



תכנון ערים אורבני קהילתי

וועדה פיזית

09/08/2026

רשימת הנושאים:

✓ נושאי מבני ציבור לקראת הפגישה עם ענת קליימן (ב 27/8/26 בשעה 15-16)

✓ סרטון תנועה

✓ סנכרון על התהליך של ההתנגדות של תכנית 'חומת שמואל מזרח' - שלב ג'

✓ פורום אורבני: שלב ג', מסיבת התנגדויות – הגשת התנגדות התושבים כוללת 4 שלבים:

1. כתיבת התנגדות של כל תושב (יש לכלול את הנושאים המשפיעים ביותר בוועדה)

2. החתמת עורך דין על כל התנגדות (אימות חתימה)

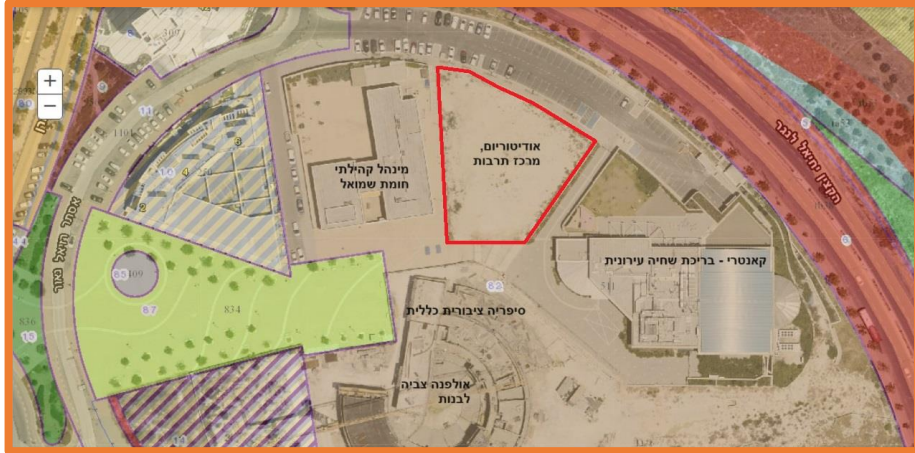
3. המרת ההתנגדות של כל תושב לקובץ PDF

4. העלאת ההתנגדות של כל תושב למערכת ההזדהות הלאומית (יש לעזור לאלו שאין להם)

✓ טיוטת ההתנגדות המקצועית של המינהל לתב"ע שלב ג' מזרח (תתחיל עם שלב ההתנגדויות)

✓ סקירת תב"ע נופי רחל, 101-1159920: 650 יח"ד, מבני ציבור, שצ"פים ועוד..

✓ נושאים נוספים?



אודיטוריום – מרכז תרבות (מפעל הפיס)

✓ לו"ז יציאה לתכנון מקדים

✓ שיתוף ציבור לתכנון רעיוני

✓ לו"ז יציאה לתכנון מפורט

✓ שיתוף ציבור

✓ פתיחת תיק תורם

✓ תהליך הבנייה

✓ גזירת הסרט - 2030

הפרשות מובנות בחומת שמואל

✓ בית ירושלמי - לייף סנטר – 1,200 מ"ר

✓ 500 מ"ר ליחידה ההתפתחותית קהילתית לגיל הרך

✓ 600 מ"ר משרדי עירייה

✓ בית כנסת?

✓ אבי חבר - זרח ורהפטינג (20,000 מ"ר לציבור)

✓ מבקשים 900 מ"ר המיועד למבני ציבור וקהילה (השייך למינהל הקהילתי)

✓ תב"ע מאושרת מורדות רמת רחל (אמת המים)

✓ מבקשים מבנה בייעוד לשלוחת המינהל קהילתי

✓ תב"ע לפני מחוזית "חומת שמואל מזרח" (476 יח"ד)

✓ מבקשים 900 מ"ר המיועד למבני ציבור וקהילה (השייך למינהל הקהילתי)

✓ תב"ע שעברה מקומית "נופי רחל" (650 יח"ד)

✓ מבקשים 900 מ"ר המיועד למבני ציבור וקהילה (השייך למינהל הקהילתי)



פגישת אגף מבני ציבור 09/08/2026

מימוש וקידום בניית מבנה ציבור

בניית מבנה הציבור ברחוב

זרח ורהפטינג

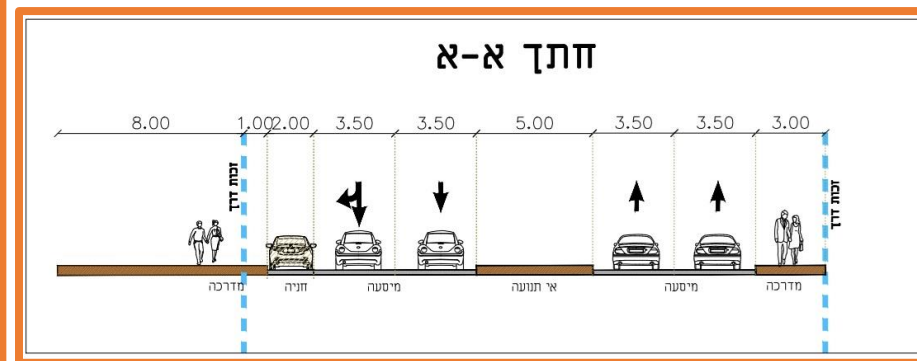
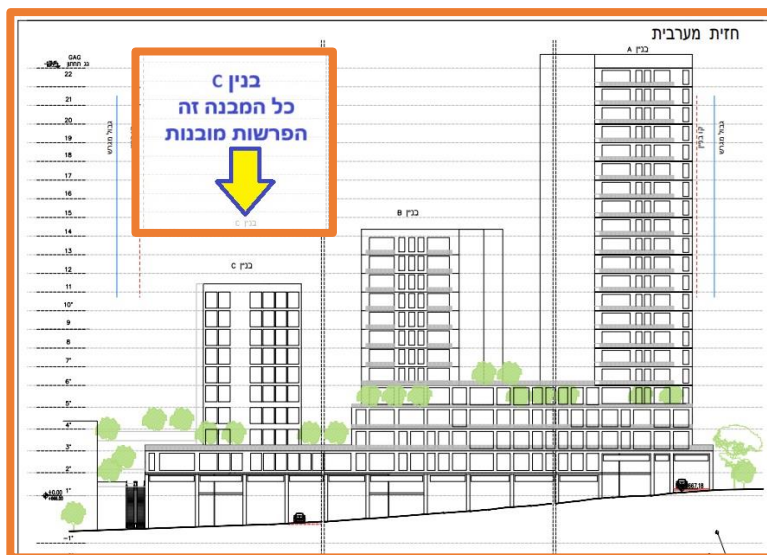
✓ 20,000 מ"ר של שטחי ציבור

✓ מה יעודם של השטחים הציבוריים

✓ מבקשים שרוב השטח ישמש לצרכי ציבור

הבאים מצורכי השכונה והתושבים

✓ מימוש, תכנון ובניית המבנה ציבור הנ"ל



סרטון תנועה ע"י יוני סיבוני

✓ ביום חמישי האחרון 6/8/26 הושלמו המקטעים של שלמה, אלירם וזהר.

✓ יוני אסף בשנה האחרונה מקטעי סרטונים של הפקקים באזור

✓ זהר יכין וישלח ליוני מפות, שקפים ותכניות רלוונטיות לסרטון

✓ ביום רביעי בשבוע הבא מתחילים את שלב העריכה

✓ כאשר יהיה טיוטה - נשלח



מינהל קהילתי
חומת שמואל

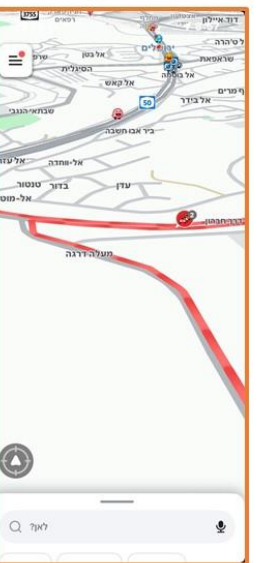
תכנון ערים אורבני קהילתי



פגישת אגף תושבי"ה 27/04/2026
הקלה משמעותית של פקקי הסביבה ע"י הסדר תנועה חדש

רקע על הפקקים בדרך חברון:





✓ פקקים בכל דרך חברון
עד רחוב הרוזמרין

✓ התנועה משרתת את כל
אזור שכונות דרום
ירושלים וגוש עציון

✓ מקור הפקקים הוא
שבירת רציפות התנועה
מדרך חברון לבגין

✓ ופתרונות מוצעים

✓ **מסיבת התנגדויות לתושבי שלב ג' (במינהל, בשלב ג')**
הכוללת (מילוי טופס, החתמת עו"ד, PDF, העלאה לאתר הממשלתי)

✓ אתר מינהל תכנון של הפרויקט, תוכנית מס' 101-1196161:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005290506/310>

✓ דף שיתוף ציבור עם פרטי התכנית למילוי הטופס [לחץ כאן](#)

✓ כתיבה והעלאת ההתנגדות הציבורית/אזרחית

✓ **כתיבת התנגדויות התושבים - להדפסת המסמך**

לכתיבת המסמך בוורד

✓ מסמך הוראות להגשת התנגדות מקוונת

✓ החתמת עו"ד (אימות חתימה) והמרת הטופס לפורמט PDF

✓ העלאה לאתר מינהל תכנון של ההתנגדות

ע"י מערכת ההזדהות הלאומית – [לחץ כאן](#)

✓ תושבים נדרשים לעזור לתושבים לכתוב/להחתיים/להעלות

✓ התנגדות מקצועית של המינהל הקהילתי

לכבוד הועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים
 רח' שלומציון המלכה 1
 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1196161 – תב"ע חומת שמואל מזרח - תוספת בניה של 476 יח"ד.

אני, _____ ת.ז. _____ הגר(ה) ב _____

החתום מטה, מגיש בזאת את התנגדותי לתכנית זאת.

טיעווי:

אני שומר לעצמי את הזכות להוסיף, לפרט ולהרחיב את נימוקי ההתנגדות, כולל הבאת יעצים מקצועיים, לעת השימוע בפני הוועדה הנכבדה.

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

שם	טלפון	חתימה
----	-------	-------

טלפון

שם

אישור

אני הח"מ
עו"ד. מאשר/ת כי מר/גב'

LD.

חתם/מה על תצהיר ביום _____, ולאחר שההרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי ת/יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לדעיל, וחתם/מה עליה בפני.

[illegible]

חתימה וחותמת צו"ד

התנגדות מקצועית של המינהל הקהילתי:

- ✓ בתחילת השנה התחלתי לכתוב התנגדות מקצועית שהופסקה עד תחילת שלב ההתנגדויות מפני שתכניות משתנות עד לרגע פתיחת שלב ההתנגדויות.
- ✓ ביולי 2026 ביצעתי בדיקה מעמיקה עם בינה המלאכותית בנושא התנגדות מקצועית לחומת שמואל מזרח, זהו כלי יעיל מאוד שכאשר יפתח שלב ההתנגדויות אשתמש גם בו כדי להוציא את ההתנגדות הטובה ביותר שאפשר.
- ✓ יולי 2026 – העירייה הוציאה מסמך על סקירת התנגדויות של פרויקטים שונים:
 - ✓ איזה סוגי התנגדויות התקבלו במלואם
 - ✓ איזה סוגי התנגדויות התקבלו חלקית
 - ✓ איזה סוגי התנגדויות לא מתקבלות כלל
 - ✓ ועוד...
- ✓ בתכנית שלי זה לשלב את כל האמור לעיל בהתנגדות הסופית

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

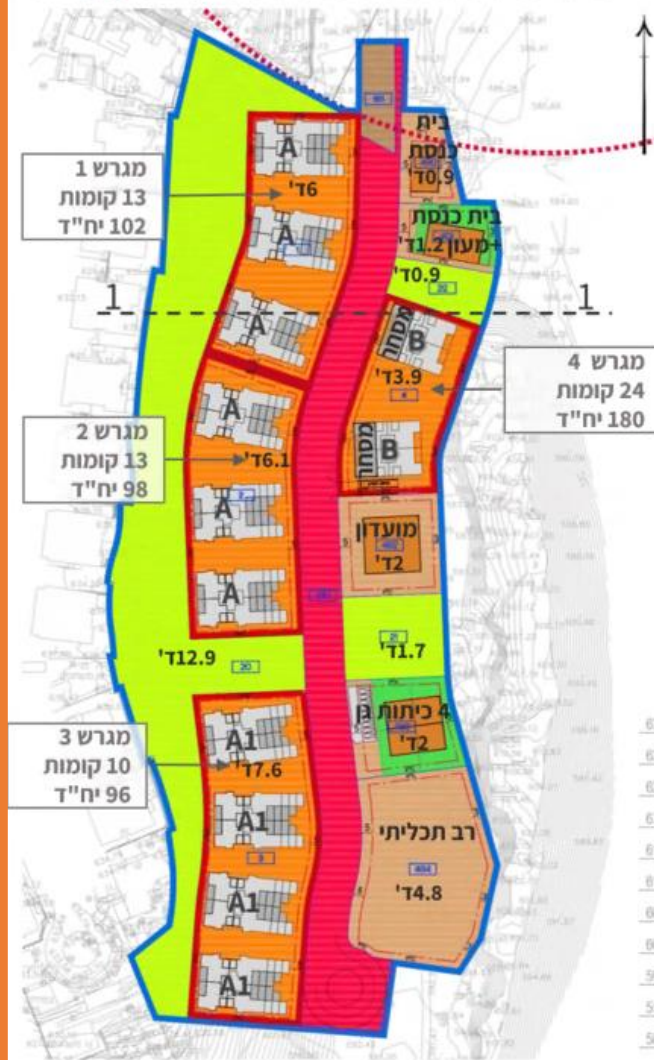


תכנון ערים אורבני קהילתי

FISHER ELHANANY ARCHITECTS

תכנון מוצע

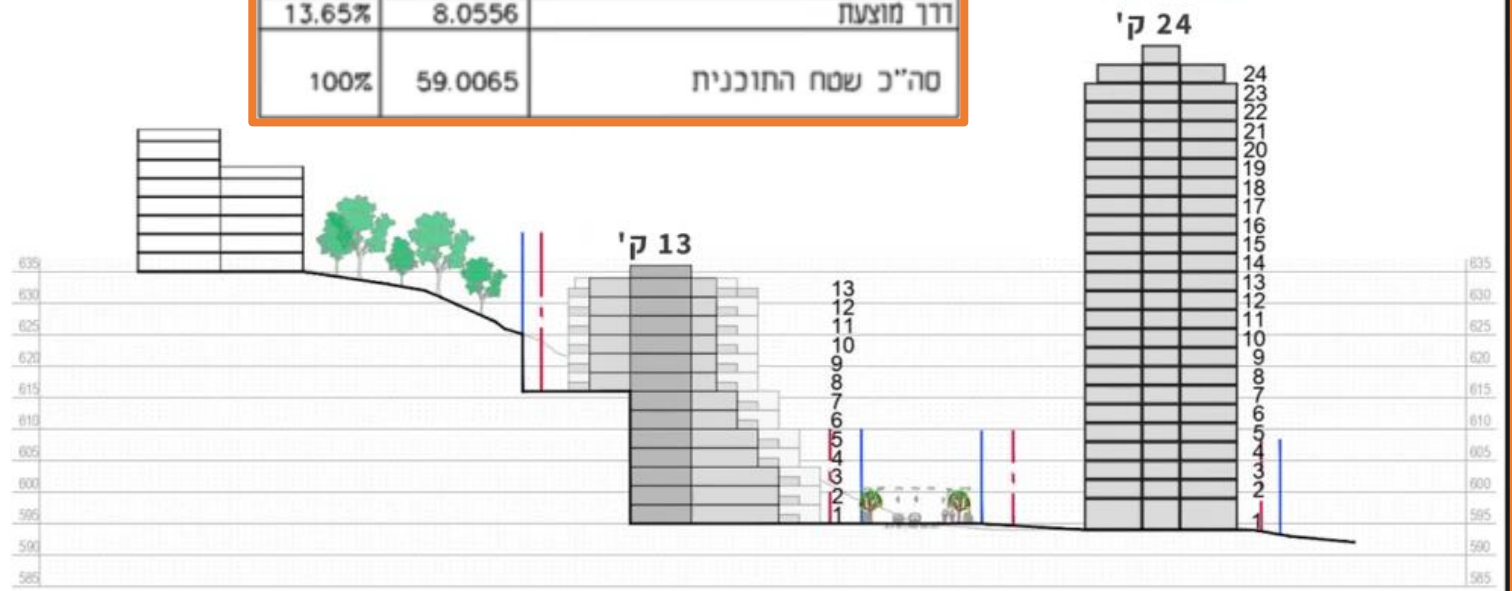
גבול התכנית - 59.00 ד' (100%)
שטח מגרש המגורים - 23.76 ד' (40.27%)
סה"כ יח"ד - 476
צפיפות - 20 יח"ד לדונם



- 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 ומוסדות ציבור	10.9652	18.58%
שטח ציבורי פתוח	15.5391	26.33%
דרך מאושרת	0.686	1.16%
דרך מוצעת	8.0556	13.65%
סה"כ שטח התוכנית	59.0065	100%

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%



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

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

1 . להלן מצב צמתים מצב נוכחי :

מצב נוכחי					
זרועות				צומת	
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
B	B	A			
A		A	A	A	A
A		A	A		
D	D	B		A	A
C	B	A			

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 הנ"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

2. לאחר העמסת פרויקטים

לאחר העמסת פרויקטים					
זרועות				צומת	
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
C	B	A			
A		A	B	A	A
A		A	B		
E	D	B		A	A
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





סקירה מקיפה של תב"ע נופי רחל - 101-1159920



תב"ע נופי רחל - 101-1159920 (יח"ד ומבני ציבור)

✓ **650-660 יחידות דיור** (כולל חניות תת קרקעיות נרחבות מתחת המתחם כולו)

✓ **אופי הבינוי:** התוכנית מוגדרת כמתחם מגורים חדש ומרוכז, המשלב מספר בניינים בעירוב שימושים (מגורים לצד חזיתות מסחריות ומבני ציבור בקומות הקרקע)

✓ **מספר קומות:** לפי הדיונים על קו הרקיע והבינוי המתוכנן באזור, הבניינים במתחם מתוכננים לגובה של **עד 11 קומות** בחלק מהמבנים, תוך ניצול זכויות בנייה משמעותיות שמותאמות למדיניות הבינוי המודרנית בירושלים

✓ **מבני ציבור:**

✓ **מעון יום אחד הכולל 3 כיתות** (בשטח של כ-350 מ"ר בנוי)

✓ **7 כיתות גן ילדים** (היקף של כ-130 מ"ר בנוי וכ-175 מ"ר חצר לכל כיתת גן)

✓ **מוצע בית כנסת חדש / מקווה טהרה** בהיקף של 500 מ"ר

✓ **שטחי ציבור מבונים נוספים:** הוקצה שטח בנוי של לפחות 300 מ"ר המיועד למבני ציבור וקהילה (בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון בעירייה)

✓ **שטחים פתוחים:** התוכנית מלווה בפיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) בשטח של כ-4 דונם לרווחת הקהילה.

תב"ע נופי רחל - 101-1159920 (חניה, תנועה, דרכים, תחב"צ)

✓ תקן והסדרי חניה במתחם

- ✓ **תקן החניה לכל דירה:** בתוכנית זו לא נקבע מאזן חניה מלא (כלומר, פחות מחניה אחת לדירה). בפרוטוקול הוועדה צוין במפורש כי התקבל פטור חניה (או הפחתת תקן חניה משמעותית) בהתאם למדיניות התכנון העירונית. המשמעות היא עידוד השימוש בתחבורה ציבורית והפחתת כמות החניות הפרטיות המוקצות לכל יחידה
- ✓ **חניה תת-קרקעית:** כלל החניה המאושרת במתחם מתוכננת להיות תת-קרקעית בלבד. התוכנית כוללת הקמת חניון תת-קרקעי (חניון תת"ק) משולב עבור המגורים והמסחר
- ✓ **חניה עילית:** אפס חניה עילית. על פי החלטות הוועדה, נקבע קו בניין תת-קרקעי ייעודי לחניון, כאשר השטחים שמעל פני הקרקע מיועדים לפיתוח סביבתי, עצים בוגרים, מדרכות ושטחים ציבוריים פתוחים בלבד – ללא חניות עיליות פתוחות במגרשי המגורים.

✓ מערכת הדרכים והחיבורים התנועתיים

- ✓ **רשת כבישים חדשה:** התוכנית כוללת פריצה והתוויה של מערכת דרכים מוצעות חדשות המקיפות את המתחם ומחברות אותו אל רשת הכבישים העירונית הקיימת באזור הר חומה ואום טובא
- ✓ **חיבור לרשת העורקית:** הגישה התנועתית המרכזית למתחם מתבצעת דרך חיבורים לרחובות הראשיים של צפון הר חומה, מה שמאפשר יציאה מהירה לכיוון דרך חברון, כביש 50 (בגין) וצירים עירוניים מרכזיים

✓ נגישות ותחבורה ציבורית

- ✓ **מדיניות הפחתת רכב פרטי:** בשל הקרבה היחסית לצירי תחבורה ראשיים ומדיניות ציר הרכבת הקלה ("הקו הכחול" העובר באזור דרך חברון/הר חומה), הגישה למתחם נשענת בכבדות על פיתוח קווי תחבורה ציבורית
- ✓ **קישוריות להולכי רגל:** התוכנית מייצרת שבילים וחיבורים רגליים ישירים בין מבני המגורים, שטחי הציבור והחזיתות המסחריות כדי לאפשר לתושבים להגיע לכל השירותים היומיומיים בהליכה קצרה, ללא צורך בשימוש ברכב בתוך המתחם

תב"ע נופי רחל - 101-1159920 (מסחר והתנועה/גישה אליו)

✓ היקף שטחי המסחר ומאפייניהם

✓ **מיקוד עירוני:** התוכנית אינה מקצה מגרש נפרד או קניון עצמאי למסחר, אלא משלבת את המסחר כחלק ממבני המגורים

✓ **מיקום חללי המסחר:** כלל שטחי המסחר מרוכזים בקומות הקרקע (קומות המסד) של מבני המגורים לאורך הרחובות הראשיים ובחזית המבנים

✓ **חזית פעילה:** תכנון זה מוגדר כ"חזית מסחרית פעילה" במטרה לייצר מרחב ציבורי שוקק, רציפות הליכתית ונגישות מקסימלית של שירותים יומיומיים לתושבי השכונה ללא צורך בהזזת הרכב

✓ **אופן חלוקת השימושים במסחר** (מסחר בקומות הקרקע מחולקים בין מספר שימושים קמעונאיים וקהילתיים)

✓ **מסחר קמעונאי:** חנויות נוחות, מכולות שכונתיות וחנויות שירות

✓ **בתי קפה ומסעדות:** שטחים ייעודיים להסעדה הכוללים אפשרות לפיתוח רחבות ישיבה חיצוניות או קיוסקים

✓ **שירותים אישיים ומשרדים:** קליניקות, משרדים מקומיים קטנים או שירותים קהילתיים לרווחת השכונה

✓ **שטחים תפעוליים ומחסנים:** חללים אחוריים ותת-קרקעיים המיועדים לפריקה וטעינה, דחסניות אשפה ומחסני עזר למסחר, על מנת למנוע מטרדים אסתטיים ותנועתיים בחזית הרחוב.

✓ **הסדרי תנועה וגישה סביב חזיתות המסחר** (כדי לשרת את החזיתות המסחריות הפעילות בקומות הקרקע

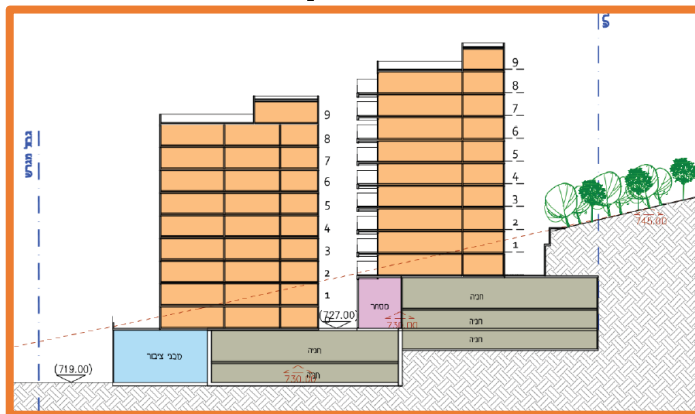
ללא יצירת מטרדי תנועה, נקבעו ההסדרים הבאים):

✓ **הפרדת תנועה והולכי רגל:** התכנון שם דגש על רציפות הליכתית. חזית החנויות ובתי הקפה מוגדר כמדרכות רחבות ושטחי

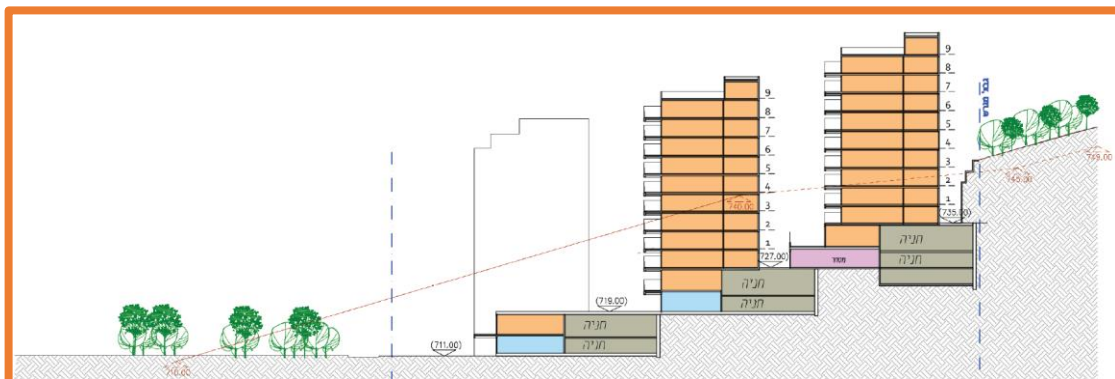
פיתוח ציבורי פתוח (שצ"פ), המיועדים לתנועת הולכי רגל בלבד, ללא גישת כלי רכב פרטיים או חניה עילית פתוחה

✓ **תפעול ולוגיסטיקה תת-קרקעית:** כל נושא פריקה וטעינה של סחורות, אספקה לחנויות ופינוי אשפה מנותב דרך מערכת הדרכים ההיקפית או דרך **חללים תת-קרקעיים ייעודיים (חנון תת"ק)**. הגישה הלוגיסטית מופרדת לחלוטין מחזית הרחוב הציבורית כדי למנוע חסימות כבישים ועומסים סביב אזורי המסחר

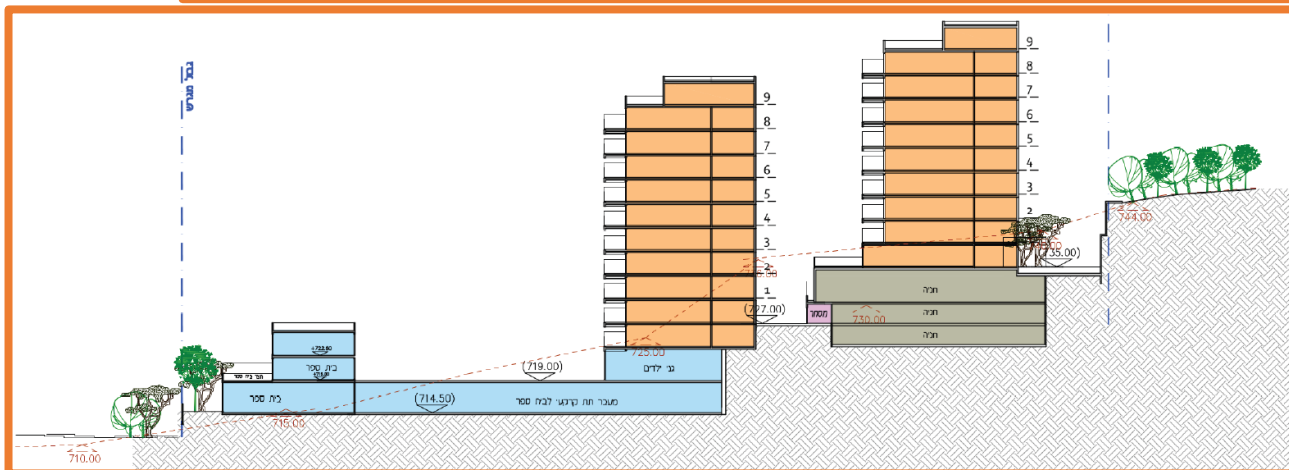
ועדה פיזית 09/08/2026
תב"ע נופי רחל - 101-1159920 (תכניות וחתכים)
תוספות בנייה חדשות לשכונה



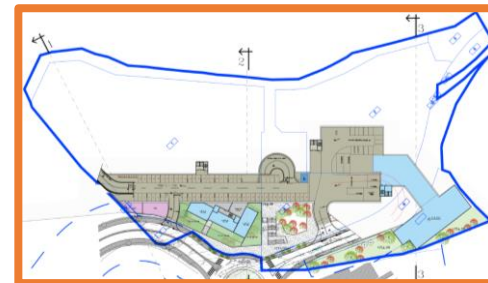
חתך 1-1



חתך 2-2



חתך 3-3



01



02

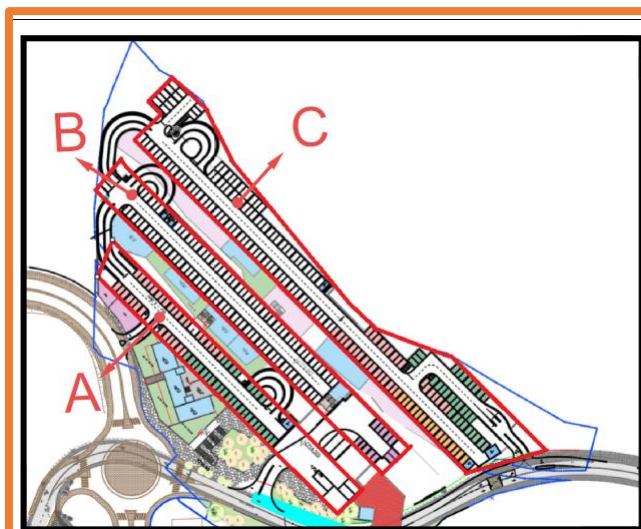
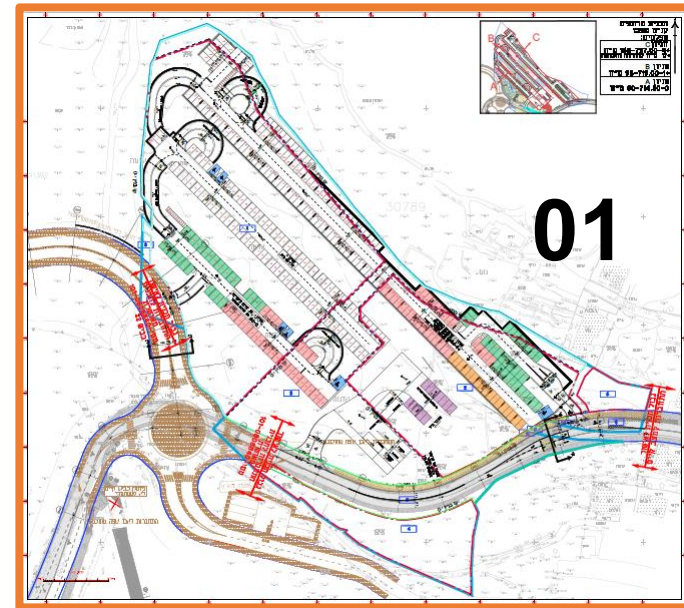
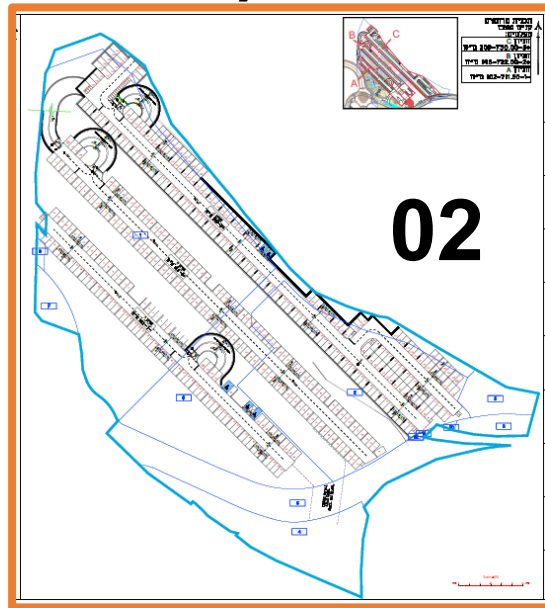
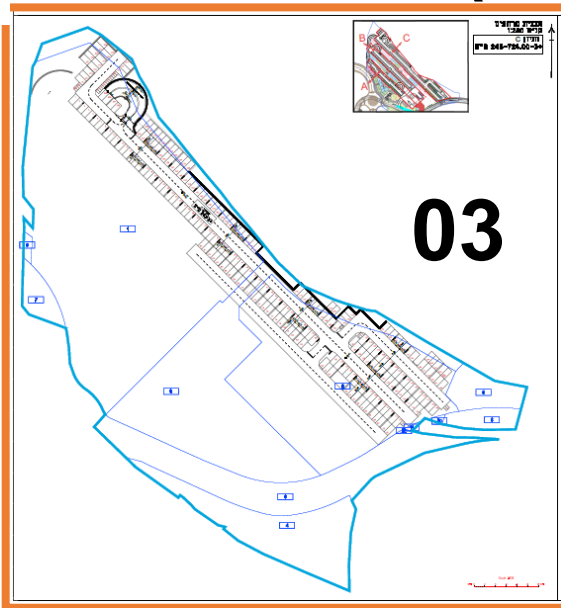


04



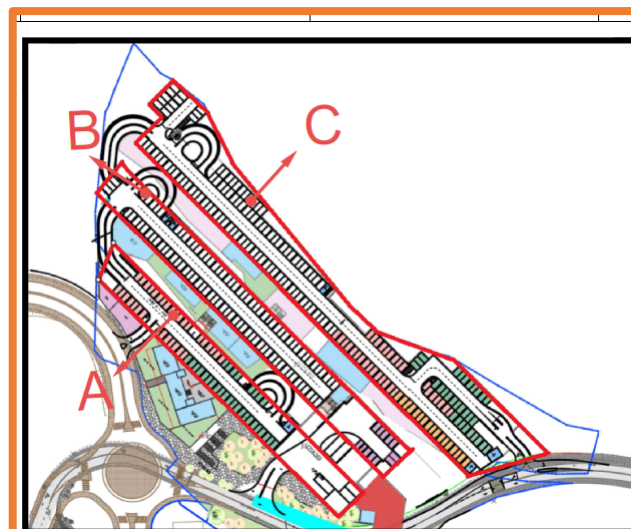
גג

תב"ע נופי רחל - 101-1159920 (חניה ותנועה)



תכנית מרתפים
קנ"מ 1:250
מפלסים:

חניון C	209-730.00-5+ מ"ח
חניון B	143-722.00-2+ מ"ח
חניון A	102-711.50-1- מ"ח



תכנית מרתפים
קנ"מ 1:250
מפלסים:

חניון C	160-727.00-4+ מ"ח
חניון B	93-719.00-1+ מ"ח
חניון A	60-714.50-0 מ"ח

תב"ע נופי רחל - 101-1159920 (הדמיות)



שאלות?

נושאים נוספים?

תודה רבה!