

21 בספטמבר 2025
כ"ח אלול התשפ"ה

לכבוד:

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1410067 – תוספת קומות ושטחים בתוך רחבת מרכז החיים, מגרש 409

שלום רב,

מינהל קהילתי חומת שמואל מתכבד להגיש התנגדות לתכנית מספר 101-1410067 המבקשת להגדיל זכויות בניה ושינוי גודל מגרש בשטח המיועד לקיוסק ביעוד מסחרי בלב 'מרכז החיים' של שכונת חומת שמואל. להלן הטיעונים המרכזיים:

1. רקע:

תכנית 12825 קובעת מרכז חיים לשכונה הכולל: מינהל קהילתי, מרכז ספורט, אודיטוריום, בית ספר מקיף, ספרייה, שטחי מסחר ומגורים. אנו מבינים את המורכבות לפתח את כלל השימושים בהינף אחד, ולכן הבניה והפיתוח של מרכז החיים נעשה בשלבים. בשלב הראשון פותח רחבת הכניסה למרכז לצד מבנה המגורים עם החזית המסחרית (סופרפארם), לאחר מכן נבנו ונבנים המינהל הקהילתי, מרכז הספורט, ובימים אלו מבוצעות עבודות הבניה של ביה"ס המקיף. לאור זאת המינהל הקהילתי בעשור האחרון מקיים את אירועים מרכזים ברחבת מרכז החיים הכולל את אירועי חג ומועד מרכזיים במעגל השנה. **נספח 1** תכנית נוספת במרכז החיים נקראת לייף סנטר עם תוספת מגורים ומסחר ותעסוקה בעל 3,258 מ"ר

2. מצב קיים, ייעודי קרקע ושימושים:

רחבת מרכז החיים היא הכיכר המרכזית והיחידה של השכונה, בשנים האחרונות נבנו בה מוסדות ציבור ואחרים בנייתם תושלם ככל הנראה בשנה הבאה. יש עוד מספר קטן של פרויקטים בתכנון ולפני ביצוע. מגרש 409 היום היא חלק רציף ופתוח של רחבת מרכז החיים. הוראות התכנית וגודל החלקה עצמה קוראת למבנה מסחר עגול בעל רדיוס שלא עולה על 7.5 מטר = 15 מטר קוטר מקסימום, שטח המעגל הקיים הוא 175.99 מ"ר. על מבנה המסחר להיות בן קומה אחת בלבד מעל לקרקע וקומת מרתף למערכות שרות למסחר כגון: מערכות המיזוג אוויר, מים, חשמל וכו'. באם יש מקום המרתף יוכל לשמש גם כמחסן שרות למסחר במטרה לא לשים מערכות מכניות בגג המבנה. **נספח 2**

3. מצב מוצע:

המצב המוצע מבקש תוספות זכויות בניה והגדלת שטח מגרש, המשמעות היא תוספות בכל כיוון X, Y, Z (לאורך, רוחב ולגובה), הגדלת גודל המגרש, החלקה, והגדלת הקו בנין (הקו הכחול), הוא מרדיוס המאושר של 7.5 מטר רדיוס המסחר כפי שהוא מופיע כיום לשטח המעגל המוצע ברדיוס של 10.48 מטר. זה אומר תוספת של כ 3 מטר מכל צד במעגל ותוספת קומה שניה. תוספות זכויות בנייה אלו הם גדולות ומשמעותיות מאוד הפוגעות ונוגסות במרחב הציבורי הכל כך יקר במרכז רחבת החיים. אנו במינהל הקהילתי של חומת שמואל, מברכים על תוספת של שימוש מסחרי ברחבת מרכז החיים בהתאם לתכנית מתאר הקיימת, ומעוניינים בתכנון המקורי של מסחר קטן (למשל: קיוסק, פיצוציה, או בית קפה בסגנון דוד לאור, וכו'). עם זאת המינהל "ק מתנגד בתוקף להרחבת המסחר בכל כיוון וזאת כדי לא לנגוס בשטח הציבורי הפתוח ולהמשיך את קיום האירועים הקהילתיים ברחבת מרכז החיים. אנו מבקשים במיוחד לא לגרוע ולא לאשר שום נגיסה בשטח הציבורי הפתוח (השטח הירוק) לטובת הגדלת המסחר (השטח האפור). **נספח 3** המסחר הקיים מקובל ומובן נחיצותו להמשך פיתוח מרכז החיים, למרות שהוא די תקוע ונוגס ברחבת מרכז החיים היחידה של חומת שמואל, אבל תוספות זכויות בניה והגדלת שטח מגרש מהגדיל את הנגיסה באופן משמעותי מאוד ופוגעת מאוד במרחב הציבורי הפתוח והשימושים הציבוריים המתקיימים בו במעגל השנה. זה לא מקובל, לא מועיל ויש לדחות את כל התוספות המבוקשות ולא לאשר. **נספח 4**

עמוד 1 מתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | **כתובת שלוחה:** רח' שאול אביגור 7, ירושלים

4. התוספות בניה המוצעות ב 101-1410067 ביחס לתכנית מתאר מקומית 12825

התוספות המוצעות הן לא תוספות "קטנות וזניחות" אלא הן תוספות גדולות ומשמעותיות והן נוספות לכל כיוון, תוספות בקוטר החלקה, תוספות בגובה המבנה וכו'. התכנית "מתנפחת" על חשבון המרחב הציבורי הפתוח, על חשבון איכות חיי התושבים ועל חשבון אירועים קהילתיים בשכונה.

טבלת השוואה בין המצב הקיים למוצע למגרש 409 במרכז החיים				
	רדיוס	שטח	גובה מעל הקרקע	גובה מתחת לקרקע
מצב קיים	7.5 מטר	176.71 מטר	3.30 מ"ר	2.20 - מטר
מצב מוצע	10.48 מטר	600.00 מטר	7.20 מ"ר	2.20 - מטר
הפרש	2.98 מטר	423.29 מטר	3.90 מ"ר	=
הפער באחוזים	140%	340%	220%	-

5. חוסר תליית מידע לציבור על הפקדת התכנית בהתאם לחוק

לא ניתלה פרסום פיזי ושילוט המודיע על הפקדת התכנית במרחב ומסביב לתכנית המיועדת עם מתן ה 60 יום להתנגדויות. חוסר הפרסום בשטח מנוגדת לחוק ויש לדחות את התכנית גם מסיבה זו.

6. פגיעה בשימוש רחבת מרכז החיים באירועים רבי משתתפים במעגל השנה:

רחבת מרכז החיים הוא המקום היחיד כיום בשכונה לאירועים מרובי משתתפים, במיוחד באירועי יום העצמאות ואירועים תרבותיים במעגל השנה. הנגיסה של מסחר 409 ללא החרגות יפגעו משמעותית ברחבה הרציפה כיום, ולכן המינהל הקהילתי מתנגד נחרצות ובתוקף לכל הגדלת המסחר לכל כיוון.

בתמונה **בנספח 5** אנו רואים את מערך הצבת במה (באירועי חג ומועד), כאשר הרחבה מחולקת לאזור הבמה, אזור הקהל אל מול הבמה. מגרש 409 המצוין באפור **בנספח 5** היא ללא התוספות בנייה (כמובן עם תוספות הבניה באדום השטח הוא גדול יותר משמעותית!) – והיא משמעותית מאוד, ניתן לראות כמה המבנה מסתיר את הבמות, ועם חריגות בנייה המשמעות שיסתיר את הבמות עוד. זאת ועוד, על המסחר להבין שאלו היושבים במסחר יוסתר להם הבמות ע"י אנשים שעומדים לפנייהם. כמעט שליש מהרחבה היא לא מתפקדת טוב אל מול הבמות. **נספח 5** בהמשך לעיל, מצ"ב תמונות (**נספח 5**) למטה של אירועי יום העצמאות ברחבת מרכז החיים אשר נלקחו מסרטון יו-טיוב <https://youtu.be/-y5nnSMFRy8?si=jzCMDgC4VOZUbqd7>: של יום עצמאות 2023. העומס הולך גודל ומחמיר עם השנים.

יש לציין שהצפיפות הגדולה הקיימת כיום, היא ללא תוספות הבנייה מסביב למרחב של יותר 370 יח"ד המשמעותיים ממש בקרבת מקום של הליכה של דקות (פרויקט הלייף סנטר 150 יח"ד, ודיר מוגן בעל 220 יח"ד ויש עוד היתרי בניה מאושרים במעגל הליכה לא מיד) מה שיעמים הרבה יותר על הצפיפות הקיימת.

7. טיעונים טכנוניים:

- נתוני התכנית, גוש: 29938, חלקה: 85, תבע: 12825, מגרש: 409, נ.צ: 221641,62575
מתנגדים בתוקף לתוספות זכויות בניה ותוספות שטחים עקב צמצום השימוש הציבורי ברחבת מרכז החיים במעגל השנה מהסיבות שהוזכרו לעיל בסעיף הקודם.
- התכנית קוראת לכל מי שמפתח את המסחר במרכז החיים עליו **גם לתכנן את רחבת החיים מחדש**, שצ"פ, בגוש: 29938, חלקה: 87, מגרש מספר 834 (בשיתוף עם המינהל הקהילתי). אין לקבל כל תוספות זכויות בניה, ותוספות שטחי מגרש **ללא צירוף והצגת תכנון מפורט של שצ"פ 834** (בשיתוף עם המינהל הקהילתי, ועם שיתופי ציבור כנדרש, וכו'). **נספח 6**
- תכנית היתר 2024/6223.00 קרובה מאוד מוסיפה 3,258 מ"ר למסחר ותגרום לריווי שטחי מסחר במרחב הקרוב מאוד, לכן אין צורך בהרחבת שטחי המסחר, ובטח שלא על חשבון השטחים הציבוריים הפתוחים.
- בכל חלופה שלא תהיה, המינהל הקהילתי מבקש מהעירייה לוודא שיש הנחיה למפעילי המסחר **לא להציב כסאות ושולחנות מעבר לגבולות המגרש של המסחר**, ובוודאי לא להשתלט על רחבת מרכז החיים. יש

עמוד 2 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | **כתובת שלוחה:** רח' שאול אביגור 7, ירושלים

להסדיר את הנושא הזה באופן ברור כך שפיקוח יידע לתת קנסות במידת הצורך. אנו מבינים שמסחר זה יכול להיות בעל אופי המתאים לגודל המסחר הקיים, משהו כמו קיוסק, בית קפה קטן כמו בסגנון של דוד לאור, או כמו טחנת הקפה בעמק רפאים, פיצוציה או כל מסחר קטן שלא ייצא מגבולות המגרש.

5. אתגרי תחבורה עמוסה קיימים כיום במרחב, עם הוספת מסחר הם יגדלו משמעותית ללא מענה, הגדלת המסחר ב 340% תיצור ביקוש גדול לחניות לצרכנים, עובדים ולפריקה וטעינת סחורות. עם הגדלת שטחי המסחר ב 340% מהקיים תיצור ביקוש לחניות באופן מעמיס ומשתק במרחב. לכן על היזם להמציא מקומות חנייה נוספים למצב הקיים וקל וחומר למצב המוצע שלא באים על חשבון רחבת מרכז החיים.

8. כריתת עצים באמצע שדרת העצים:

התכנית הקיימת מציעה ככל הנראה כריתת 2 עצים, עם תוספות זכויות הבניה יכרתו לפחות 5 עצים ומאוד יתכן שאף יעלה ל 7 עצים שיכרתו שיהרוס לגמרי את רצף שדרת העצים הקיימת. נספח 7 במיפוי צל שנעשה לעיר נמצא כי בשכונת הר חומה ציון הצל הוא נמוך במיוחד ולכן לא רק שאין לגרוע עצים, אלא שצריך להוסיף עצים.

9. סיכום:

מינהל קהילתי חומת שמואל תומך בבניית השכונה והרחבתה. עם זאת מתנגד בתוקף לכל תכנית החורגת מקווי הבינון והגובה המקסימלי המותר לבנייה במסחר 409 במיוחד שהתכנית ממוקמת במרחב הציבורי עיקרי יחיד וועד יותר במרכז רחבת מרכז החיים של השכונה. המינהל מתנגד לכריתת עצים (מעבר למה שנחוץ במצב הקיים) ושכירת הרצף של שדרת העצים באופן ניכר מאוד. מה מבקשים מהוועדה:

1. לא לאשר את תוספות השטחים וזכויות הבניה הנוספות, אלא להיצמד לתכנית המקורית הקיימת בלבד.
2. לא לאפשר הצבת שולחנות וכסאות מעבר לגבולות החלקה הקיימת ולא מעבר לקווי הבינון הקיימים.
3. לבצע גג שטוח ועם מינימום גובה וללא שום מתקנים ושימושים בגג מלבד התכנות לגג ירוק לשימוש ציבורי.

המינהל הקהילתי מבקש לקבל הזמנה לדיון בוועדה ולהיות נוכח לדיון כדי להציג את עמדת המינהל הקהילתי

בתודה מראש ובברכה,

בשם המינהל הקהילתי חומת שמואל:

איש קשר:
אדר' זהר הררי
מתכנן ערים אורבני קהילתי
054-767-7032
UrbanPlanH@gmail.com
רחוב שאול אביגור 7
חומת שמואל, ירושלים

מינהל קהילתי
חומת שמואל
רח' שאול אביגור 7
ירושלים

ינון עמיחי
מנהל המינהל הקהילתי
רחוב אסתר רזיאל נאור 8
חומת שמואל, ירושלים

אישור
אני הח"מ
אילן לוי, עו"ד
מ.ר. 17519
בן עזאי 8, ירושלים
טל: 6767858
עו"ד מאשר בזאת כי ביום 21/9/20
הופיע בפני טן זמיר
נושא ת.ז. 021975792 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לאמר את האמת, וכי אם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים

בחק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

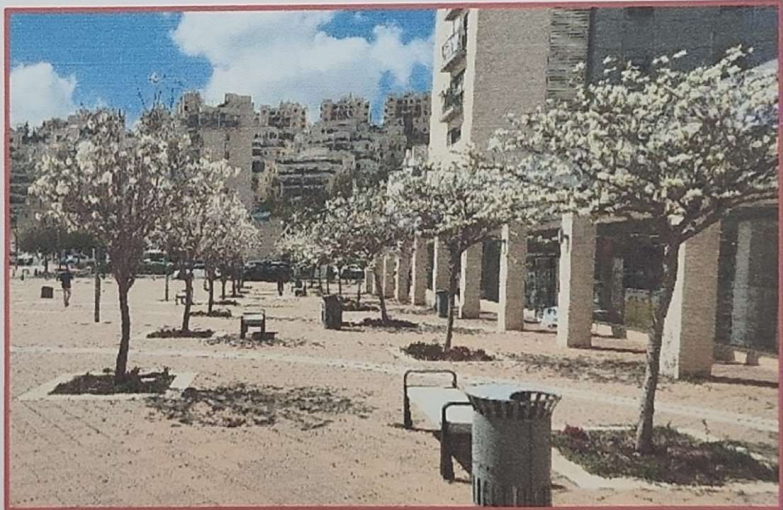
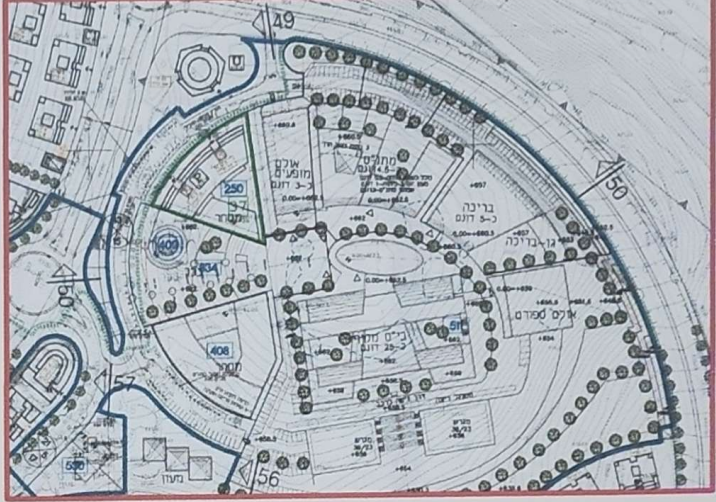
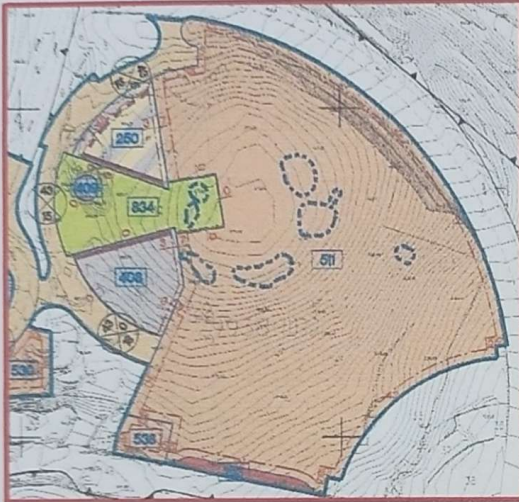
אילן לוי, עו"ד
מ.ר. 17519
בן עזאי 8, ירושלים
טל: 6767858
חתימת עו"ד

שם עו"ד

עמוד 3 מתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | כתובת שלוחה: רח' שאול אביגור 7, ירושלים

נספח 1 - תכנית מתאר 12825 ותמונות של רחבת מרכז החיים כיום



עמוד 4 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il

כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | כתובת שלוחה: רח' שאול אביגור 7, ירושלים

נספח 2 - ייעודי קרקע ושימושים, ותמונות תצא וייעודי קרקע

הוראות כלליות	3
תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מסודר לפיתוח השטח בקי"מ 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מכללי בניין ומיתוח, מסלול חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חצר נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוון אוויר מניפות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי נו, ארנוט למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גיטון ונטישת סימון פתרון מעלית, מרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מנגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הניל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המיקרוקווי ובספוד למיקרוקווי, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט כו פתח עליון) תקשורת ולמעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מניש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יסבב על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מנגישי התכנית. 6. תנאי למתן היתר בניה ואו טופס 4 ואו תעודת נמר כלשהי יהא סיליו אחר ההוראות בסעיפים 7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם הרשות לאיכות הסביבה לעניין מניעת סטנדרים סביבתיים, אודור השטח המוצע בתכנית 11, מניעת מנישה בשטח אחר טבע ספוד, מינון אקוסטי ועוד. 8. קולט שמש על הגג. א. בגנות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

מועד הפקה: 13:10 23/12/2024 - עמוד 10 מתוך 13 - מנהל תדפיס הוראות: 4

תכנית מס' 101-1410067 - שם התכנית: תוספת קומות ושטחים מרכז מסחרי הר חומה מגרש 409	4
ייעודי קרקע ושימושים	
4.1 מסחר	
4.1.1 שימושים	
4.1.2 הוראות	
א	
א. תותר תוספת קומה מעל קומת הקרקע, ותוספת קומת מרתף, הכל בתאום לנספח הבנינו - נספח מס' 1, ב. מודגש בזאת כי נספח הבנינו (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבנינו יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 12825 שלא שונו בסמפרט בהוראות תכנית 1410067 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.	
ב	
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה	
הוראות כלליות	3



יש לשים לב שקוטר מגרש המסחר הוא קטן יותר משמעותית מאשר מסומן בקרקע כיום.

עמוד 5 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il

כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | **כתובת שלוחה:** רח' שאול אביגור 7, ירושלים

- טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע, חתך ותכניות מצב המוצע.

תכנית מס': 101-1410067 - שם התכנית: תוספת קומות ושטחים מרכז מסחרי הר חומה מגרש 409

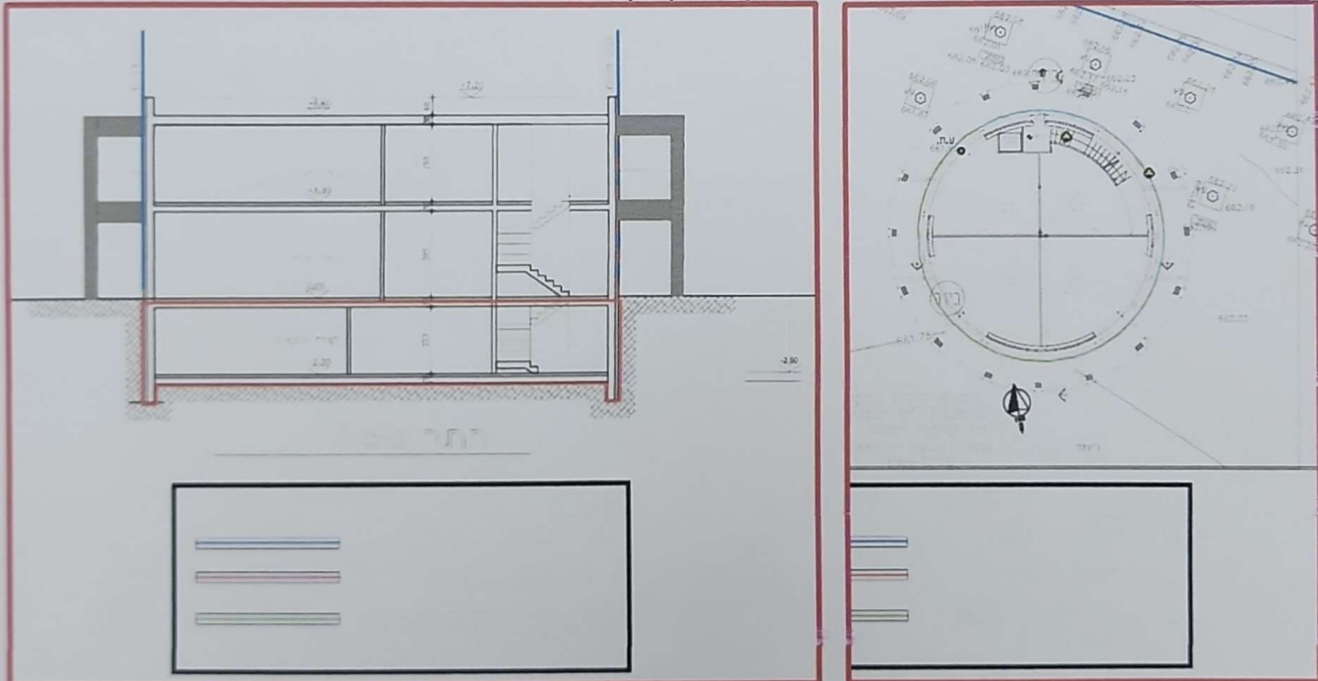
5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

יעד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (מ"ר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	קדמי
מסחר	מסחר	175.99	400	30	100	100	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:
(1) כמסומן בתשריט.

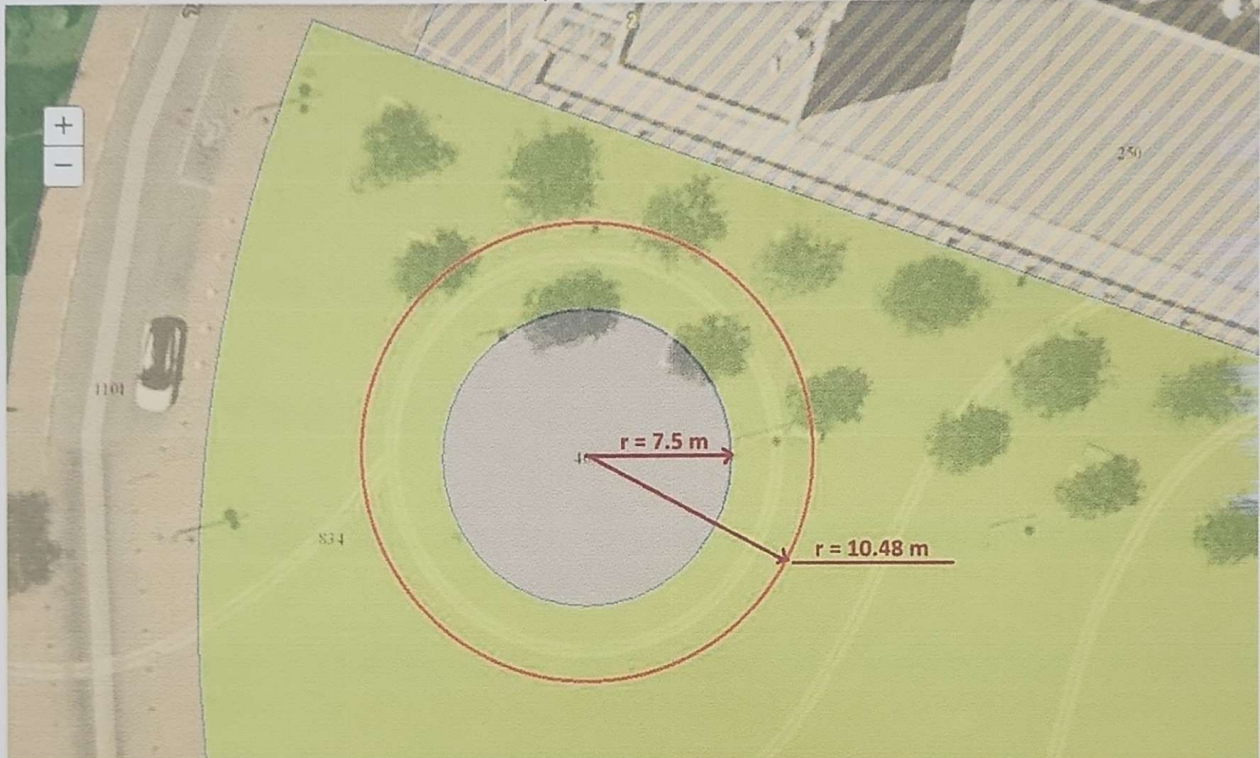
חתך ותכניות המצב המוצע. הקווים הכחולים הם הקווי בניין הקיימים והבנייה תנגוס הרבה יותר מהמרחב הציבורי.



עמוד 6 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | **כתובת שלוחה:** רח' שאול אביגור 7, ירושלים

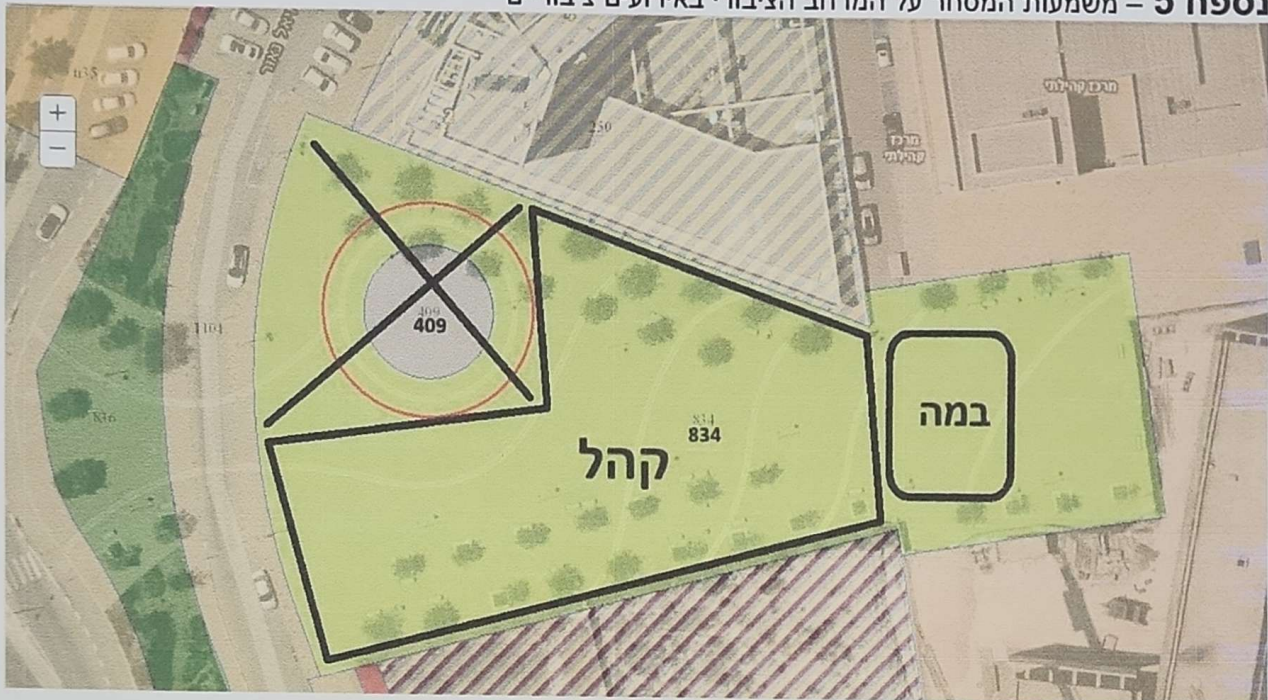
נספח 4 - מצב מוצע ותמונות של המעגל ברצפה של המצב הקיים



עמוד 7 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | כתובת שלוחה: רח' שאול אביגור 7, ירושלים

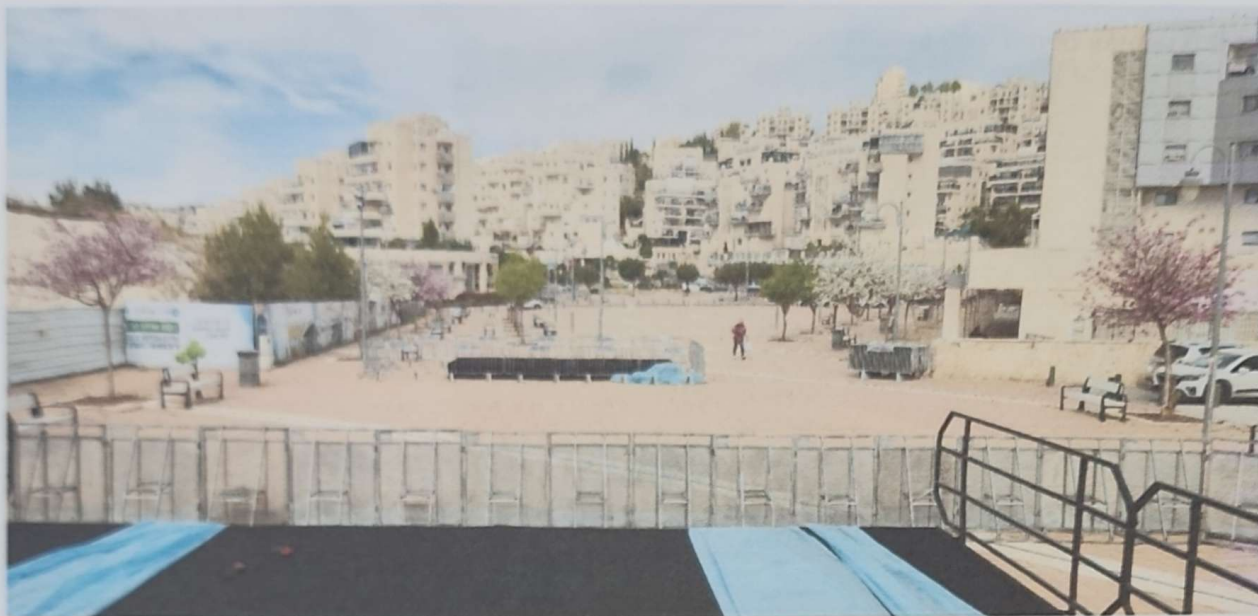
נספח 5 – משמעות המסחר על המרחב הציבורי באירועים ציבוריים



בתמונה ניתן לראות את שני הבמות המרכזיות במרכז החיים של יום העצמאות בחומת שמואל (2025)

עמוד 8 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | כתובת שלוחה: רח' שאול אביגור 7, ירושלים



נספח 6 – שצ"פ 834 שיש לתכנן כחלק מאישור מסחר 409.



עמוד 9 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | **כתובת שלוחה:** רח' שאול אביגור 7, ירושלים

נספח 7 – סימון כריתות עצים ותמונות רחבת מרכז החיים



תמונות של רחבת מרכז החיים עם שדרת העצים הפורחת.



סימון המעגל באבן במדרכה ומיקומי העצים ברחבה



עמוד 10 מיתוך 10

מינהל קהילתי חומת שמואל | <https://homat-shmuel.co.il/> | טל: 02-6453891 | אימייל: homat-shmuel@matnasim.org.il
כתובת מרכזי: רח' אסתר רזיאל נאור 8, ירושלים | **כתובת שלוחה:** רח' שאול אביגור 7, ירושלים