצד הצפון מזרחי.

4. גובה בינוי

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות מעל הקיים. סה"כ 5 קומות מהחזית של רחוב עזה. בגלל הפרשי טופוגרפיה, לחזית דרום מזרחית סופרים 4 קומות מעל הקרקע.



המינהל מקבל את החתך והבינוי המוצע, התואם את מדיניות תכנית רחביה 9988, אך מתנגד לשינוי לאיזור מגורים 3 שעלול להגביע את הבנין בחריגה מחזית רחוב עזה. כמו כן, מבקשים להסיר את כל תוספות בנייה על חזית המבנה ההיסטורי - כולל בקומה המסחרית – כתנאי לאישור התכנית.

5. תוספות בנייה

התכנית מציעה בינוי באחוזי בניה של $226\% > 160\%$ עפ"י הוראות תכנית רחביה 9988. החריגה בשיעור של כ-67%.

להסיר את כל התוספות בנייה בקומת המסחר וקומות המגורים כתנאי לקידום התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			תכנית (מ"ר) (שטח)	מספר יחיד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מורפוסות- לשיטת העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחרי ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	1	59%	1291	173	1713	57	13	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)	156
מגורים מסחרי ותעסוקה	מסחר	1		249											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

כמו כן, יש להסיר את כל התוספות בנייה בקומת המסחר וקומות המגורים כתנאי לקידום התכנית.

המינהל מתנגד לחריגה של כ-70% מאחוזי בניה מותרים עפ"י מדיניות השכונה.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מברך התחדשות של מבנים קיימים ומתן מענה לתשתיות. עם זאת, מתנגדים למסמכי התכנית שלא תואמים של המסמכים במערכת GIS העירונית ומתנגדים – כפי פירטנו מעלה – על שינוי איזור מגורים מ-2 (תכנית רחביה 9988) ל-מגורים 3 – בחריגה משמעותית מאחידות גובה הבינוי ברחוב עזה, כולל פרויקטים חדשים שהושלמו בשנים האחרונות.

לגבי נקודות נוספות, המינהל תומך בהמלצות של מהנדס העיר על שימור המבנה ההיסטורי, שימור גובה גובה הגדר המקורית ברחוב הארי, לא לחרוג ממספר קומות עפ"י תכנית 9988.

מודים לוועדה על התיחסות למסמך התנגדות של המינהל ומבקשים להיות מוזמנים לדיון להציג בהרחבה את הנקודות שעולות במסמך ושומר לעצמו את הזכות להוסיף ולטעון בהמשך.

בברכה,

בשם הפורום האורבני גינות העיר

אדר' רונית לומברוזו, יו"ר פורום אורבני



מרכז הפורום:

אדר' איליאס מסינס

מתכנן אורבני, גינות העיר

רחוב עמק רפאים 12 א מושבה גרמנית ירושלים

0544-286998

מייל: elias@ginothair.org.il