



תכנון ערים אורבני קהילתי

# ועדה פיזית

12/4/2026

## רשימת הנושאים:

- ✓ התייחסות המינהל להחלטת הוועדה המחוזית למסחר 409 במרכז החיים החלטות הועדה המחוזית למסחר במרכז החיים – מגרש 409
- ✓ המלצה להכין סרטוני הסברה נוספים לאתגרים האורבניים – מוכח כיעיל מאוד!
- ✓ ההתנגדות המקצועית של המינהל על תכנית תב"ע שלב ג' מזרח
- ✓ פורום אורבני: שלב ג' – אהרון וליאת, לקחו אחריות לעזור לתושבים לכתוב/להחתיים/להעלות את ההתנגדות שלהם (יש שקף הסבר והנחיות מקיף)
- ✓ משמעויות תוספת לבי"ס ממ"ד תורני חומת שמואל ופיצול בנים/בנות (שאול אביגור)
- ✓ עדכונים של הפגישות העירוניות/אזוריות הבאות
- ✓ מיקומי מדורות ל"ג בעומר – ביקשתי מעוזרת מנהלת הרובע לשלוח לי
- ✓ נושאים נוספים?

## התייחסות המינהל להחלטת הוועדה מחוזית מיום 22/3/2026 על מגרש 409 - מסחר במרכז החיים – תוך 90 יום:

- ✓ יש להגיב להחלטת הוועדה המחוזית ולבקש מהוועדה כחלק מהחלטותיה גם התייחסות לפתרונות תחבורתיים בראיה כוללת של אכלוס כל הפרויקטים במרחב והמשמעויות התחבורתיות.
- ✓ זהר ביקש בזום מהוועדה בהחלטתה למנוע מחנויות לשים ציוד מחוץ לגבולות מגרש המסחר: למנוע השתלטות חנויות על הרחבה הציבורית כדי שלא תהיה כמו שוק, וגם לאפשר לפקחים לתת קנסות למי ששם ציוד ברחבת מרכז החיים. נושא זה חסר לגמרי בהחלטת הוועדה – המלצתי היא לבקש את זה בתגובתנו - צריך להילחם על זה – אחרת מחלקת קידום עסקים תאשר את הנ"ל.
- ✓ יש להגיב להחלטת הוועדה המחוזית תוך 90 יום – עד ה 21 ליוני 2026 לערך.
- ✓ [זהו הסרטון](https://youtu.be/KTohimkia5E?si=NzrcZ91lfsQvjBzB) על מגרש 409 עם יוני סיבוני ביו-טיוב: <https://youtu.be/KTohimkia5E?si=NzrcZ91lfsQvjBzB> זהו סרטון הסברה לוועדה המחוזית היה משמעותי וחשוב המסכם את הנושאים ב2.5 דקות.
- ✓ תודה לעשרות המשתתפים בזום ועל המאמץ להיות נוכחים בזום – הנוכחות וההערות היו חשובות מאוד! הייתה הענות תושבים גדולה שתרמה לוועדה להבין את חשיבות האירוע למינהל ולתושבים. כולם ביקשו מהוועדה לא לאשר חריגות (שטח וגובה) למסחר. למרות זאת הוועדה אישרה.

# ועדה פיזית 12/4/2026 החלטות הוועדה מחוזית מיום 22/3/2026 על מגרש 409 – מסחר במרכז החיים:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז



ירושלים

ולכן לא רק שאין לגרוע עצים אלא יש להוסיף עצים בשכונה. הוועדה מקבלת בחלקה את הטענה. בתחום הבינוי המוצע קיימים שני עצים צעירים, הוועדה סבורה כי בסביבת התכנית היקף השטח הציבורי הינו גדול ורובו ריק וללא עצים על כן יתווסף בהוראות התכנית כי תנאי לעקירת העצים הינו נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע, וזאת בתחום השצ"פ ההיקפי הקיים.

3. הוועדה בחנה את הטענה כי תוספת זכויות בניה לשטחי מסחר ואחסנה תגדיל את הרעש והלכלוך במרחב הציבורי בסמיכות למבני מגורים וכי תוספת בניה פוגעת בדירות הסמוכות. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי מדובר בתוספת קומה לתכנית מאושרת למסחר וכי בהוראות התכנית קיימת הוראה בסעיף 4.1.2(א) למניעת מטרדי ריח וזיהום אוויר. עוד תציין הוועדה כי המרחק המוצע הינו ראוי ומקובל בסביבה עירונית בנויה ועומד על כ-9 מטרים מדירות המגורים במגרש הסמוך.

4. הוועדה בחנה את הטענה כי תוספת זכויות בניה תגרום לעומסי תנועה וחניה. הוועדה, לאחר שהתייעצה עם יועץ התחבורה של הוועדה, מחליטה לדחות את הטענה. מדובר בשטחי מסחר קטנים יחסית, אשר אינם מהווים "מחולל תנועה" משמעותי בפני עצמו והשימוש בו הוא אגבי לשהות במרחב הציבורי או השימושים הסמוכים אליו. החניה תתבסס על החניות הציבוריות הקיימות באזור, הנמצאות במרחק הליכה קצר מהתכנית. זאת מאחר ששטח המגרש אינו מאפשר הקצאת חניות בתחומו, וגישה מוטורית אליו תקטע את רצף השצ"פ ותיצור קונפליקטים בטיחותיים עם תנועת הולכי הרגל באזור.

5. הוועדה בחנה את הטענה בדבר ליקוי בפרסום התכנית בשלב ההפקדה. מבדיקת לשכת התכנון עולה כי הפרסום נעשה כדיון. פרסום ברשומות בי.פ. 13677 ביום 24/07/2025; פרסום בעיתונות בעיתונים "מעריב" ו-"אל סינרה" ביום 25/07/2025; וכן פרסום נוסח הפקדה על גבי שלטים בתחום התכנית ביום 23/07/2025. כך יצוין כי לתכנית הוגשו התנגדויות מגורמים שונים ומדיירים, אשר נשמעו בפני הוועדה באריכות, ובהתאם להליך הקבוע בחוק. לאור האמור, הוועדה דוחה את הטענה.

6. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט לעיל ועריכת תיקונים בהתאם להחלטה זו ותיקונים טכניים בהתאם לתכנון חושב רישוי ולהנחיית לשכת התכנון.

7. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 ימים תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו. יובהר, כי יו"ר הוועדה רשאית להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.

לכבוד  
זהר

הנדון: החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2026026  
לתוכנית מספר 101-1410067

הועדת משנה להתנגדויות, בישיבתה ביום ראשון, ד' ניסן תשפו, 22/03/2026 דנה בתוכנית 101-1410067 תוספת קומות ושטחים מרכז מסחרי הר חומה מגרש 409. להלן החלטתה:

קוורום: גידי בן עמי, אבי בן צור, יצחק רביץ

## החלטה:

לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים, תשובות מגישי התכנית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה לתוספת זכויות בניה למסחר במרכז מסחרי המשרת את תושבי השכונה, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מצמצמת שטחים ציבוריים, מגדילה את תכנית הבינוי המאושר ופוגעת במרחב הציבורי. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תבהיר כי בתחום התכנית אין שטחים פתוחים, המגרש ביעוד מאושר למסחר לפי תכנית מס' 12825. התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה מעל לבינוי המאושר ואינה מציעה שינוי ייעוד או שינוי בבינוי בקומת הקרקע ביחס לתכנית המאושרת, לפיה מותרת הקמתו של מבנה בתכנית בשיעור 100%.

2. הוועדה בחנה את הטענה כי תכנית הבינוי המוצעת מסמנת 2 עצים להעתקה והיא עלולה לקטוע את רצף שדירת העצים, בנוסף במיפוי צל בשכונת הר חומה נמצא כי הצל נמוך במיוחד

## הצעה לסרטוני הסברה נוספים לאתגרים האורבניים:

✓ להלן הסרטון שעשינו בנושא מסחר במגרש 409 עם יוני סיבוני ביו-טיוב:

יתרונות סרטונים: <https://youtu.be/KTohimkia5E?si=NzrcZ91lfsQvjBzB>

✓ סרטון הסברה לוועדה המחוזית היה משמעותי וחשוב על הגנה ושמירת האינטרסים של המינהל והתושבים

✓ סרטוני הסברה מסבירים הייטב לעירייה ולתושבים את המורכבויות השונות ואף את הפתרונות האפשריים

✓ סרטוני הסברה גם משמשים כמנוע לחץ ציבורי יעיל על הגורמים העירוניים

✓ מציע להכין/לעשות סרטונים נוספים לאתגרי התנועה הבאים:

✓ אתגרי רחוב אליהו קורן, במיקוד על פתיחת צווארי הבקבוק, רמזורים, (וכל הפרויקטים מסביב)

✓ אתגר תנועת של פרויקט הלייף סנטר ושילוב התנועה הצפויה אליו וממנו החוצה לאלה קורן

✓ אתגרי תנועה ביציאות מהשכונה – מינהור, הטבעת... (התחלנו לאסוף חומר על הפקקים)

✓ אתגרי תנועה של שלב ג' (עמנואל זיסמן, חנה רחל מלודמיר הכולל תוספת שלב ג' מזרח)

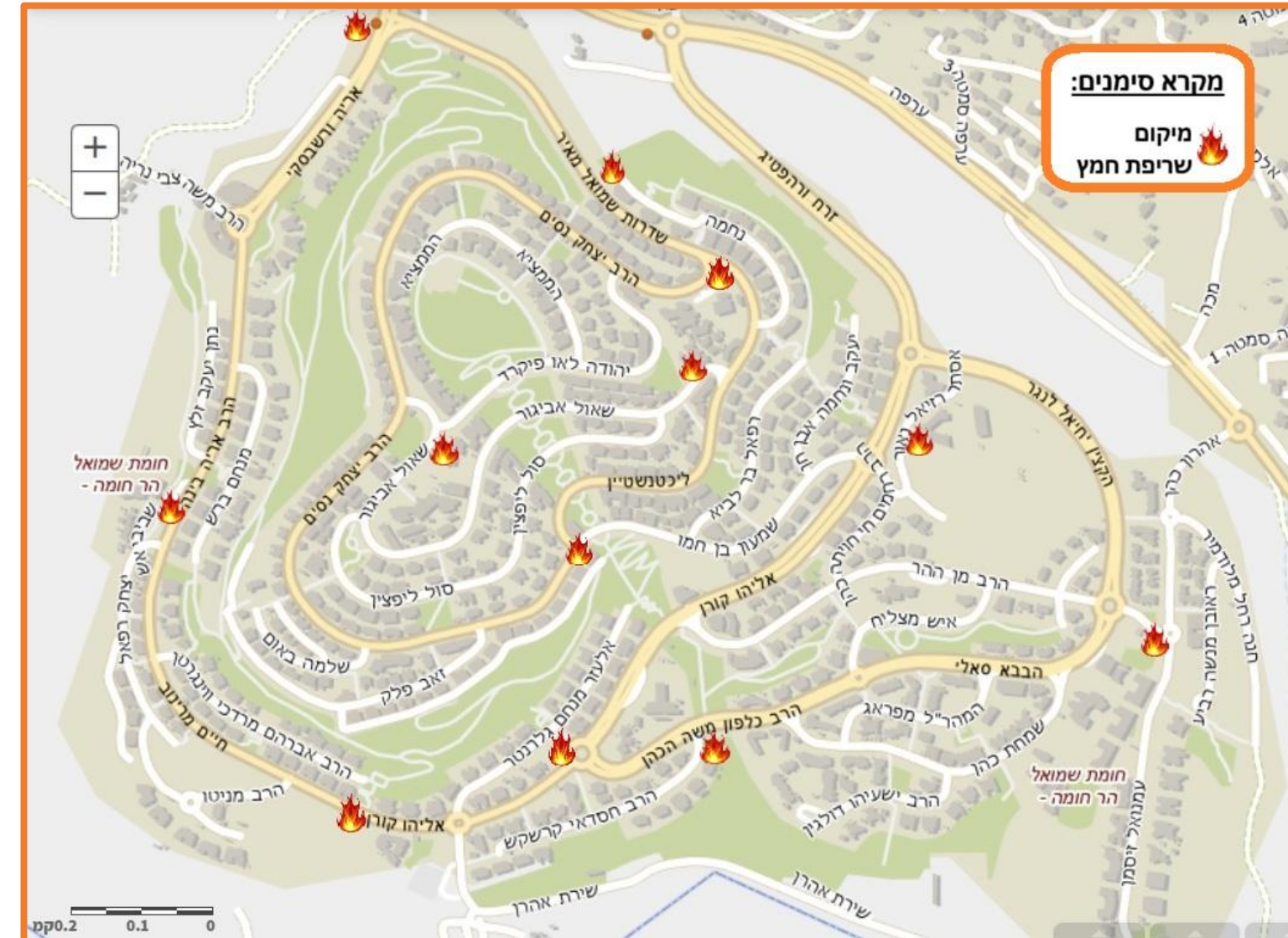
✓ אתגרי חניה בשכונה – עם דגש על נקודות המצוקה השונות ופתרונות אפשריים

✓ הר חומה ה' ושמירה על השטחים הירוקים (אורבני סביבתי)

✓ להכנת סרטון טוב נדרש לפחות 3 שבועות לפני ההצגה.

✓ תמונה שווה 1,000 מילים, סרטון שווה 1,000 תמונות!!! שווה להשקיע!

להלן המיקומים של 2026 (סוואלנה שלחה את אישור המיקומים של תשפ"ו)



**מיכלי שריפת חמץ תשפ"ו**  
ברחבי שכונת חומת שמואל

| מיקום                               | כתובת                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ליד בית ספר "עמיטל"                 | אליהו קורן 11                       |
| בחניית בית הספר "אילן רמון"         | הרב יצחק ניסים 1                    |
| ביציאה מהטיילת                      | יצחק ניסים פינת ליכטנשטיין          |
| בחנייה של אגד                       | אליהו קורן פינת מרינוב              |
| ברחבת העפר בכניסה לשכונה            | אריה ורשבסקי                        |
| חניון מינהל קהילתי שלוחת אביגור     | שאול אביגור                         |
| ליד גן הילדים                       | שאול אביגור 37                      |
| חסדאי קרשקש פינת הרב כלפון משה הכהן | חסדאי קרשקש פינת הרב כלפון משה הכהן |
| ברחבת הסופר-פארם                    | ברחבת הסופר-פארם                    |
| חנייה עליונה מעל בית הספר "עופרים"  | רחוב הרב אריה בינה                  |
| ליד הגניזה                          | שמואל מאיר                          |
| בכיכר                               | אהרון הכהן                          |

**בברכת אג אירות שמאל**  
מינהל קהילתי חומת שמואל

ועדה פיזית 12/4/2026

התנגדות מקצועית לתב"ע בשם: חומת שמואל מזרח – ואנחנו קוראים לתב"ע: שלב ג' מזרח

## ההתנגדות המקצועית של המינהל לתב"ע שלב ג' מזרח

✓ התקיימה פגישת זום עם רחלי חביב ב 17/3/2026

✓ מומלץ לחכות לתקופת ה 60 יום כדי לעבוד על התכנית הסופית שהוגשה

✓ מסקנות ממסחר של מגרש 409 – יתכן מאוד שהתכנית הסופית שתוגש להתנגדויות לשלב ג' מזרח - לא תהיה זהה לתכנית המופיעה כיום, וזה מצריך לעבור על כל החומרים, בזמן של ה 60 יום.

✓ בתקופת ה 60 יום, יש צורך ללמוד את התכנית ונספחיה הרבים, להבין משמעויות, נדרש לעבור על חומר רב לכתיבת ההתנגדות – יש להקצות לכך זמן ראוי.

✓ האם ממליצים להכין סרטון הסברה של האתגרים וההתנגדויות של שלב ג מזרח?  
✓ להכנת סרטון הסברה טוב נדרש 3 שבועות לפחות (כתיבת/אישור הסקריפט, צילום ועריכה).

✓ ההתנגדות מתגבשת כיום היא בהתאם לנתונים שמופיע היום

✓ הערות/תוספות אחרונות מחברי הפיזית להתנגדות?

שלב ג מזרח: מצגת הצגת התכנית (דגש: יש לדרוש את ביצוע המבני ציבור והשצ"פים במרחב לפני אישור של כל טופס 4 למגורים)

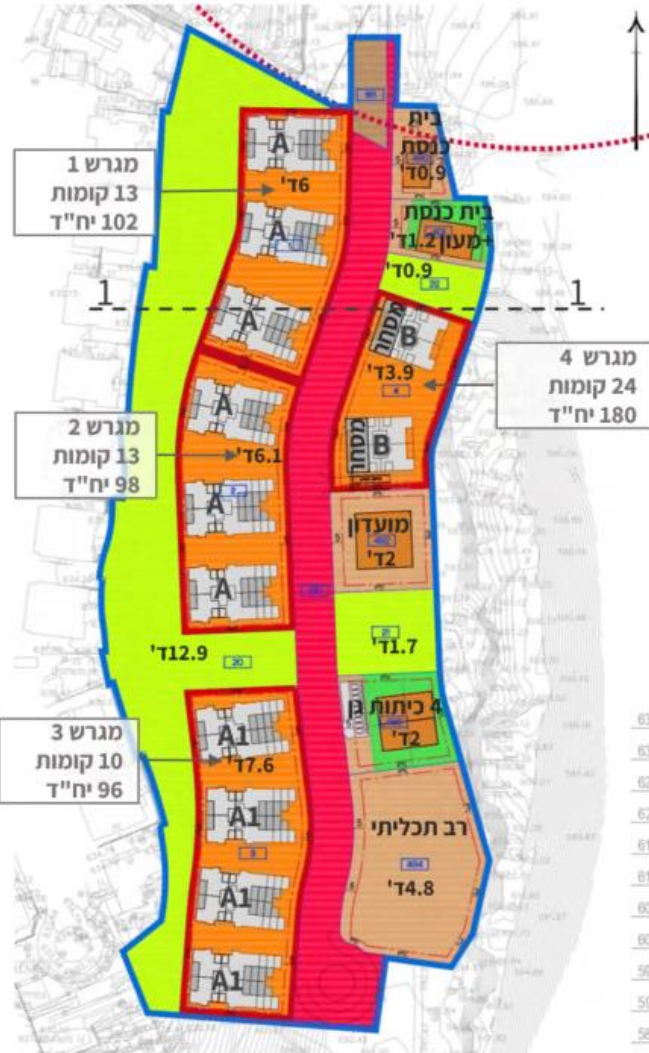


תכנון ערים אורבני קהילתי

FISHER ELHANANY ARCHITECTS

## תכנון מוצע

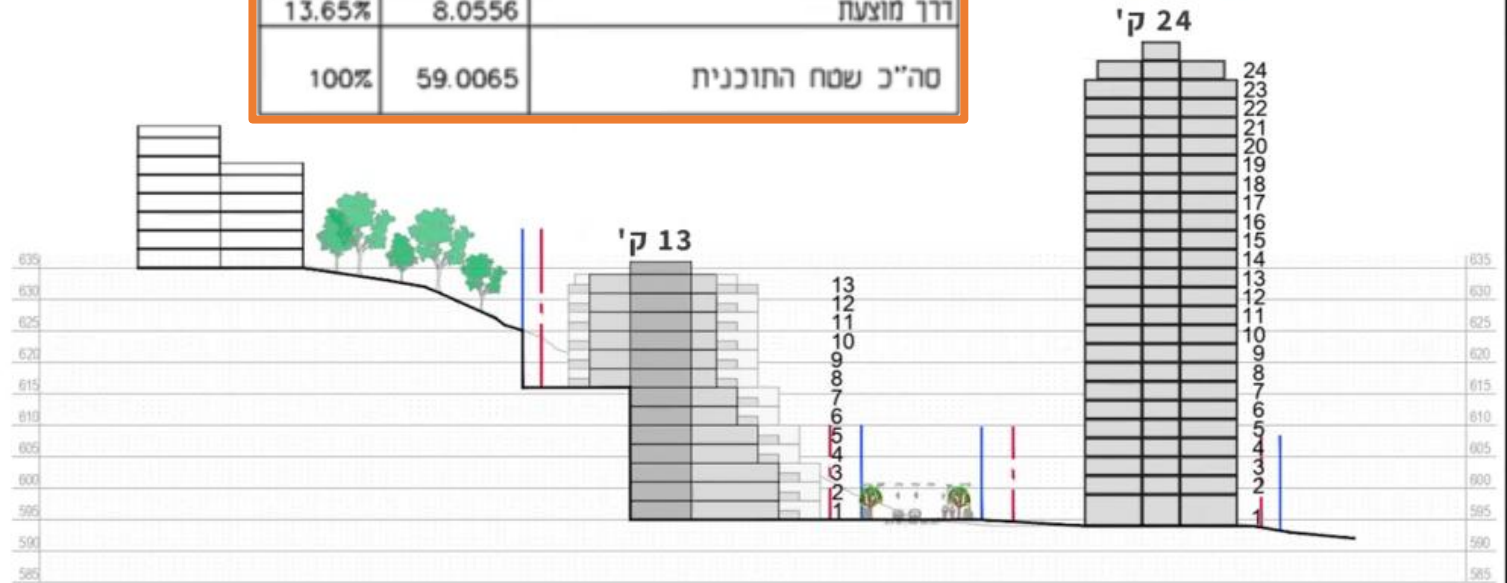
גבול התכנית - 59.00 ד' (100%)  
 שטח מגרש המגורים - 23.76 ד' (40.27%)  
 סה"כ יח"ד - 476  
 צפיפות - 20 יח"ד לדונם



- A 13 ק' כ-34 יח"ד
- A1 9 ק' 24 יח"ד
- B 24 ק' 90 יח"ד

| יעוד                    | שטח בדונם      | אחוז שטח התוכנית |
|-------------------------|----------------|------------------|
| מגורים ד'               | 19.8626        | 33.66%           |
| מגורים ה'               | 3.898          | 6.61%            |
| מבנים ומסדות ציבור      | 10.9652        | 18.58%           |
| שטח ציבורי פתוח         | 15.5391        | 26.33%           |
| דרך מאשרח               | 0.686          | 1.16%            |
| דרך מוצעת               | 8.0556         | 13.65%           |
| <b>סה"כ שטח התוכנית</b> | <b>59.0065</b> | <b>100%</b>      |

| שטח פלדלת (מ"ר) | מס' חדרים | מס' יח"ד | אחוז מוצע % |
|-----------------|-----------|----------|-------------|
| 80              | 3 חד'     | 96       | 20%         |
| 100-110         | 4 חד'     | 212      | 45%         |
| 125             | 5 חד'     | 168      | 35%         |
|                 |           | 476      | 100%        |



חתך 1-1

שלב ג מזרח: מצגת הצגת התכנית - תיאור רמת הדירוג של עומס הצמתות (לדעתי לא מדויק).  
דגש: ממליץ להרחבת הרחוב חנה רחל מלודמיר כולו ולכלול חניות בניצב משני הכיוונים ככל הניתן.



תכנון ערים אורבני קהילתי



## בה"ת - חומת שמואל מזרח ירושלים

1. להלן מצב צמתים מצב נוכחי:

הוכן על ידי : נאיל גנאיים  
 עבור : יזמי הפרויקטים  
 תאריך : 8, ינואר, 2025

### 5. מסקנות והמלצות

העבודה שבנדון בחנה אפשרות לתוספת 476 יחידות דיור ו-500 מ"ר מסחר. התוכנית המוצעת תחובר לרשת הדרכים העירונית ע"י חיבור לרח' קיימים ברובע, אשר מתחבר בכניסה לצמתים ראשיים, להלן מסקנות / המלצות:

1. רוב הצמתים לפני הקמת הפרויקטים נמצאים ברמת תפקוד עד רמה D אשר נחשבת לרמה עם סבירה עם עיכובים קלים
2. יש לתגבר את תדירות הגעת התחבורה הציבורית למקום לצורך הפחתה נוספת בכמות הנסיעות במקום
3. תוצאת הבדיקה מתייחסת להשפעת הפרויקטים הני"ל בלבד על תפקוד הצומת, אישור להקמת פרויקטים נוספים עלולה לגרום ל:
  - שינוי כיווני התנועה בכבישים
  - עדכון תוכנות רמזור בסביבה במידת הצורך
  - שינויים גיאומטריים בכבישים ובצמתים



| מצב נוכחי       |                 |                 |                 | צומת          |               |                          |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------------|
| זרועות          |                 |                 |                 | שעת שיא בוקר  | שעת שיא אחה"צ |                          |
| מערב בוקר/אחה"צ | מזרח בוקר/אחה"צ | דרום בוקר/אחה"צ | צפון בוקר/אחה"צ | שעת שיא אחה"צ | שעת שיא בוקר  |                          |
| C               | D               | A               |                 | A             | C             | שמחת כהן - הרב משה חלפון |
| B               | B               | A               |                 | A             | A             | שמחת כהן - שמואל המזרח   |
| A               |                 | A               | A               | A             | A             |                          |
| A               |                 | A               | A               | A             | A             |                          |
| D               | D               | B               |                 | A             | A             | שמחת כהן - הבבא סאלי     |
| C               | B               | A               |                 |               |               |                          |

2. לאחר העמסת הפרויקטים

| לאחר העמסת פרויקטים |                 |                 |                 | צומת          |              |                          |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|--------------------------|
| זרועות              |                 |                 |                 | שעת שיא אחה"צ | שעת שיא בוקר |                          |
| מערב בוקר/אחה"צ     | מזרח בוקר/אחה"צ | דרום בוקר/אחה"צ | צפון בוקר/אחה"צ | שעת שיא אחה"צ | שעת שיא בוקר |                          |
| D                   | D               | A               |                 | A             | C            | שמחת כהן - הרב משה חלפון |
| C                   | B               | A               |                 | A             | A            | שמחת כהן - שמואל המזרח   |
| A                   |                 | A               | B               | A             | A            |                          |
| A                   |                 | A               | B               | A             | A            |                          |
| E                   | D               | B               |                 | A             | A            | שמחת כהן - הבבא סאלי     |
| C                   | C               | A               |                 |               |              |                          |

2 ניתן לראות שהצמתים מתפקדים ברמת שירות סבירה, והקמת הפרויקט אין לה השפעה משמעותית על תפקוד הצמתים ורמת השירות כמעט ולא משתנה

ועדה פיזית 12/4/2026

שלב ג מזרח: מצגת הצגת התכנית – הדמיית התוספת בנייה



תכנון ערים אורבני קהילתי

FISHER ELHANANY  
ARCHITECTS





ועדה פיזית 12/4/2026

פורומים אורבניים:

## פורום אורבני: שלב ג'

התקיימה פגישה ראשונה ב: 24/2/2026

הנושאים שהועלו בפגישה:

- ✓ התנגדות לתב"ע חומת שמואל מזרח (תב"ע שלב ג' מזרח)
- ✓ כתיבת התנגדויות התושבים הכולל חתימת עו"ד (אהרון ברודסקי וליאת לוי)
- ✓ העלאת ההתנגדות לאתר ממשלתי מינהל תכנון כולל הזדהות הלאומית (אהרון ברודסקי)
- ✓ תושבים פעילים למען גיוס תושבים ככל הניתן למאמץ ההתנגדות
- ✓ עדכון ודיון על פגישת אגף אכיפה עם המינהל הקהילתי
- ✓ תתבצע אכיפה בכל השכונה בכל מקרה המסכן חיים הכולל:
- ✓ ליאת לוי, תושבת פעילה, שולחת לזהר את מקרי האכיפה המסכנים חיים על רחוב עמנואל זיסמן (חסימת נתיבי נסיעה, מדרכות, ושבילי אופניים) וזהר שולח לקבוצת האכיפה.
- ✓ פגישה נוספת תתואם לאחר פסח



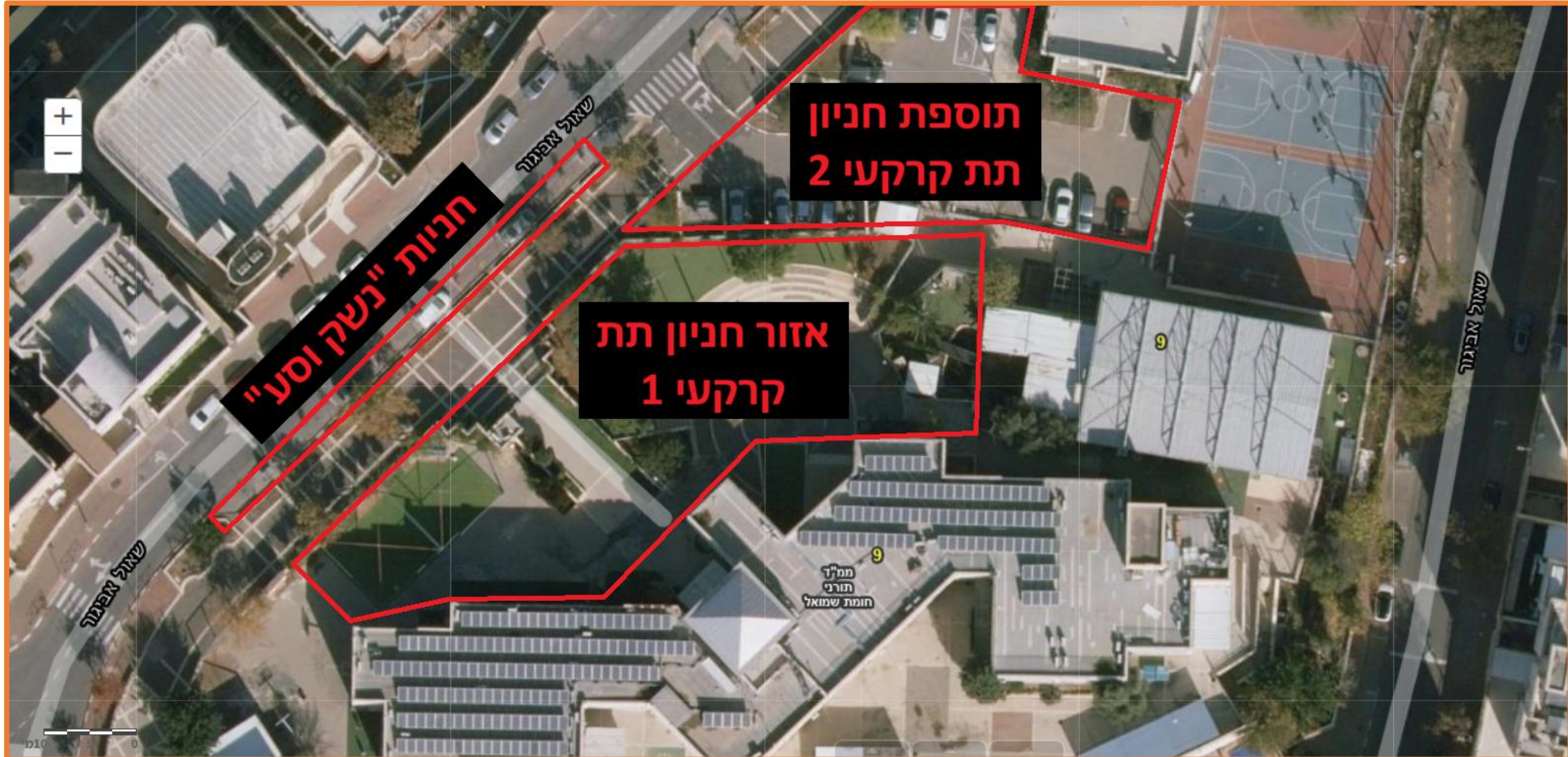
## ממ"ד תורני חומת שמואל – תוספות ועדכונים

- ✓ מונה מעל 850 תלמידים - יש חוסר גדול בכיתות לימוד ובחדרי ספח
- ✓ המחסור קיים למרות כל המנדים שהוצבו בחצר בית הספר
- ✓ הוגשה בקשה שלנו למשרד החינוך - ע"מ לפצל את ביה"ס לשני סמלי מוסד - בנים / בנות

### משמעויות:

- ✓ מצוקת חניה נוספת על מה שקיים כיום ברחוב שאול אביגור
- פתרון:** ייעוד כל החניה מול הבית ספר כ"נשק וסע" בשעות מוגדרות (מי שמחנה שם - קנסות)
- פתרון נוסף:** בניית חניון תת קרקעי בשטח הבית ספר לעובדי ובאי הבית ספר ואורחיו
- ✓ מצוקת תנועה יותר גדולה בזמן העלאת/הורדת תלמידים – חניה נשק וסע ופיקוח למי שמחנה שם
- ✓ הפיצול של בנים/בנות ידרוש הגדלה בתוספת של עוד חדר מורים, חדר מנהלת, מזכירה וכו'

# ממ"ד תורני חומת שמואל – תוספות ועדכונים



## עדכונים של הפגישות \* העירוניות:

- ✓ פגישת גוש עציון, שכונות דרום ירושלים, עיריית י-ם, נבחרו ציבור... –  
תתקיים בעז"ה ביום ב' 13/4/2026 ב 14:00-16:00 אצלנו במרכזי (הזימון עודכן)
- ✓ מבני ציבור – מתוכנן ל 14/4/26 בשעה 10:00 (בנין 1, קומה 4) – (הזימון נשלח)
- ✓ צתא"ל – פגישת המשך עם צתא"ל: 3/5/26 בשעה 16:00-17:00 בזום (הזימון נשלח)
- ✓ פגישות שבוטלו ועדיין מנסים לקבוע:
  - ✓ שפ"ע – מנסים לתאם פגישה לגבי ביצוע גן זלץ (ביקשו לתאם אחרי פסח)
  - ✓ גננות (תחת שפ"ע) – מנסים לתאם פגישה לגבי גן יום הולדת (ביקשו לתאם אחרי פסח)
  - ✓ תושי"ה – 23/3/26 הפגישה בוטלה ותואם מחדש (בנין 1, קומה 3, עמדה 440)
  - ✓ הגיחון (העברת השכונה) – 17/3/26 הפגישה בוטלה - האם יש צורך לתאם מחדש? (קומה 3, 10)

\* באחריות המשתתפים לארגן לעצמם תזכורות.

## פגישת אגף תושי"ה בוטלה בו ביום 25/3/26 – אלו הנושאים שהוכנו במצגת לפגישה זו:

- ✓ בחינת הסדרי תנועה בצומת דרך חברון פינת הרוזמרין (לכיוון קבר רחל/בית לחם (העיר).
- ✓ פתיחת צווארי הבקבוק של רחוב אליהו קורן
- ✓ אתגר תנועתי סביב הפרויקט בשם "לייף סנטר" וסביבתו
- ✓ המשך הסדרי תנועה של רחוב אסתר רזיאל נאור
- ✓ הוספת תמרורי עצור ביציאה מחניות הבניינים של רחוב עמנואל זיסמן
- ✓ חיבור בין מפלסי ע"י מדרגות + נגישות: מדרגות בין מפלסיים בין רחוב הרב מן ההר לרחוב המהר"ל מפראג. מדרגות בין מפלסיים בין "מרכז החיים" – לרחוב הרב מן ההר, מרחוב יצחק רפאל לכיכר מאיר מדן... וככל הנראה ישנם עוד.
- ✓ האם יש נושאים נוספים?



# שאלות?

## נושאים נוספים?

תודה רבה!