

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2026003**

**שהתקיימה ביום שני, כ"ב שבט תשפ"ה, 09/02/26**

**בשעה 08:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית**

יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר ועדה מחוזית ירושלים

		<b><u>השתתפו:</u></b>
מתכנן המחוז	-	דן קינן
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
המשרד להגנת הסביבה	-	טל פרי
משרד הביטחון	-	ליעוז דוד
משרד הבריאות	-	קיריל פקטה
יו"ר ועדה מקומית בית שמש	-	שמעון גולדברג
ראש מועצת קריית ירים	-	יצחק רביץ
ראש מועצת צור הדסה	-	תומר מוסקוביץ
משרד הבינוי	-	אילון ברנהרד
משרד התחבורה	-	סאוסן אבו זרד מיעארי
משרד התיירות	-	אבישי בר אושר
קק"ל	-	אהובה פלג
רמ"י	-	שקמה סיג
יו"ר ועדה מקומית עיריית ים-עיריית ירושלים	-	אליעזר ראוכברגר
עיריית ירושלים	-	יוחנן ויצמן
עיריית ירושלים	-	חיים כהן
עיריית ירושלים	-	ישראל קלרמן
עיריית ירושלים	-	יוסי חביליו
עיריית ירושלים	-	אדיר שוורץ
מזכירת הוועדה	-	שרון עזרן
יועמ"ש לוועדה (סעיפים 1-3)	-	מוריה אלימלך שוורץ
יועמ"ש לוועדה (סעיפים 4-9)	-	צביה זיכרמן
רט"ג	-	דוד שוהמי
לשכת התכנון	-	גידי בן עמי

**נכחו:**

לשכת התכנון	-	עלא המאר
לשכת התכנון	-	יעקב אנוקה
לשכת התכנון	-	איתי אוהב ציון
לשכת התכנון	-	עמי חממי
לשכת התכנון	-	אנה בנישו
לשכת התכנון	-	עינב יגל

**מוזמנים:**

עורכת התוכנית	-	אסתי קליין	<b><u>102-1477827</u></b>
יועץ נוף	-	גד ברקאי	
אדריכל התוכנית	-	אריאל טויטו	<b><u>20288888</u></b>
יהל מהנדסים	-	ג'ני הירש	
יועץ סביבה	-	אופיר מלובני	
מתכנת	-	חנה גריבץ	<b><u>2026789456</u></b>
מתכנן	-	בועז לזין	
אדריכלית	-	אלונה ליפשיץ	<b><u>101-1281468</u></b>
עיריית ירושלים	-	רביטל דן ברוק	
תושבת, מתנגדת	-	שולה ברגר	<b><u>101-1106178</u></b>
מתנגד	-	יהודה לנקמן	

**הבהרות:**

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את החלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

**1. תוכנית 102-1477827 - מתחם אורבנה, נווה שמיר בית שמש**

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליעוז דוד, קיריל פקטה, אילון ברנהרד, יוחנן ויצמן, שמעון גולדברג, אבישי בר אושר, אהובה פלג.

**החלטה:**

לשוב ולדון בדיון פנימי.

**2. נושא 20288888 - תוכנית מס' 102-1531326 שדרוג והרחבת אזור תעשייה לביא בית**

**שמש**

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/טל פרי, ליעוז דוד, קיריל פקטה, אילון ברנהרד, יוחנן ויצמן, שמעון גולדברג, אבישי בר אושר, תומר מוסקוביץ, אהובה פלג, סאוסן אבו זרד מיעארי.

### החלטה:

הוועדה לאחר שהוצגה בפנייה התכנית לשדרוג והרחבת אזור התעשייה לביא, קובעת כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית בהתאם ל"תחום החיפוש" כפי שהוצג והתבקש במצגת הדיון.

כמו כן, הוועדה פונה לנציג המשרד להגנת הסביבה ומבקשת כי תוכן על ידו הצעה להנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה. וקוראת למשרד להגנת הסביבה להעביר את הצעת ההנחיות בהקדם ובהתאם למועדים הקבועים בתקנות.

### 3. תוכנית 102-1178904 - מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה מסחר

#### ומגורים

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליעוז דוד, קיריל פקטה, אילון ברנהרד, יוחנן ויצמן, שמעון גולדברג, אבישי בר אושר, תומר מוסקוביץ, אהובה פלג, סאוסן אבו זרד מיעארי.

### החלטה:

1. התכנית עוסקת במתחם ששטחו 7.8 דונם, הממוקם בשד' האמוראים, בשכונה ד-3, בתחום התכנית ישנו מגרש ריק מבינוי.

2. במצב התכנוני המאושר חלה תכנית 102-0073593 (תכנית לשכונה ד-3) המייעדת את המתחם לדיור מיוחד מסחר ותעסוקה וקובעת שטחי בנייה בהיקף כולל של כ- 52,000 מ"ר.
3. התכנית המופקדת מציעה: שינוי ייעוד מדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה לייעוד עירוני מעורב, הקמת שלושה מבנים, האחד בן 34 קומות בערוב שימושים למגורים, דיור סיעודי, מלונאות ותעסוקה והשניים הנוספים בני 11 קומות כל אחד שימשו למגורים וחזית מסחרית לכל אורך שדר' האמוראים, קביעת סה"כ יח"ד 2011, ועוד כ- 180 חדרים שימשו בין היתר לדיור מוגן סיעודי ו/או מלונאות, סה"כ שטחי בניה 107,960 מ"ר מתוכם עיקרי 52,340 מ"ר ושירות 55,620 מ"ר שירות.
4. התכנית נדונה בפני וועדת המשנה הנקודתית ביום 26.11.23 והוחלט להפקידה בתנאים:

חברים שנבחרו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי.

#### החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, המאפשרת ניצול יעיל יותר של משאב הקרקע. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה שוכנעה כי יש לשנות את ייעוד הקרקע מדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה לייעוד עירוני מעורב, בכדי לאפשר מגוון שימושים רב ככל האפשר במסגרת התכנית.
2. הוועדה קובעת כי יש לשמור על השימוש של דיור מוגן בתחום התכנית, וקובעת כי מספר החדרים לא יפחת מ-200 חדרים ושטחי הבניה העיקריים (לדיור מוגן) לא יפחתו מ-14,400 מ"ר, ויקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
3. הוועדה קובעת כי זכויות הבניה יוטמעו בטבלה 5 בהוראות התכנית על פי הפירוט הבא:  
דיור מוגן לא פחות מ-14,400 מ"ר שטח עיקרי ו-200 חדרים, מגורים שטחי בניה בהיקף

של כ-17,790 מירבי ולא פחות מ-201 יח"ד ושטחי תעסוקה יהיו בהיקף של כ-16,770 מ"ר מירבי. יובהר כי שטחי הבניה יוטמעו בטבלה 5 באופן שבו יפורט כל שימוש בנפרד.

4. הוועדה מאפשרת קווי בניין אפס בתחום המגרש, בכפוף לפתרון מי נגר בתחום המגרש ובתיאום עם יועץ הסביבה של הוועדה.

5. הוועדה קובעת כי תסומן חזית מסחרת בקומת הקרקע כלפי הרחוב (חזית מזרחית וצפונית), וכי הבינוי ילווה את פיתוח הרחוב ללא גדרות ומדרגות ככל הניתן, בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון.
6. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת פרוגרמה מהרשות המקומית בעניין הצרכים בציבוריים הספציפיים הנדרשים בעניינה של התכנית. ככל ולא תועבר התייחסות הרשות המקומית בפרק זמן של 30 יום ממועד הפניה אליהם, התיאום יבוצע מול לשכת התכנון.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון ורשות שדות תעופה האזרחיים לעניין גובה הבינוי וההתאמה לשרולי הנחיתה של המנחתים הסמוכים.
8. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין השימושים הציבוריים והדיור מוגן.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הוראות לטיפול במי נגר, בתיאום עם יועץ הסביבה של הוועדה.
10. יקבע כי לא יותר ניווד שטחים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ובין השימושים השונים.
11. הוועדה קובעת כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום התכנית עם משרד הבריאות ו/או התיירות (לדיור המוגן/הסיעודי ו/או התיירות).
12. הוועדה קובעת כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום התכנית עם המשרד לאיכות הסביבה בשל הקרבה למתחם תעסוקה ותחבורה הנמצא בסמוך.
13. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לכל האמור בהחלטה זו ובהתאם להנחיות לשכת התכנון והשלמת התיאום עם יועץ התנועה של הוועדה.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
17. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

5. לתכנית המופקדת הוגשו כ-15 התנגדויות ע"י משרד השיכון, עיריית בית שמש וכן חלק תושבי המקום ואחרים.
6. ביום 29.4.25 התקיימה ישיבה בוועדת המשנה להתנגדויות במסגרת מונה החוקר עו"ד שחר לוינזון לדון בהתנגדויות אשר הוגשו לתכנית.
7. ביום 4.6.25 התקיים דיון בשמיעת התנגדויות בניהולו של החוקר עו"ד שחר לוינזון.
8. במסגרת טענה שעלתה בהתנגדות נערכה בדיקה בלשכת התכנון והתגלה כי החלטת ההפקדה בעניינה של התכנית התקבלה בוועדת המשנה הנקודתית במקום במליאת הוועדה המחוזית, על אף שהתכנית אינה מצויה בסמכות ועדת המשנה הנקודתית.
9. בהתאם לאמור התכנית מובאת לדיון בפני מליאת הוועדה המחוזית.
10. לאחר הצגת התכנית לוועדה המחוזית ולאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עמדת לשכת התכנון על ידי הוועדה, וכן לאחר שהוצגו בפני הוועדה השתלשלות האירועים בעניינה של התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, המאפשרת ניצול יעיל יותר של משאב הקרקע.
11. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את החלטת ועדת המשנה הנקודתית בדבר הפקדת התכנית.
12. הוועדה תציין כי פרסום התכנית נעשה כדין והואיל וכבר הוגשו התנגדויות על ידי הציבור ואלו נשמעו על ידי החוקר, אך המלצותיו טרם הוצגו לוועדת המשנה להתנגדויות, הוועדה סבורה כי למען ייעול ההליכים ולמניעת פגיעה בציבור יש להמשיך בהליך ההתנגדויות בהתאם. בעניין זה תציין הוועדה כי אין בהמשך ההליך באופן זה כדי לפגוע באי מי, הואיל והמלצות החוקר טרם נשמעו. עוד סבורה הוועדה כי אין מקום להורות על הגשת ההתנגדויות ושמיעתן מחדש, באופן שעלול להכביד על מגישי ההתנגדויות שלא לצורך.
13. בהמשך לאמור, מאמצת הוועדה את מינוי החוקר, עו"ד שחר לוינזון, ומורה על המשך הליך קיום ההתנגדויות בפני ועדת המשנה להתנגדויות, לרבות העברת המלצות החוקר לוועדת המשנה להתנגדויות ודיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות.

#### 4. נושא 2026789456 - תוכנית חפירה במט"ש שורק

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליעוז דוד, קיריל פקטה, אילון ברנהרד, יוחנן ויצמן, שמעון גולדברג, אבישי בר אושר, תומר מוסקוביץ, אהובה פלג, סאוסן אבו זרד מיעארי, שקמה סיג.

#### החלטה:

הוועדה, לאחר ששמעה את עורכי התכנית ובהמשך להחלטת הוועדה המקומית, מברכת על קידום ההיתר אשר מהווה שדרוג של מכון טיהור השפכים על מנת להגדיל את יכולת הטיפול בשפכים ולהגיע לספיקה של 165,000 מק"י בגבולות התוכנית הקיימת (תמ"מ 1/19) ומחליטה לאשר את הבקשה להיתר חפירה (בקשה מספר 03.0121/2020) בהתאם להוראות תממ/ 1 / 19 ובכפוף לעמידה בתנאים שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 31.12.2025.

### 5. תוכנית 101-1493907- שינוי הוראות ברחוב ירמיהו 17 ירושלים

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליעוז דוד, קיריל פקטה, אליעזר ראובבגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, שמעון גולדברג, תומר מוסקוביץ, סאוסן אבו זרד מיעארי, אהובה פלג, שקמה סיג.

#### החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת טענות חברי הוועדה שהגישו את הבקשה לדיון חוזר בהתאם לסעיף 11ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("הבקשה"), מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. הוועדה בחנה את החלטת ועדת המשנה הנקודתית, את נימוקי הבקשה, את טענות הצדדים ואת מלוא החומר שבתיק התכנית לרבות המסמכים המשלימים כמפורט לעיל.
2. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה וקודמה בהתאם לעקרונות התכנון המנחים את הוועדה המעודדים ניצול מיטבי של הקרקע העירונית שהינה כורח המציאות נוכח התמעטות שטחים פתוחים וגידול האוכלוסייה. הוועדה רואה חשיבות ציבורית במימוש התכנית, בהיותה מקצה שטח ציבורי מבונה בהיקף משמעותי לטובת הקמת בית ספר.
3. הוועדה סבורה כי הטענות שעלו בבקשה שהוגשה מציגות מחלוקת לגיטימית בשאלות של מדיניות תכנון ואיזונים אפשריים (לרבות, היקף ההתערבות בהוראות ההשברה, וטענות בדבר

חלופות), ואולם לא הונחה תשתית מספקת לקיומו של פגם תכנוני או משפטי בהחלטת ועדת המשנה במובן סעיף 11ד. בעניין זה יובהר כי התכנית מצויה כרגע בשלב הפקדה בלבד, וכי טרם התקיים דיון התנגדויות בתכנית, כך שההליך התכנוני טרם מוצה.

4. למעלה מן הצורך, תתייחס הוועדה גם לתמצית טענות הבקשה, ותבהיר כי אלה אינן מעלות חשש לפגם תכנוני או משפטי בתכנית כאמור בחוק ביחס לבקשה לפי סעיף 11ד. עם זאת כאמור אין במענים אלו כדי לפגוע בסמכות ועדת המשנה להתנגדויות להכריע באיזונים התכנוניים הראויים בעיניה בתכנית, כאשר יוצגו בפניה הטענות במסגרת הליך ההתנגדויות:

א. **טענות בדבר תקדים/שינוי תפיסה תכנונית והשלכות ציבוריות** הוועדה סבורה כי טענות אלה מצויות בליבת שיקול הדעת התכנוני-מדיניות, ואינן מלמדות כשלעצמן על פגם משפטי או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה המצדיק פתיחה מחודשת של ההליך לפי סעיף 11ד.

ב. **טענות ביחס ליזמים, רווחיות, ושיווק/מימון**, הוועדה מבהירה כי שיקולי רווחיות כשלעצמם יכולים להוות שיקול בישימות התכנית, אולם השיקול התכנוני הוא השיקול המוביל והמכריע. עוד תציין הוועדה כי ככל שמועלות טענות עובדתיות הנוגעות לאופן שיווק, מצגים לציבור, או מימוש בפועל, אלו עשויות להיבחן בערוצים הרלוונטיים (מימוש/רישוי/אכיפה לפי העניין), אך אין בהן, כפי שהוצגו בדרישה, כדי להצביע על פגם תכנוני/משפטי בהחלטת ועדת המשנה המצדיק דיון חוזר במליאה.

ג. **טענות בדבר חלופות תכנוניות**, עצם קיומן האפשרי של חלופות אינו מלמד כי החלטת ועדת המשנה פגומה; מדובר בהפעלת שיקול דעת תכנוני ובאיזון בין שיקולים, ולא הונחה תשתית המלמדת על חריגה מסמכות, שיקולים זרים, אי סבירות קיצונית או כשל תכנוני מהותי המצדיק דיון חוזר לפי סעיף 11ד.

ד. **לעניין בקשת החברים להצגת מסמכים וחוות דעת שמאיות**, יוער כי אלו הם חלק ממסמכי התכנית. הוועדה מורה למזכירות הוועדה וללשכת התכנון לוודא כי בפני חברי הוועדה יעמדו, במועד סביר מסמכי תיק התכנית הרלוונטיים וחוות הדעת שהוגשו בהתאם לכללי סדרי הדין החלים על מוסדות התכנון.

ה. **במסגרת הדיון הועלתה הטענה לקיומם של גזי קרקע בתחום התכנית**, הוועדה תבהיר כי בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה מיום 5.1.2026, לתכנית נערך סקר היסטורי וסקר קרקע אשר ממצאיו העידו על ריכוזי מזהמים נמוכים מערכי הסף. עוד הובהר כי בהתאם לממצאי הדיגום נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע, עם זאת על האתר מוטלת חובת מיגון מפני חדירת גזי קרקע בהתאם למסמך הנחיות מקצועיות למיגון מבנים בפני חדירת גזי קרקע. בפני הוועדה הוצגה טענת משרד הבריאות לפיה לא ניתן לקיים

שימוש למבנה חינוך במקום בו ישנו חשש לגזי קרקע. ביחס לטענה זו תבהיר הוועדה כי השימוש למבנה ציבור בתחום התכנית כבר קיים כיום בתכנית מאושרת. עוד תציין הוועדה כי טענה זו נטענה בכלליות ולא גובתה בחוות דעת, וזאת חרף פניית לשכת התכנון למשרד הבריאות לקבלת חוות דעת. מכל מקום הוועדה תציין כי התכנית כוללת את הבסיס התכנוני הראוי המאפשר את המשך קידומה, וכי נוכח העובדה כי מדובר בשימוש קיים כבר בתכנית מאושרת ונוכח חו"ד המשרד להגנת הסביבה, אין בטענות אלו כדי להוות פגם משפטי או תכנוני וטענות אלו יכולות וצריכות להתברר בפני ועדת המשנה להתנגדויות. הוועדה פונה למשרד הבריאות להעביר את חו"ד לתכנית לוועדת המשנה להתנגדויות, וזאת תוך 30 יום ממועד החלטה זו, על מנת שהנושא יתברר בפני ועדת המשנה להתנגדויות. למעלה מן הצורך יוער כי לחברי הוועדה נתונה הזכות להגיש בקשה לפי סעיף 11ד לחוק גם לאחר החלטת ועדת המשנה להתנגדויות, כך שהוועדה סבורה כי ככל שיסברו חברי ועדה לאחר מיצוי ההליך התכנוני וההתנגדויות, כי נפל בתכנית פגם תכנוני או משפטי, יוכלו להגיש את הבקשה, וכי מן הראוי למצות קודם לכן את ההליך התכנוני בהתאם לחוק.

5. לאור האמור, ומשלא נמצא כי הונחה תשתית המלמדת על פגם משפטי או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה המצדיק דיון חוזר לפי סעיף 11ד, מחליטה הוועדה לדחות את הדרישה לקיום דיון חוזר במליאת הוועדה בעניינה של תכנית 101-1493907.
6. ביחס לטענה כי יש להפקיד את התכנית מחדש, הואיל והופקדה במקביל לקיומה של הבקשה לפי סעיף 11ד לחוק, הוועדה תציין כי לא הוצג בפניה כל מקור המחייב עיכוב קידום התכנית וזאת עד להכרעה בבקשה לפי סעיף 11ד לחוק. יובהר כי התכנית מצויה בעיצומו של ההליך הסטטוטורי וכי הליך ההתנגדויות בה טרם קיים. הליכי הפרסום בתכנית, לרבות המועדים להפקדת התכנית ולהגשת ההתנגדויות פורסמו כדין ואכן לתכנית הוגשו מספר התנגדויות. לפיכך הוועדה סבורה כי לא הונחה בפניה כל תשתית לפגיעה כלשהי באפשרות מתנגדים פוטנציאליים להתנגד לתכנית.
7. למעלה מן הצורך הוועדה מחליטה כי יינתן פרק זמן נוסף של 14 יום ממועד פרסום החלטת הוועדה לשם הגשת התנגדות בעניינה של התכנית.

#### **6. תוכנית 101-1144914 - שינוי ייעודי קרקע לצורך סלילת כביש בשכ' ג'בל מוכבר**

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, אליעזר ראוכבגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, שמעון גולדברג, אבישי בר אושר, תומר מוסקוביץ, סאוסן אבו זרד מיעארי, אהובה פלג, שקמה סיג.

**החלטה:**

לשוב ולדון בדיון פנימי.

**7. תוכנית 101-1281468- שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 ירושלים**

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, אליעזר ראוכבגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, שמעון גולדברג, אבישי בר אושר, תומר מוסקוביץ, סאוסן אבו זרד מיעארי, אהובה פלג, שקמה סיג.

**החלטה:**

לשוב ולדון בדיון פנימי.

**8. תוכנית 101-1106178- תוספת קומות ויח"ד ברחוב הדף היומי 1 רמות ירושלים**

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליעוז דוד, קיריל פקטה, יצחק רביץ, שמעון גולדברג, אבישי בר אושר, שקמה סיג.

**החלטה:**

לשוב ולדון בדיון פנימי.

## 9. ישות כללית- אב/ים/גנים-יובלים- תוכנית אב יובלים גנים

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליעוז דוד, קיריל פקטה, שמעון גולדברג, אלעזר ראוכברגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ, אבישי בר אושר, אהובה פלג, סאוסן אבו זרד מיעארי, שקמה סיג, אילון ברנהרד.

### החלטה:

#### יובלים גנים מעקב ובקרה ינואר 2026

לאחר בחינת עבודת הבקרה שהוצגה בפניה והיערכות עיריית ירושלים, ושמיעת עמדת מהנדס העיר ולאחר שהוצגו בפני הוועדה המענים לטובת שטחי למבני ציבור, פיתוח שטחים פתוחים והיבטי תחבורתיים הוועדה סבורה כי הונחה בפניה התשתית הדרושה להמשך קידומן של תכניות ברובע, בכפוף לתנאים הקבועים בהחלטה זו, ולהמשך המעקב אחר קידום המענים הנדרשים לטובת תוספת יחידות הדיור, לרבות היערכות עיריית ירושלים לקידום השלד הציבורי, כמפורט להלן:

#### **א. רקע החלטות קודמות בדיוני מעקב ובקרה:**

1. תכנית האב לרובע יובלים-גנים אומצה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2015 זאת בתום הליכי תכנון במשך של כ-5 שנים, לרבות קיום הליך שיתוף הציבור.
2. בהתאם להנחיות תכנית האב, מליאת הוועדה המחוזית מקיימת מאז שנת 2021 הליך עדכון ובקרה של תכנית האב יובלים-גנים, שמטרתו הבטחה כי תהליכי ההתחדשות העירונית של מבני המגורים יקודמו בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, והיערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים למרחב. ההליך מקודם בשיתוף הוועדה המקומית והגופים המקצועיים של עיריית ירושלים בהובלת מהנדס העיר, והובהר כי מדובר בהליך בקרה שוטף אשר עתיד להמשיך ללוות את תהליכי ההתחדשות ברובע.
3. יצוין כי מליאת הוועדה מקיימת דיון בקרה שנתי בתכנית האב, קיימה זה מכבר דיונים רבים בתכנית האב וקיבלה מספר החלטות בעניינה, וכי מסמכי תכנית האב, ההחלטות השונות וחומרי הרקע הנלווים מפורסמים באתר מנהל התכנון, תחת ישות שמספרה - 'אב/ ים /גנים - יובלים'.

4. במסגרת הליך הבקרה, בשנת 2021 החליטה הוועדה על קביעת עקרונות למנגנון הקושר בין השלבים השונים של קידום תכניות ברוב ובין קידום ומימוש פרויקטים לשדרוג המרחב הציבורי. החלטה זו התקבלה נוכח היקף ההתחדשות העירונית שנדרש ברובע יובלים-גנים, ומתוך רצון להבטיח כי מימוש יחידות הדיור יעשה בד בבד עם מתן כלל המענים הציבוריים הנדרשים.
5. בהמשך לאמור, ביום 26.12.2022 קבעה הוועדה בהחלטתה מנגנון שלביות במסגרתו קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללות תוספת של מעל 1,000 יח"ד במצטבר הינו הגשת היתרי בניה לכיתות לימוד ושימושים ציבוריים נוספים בהתאם למפתח הפרוגרמתי שקבעה הוועדה, שתמציתו כדלקמן:
  6. 18 כיתות לימוד יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ). בהמשך קבעה הוועדה בהחלטתה מיום 03.02.2025 תנאי נוסף לפיתוח 5 דונם שצ"פ כנגד מתן תוקף ל-1,000 יח"ד במצטבר.
  7. ביום 03.02.2025, לאחר שמיעת התייחסות הציבור לחומרי העדכון ובקרה, ניתנה החלטת הוועדה בעניין עדכון תכנית האב והיבטים נוספים לבחינה במסגרת הליך הבקרה, לרבות הצגת הנתונים המצטברים לעניין שילוב דיוריות ויח"ד מותנות בקרן תחזוקה ארוכת טווח, הצגת שלביות ביצוע למימוש נתיבי תחבורה ציבורית, והצגת היערכות להיבטי חירום, ספורט ותרבות ברובע.
  8. ביום 23.06.25 קיימה הוועדה דיון בו הציגו נציגי צוות אב לתחבורה ועיריית ירושלים את ההיתכנות לביצוע נת"צים ברובע.
  9. ביום 25.10.2025 קיימה הוועדה להתחדשות עירונית דיון בהתאם להחלטות שנקבעו בתכנית האב, במסגרתו הציגו נציגי עיריית ירושלים את היקף הגשת היתרי בניה ופיתוח שצ"פים בהתאם לשלביות שנקבעה. בהמשך לאמור החליטה וועדת המשנה על מתן תוקף לתכניות אשר הוחלט לאשרן. במסגרת זו, ניתן תוקף לכ-1,850 יחידות דיור נוספות ברובע.
  10. ביום 12.01.26, קיימה הוועדה דיון פומבי בו הוצגו בפניה נתונים בדבר קידום המענים הציבוריים בשכונה, על ידי גורמי המקצוע האמונים על כך מטעם עיריית ירושלים. במסגרת זו הוצג קידום היתרי בניה לבתי ספר וכיתות לימוד ומענים ציבוריים נוספים, פיתוח המרחב הציבורי, מתן מענים תנועתיים. כן הוצגו הנתונים המצטברים לעניין שילוב דיוריות ויח"ד מותנות בקרן תחזוקה ארוכת טווח על ידי מתכנן המחוז.
  11. ביום 21.1.2026, קיימה הוועדה דיון פומבי במסגרתו הציגו גורמי המקצוע מטעם עיריית ירושלים את המענים המקודמים על ידה בתחום המסחר והתעסוקה, החירום, התרבות.

12. לדיונים הפומביים הוזמנו מהנדס העיר ונציגי אגפים שונים בעיריית ירושלים, וכן הגיעו תושבים מן השכונה ונציגי המנהלים הקהילתיים אשר הציגו את התייחסותם.

13. להשלמת התמונה יוער כי כנגד מדיניות תכנית האב יובלים-גנים והחלטת הוועדה לקביעת השלבויות למתן תוקף לתכניות כאמור, תלויים ועומדים נכון לכתיבת החלטה זו שני הליכים משפטיים. האחת הוגשה על ידי עמותת יובלים 2041 המייצגת תושבים מהשכונה וכבר התקיים דיון בעניינה אך טרם הגיע המועד להגשת עמדת המדינה, והשנייה הוגשה על ידי חברת "בית ירושלמי" המקדמת תכניות התחדשות עירונית ברובע, העתירה טרם נדונה בבית המשפט לעת הזו.

## ב. הערכות המימוש לאורך השנים

14. לעת תחילת העדכון ובקרה בשנת 2021 ועל רקע הנתונים דאז, הנחת העבודה המקצועית שאומצה ע"י הוועדה, בדבר מימוש תכניות הייתה מימוש 60% בתכניות מאושרות ו-20% 30% בתכניות בקידום בשלבים שונים. זאת על מנת להניח בפני עיריית ירושלים יעדים להיערכות למענים הציבוריים הנדרשים לתוספת יח"ד. בהתאם, נערכה הרשות המקומית לאכלוס תוספת של כ-5,600 יח"ד ברובע, או תוספת בממוצע של כ-1,400 יח"ד בכל רבעון, עד לסך כולל של כ-17,500 יח"ד ברובע בשנת 2040, אז צפוי הרובע להגיע להיקף של כ-61,000 תושבים (לפי 3.5 נפשות למשק בית). יובהר כי מדובר בסך כולל של יח"ד צפויות ברובע, וזאת בהתאם להנחת המימוש הראשונה שבתכנית האב. יצוין כי גודל משק בית מחושב נכון לשנת 2022 הינו 3.2 בקריית יובל ו-2.8 בשכונות גנים. עם זאת הנחת העבודה גודל משק הבית יגדל במקביל להליכי ההתחדשות, ומשכך מחושבים המענים הציבוריים עבור גודל משק בית זה, קרי 3.5 נפשות למשפחה.

15. בהמשך הליך הבקרה, בחודש 12/2022, עודכנו ההערכות להיקפי מימוש גדולים יותר, וזאת על בסיס הנתונים המצטברים מהליכי הרישוי ברשות המקומית. בהתאם נקבע כי היערכות

העירייה תהיה לאכלוס תוספת 8,000 יח"ד, או תוספת של 4,000 יח"ד בכל אחד מן הרבעונים הראשון והשני, עד שנת 2031.

16. בדיון הבקרה שנערך בחודש 02/25, ועל רקע התקדמות המימושים של תכניות מאושרות ברובע, סברה הוועדה כי יש לעדכן את הנחת המימוש ל-70% מתכניות מאושרות, ו-40% לכל התכניות המצויות בקידום (תוספת 12,600 יח"ד לרובע בהתאם לצבר התכניות דאז עד לשנת 2040). בהתאם לאמור, קראה הוועדה לרשות המקומית להציג את היערכותה לאכלוס בהיקף זה. עם זאת יובהר כבר עתה כי הליכי המימוש בפועל מצומצמים הרבה יותר מהנחות אלה, ומשכי הזמן למימוש מתבררים כארוכים יותר מהנחות מוקדמות. יצוין כי עד כה אוכלס מתחם התחדשות עירונית אחד בשנת 2025, הכולל תוספת של 100 יח"ד, וזאת מכוח תכנית 244947 "קדמת היובל מתחם 04" ברחוב טהון, אשר אושרה בסוף שנת 2015. כלומר, משך הזמן מאישור התכנית למועד האכלוס ארך כעשר שנים.

17. בהתאם לנתונים עדכניים שנמסרו מעיריית ירושלים, קיימים לעת הזו 24 מיזמי התחדשות עירונית בשלבי מימוש שונים, קרי בהליכים לקידום היתרי בניה או בשלבי ביצוע בפועל, הכוללים תוספת צפויה של כ-4,500 יח"ד עד לשנת 2034.

18. על פי נתוני עיריית ירושלים, נכון למועד הדיונים, מתוך כלל יח"ד המצויות בביצוע, כ-500 יח"ד צפויות להתאכלס עד שנת 2028 (כולל), צפי אכלוס של כ-3,100 יח"ד נוספות בשנת 2029, וכ-300 בשנת 2034.

19. יצוין כי בהתאם להנחת העבודה המוקדמת של צוות הבקרה, היערכות העירייה הייתה לתוספת 4,000 יח"ד ברובע (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026. עם זאת נתוני האכלוס בפועל מצביעים כאמור על תוספת צפויה של כ-500 יח"ד בלבד, וזאת עד לשנת 2028. הוועדה תציין כי מדובר בפער דרמטי, המשליך על ההערכות הנדרשת למתן המענים הציבוריים.

20. יוער כבר עתה, לאור הפערים בין הערכות המימוש המוקדמות ובין נתוני המימוש בפועל, כי הצעת שטחים ציבוריים ביתר, אינה מומלצת שכן משמעותה הוצאת מימון ציבורי ללא צורך בפועל, על חשבון הוצאות ציבוריות אחרות מהן יכול הציבור ליהנות כבר עכשיו.

### ג. קידום תכניות בהתאם לתכנית האב:

21. בהתאם לנתונים שהוצגו בדיון מטעם לשכת התכנון, להלן היקף התכניות ותוספת יח"ד המאושרות או מוקדמות ברובע עד העת הזו. הנתונים מתייחסים הן לתכניות פינוי בינוי והן לתכניות אחרות בסמכות מחוזית (כמפורט בטבלאות שבסוף החלטה זו):

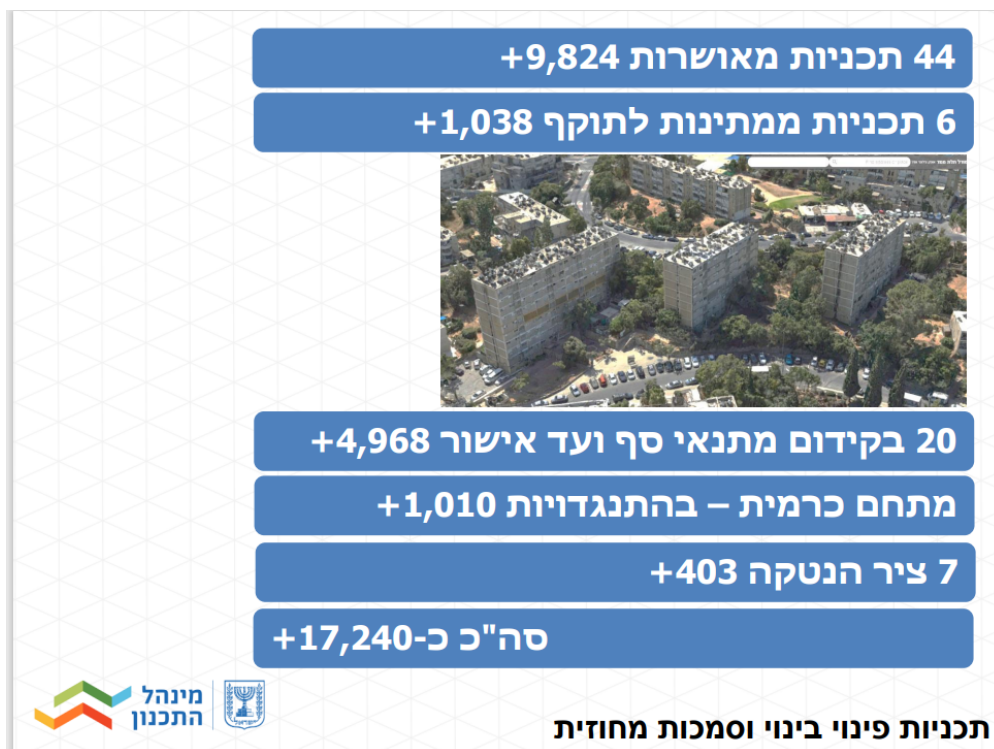
21.1. החל משנת 2016, אושרו 44 תכניות הכוללות יחד תוספת של כ-9,800 יח"ד.

21.2. בנוסף הוחלט לאשר 6 תכניות הכוללות תוספת של כ-1,040 יח"ד, שטרם ניתן להן תוקף,

בשל השלבויות שנקבעה לעניין זה המחייבת הצגת התרי בניה למענים ציבוריים.

- 21.3. בנוסף מצויות כיום 28 תכניות בפני הוועדה, המצויות בשלבי קידום סטטוטוריים שונים (מתנאי סף ועד לשלב ההתנגדויות) הכוללות יחד תוספת של כ-6,400 יח"ד.
22. דהיינו, נכון לשנת 2021 קיימות ברובע כ-12,000 יח"ד, וכ-17,240 יח"ד תוספתיות בתכניות מאושרות או בשלבי קידום סטטוטוריים שונים.
23. להשלמת התמונה יצוין כי תכניות אלה כוללות הפרשות מבונות לצרכי ציבור בסך כולל של לפחות, 65 כיתות גני ילדים, 40 כיתות מעונות יום, 20 בתי כנסת ו-3500 מ"ר לתרבות, פנאי, רווחה ובריאות. ובנוסף כ-19 דונם שטחי קרקע עבור בתי ספר.

להמחשה, רצ"ב שקף שהוצג על ידי מתכנן הוועדה בדיון מעקב ובקרה ביום 12.1.26:



ד. שלביות למתן תוקף לתכניות:

24. כאמור לעיל, הוועדה קבעה בשנת 2022 כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים, הכוללות תוספת של מעל 1,000 יח"ד במצטבר הינו הגשת היתרי בניה

לכיתות לימוד ושימושים ציבוריים נוספים בהתאם למפתח הפרוגרמתי שקבעה הוועדה, שתמציתו 18 כיתות לימוד יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה (כ-200 מ"ר), צרכי רווחה (כ-300 מ"ר), מועדון נוער (כ-250 מ"ר) שלושה עד ארבעה בתי כנסת (כ-800 מ"ר סה"כ).

25. בהתייחס לפיתוח שצ"פים ברובע, נקבע בחודש פברואר 2025 תנאי למתן תוקף לתכניות הכוללות במצטבר תוספת 1,000 יח"ד בדבר הצגת השלמת פיתוח של שצ"פים בהיקף של כ-5 דונם בתחום הרובע.

26. בהתייחס לשלביות זו הוועדה עודכנה כי בחודש אוקטובר 2025 הוצג לוועדת המשנה להתחדשות עירונית (להלן: "ועדת המשנה להתחדשות") כי הוגשו או אושרו היתרי בניה למבני ציבור, בהיקף המשקף מענה עבור "ארבע פעימות" של מתן תוקף כאמור (קרי, עבור 4,000 יח"ד לפחות), למעט חוסר של טיפת חלב אחת וכשישה בתי כנסת, כמפורט להלן מהחלטת ועדת המשנה מיום 20.10.25:

26.1. 60 כיתות לימוד יסודי, 36 כיתות על יסודי, 27 כיתות מעון יום, 46 כיתות גני ילדים, 2 תחנות בריאות המשפחה, 10 שטחים לצרכי רווחה ומועדון נוער ו-6 בתי כנסת. האמור מתייחס הן לבקשות להיתרים במגרשים למבני ציבור והן לבקשות להיתרים של מיזמי התחדשות הכוללים הפרשות מבונות במגרשי המגורים.

26.2. נמסר כי בהתאם לבדיקה שנערכה באגף מבני ציבור, קיימת קיבולת נוספת של לפחות 30 כיתות לימוד יסודי במצאי הכיתות הקיים, וכי חלק מהפתרונות עבור כיתות על יסודי יתנו במתחם בית ספר זיו בשכונת בית הכרם.

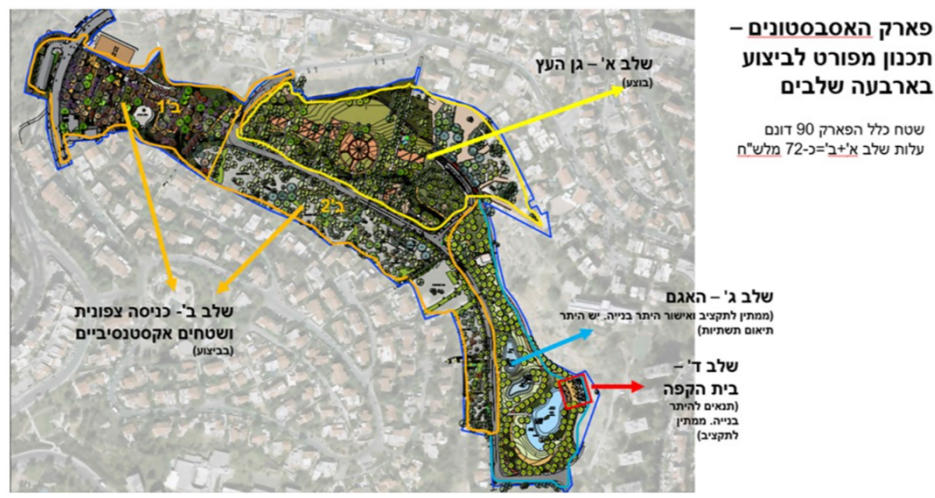
26.3. לוועדה נמסר כי לאחרונה הסתיים פיתוח שצ"פ שלב א' של פארק אזבסטונים בשטח כולל של כ-23 דונמים וכי שלב ב' בשטח של כ-50 דונמים מצוי בביצוע.

26.4. כפי שפורט בהחלטת ועדת המשנה מיום 20.10.25, היקפי ההיתרים המפורטים מעלה, משקפים מענה יתר עבור 12 כיתות לימוד יסודי, 10 גני ילדים ו-3 כיתות מעון יום. מנגד חסר מענה לתחנה אחת של בריאות המשפחה וכשישה בתי כנסת. במקביל נמסר לוועדה כי הרשות המקומית מקדמת במקביל הגשת בקשות נוספות להיתרי בניה במגרשים למבני ציבור עבור 50 כיתות לימוד יסודי, 30 כיתות על יסודי, 11 כיתות מעון יום, 13 כיתות גני ילדים, מועדון אחד ושני בתי כנסת.

26.5. עוד ציינה עיריית ירושלים כי ניתן לתת מענה לשירותי בריאות המשפחה גם באמצעות שטחים סחירים, וכי ברובע קיימים מגרשים זמינים לתכנון בתי כנסת על ידי עמותות שקיבלו הקצאה. כן נמסר על ידי עיריית ירושלים כי תכניות רבות המקודמות במרחב כוללות מענה לבתי כנסת נוספים בהפרשה מבונה, וכי במידת הצורך ניתן יהיה לתת מענה

לשישה בתי כנסת במרחב שלגביהם טרם הוגש היתר בניה על ידי שימוש דו תכליתי זמני במבני ציבור קיימים.

26.6. בהקשר לפיתוח השצ"פים ברובע, לוועדה נמסר כי נמשכות העבודות לפיתוח פארק האסבסטונים בשטח כולל של כ-90 דונם. פיתוח שלב א' בשטח של כ-23 דונם הושלם, ופיתוח שלב ב' בשטח של כ-50 דונמים מצוי בעיצומו ועתיד להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2026. פיתוח שלבים ג+ד (האגם ובית והקפה) בשטח של כ-15 דונם, מצוי בשלב מתקדם של אישור היתרי בניה ותקצוב. זאת בהתאם למפה המצ"ב:



#### ה. קידום המענים לשטחים פתוחים

27. כפי שפורט בהרחבה בהחלטות קודמות, הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים בו תשתית שטחים פתוחים ומרחב ציבורי נתונים. עובדה זו עמדה ברקע העדכון לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור (2018), שאת ממטרותיו היא הצורך להתאים את היקף ההקצאות לאתגרים העומדים בפתחה של מערכת התכנון, ובראשם ההתחדשות העירונית. כאמור בעמוד 13 לתדריך, "...התחדדה ביתר שאת ההכרה בצורך בבחינה מחודשת של המכסות וכללי ההקצאה של הקרקעות לצורכי ציבור, והתאמתם לניצול מיטבי של הקרקע בצפיפות בנייה הולכות וגוברות ולעידוד ההתחדשות עירונית". בהתאם לכך, בהתייחס לשטחים הפתוחים, נקבע כי במרקם בנוי ניתן להקטין את מכסת השטח למרחבי סף בית עד למינימום מוצע של 3 מ"ר לנפש. יתרה מזאת, כדי לאפשר תהליכי התחדשות עירונית גם במקומות שבהם לא ניתן לעמוד במינימום זה, אף נקבע כי ניתן להקטין את המכסה מעבר לכך, וזאת בהתאם למדיניות כוללת שתקבע הרשות המקומית.

28. כפי שנכתב בהחלטה מיום 03.02.25, הוועדה בחנה את העבודה שנעשתה על ידי צוות העירייה ביחס למצאי ואיכות השצ"פים והמרחב הציבורי ברובע. עבודה זו, אשר פורסמה

לחתייחסות הציבור, בחנה באופן מפורט את כלל השטחים הפתוחים לסוגיהם ברובע, וכללה זיהוי סטטוטורי של השטחים כאמור, בחינה של השטח האפקטיבי הקיים לשימוש והגדרת השטחים הנדרשים או אפשריים לפיתוח נוסף. זאת בהתייחס לצפי גידול האוכלוסייה ברובע בחומשים הבאים. הבחינה נעשתה בחלוקה לחמשת תתי-הרובע, והיא כוללת רשימה מפורטת של מעל 100 שצ"פים ושטחים פתוחים לטיפול, וסימונם בתשריט מסכם.

29. בהתאם לממצאי העבודה המפורטת שהוצגה לוועדה, סך השטחים הסטטוטוריים ברובע עומד על כ-700 דונם, מתוכם כ-273 מתפקדים במצב הקיים, ובכפוף ליישום המלצות הצוות עד החומש הרביעי ניתן להביא לתפקוד כ-456 דונם, ובהתייחס למצאי שצ"פ סף הבית עולה מעבודת הצוות כי בכל הרובע קידום ההמלצות מאפשר החל מן החומש השני (אשר מסתיים בשנת 2033), הקצאת שצ"פ סף בית בהיקף של 4-10 מ"ר לנפש.

30. על רקע האמור, הוועדה ציינה בהחלטתה מיום 03.02.25 כי עבודת צוות העירייה בנושא זה הינה עבודה מקיפה, מעמיקה ומפורטת, המניחה תשתית טובה בפני העירייה לקידום השטחים הפתוחים לסוגיהם ברובע לשם מתן מענה לגידול האוכלוסייה.

#### ו. התייחסות הוועדה למענים הציבוריים

31. הוועדה מברכת את עיריית ירושלים על העבודה המעמיקה והמאומצת לקידום ההיערכות למתן מענה לצרכי הציבור הצפויים מתוספת יח"ד ברובע. הוועדה סבורה כי השלביות שנקבעה לקידום תכניות בשנת 2021 הניעה הליך משמעותי של הבטחת המענים בדרך של קידום היתרי בניה לצד קידום תכניות להעצמת מרבית המתחמים קיימים למבני ציבור. תכניות אלה מבטיחות מענה תכנוני זמין למבנים הדרושים בעתיד, בהתאם לקצב התקדמות היתרי הבניה ואכלוס יחידות דיור במרחב.

32. יוזכר כי מנגנון השלביות שנקבע, נועד לקשור בין קידום התכניות לקידום השלד הציבורי, באופן שיבטיח מענה לכלל המענים הציבוריים הנדרשים בשלד הציבורי לעת אכלוס יח"ד, בהסתכלות תכנונית רחבה לרבות מענים של תנועה, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ועוד.

33. הוועדה בחנה בהקשר זה את עמדתו של מהנדס העיר שהובעה בדיון, כי השלביות שנקבעה לקידום תכניות, המתנה מתן תוקף לתכנית בקידום היתרי בניה למענים ציבוריים עברה, הינה חריגה ואינה מקובלת כלל, ברמה המקומית וברמה הארצית, ואינה נדרשת עוד ממספר טעמים, וכי ניתן לסיימה בשלב זה. זאת על רקע העבודה הענפה שנעשית בשנים האחרונות על ידי אגפי העירייה לקידום המענים הציבוריים ברובע, המבטיחה את מתן המענים לקראת אכלוס מבני המגורים, ומן הטעם שקיים פער זמן ארוך העומד על כעשור, בין שלב אישור

- תכנית ובין שלב אכלוס המבנים מכוחה. פער הנובע מהצטברות שלבי המימוש הכוללים השגת הסכמות מלאות של דיירי המבנים, לעיתים תוך הליכים משפטיים מורכבים, קידום היתרי החפירה והבניה ועבודות הבניה עצמן. מאידך ציין מהנדס העיר כי זמן הקמה של בית ספר עומד על שנה וחצי עד שנתיים בלבד, תלוי בגודלו.
34. כן ציין מהנדס העיר כי משרד החינוך עצמו אינו מממן תכנון מפורט וביצוע של בתי ספר, בהיעדר צורך בטווח זמן קרוב למועד האכלוס הצפוי של הדיירים. בנוסף ציין כי התכניות הסטטוטוריות עצמן לפינוי בינוי, כוללות חלק משמעותי מן הצרכים הציבוריים השונים, בהקצאת שטחים עבור מבני ציבור ממבני המגורים ("הפרשות מבונות"), וכי אין היגיון בעיכוב תכנית הכוללת מענים ציבוריים שונים, בעוד שהצורך הנובע מתוספת יח"ד בתכנית הינו בטווח של כעשר שנים ממתן התוקף.
35. כך לדוגמה תכנית 1072446 להתחדשות המבנים ברחוב קולומביה 6-8-10 המסומנים כמבנים "אדומים" בתכנית האב הנדרשים להתחדשות מעמיקה. מדובר בשלושה מבני שיכון מאסיביים המצויים במצב פיזי מדורדר, ללא מרחבים מוגנים. התכנית מציעה את הריסתם, ובנייתם בתוספת יח"ד, לצד תוספת ארבעה גני ילדים, שלוש כיתות מעון יום ו-550 מ"ר עבור בתי כנסת. ועדת המשנה החליטה לאשר את התכנית ביום 30.09.25, אולם מתן התוקף לתכנית מעוכב בשל מנגנון השלבויות שנקבע.
36. בדיון הובאה גם עמדת נציג מנהל קהילתי גנים מר ישי כהן, התומכת בביטול השלבויות למתן תוקף לתכניות הקשורה בקידום המענים הציבוריים.
37. הוועדה תציין כי השלבויות שנקבעה למתן תוקף לתכניות כנגד הצגת קידום היתרי בניה, היא אכן הליך חריג שאינו נהוג במוסדות התכנון הסטטוטורי, שכן הנוהג הוא להתלות את התכנון לחוד, ואת הביצוע לחוד. כך, ניתן להתנות תכנית אחת בקידומה של תכנית אחרת, ולחלופין, מימוש שימוש אחד, במימוש שימוש אחר, אולם התליית תכנון במימוש בפועל, אינו בנמצא ואף מערבת מין בשאינו מינו.
38. יצוין כי תכנית האב אשר תוכננה בשנים 2010-2016 לא קבעה מנגנון מסוג זה. לצד זאת, הוועדה סבורה כי היקפי התכנון המקודמים ברובע, ואי הוודאות המובנה בהליכי ההתחדשות, הן בקידום התכניות והן במימושן, הצדיק בשנת 2021 את קביעת השלבויות, וזאת לשם הנעת תהליך היערכות העירייה לתוספת יח"ד הצפויה ברובע.
39. לאחר ששמעה את עמדת מהנדס העיר ובחנה את עבודת העירייה לקידום המענים הציבוריים, לרבות כיתות לימוד ובתי ספר, ולרבות שימושים ציבוריים בעלי שטחים מצומצמים כדוגמת גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכיו"ב, הוועדה סבורה כי הונחה בפניה תשתית עובדתית מספקת לפיה היקפי המענים הציבוריים הכלולים בתכניות השונות ברובע, וכן עבודת העירייה

השוטפת בקידום היתרים למבני ציבור ותכנון להעצמת מבני ציבור, לצד המשך המעקב שוטף אחר קצב קידום היתרי בניה ומועד אכלוס עתידיים, מבטיחים את המענים הציבוריים הדרושים לתוספת יח"ד ברובע.

40. הוועדה סבורה גם כי הקצאת מענים ציבוריים בטרם נוצר הצורך להם, הינה בעלת השפעה שלילית וזאת במספר היבטים. כפי שהובהר, הצורך הממשי במענים ציבוריים נוצר עם אכלוס מבני המגורים העתידיים ברובע. עם זאת, השלביות שנקבעה במסגרת הליך הבקרה מחייבת קידום מענים בשטחים למבני ציבור, בטווח הזמן המידי, וזאת בהיעדר צורך ממשי. עם אכלוס מבני המגורים העתידיים בשנים הבאות, יתווספו המענים שהוקצו בהם בהפרשות מבונות, כך שייווצר כפל של מענים ציבוריים. כפל זה משקף חוסר אפשרות לתכנון מיטבי ויעיל של הקרקע, מתן מענים כפולים לאותו צורך, השחתת משאבים ציבוריים לריק, ואף עשוי להביא לפגיעה במרקם החברתי והקהילתי כאשר פונקציות ציבוריות משמשות לצרכים אחרים ועוד.

41. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ניתן לעת הזו להמשיך בקידום התכניות, תוך התאמת מנגנון השלביות כך שהליכי הרישוי ליח"ד בתכנית יותנו בהצגת מענים לשלד הציבורי הנובע מתוספת יח"ד על כלל השימושים הציבוריים הנדרשים ובכלל זאת: פיתוח שצ"פים ומתן מענים לכיתות לימוד, גני ילדים, מעונות יום, שטחי רווחה, טיפות חלב ובתי כנסת. ככל הנדרש, ובהתאם לקבלת חו"ד מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית, יותנו הליכי הרישוי ליח"ד בהליכי הרישוי למענים הציבוריים בהתאם לנדרש. הוועדה קובעת כי הוראה בנוסח זה תיקבע בכל תכנית בסמכות הוועדה המחוזית ברובע, לרבות התכניות שהוחלט לאשרן עד למועד החלטה זו וטרם קיבלו תוקף בהתאם למנגנון השלביות הקודם.

42. הוועדה תציין בהקשר זה כי קיום דיוני הבקרה התקופתיים מאפשרים המשך מעקב אחרי קצב התכנון והמימוש ברובע, לצד המענים הציבוריים הנדרשים.

43. בהמשך לאמור, ועל רקע היקף העבודה שנעשתה על ידי העירייה, הוועדה סבורה כי יש לקיים את דיון הבקרה הבא בשנת 2027 יתקיים בוועדה המקומית והוועדה המחוזית תקיים דיון מעקב ובקרה בעוד כשנה וחצי בחודש יוני 2027 לטובת בחינה אפקטיבית של קצב מימוש התכניות ואכלוס יח"ד, לצד קידום המענים הציבוריים הנדרשים. לבקשת הוועדה המקומית ניתן יהיה להקדים את מועד הדיון במעקב ובקרה בפני הוועדה המחוזית.

## ז. מסחר ותעסוקה

44. בפני הוועדה הוצגה בדיון בחודש 01.26 עבודת צוות הבקרה מטעם עיריית ירושלים אשר סקרה את מצאי שטחי המסחר ומשרדים במרחב יובלים גנים, שנערכה בסוף שנת 2024.

- הסקירה העלתה כי בנייים כ-30,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ברובע, וכי בהתאם לאוכלוסייה הצפויה עד לשנת 2040 (אשר בהתאם להערכות המימוש אז, עמדה על כ-17,000 יח"ד), נדרשת תוספת שטח עיקרי של 20,000 מ"ר לתעסוקה ו-50,000 מ"ר למסחר.
45. יובהר כי הערכות אלו קשורות קשר ישיר לנושא התחבורה, הואיל וההערכה היא כי שינוי בתנועות היוממות, כמו גם תוספת של שטחי תעסוקה מקומיים, יסייעו בהפחתת העומס על הדרכים וממילא יקלו על הצרכים התחבורתיים. מבחינה תכנונית, לאור מצאי שטחים קיים שטרם מומש, ושטחים הכלולים בתכניות בתהליכים, נדרש לתכנן בתחום הרובע עוד 6,500 מ"ר לתעסוקה, ועוד 17,000 מ"ר מסחר, וזאת על מנת להגיע ליעדים האמורים בהתאם להערכות לתוספת יחידות הדיור הצפויה כאמור.
46. צוין על ידי מתכנן המחוז כי בתכניות המצויות בקידום על שולחן ועדת המשנה להתחדשות מוטמעות הלכה למעשה המלצות עבודת הבקרה וצתא"ל, בהתאם להחלטות המליאה בנושאים אלה. כדוגמה הובא צבר התכניות במרחב איסלנד-מקסיקו, ברחוב דהומי וברחוב טהון, הכוללות לפחות 20,000 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר ותעסוקה (תכנית מאושרת 1062678 מתחם "ניו איסלנד", תכנית 1276328 רחוב איסלנד-מקסיקו, תכנית 879577 איסלנד 22, תכנית 1399568 דהומי 4, תכנית 1108364 רחוב טהון 16-6).
47. כן הובהר כי החלטות מליאת הוועדה להגדלת תמהיל התעסוקה בתכניות לאורך צירי הרכבת הקלה ובמוקדים שכונתיים, והתנית קידום תכניות בשטח של ארבעה דונם לפחות, עתידות לתרום גם הן להגדלת שטחי התעסוקה ברובע.
48. על רקע האמור, הוועדה סבורה כי הליך העדכון והבקרה הניע הליך של הגדלת מצאי שטחי התעסוקה ברובע, וכי יש להמשיך במעקב בנושא זה.

#### ח. ספורט ותרבות

49. הוועדה תציין כי נכון לשנת 2021 כלל רובע יובלים כ-36,000 נפשות, ובמסגרת הליכי ההתחדשות בעשרות השנים הבאות, עתיד לגדול להיקף של 60,000-80,000 נפשות,

בהתאם להערכות המימוש השונות, כגודלה של עיר בינונית בישראל. לצד זאת מחזיק הרובע בנכסים עירוניים רבים - שני קווי רכבת קלה (הקו האדום והקו הסגול), קרבה למוקדי מסחר, תעסוקה ורפואה משמעותיים (בית החולים הדסה עין כרם, שערי צדק, אזור התעסוקה מלחה), קרבה לשטחים פתוחים איכותיים יער ירושלים, רכס לבן, עמק שורק, ושטחים רובעים איכותיים - עמק האסבסטונים ועמק היובל, וקרבה לעין כרם המהווה אטרקציה תיירותית ונופית ברמה הארצית. כל אלה הופכים את הרובע למוקד בהקשרים כלל עירוניים, וכמוקד משיכה עירוני.

50. בהמשך לאמור מקיימת עיריית ירושלים מאמצים לשילוב פרוגרמות עירוניות משמעותיות בתחום הספורט והתרבות, המצטרפות למגמה זו, ועתידות לשפר את השירות לתושבים בנושאים אלה, לצד הגדלת כוח המשיכה של הרובע בהקשר הרחב יותר.

51. בפני הוועדה הוצגה סקירה מקיפה מאת הממונה על אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים בדבר תוספת פרוגרמות עתידיות לספורט ותרבות ברובע, הן בהליכי תכנון והן בהליכי מימוש של תכניות. בהקשר זה צוינו מתחם התרבות והאומנות במתחם וורבורג בשטח של כ-4,000 מ"ר, תכנית אשר אושרה בשנת 2024 ומצויה במימוש בימים אלה, מרכז תרבות במגרש 4 בסמוך להדסה הקטנה ומתחם הספורט והנופש בבית טיילור בהיקף של כ-20,000 מ"ר, המקודם בתכנית המצויה בשלב ההתנגדויות. יצוין כי גם בתחום זה, לצד הפרוגרמות הממוקמות במגרשים ציבוריים, פרוגרמות רבות מתווספות מכוח תכניות הפיניו בינוי עצמן, כחלק ממבני המגורים.

52. בהקשר זה צוינו חלל "סינמטק" בפרויקט ברחוב טהון מתחם 05, אשר עתיד להימסר לעירייה במהלך השנה, וחללים בפרויקט ברחוב טהון מתחם 03, עבור חלל עבודה שיתופי, מרכז הוליסטי לפעילות רב תכליתי ומרכז יום לקשיש שניתן לערוך בו פעילות תרבותית לגיל השלישי. כן צוינו שטחי קהילה ותרבות במתחם "ניו איסלנד" ובמתחם מרכזיית בזק לשעבר, הצמוד למתנ"ס פיליפ ליאון וצפוי לשלב חללים לפעילויות ספורט לילדים.

53. הוועדה מברכת על עבודה זה, וסבורה כי היא עולה בד בבד עם השינוי של שכונות יובלים - גנים, לרובע עירוני מתפקד, בעל הקשרים כלל עירוניים.

54. יובהר כי הוועדה תמשיך לעקוב על המשך קידום נושא זה במסגרת המעקב ובקרה.

ט. שימושי חירום

55. סגנית מהנדס העיר ציינה כי עיריית ירושלים עורכת בימים אלה תכנית מקיפה, בתיאום עם הגופים הרלוונטיים, בדבר פריסת שרותי חירום בעיר, בדגש על אזור דרום העיר המצוי בהליכי התחדשות עירונית, וכי עבודה זו טרם הושלמה.

56. הוועדה קוראת לעירייה להציג בהקדם תכנית זו, ולצד זאת, הוועדה מסיבה את תשומת לב וועדת המשנה, והוועדה המקומית לבחון את האפשרות לייעד שטחים לצרכי חירום בתכניות המקודמות ברובע.

57. הוועדה קובעת כי בדיון הבקרה בחודש יוני 2027 תוצג התקדמות הבחינה הכלל עירונית לרבות בהקשר המקומי של הרובע.

#### י. חניונים ציבוריים

58. הוועדה תציין כי נושא זה הועלה בדיון בחודש 01/2025 על ידי מנהל קהילתי גנים, בטענה כי יש להקים בשכונה חניונים ציבוריים.

59. הוועדה תציין כי לתכניות ההתחדשות עירונית תרומה משמעותית בהגדלת היצע החניה לרכב פרטי, והן מספקות מענים בהקשר זה ליח"ד הקיימות והמתווספות בתכניות, וכן חניות עבור שימושים אחרים המשולבים במגרשי המגורים כדוגמת מסחר, תעסוקה והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

60. מעבר לזאת, כפי שנמסר על ידי נציגת העירייה בדיון, מקודמת חניה ציבורית במגרש 4 הסמוך למתחם הדסה הקטנה, במסגרת הקמת מבנה הציבור העתידי במגרש. כן צוינו המתחמים הציבוריים הגדולים כדוגמת מתחם וורבורג ובית טיילור הכוללים חניונים עבור השימושים המוצעים בהם, ואשר ניתן להקצות חלק מהם לטובת הציבור בהתאם למדיניות העירייה.

61. כן תציין הוועדה כי הוגשה לוועדה המחוזית תכנית 5166 ג' לעדכון תקן החניה העירוני, וכי במסגרת זו ניתן יהיה לקיים דיון גם בצורך והאפשרות לשילוב חניה ציבורית ברובע.

62. הוועדה קובעת כי בדיון הבקרה בחודש יוני 2027 תוצג התקדמות הבחינה העירונית בנושא חניונים ציבוריים בהקשר המקומי של הרובע.

#### יא. תחבורה

63. הוועדה תציין כי קיבולת מערכת התחבורה הציבורית, הכוללת את הקו האדום הפעיל והקו הסגול המאושר, לצד המערך המשלים של שירות אוטובוסים, מצויה בבחינה מתמשכת על ידי תכנית צוות אב לתחבורה. כפי שצוין בהחלטות קודמות, הערכת הקיבולת הראשונה הייתה

לתוספת של 8,000 יח"ד במרחב. בהמשך, נערכה בשנת 2025 בחינה חדשה למודל התחבורתי, אשר אינה כוללת את יח"ד הכלולות בתכנית המאושרת של "רכס לבן" (אשר טרם ניתן לה תוקף כאמור ומצויה בהליך תכנוני מחדש במוסד תכנון ארצי). כמו כן, הובא בחשבון במודל היקף תעסוקה ומסחר במרחב בהיקף של כ-100,000 מ"ר אשר עתיד להפחית את היוממות מן השכונה לצורך תעסוקה, ולהפחית בהתאם את הביקושים לנסיעות בקו האדום מעבר לתחום השכונה. תוצאות המודל המעודכן כפי שנמסר לוועדה והוצג בפניה בדיון בחודש ינואר 2025, הן כי ניתן לשמור על רמת שירות בקו האדום וזאת בהינתן אכלוס של עד 15,000 יח"ד במרחב.

64. בהמשך לאמור הוועדה קבעה כי לאחר אכלוס של כ-5,000 יח"ד (בנוסף לקיים), תבוצע ע"י עיריית ירושלים בחינה תחבורתית (בה"ת) שתתבסס על נתונים המעודכנים לאותה העת. הבדיקה תכלול בחינה של רמת השירות של מערכת התחבורה בכללותה, לרבות ובעיקר של התח"צ. הבדיקה תבוצע לפי הנחיות לשכת התכנון המחוזית, יועץ התחבורה של הוועדה ונציג שר התחבורה, ותכלול המלצות להמשך פיתוח השכונה. הוועדה סבורה שמנגנון זה יאפשר פיתוח עתידי בסביבת רמת וודאות גבוהה יותר מזו הקיימת היום בכל הקשור למענה התחבורתי לפיתוח יח"ד.

65. כן נקבע כי כל תכנית המקודמת תציג בנספח התנועה שלה את חתך הדרך המכיל שביל אופניים בהתאם להמלצות צתא"ל ותיקבע שלביות ביצוע לפיה תנאי להיתר בניה למגורים בתכנית יהא הצגת תכנון לשביל אופניים בקטע הדרך המשיק לתחום התכנית, ותנאי לאכלוס יהא השלמת פיתוח קטע השביל כאמור.

## יב. שלביות נתצ"ים

66. בהחלטת הוועדה מיום 03.02.25 נקבע כי תוצג בחינה תכנונית לאפשרות יצירת נת"צים (נתיבי תחבורה ציבורית) ברובע זאת כחלק משדרוג תשתית התחבורה הציבורית באמצעים נוספים לפיתוח הרק"ל, ובהתאם מתווה לשלביות בתכניות מפורטות על מנת להבטיח הרחבה של מסלולים עבור נתיבי תחבורה ציבורית. לוועדה הוצגה בדיון בחודש 06.25 ובחודש 01.26 הבחינה שנערכה ע"י צתא"ל אשר התמקדה בארבעה קטעי נת"צ:

- 66.1. נת"צ ברחוב מקסיקו, במקטע שבין רחוב החלמית עד רחוב הנרייטה סאלד.
- 66.2. נת"צ ברחוב שמריהו לויין בקטע שלקראת הצומת עם רחוב הנטקה.
- 66.3. נת"צ במרחב תחנת הרק"ל בסביבת צומת שטרן / בוליביה / גולומב.
- 66.4. נת"צ ברחוב קוליץ בקטע שמצומת אורה ועד הצומת עם רחוב אהרון שולוב.

67. כפי שנמסר על ידי יועץ התחבורה של הוועדה, תנאי לביצוע נת"צ הוא התאמת הדרך / רחוב להצדקים שנקבעו ע"י משרד התחבורה (הנחיות לבחינת הצדקה להסדרי העדפה לתחבורה ציבורית באוטובוסים – 2024). ההנחיות קובעות הצדקים איכותניים והצדקים כמותיים לעניין זה.

68. לפי הבחינה שהוצגה לוועדה בדיון בחודש יוני, ולאחר בחינת יועץ התחבורה של הוועדה, קיימת היתכנות סטטוטורית לביצוע הנת"צים הנ"ל, בהתאם לחתכי הרחוב שהוצגו, או חתכי רחוב אחרים שינצלו את רחוב רצועת הדרך באופן שונה מהמוצג, ויכללו נת"צ.

69. לאור האמור לעיל, הוועדה מבקשת מהעירייה השלמת מידע באשר לקיום או היעדר הצדק להסדרת נת"צ, בכל אחד מהרחובות שלעיל. המידע צריך לכלול התייחסות כמותית בהתאם לקריטריונים שבהנחיות משרד התחבורה, וכן פירוט הפרמטרים האיכותניים. כמו כן, נדרש מידע באשר לאפשרות לביצוע מעלית וגשר ברחוב קוליץ בסביבת תחנת האוטובוס, שיבוצעו בחלק מהנת"צ.

70. לאחר קבלת המידע הנדרש לעיל, תתאפשר קבלת החלטה איר, אם בכלל, להתייחס לסוגיית ביצוע הנת"צים במסגרת תכניות סטטוטוריות. זאת על רקע הקשר הישיר של הצדק לביצוע נת"צ עם ההיבט התפעולי של התח"צ, ולא עם מימוש התכניות ואיכלוסן. יצוין כי למימוש התכניות ואיכלוסן קיימת השפעה עקיפה בלבד על ההצדקים לביצוע נת"צ. כמו כן, קיימות השלכות מרחביות של נת"צ מבחינת מערכת התחבורה בכללותה, ולא רק השלכות מקומיות על הרחוב בו עובר הנת"צ.

**יג. נספח רשימת התכניות בהתאם לעדכון ובקרה:**

71. תכניות התחדשות עירונית מאושרות מאימוץ תכנית האב 2015 ועד דצמבר 2022:

שכונה	שם הפרוייקט	מס' תכנית	קבוצה	יח"ד קיים	תוספת יח"ד	סה"כ יח"ד
<b>תכניות מאושרות מאז מרץ 2015 - אימוץ תכנית אב</b>						
קרית יובל	אורגואי 11-15	345298	כתום	28	108	136
קרית יובל	בוליביה 1	596270	אפור	24	101	125
קרית יובל	בוליביה 14	574178	כתום	56	124	180
קרית יובל	גלומב 23	440735	אדום	112	277	389
קרית מנחם	הנרית ותמל	תמל/ 2020	אדום/כתום	646	1060	1706
קרית יובל	הנטקה 78-84	510610	כתום	138	342	480
קרית יובל	זנגוויל 5-7	373522	כתום	60	170	230
קרית יובל	טהון מתחם 1+2	268219	אפור	59	196	255
קרית יובל	טהון מתחם 3	201467	אפור	36	102	138
קרית יובל	טהון מתחם 4	244947	אפור	30	100	130
קרית יובל	טהון מתחם 5	329516	אפור	54	152	206
קרית מנחם	נרית פלא נדל"ן	109876	אדום	100	328	428
קרית מנחם	קולומביה 1 (28-29)	496463	אדום/כתום	96	312	408
קרית מנחם	קוסטה ריקה 25-37	561167	כתום	175	565	740
קרית יובל	קלנר 100-101	468355	אדום	117	300	417
קרית יובל	שטח 29-33	334334	אדום	102	218	320
קרית יובל	שטח 34-42	317016	כתום	67	159	226
קרית יובל	שטח 37, 41	409656	אדום	68	172	240
				<b>1968</b>	<b>4786</b>	<b>6754</b>

72. תכניות מאושרות מאז דצמבר 2022

תכניות שקיבלו תוקף מאז דצמבר 2022 בו נקבעה שלביות למתן תוקף לכל תוספת 1000 יח"ד במצטבר בכפוף להגשת היתרים למבנצ ומימוש שלד ציבורי:

233	<b>197</b>	36	כתום	452615	בוחסב 2-4	קרית יובל
128	<b>96</b>	32	אפור	885392	מכסיקו 6, 6א	קרית מנחם
102	<b>77</b>	25	כתום	986067	קוסטה ריקה 14-16	קרית מנחם
143	<b>111</b>	32	כתום	699587	דהומי 8	קרית מנחם
270	<b>206</b>	64	כתום	835371	מתחם הציונות	קרית יובל
107	<b>78</b>	29	כתום	963124	המרית 8	קרית מנחם
600	<b>447</b>	153	אדום	678920	ברזיל 4-12	קרית יובל
178	<b>128</b>	50	כתום	1019611	חיים חביב 3	קרית יובל
116	<b>86</b>	30	אדום	764878	ברזיל 14	קרית יובל
186	<b>138</b>	48	כתום	1004969	בוחסב 49-55	קרית יובל
612	<b>426</b>	186	כתום	1048420	גואטמלה 15-23	קרית יובל
580	<b>500</b>	80	אפור	1062678	איסלנד 24-42) ניו איסלנד)	קרית מנחם
293	<b>215</b>	78	כתום	1030428	ברזיל 26-28	קרית יובל
95	<b>68</b>	27	ללא	811653	טור סיני 25-31	קרית יובל
238	<b>190</b>	48	כתום	581850	פנמה 2,6	קרית מנחם
151	<b>119</b>	32	כתום	1078146	קוסטה ריקה 56	קרית מנחם
100	<b>74</b>	26	כתום	790865	קליינמן 13-15	קרית יובל
426	<b>180</b>	246	אדום	1256924	נורית מתחם 01 משלימה לותמל	קרית מנחם
440	<b>129</b>	311	אדום	1260439	נורית מתחם 02 משלימה לותמל	קרית מנחם
243	<b>50</b>	193	כתום	1258383	נורית מתחם 04 משלימה לותמל	קרית מנחם
566	<b>264</b>	302	אדום	1244276	נורית מתחם 05 משלימה לותמל	קרית מנחם
590	<b>264</b>	326	אדום	1230291	נורית מתחם 06 משלימה לותמל	קרית מנחם
1068	<b>703</b>	365	אדום	826685	שטח 49-67 מתחם הפארק	קרית יובל
185	<b>129</b>	56	אפור	1213339	דהומי 6	קרית מנחם
105	<b>80</b>	25	כתום	1079771	קוסטה ריקה 22-24	קרית מנחם
107	<b>83</b>	24	כתום	1182138	גורדון 7-9	קרית יובל
7862	<b>5038</b>	2824	סה"כ			

73. תכניות שאושרו וטרם קיבלו תוקף מאז דצמבר 2022 שטרם ניתן להן תוקף:

תכניות שאושרו וטרם קיבלו תוקף מאז שלביות אחרונה:						
240	<b>158</b>	82		681288	מתחם אפשטיין	
40	<b>38</b>	2	אחר	1133925	הנטקה 28 שמריהו לזין 29	קרית יובל
20	<b>19</b>	1	אחר	988865	הנטקה 18	קרית יובל
575	<b>449</b>	126	אדום	1072446	קולמביה 6-10	קרית מנחם
320	<b>235</b>	85	כתום	1075902	גואטמלה 25-27-29	קרית יובל
183	<b>139</b>	44	כתום	1080092	בוחסב 57-61	קרית יובל
1378	<b>1038</b>	340	סה"כ			

## 74. תכניות בקידום (הגשה ועד להתנגדויות):

תכניות שבתהליך וטרם קיבלו תוקף (היקף תוספת יח"ד ומענים ציבוריים עשוי להשתנות)						
1370	<b>1050</b>	320	אדום	829440	אולסונגר 111-115	קרית יובל
240	<b>186</b>	54	כתום	1446293	אורגואי 27-29	קרית יובל
659	<b>536</b>	123	אפור	1276328	איסלנד-מקסיקו (תבע קפיטל)	קרית מנחם
289	<b>215</b>	74		1284074	איסלנד 19-21, קולומביה 16 (מנדי)	קרית מנחם
132	<b>100</b>	32	אפור	879577	איסלנד 22, מקסיקו 11 (טעמן)	קרית יובל
205	<b>157</b>	48	כתום	1187269	בוליביה 5-7	קרית מנחם
58	<b>46</b>	12	כתום	1277227	גורזון 1	קרית יובל
320	<b>240</b>	80	אפור	1399658	דהומי 4	קרית מנחם
111	<b>87</b>	24	אפור	1279256	חיים חביב הנטקה	קרית יובל
204	<b>154</b>	50	כתום	1334671	חיים חביב 1	קרית יובל
310	<b>55</b>	255	אפור	1108364	טהון 6-16	קרית יובל
480	<b>351</b>	129	כתום	924480	מאיר אבנר 2-18	קרית יובל
386	<b>312</b>	74	כתום	1300805	מקסיקו (תבע קפיטל)	קרית מנחם
318	<b>246</b>	72	כתום	1353655	ניקרגואה 1,3,5	קרית מנחם
108	<b>84</b>	24	אפור	1241744	פנמה 4	קרית מנחם
210	<b>147</b>	63	כתום	1250570	קולומביה 7	קרית מנחם
232	<b>186</b>	46	כתום	1445980	שטח 18א, 20, 20א	קרית יובל
157	<b>123</b>	34	אדום	1246578	שטח 43	קרית יובל
152	<b>118</b>	34	אדום	714188	שטח 47	קרית יובל
697	<b>575</b>	122	כתום	1377407	שטח בוליביה ברגר	קרית יובל
6638	<b>4968</b>	1670	סה"כ			

## 75. תכניות אחרות בקידום

תכניות אחרות מאושרות או בקידום (היקף תוספת יח"ד עתיד להשתנות)						
	1010	1010	0	התנגדויות	838490	כרמית
יחד מוערך	40	38	2	התנגדויות	986141	הנטקה 22-24
יחד מוערך	20	19	1	התנגדויות	1109701	הנטקה 3
יחד מוערך	20	19	1	התנגדויות	1282235	שמריהו לזין 9
	150	150	0	מאושר דצמ 21	507301	מתחם בזק
	57	55	2	מאושר דצמ 22	848796	הנטקה 30-32
	110	108	2	מילוי תנאים להפקדה	1202506	הנטקה 36-40 חביב 14
יחד מוערך	20	14	6	מילוי תנאים להפקדה	1309251	הנטקה 12
	1427	<b>1413</b>	14			



## 10. תוכנית 101-1132125 - מתחם ישיבת חברון-כנסת ישראל- תוספת בינוי ובניית יח"ד

### להשכרה

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליעוז דוד, קיריל פקטה, שמעון גולדברג, אלעזר ראוכברגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, ישראל קלרמן, יוסי חביליו, אדיר שוורץ, אבישי בר אושר, אהובה פלג, סאוסן אבו זרד מיעארי, שקמה סיג, אילון ברנהרד.

### החלטה:

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 17.12.2025 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 14.1.2026, ליתן ארכה עד ליום 31.1.2026, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן.

1. שטח התכנית מתחם ישיבת חברון-כנסת ישראל מצוי בשכונת גבעת מרדכי בירושלים. התכנית מחלקת את הבינוי במתחם ל-5 מבנים. שטח התכנית כ-20 דונם.
2. תכנית זו משנה את ייעוד השטח משטח למוסד לשטח משולב: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה תוספת בינוי עבור מבני הישיבה הקיימים במתחם וכמו כן מציעה הוראות לבינוי חדש בחלקו הצפוני של מתחם הישיבה. התכנית מגדירה מחדש את חלקו הצפוני של מתחם ישיבת חברון ומציעה בו בינוי למגורים, דיור מיוחד ומסחר ותעסוקה.
3. התכנית מוסיפה במתחם כ-232 יח"ד.
4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 13.2.2023.
5. התכנית נדונה בוועדה ביום 4.3.2024 והוחלט להפקידה בתנאים.
6. התכנית לא שובצה זמן רב מאוד לדיון בוועדה המקומית, ובמהלך שלב הבדיקה התכנונית, התקיימו תיאומים מול האגף לתכנון עיר.

7. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית המציעה תוספת יחידות דיור חשובה, כולן יחידות דיור להשכרה לצמיתות ובסמיכות לציר רכבת קלה ומוסדות אקדמיים.
8. התכנית הופקדה ביום 28.3.2025 והוגשו לה עשרות התנגדויות.
9. בשל המספר הרב של ההתנגדויות שהוגשו התכנית הובאה לשימוע בפני החוקרת עו"ד חגית דרורי גרנות ביום 02.09.2025.
10. התכנית משובץ לדיון פנימי להצגת דו"ח החוקר בעניינה של התכנית ביום 12.3.2026
11. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.03.2026

\_\_\_\_\_  
שרון עזרן

חתימת מזכירת הוועדה

\_\_\_\_\_  
שירה תלמי

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: 12.2.2026