

**מסמך החלטות משיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מס' 2025014**

שהתקיימה ביום שני, י"ג בסיון תשפ"ה, 9/6/25

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

יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים

		<b><u>השתתפו:</u></b>
מתכנן המחוז	-	דן קינן
המשרד להגנת הסביבה	-	טל פרי
משרד התחבורה	-	ישי טלאור
משרד הבינוי והשיכון	-	ליזה שיר
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
משרד הביטחון	-	ליעוז דוד
משרד התיירות	-	אבישי בר אושר
רמ"י	-	שקמה סיג
עיריית ירושלים	-	אליעזר ראוכברגר
עיריית ירושלים	-	ישראל קלרמן
עיריית ירושלים	-	אדיר שוורץ
עיריית ירושלים	-	יוחנן ויצמן
עיריית ירושלים	-	חיים כהן
נציג הארגונים הסביבתיים	-	מתן נחום
		<b><u>נכחו:</u></b>
מזכירת הוועדה	-	ירדן מזרחי
יועמ"ש לוועדה	-	צביה זיכרמן
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
יועצת סביבה לוועדה	-	טלי אלברט
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	שלום כהן
לשכת התכנון	-	אנה בנישו
לשכת התכנון	-	נועה גולדשמיט
לשכת התכנון	-	גידי בן עמי
לשכת התכנון	-	חיים כהן
לשכת התכנון	-	תומר אלבגלי

**הבהרות:**

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 לחוק התכנון והבנייה (להלן: "החוק"), כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. תמליל הדיון המוקלט בצירוף מסמך החלטות זה, מהווים יחד את פרוטוקול הדיון.

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

## 1. תכנית 101-1251297-מתחם אנג'ל, ירושלים

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר / ישראל קלרמן, אדיר שוורץ / יוחנן ויצמן, חיים כהן, מתן נחום.

### החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה פיתוח ראוי ומצוינות אדריכלית ראויה לציון באחד מהמתחמים המרכזיים והחשובים בעיר, בתפר שבין אזור התעסוקה גבעת שאול לשכונות המגורים הצמודות. הוועדה תציין כי מדובר במתחם הכולל חטיבת קרקע משמעותית בכניסה המרכזית לאזור התעסוקה, בצמידות לתחנת רכבת קלה המצויה בשלבי הקמה מתקדמים. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי פיתוח המתחם עתיד לתרום רבות לאזור כולו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. תכנית האב לאזור התעסוקה גבעת שאול סימנה את המתחם כאחד ממתחמי שערי הכניסה לאזור התעסוקה, בהם בהתאם למדיניות ניתן להציע עירוב שימושי מגורים בהיקף של 750%-900%, לצד הפרשה בקרקע בשיעור של 15%-30%.
2. הוועדה תציין כי מתחם אנג'ל הינו המתחם הגדול ביותר בשערי הכניסה לאזור התעסוקה. המתחם משיק לאורך שתי חזיתותיו העיקריות לשכונות גבעת שאול וקריית משה ומחזיק למעשה חזית ליניארית ורציפה באורך של 200 מטר כלפי ציר הרק"ל. בנוסף המתחם מצוי בצמידות לקו הרק"ל המצוי בשלבי הקמה מתקדמים, ובנגישות טובה לכיוון מתחם הכניסה לעיר. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בניצול מרבי של מתחם בעל מאפיינים אלה, וכי למימוש בטווח הזמן הקרוב תהיה השפעה חיובית ובעלת משקל על דמותו של אזור התעסוקה וכן על תנופת הפיתוח של אזור הכניסה לעיר ובדגש על פיתוח מתחמים מצרניים לציר הרק"ל.
3. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי יש להחיל על המתחם את מדיניות הרק"ל, במסגרתה תוצע הפרשה משמעותית של קרקע לצרכי ציבור בשיעור של 40% (חלף 15%-30% בהתאם לעקרונות תכנית האב). בהתאם למדיניות תיקבע הפרשה של 40% משטח המגרש, זכויות הבניה יהיו 900% למגורים, 300% לשימושים שאינם למגורים. לא תותר המרת שטחי תעסוקה או מסחר לדיוור להשכרה והוראות בעניין זה יוסרו מהוראות התכנית.
4. הוועדה תציין כי בתחום המגרש קיים הפרש טופוגרפי משמעותי בין מפלס רחוב כנפי נשרים ומפלס רחוב בית הדפוס. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיפול ראוי בהפרש זה, ולנוכח גודלו של המגרש מציעה רחוב פנימי המרופד בשימושי מסחר המהווה חלק מן הקישור הטופוגרפי בין שכונת קריית משה וציר הרק"ל. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ניתן לקבוע תוספת לשימושים מסחריים מתחת למפלס הרחוב כפי שהוצג, וזאת מעבר לשטחים בהתאם למדיניות.
5. יקבעו הוראות להבטחת מילוי אדמה בעומק 1.5 מטר בתחום השצ"פ בהתאם להנחיות שפ"ע. כן יוצע מעבר רגלי מרחוב בית הדפוס להולכים מכיוון מערב אשר יאפשר חיבור לתחום השצ"פ.

6. השימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור יקבעו לחינוך (כגון בתי ספר), חברה, תרבות ופנאי, קהילה ודת. זכויות הבנייה במגרש יקבעו ל-240% ועד 6 קומות.
7. הוועדה בחנה את העמדת הבינוי המוצע הכוללת שלושה מגדלי מגורים בחזית רחוב כנפי נשרים, בגובה 40 קומות מעל מסד מעורב שימושים, ביניהם משולב מגדל תעסוקה בגובה 17 קומות מעל מסד, המוצע בנסיגה מחזית הרחוב באופן המאפשר כיכר ציבורית רחבה כלפי הרחוב.
8. הוועדה, סבורה כי העמדה זו בעלת עדיפות תכנונית על פני המתכונת שהוצעה בתכנית שעמדה בתנאי סף אשר הציעה שלושה מגדלים מעורבי שימושים בגובה 50 קומות. הוועדה סבורה כי מגדל התעסוקה המוצע בנסיגה מהרחוב מחלק את חזית הפרויקט כלפי הרחוב באופן מאוזן ומגוון יותר, וכי קיימת עדיפות תכנונית בהצעת מגדל ייעודי לשימושי תעסוקה. כן סבורה הוועדה כי קיים יתרון בהקצאת חלק מהחזית כלפי רחוב כנפי נשרים למגרש ביעוד מבני ציבור, וזאת כחלק מזיקת המגרש לשכונת גבעת שאול המצויה מצפון לרחוב. עם זאת הוועדה אינה סבורה כי נכון לאפשר גובה הבינוי כמוצע בתכנית, העומד על 40 קומות מעל למסד, אלא שיעור מצומצם יותר של תוספת קומות ביחס לתכנית האב. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי התכנית תציע שלושה מגדלי מגורים בגובה 35 קומות מעל מסד בגובה 5 קומות כמוצע. זאת, על מנת לשמר על מאפייני הבינוי המוצע תוך צמצום גובה הבינוי כך שיהיה במקורב גובה הבינוי המקובל בהתאם למדיניות התכנון העדכנית. בהתאם לצורך תיבחן בתיאום עם לשכת התכנון הגדלה של תכנית מגדלי המגורים למיזוי זכויות הבניה בהתאם להחלטה זו.
9. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית בדבר העדיפות למיקום ארבעה מגדלים בגובה 30 קומות לאורך רחוב כנפי נשרים, המשלבים את היקף התעסוקה בקומות מסד. הוועדה תציין כי הוצגה בפניה חלופה מוקדמת לבינוי הכוללת ארבעה מגדלים כאמור לאורך רחוב כנפי נשרים. הוועדה תציין כי חלופה זו אינה מאפשרת מיקום של מגרש לצרכי ציבור בחזית הרחוב, וכן כיכר בחזית הרחוב בהתאם לעקרונות תכנית האב. הוועדה תציין כי החלופה המציעה מגדל נפרד לשימושי תעסוקה הינו בעל עדיפות תכנונית ביצירת מגדל תעסוקה מובחן אשר פונה לכיכר, וכן גישה לבית הספר גם מכיוון רחוב כנפי נשרים.
10. בהמשך לאמור תחום הכיכר במפלס רחוב כנפי נשרים יסומן בזיקת הנאה בתיאום עם לשכת התכנון ויקבעו הוראות מחייבות לקירווי המרחבי המוצע לתחום הכיכר. כן תיבחן האפשרות להגדיל את תחום הכיכר על ידי הסטת רמפת הכניסה לחניון.
11. על מנת לשפר את החיבוריות לכיוון מערב הכיכר העירונית המוצעת תחובר בזיקת הנאה אל רחוב שטנר.
12. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית והמחלקה למדיניות התכנון, התכנית תציע הפרשות מבונות לצרכי ציבור כדלקמן: שני אשכולות של מעון יום (כל אשכול 3 כיתות) בשטח 441 מ"ר לכל אשכול וחצר בשטח 305 מ"ר לכל אשכול, 9 כיתות גני ילדים בשטח 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 200 מ"ר כל אחד, חמישה בתי כנסת בשטח 500 מ"ר כל אחד, מועדון נוער 500 מ"ר. הוראות התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לנוהל הפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה. כן תיקבע שלביות הביצוע המבטיחה את השלמת הפרשות הציבוריות ובית הספר כתנאי לאכלוס המגורים והתעסוקה.

13. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, ובפרט לעניין השימושים המוצעים ותקן החניה המוצע עבורם. הוועדה קובעת כי נספח התנועה יציג תקן חניה בהתאם לרק"ל בשלב הפעלה. כן יובטח רוחב מדרכות, לרבות היתכנות לרצועת שביל אופניים בחזית רחוב פרבשטיין. כן תיבחן היתכנות הכניסה בפורטל מכיוון כביש 16, וכניסה זו תיקבע בשלבויות הביצוע ככל וימצא כי ניתן לקיימה.
14. תנאי להפקדה יהא קבלת התייחסות נציג שר הביטחון.
15. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה לרבות בנושא צירוף נספח ניהול מי נגר לאישור רשות המים וסקר קרקע היסטורי ומרחקי הפקדה ואישור הגני"ס. השימושים לתעשייה ומלאכה בתכנית יוסרו.
16. תיקבע שלבויות ביצוע אשר תאפשר את מימוש התכנית בשני שלבים. עם זאת יקבע בהוראות התכנית כי ההיתר הראשון למגורים יכלול את מגדל התעסוקה במלואו, וכי תנאי לאכלוס מגורים יהא מתן תעודת גמר למגדל התעסוקה.
17. התכנית תיערך כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי כתנאי להפקדת התכנית.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
19. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.
21. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

## **2. תכנית 101-1382423 - מצפה תלפיות**

**החברים שנכחו:** שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר / ישראל קלרמן, אדיר שוורץ / יוחנן ויצמן, חיים כהן, מתן נחום.

### **החלטה:**

1. הוועדה תשוב ותדון לאחר קבלת המסמכים הסביבתיים הנדרשים והמלצת הוועדה המקומית.
2. בנוסף, תבחן סוגיית בעל עניין הרשאי להגיש תכנית. היזם ורמ"י רשאים להגיש לוועדה עמדתם בכתב תוך 14 ימים, ככל שיבקשו לעשות כן.

### 3. תכנית 101-1366053-מתחם מלון הנשיא, ירושלים

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליוז שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, חיים כהן, מתן נחום.

#### החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית שמיעת מגישי התכנית **והמלצת הוועדה המקומית**, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי לפיתוח לאורך ציר הרק"ל תוך חידוש הבלוק העירוני, עירוב שימושים ושדרוג המרחב הציבורי. **כן תציין הוועדה לחיוב את האיכות האדריכלית והעיצובית של הבינוי המוצע**. על כן מחליטה להפקיד את התכנית, בהתאם למפורט להלן:

1. התכנית עוסקת בחטיבת קרקע בשטח של כחמישה דונמים לאורך רחוב קרן היסוד, בו עתיד לעבור הקו הכחול של הרכבת הקלה, וכן בצמידות לתחנת הרכבת עצמה. התכנית כוללת דופן שלמה של הבלוק העירוני כלפי רחוב קרן היסוד, המהווה חוליה מקשרת בין הרחובות המלך גיורג' ורחוב דוד המלך, ומקשר למעשה בין אזור המע"ר הירושלמי ובין אזור מתחם התחנה הראשונה, אזורים העוברים הליכי התחדשות ופיתוח על ידי חידוש הבינוי והמרחב הציבורי, תוספת יח"ד ושימושים אחרים. זאת על בסיס אמצעי הסעת המונים של הרכבת הקלה, הרכבת הכבדה וקו הרכבל המקשר בין מתחם התחנה ובין העיר העתיקה.
2. בהמשך **לאמור הוועדה סבורה כי המתחם בענייננו ראוי להעצמה משמעותית ועירוב** שימושים וכי גודלו של המתחם ומיקומו על שלושה רחובות – קרן היסוד, אחד העם וסוקולוב - מאפשרים פעולה משמעותית במפלס הקרקע ליצירת חוויה עירונית במפלס זה, **לצד הצגת איכות אדריכלית ועיצובית ברמה גבוהה**. עם זאת במצבו הנוכחי המתחם משמש ברובו מזה שנים כחניה פתוחה **והוא רחוק מלשקף את הפוטנציאל העירוני הגלום** בו.
3. כמו כן תציין הוועדה כי **במבנה בית המלון לשעבר מתקיימת מזה מספר שנים פעילות חברתית מבורכת** המשמשת כעוגן קהילתי ברמת השכונה, הרובע ואף ברמה העירונית, המשלב פעילויות תרבות, לימוד ופנאי, **והוועדה סבורה כי ראוי לשמור על פעילות** זו.
4. אשר על כן, הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה איגוד של מספר מגרשים לכדי מתחם המאפשר **פעולה עירונית** כאמור, לצד **שימור מבנה בית המלון לשעבר** שנמצא בחלקה הדרומי של התכנית והקצאתו לשימושים ציבוריים, **יצירת כיכר פעילה ומעבר רגלי** רחב לחיבור בין פנים השכונה ורחוב סוקולוב לרחוב קרן היסוד וציר הרק"ל. כן תציין הוועדה לחיוב את איכות העמדת הבינוי והעיצוב האדריכלי המוצע שיש לעודדם.
5. מבנה המלון לשעבר המצוי ברחוב אחד העם, ייקבע לשימור בתאום עם יועצת השימור של הוועדה, לרבות קביעת הוראות לחיזוק המבנה. **ארבע קומות וכן חלק מקומה 1- יקבע כהפרשה מבונה לצרכי ציבור לשימושי תרבות קהילה ופנאי במבנה הקיים**. **שתי הקומות העליונות במבנה הקיים, ובנוסף תוספת של שתי קומות עד גובה שמונה קומות בדומה למבנה המלון הסמוך, ישמשו לשימושים סחירים שאינם למגורים**.

6. התכנית מציעה **דירוג הבינוי כלפי פנים שכונת** המגורים באופן שמוצעים **מבנים נמוכים יותר** כלפי רחוב סוקולוב. כן מציעה **התכנית שטח לטובת זיקת הנאה** לציבור בקומת הקרקע. הוועדה סבורה כי במכלול מאפייני התכנית, לרבות הדירוג כלפי השכונה, השימור המוצע וזיקת ההנאה לציבור כמו גם העובדה שמדובר במתחם פינתי היושב על מפגש של שלושה רחובות, התכנית מציעה העמדה מיטבית של הבינוי לצד תועלות לציבור.
7. בנסיבות אלו הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר **הגבהה מקומית של המבנה בפנית רחוב קרן היסוד** וזאת **למימוש מיטבי של הבינוי לאורך צירי הרק"ל**. כמו כן הוועדה סבורה כי יש להציע חזית רציפה יותר כלפי רחוב קרן היסוד. בהמשך לאמור התכנית תציע **דופן וחזית רציפה כלפי רחוב היסוד עם קומת קרקע לשימושי מסחר תוך שמירה על מעבר רגלי ברוחב של לפחות ארבעה מטרים לחלל הציבורי פנימי**. בהמשך לאמור **תותר הגבהה בפנית הרחובות ל-12 קומות מעל קומת המסחר**. כן מורה הוועדה כי דירוג הבינוי וזיקות ההנאה יקבעו כמחייבים ויעוגנו במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.
8. בהתאם לכך, בפנים הבלוק, יקבע **תחום פנוי למרחב ציבורי, אשר שטחו יהיה כ-400 מ"ר** בתיאום עם לשכת התכנון. שטח זה יסומן כזיקת **הנאה לציבור ויפותח ככיכר עירונית**. התחום **החצר המונמכת** המאפשר אוורור לחלק מהקומות התת קרקעיות **יצומצם** בהנחיית לשכת התכנון על מנת להגדיל את המרחב הציבורי.
9. קווי הבינוי ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לבינוי המוצע. **ישמר מרחק של 6 מ' מהמבנה לשימור**.
10. יקבעו הוראות אשר יבטיחו את **המעבר המקשר בין רחוב קרן היסוד לגינת סוקולוב**, ואת **המעבר המקשר בין רחוב אחד העם ורחוב סוקולוב**.
11. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות וכן כלפי המרחב הציבורי הפנימי וזיקת ההנאה יהיו **חזיתות פעילות אשר יישלבו שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור ומבואות כניסה למגורים**.
12. תנאי להפקדה יהא השלמת **התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה** לרבות **הפחתת תקן החניה והבטחת זכות דרך שתאפשר מדרכות ברוחב 3.5 מטרים לפחות**.
13. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
14. יקבע בהוראות התכנית כי **מבני המגורים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים**.
15. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא **עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה**. הטבלאות המתוקנות וכן הבינוי המוצע יוצגו בפני הוועדה, בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית.

### כללי

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
17. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 7 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.

18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

#### 4. תכנית 101-1049873 - מתחם מגורים באום ליסון

התכנית ירדה מסדר היום.

#### 5. תכנית 12000 - הקמת פארק לשימושי פנאי ונופש של תושבי מטרופולין ירושלים, עמק

##### הארזים

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, לויזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, חיים כהן, מתן נחום.

##### החלטה:

1. הוועדה תציין כי עניינו של הדיון הוא שינויים המבוקשים בתכנית הבינוי והפיתוח של מתחם הספורטק, אשר אושרה על ידי מליאת הוועדה ביום 09.11.2015, ביום 13.12.2016 וביום 03.10.2022, בהתאם להוראות סעיף 3.3.3(ד)1 לתכנית 12000 המאושרת. הוועדה תציין עוד כי השינויים המבוקשים בתכנית הבינוי והפיתוח הם שינויים מצומצמים, אשר מתייחסים רק למגרש הפוטבול ומטרתם לאפשר הקמת טריבוונה שתאפשר לכ-1000 צופים להגיע למשחקי הפוטבול, וכי מדובר על שינוי נקודתי מתוך כלל מתחם הספורטק, ששטחו כ-102 דונם. עוד תציין הוועדה כי השינוי המבוקש לתכנית הבינוי פורסם לציבור ולא הוגשו התנגדויות בעניינו.
2. בהמשך לאמור, ולאחר בחינת השינויים שהוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח והתייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה מחליטה לאשר את הוספת הטריבוונה למגרש הפוטבול בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת ולאשר את פתרון החניה המוצע. יש לוודא כי לעת היתר הבניה יבחן הנושא הסביבתי אקוסטי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

#### 6. תכנית 101-1246883 - ביי"ס יסודי קריית מנחם

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, חיים כהן, מתן נחום.

### החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי התכנית מציעה ניצול יעיל של מגרש בייעוד מבני ציבור עבור מגוון שימושים ציבוריים לטובת השכונה וכן הסדרת דרך ושביל המשפרים את נגישות התושבים לפארק אסבסטוניים. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית כדלקמן:

1. מאחר והתכנית ממוקמת בשכונת קריית היובל יש לתקן את שם התכנית ל"מבני ציבור רחוב רינגלבלום, קריית היובל".
2. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים המותרים בתחום ייעוד למבנים ומסודות ציבור יהיו: חינוך, קהילה ורווחה.
3. תחום התכנית יורחב מערבה על מנת להגדיל את אולם הספורט בהתאם להמלצת הוועדה המקומית מיום 13.3.2025. הרחבת התכנית מערבה תכלול את הדרך הקיימת במערב התכנית בייעוד שצ"פ ושינוי ייעודה לדרך.
4. ישנו חוסר התאמה בסימון העצים הבוגרים בתשריט התכנית לעומת נספח העצים. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון האמור וסימון גבול התכנית וגבולות תאי שטח בנספח העצים.
5. יש להוסיף מיזות רוחב למדרכות ולוודא כי המדרכה הגובלת בייעוד מבנים ומסודות ציבור הינה ברוחב מינימלי של 3 מטר מרחוב יאנוש קורצ'אק דרומה (המדרכה לאורך מגרשי המגורים שמצפון לא תפחת מ-1.3 מטר). יש לסמן תאי שטח ומספרם בנספח התנועה.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון חניה בהתאם להיקף זכויות הבניה המבוקש בתכנית. ניתן להתחשב בחניות הציבוריות שבתחום רחוב רינגלבלום כחלק מהחניות הנדרשות לפי התקן. יודגש כי מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים (נשק וסע) אינם נכללים במסגרת היצע החניות.
7. יש להוסיף סימבול מתקן הנדסי לתשריט על מנת לסמן את חדר החשמל המוצע ולקבוע שטחי בניה תת-קרקעיים להקמת חדר החשמל.
8. יש להוסיף סימון הנחיות מיוחדות בשטח המוצע לחניה בתחום הדרך ולקבוע הוראה לפיה שטח זה מיועד למתן פתרון חניה לשימוש מוסדות הציבור שבתחום התכנית.
9. מאחר וחלק מתחום התכנית מצוי בתחום אתר טבע עירוני עמק אסבסטוניים, תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת סקר טבע מקדמי בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. לרבות תיקון גבול התכנית בנספח מצב מאושר ותיקוני עריכה בנספח הניקוז, וכן עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להרחבתה מערבה.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

#### 7. תכנית 101-1066042 - מתחם מבני ציבור, תעסוקה ומסחר, מערב עיסאווייה

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, חיים כהן, מתן נחום.

#### החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת מקדמי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, וכי תמהיל השימושים המוצע בה מספק מענה ראוי לחלק מהצרכים שעלו הן במסגרת בחינה פרוגרמטית של צרכי הציבור בשכונת עיסאווייה שעל בסיסה קודמה תכנית המתאר לשכונה, והן במסגרת בחינה של צרכי המסחר והתעסוקה שנערכה בהקשר של מזרח העיר בכלל. הוועדה סבורה כי הוספת הכיתות, הגנים ומעונות היום המוצעת בתכנית תתרום לפתרון המחסור במוסדות חינוך וכי הגדלת ההיצע התעסוקתי בתוך השכונה תסייע במימוש פוטנציאל התעסוקה של תושבי השכונה, כל זאת במיקום אשר צפוי לתפקד כמוקד וכשער מערבי לשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בהתאם למפורט להלן:

#### מבני ציבור

1. הוועדה התרשמה כי זכויות הבנייה המוצעות בתאי השטח שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור מספקות מענה כמותי ראוי לצרכי אוכלוסיית השכונה ולגידולה הצפוי. עם זאת הוועדה סבורה כי מיצוי הפוטנציאל התכנוני של תאי השטח יובטח רק בתכנון כולל של כל תא שטח, שיבטיח בין היתר ניצול מיטבי של התכנית ושל מרחב תא השטח מעל ומתחת לפני הקרקע, ניצול הטופוגרפיה בכלל ושילוב יעיל של השימושים השונים. בהקשר זה ייקבע כי התכנון הכולל בתא שטח 5 יציג בינוי אינטנסיבי לכיוון תאי שטח 1-4 שבייעוד מסחר ותעסוקה ובינוי מתון יותר לכיוון תא שטח 300 שבייעוד מגורים. שלביות הביצוע שתבטיח כל האמור תפורט להלן בסעיף 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ועדכון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.

#### מסחר ותעסוקה

2. בהתייחס להיבטים הפיזיים של רצועת תאי שטח 1-4 ולשיפועי הרחובות העוטפים שלאורכם וביניהם מוצעת החזית המסחרית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הוספת הנחיות והוראות שיבטיחו תפקוד רציף ככל הניתן של הדופן המסחרית לכל אורכה והתאמה מיטבית של מפלסי המסחר והרחוב תוך התייחסות לחתכים המשתנים לאורכו, בהנחיית לשכת התכנון.

3. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה דיוק ההוראות וההנחיות בנוגע לתכנית, למעברים, לגינות הכיס, לפיתוח, לבינוי, לקווי הבניין ולזיקות ההנאה בתאי שטח בייעוד זה ובדגש על תא שטח 1 המהווה שער כניסה לשכונה. כל זאת בהנחיית לשכת התכנון.

### טבע עירוני

4. הוועדה תציין כי תחום התכנית חופף ברובו לאתר הטבע העירוני "עיסאווייה צפון", ובהתאם לכך התכנית מלווה בסקר טבע עירוני. יצוין כי התכנית מקודמת על בסיס תכנית המתאר לשכונת עיסאווייה, במסגרתה שקלה הוועדה את סוגיית החפיפה האמורה והכריעה וקבעה את ייעודי המתחם כמוצע בתכנית בשל חשיבותם הציבורית כפי שהעלתה בחינה פרוגרמטית של צרכי הציבור שנערכה לשכונה ולאור בחינה של צרכי המסחר והתעסוקה במזרח העיר בכלל, על פיה מקודמת התכנית.

5. עם זאת, לנוכח השפעות השוליים הצפויות להתרחש בעת הקמת התכנית, הנוגעות לרצועת הממשק של תחום התכנית עם השטח מצפון, ובהתאם לחו"ד יועצת האקולוגיה של לשכת התכנון, הוועדה קובעת כי תחום התכנית יורחב כך שיכלול רצועת חיץ נופי ברוחב 30 מ' מצפון שתיקבע בייעוד שצ"פ, בה לא יותר פיתוח או ביצוע פעולות למעט אלה הנדרשות לצורך סילוק מינים פולשים או שיקום אקולוגי, וכן לא ימוקמו בה שטחי ההתארגנות של התכנית.

6. בנוסף קובעת הוועדה כי תנאי בהליך הרישוי בתאי השטח הגובלים ברצועת החיץ יהיה תיאום עם רט"ג בנוגע לסקר גיאופיזיים ולאמצעים שיינקטו למניעת פגיעה ולשיקום רצועת החיץ האמורה, לפני, במהלך ולאחר ביצוע התכנית. כל זאת לאישור אגף שפ"ע ומחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של אמצעים להגנה על תחום החיץ ולשיקומו.

7. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה בנוגע לאמצעים שיינקטו למניעת זיהומי אור ורעש כלפי שטחי אתר הטבע העירוני.

### סביבה

8. הוועדה תציין כי סמיכות בית החולים הדסה לתחום התכנית ממערב עלולה להטיל הגבלות סביבתיות על מבני הציבור המוצעים בסמוך, וזאת כתלות בשימושים שייקבעו בסופו של יום בתחום בית החולים הסמוך לשטח התכנית. הוועדה קובעת כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת חו"ד סביבתית עדכנית, בין היתר בנוגע להשפעות על איכות האוויר מתחום בית החולים וכן בנוגע לחומרים המסוכנים בהם נעשה שימוש בתחומו, וכי בהתאם להן ייקבעו התנאים או ההגבלות שיבטיחו את פעילותם התקינה של המבנים הרגישים בתחום התכנית, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תנאי לאכלוס המבנים בשטחי הציבור יהיה ביצוע אמצעי המיגון שנקבעו.

9. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה מדידת מפלסי הרעש מבית החולים ובחינת הצורך במיגון אקוסטי בתאי השטח שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ותיאום המסקנות העולות מהמדידות עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. ככל שאמצעים אלה יידרשו, תנאי לאכלוס המבנים בשטחי הציבור יהיה ביצוע אמצעי המיגון שנקבעו.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע סקר קרקע היסטורי וכן קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים לסקר שבוצע.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה הוספת הוראה כי ייאסר שימוש בחומרים מסוכנים בתאי השטח שבייעוד מסחר ותעסוקה.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרונות התואמים לתמ"א 1 שינוי 8 בנספח ניקוז מי הנגר, בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
13. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות בשימורה של תשתית העצים הקיימת בתחום התכנית. בהתאם לכך תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת אפשרויות ההגדלה של מספר העצים הקיימים שיסומנו לשימור ושילובם בתכנון.
14. תיקבע הוראה כי כלל המבנים בתחום התכנית יידרשו לעמוד בתקן בנייה ירוקה, וכי רמת התקן תיקבע בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה כתנאי להליך הרישוי.

### שלביות ביצוע

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת שלביות שתבטיח את תכנון וביצוע השצ"פים, המעברים, זיקות ההנאה, גינות הכיס והדרכים.
16. תנאי למתן היתר בנייה בתאי השטח שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי לכלל תא השטח בו מבוקש המבנה מושא היתר הבנייה לאישור מהנדס העיר שתציג בין היתר את הבינוי המבוקש כחלק מהבינוי הכולל וכשלב מוגדר במסגרת מימוש כלל זכויות הבנייה בתא השטח. החלוקה לשלבים תתייחס הן לפריסת המבנים בתא השטח, למיקומם ולתכסיתם, והן למספר הקומות בכל מבנה, מבוקש או עתידי, בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל.

### כללי

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה התאמת קו הבניין הצפון מערבי בתא שטח 300 לקונטור המבנה הקיים.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
20. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

### 8. תכנית 101-0947598 - מתחם תמיר

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

**החלטה:**

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.12.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 19.1.2025 ליתן ארכה עד ליום 28.2.2025, 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. התכנית ממוקמת על הקו של הרכבת הקלה בצמידות לאזור התעסוקה בהר חוצבים, על צומת הרחובות גולדה מאיר-שפע חיים. שטח התכנית כ- 22 דונם.
2. התכנית מציעה פינוי הבינוי הקיים ובינוי מחדש של מתחם משולב ובו מגורים, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה בגבול שכונת קרית בעלז עזרת תורה והר חוצבים. הבינוי כולל 12 בניינים ובהם כ- 850 יחידות דיור, כולל 260 יח"ד מיוחדות, בשילוב גני-ילדים ומעונות ודופן תעסוקה ומסחר לכיוון קו הרכבת הקלה בשדרות גולדה מאיר.
3. מגישי התכנית הינם חברה יזמית פרטית.
4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 11.4.2022. הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 24.7.2023 והחליטה להפקידה בתנאים.
5. שיבוץ התכנית לדיון התעכב מאחר ולא התקבלה המלצת הוועדה המקומית בעניינה של התכנית וחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון של עיריית ירושלים בנוגע להיקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות בתכנית.
6. בנוסף בשל חילופי כוח אדם בלשכת התכנון, התכנית הועברה לטיפול של רפרנט נוסף, מצב שהוביל לעיכוב הטיפול בתכנית.
7. התכנית תופקד ביום 10.6.2025.
8. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה שדרוג משמעותי של המרחב הציבורי, מציעה היקף גדול של הפרשות לצרכי ציבור ותוספת יח"ד.
9. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.12.2025.

**9. תכנית 101-0764936 - שכונת מגורים עטרות, ירושלים**

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

**החלטה:**

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 17.6.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 14.7.24 ליתן ארכה עד ליום 30.6.2025, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן:

1. מדובר בתכנית שמטרתה הקמת שכונת מגורים בצפון ירושלים, מצפון לאזור תעשייה עטרות.

2. התכנית מציעה כ- 9000 יח"ד, כולל 800 יח"ד דיור מוגן, מבני ציבור, בית מלון, מאגר מים, תחנת כיבוי אש ומתן לאיסוף אשפה. היקף התעסוקה כ- 300,000 מ"ר, היקף המסחר כ- 40,000 מ"ר.
3. מרבית שטח התכנית מצוי על שדה התעופה הנטוש.
4. גבול התכנית מצפון כפר יעקב, מדרום דרך 45, ממזרח צומת קלנדיה וממערב הכפר קלנדיה.
5. מגיש התכנית משרד הבינוי והשיכון.
6. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 3.12.20.
7. נדרש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה והצבה של שתי תחנות ניטור ואיכות האוויר.
8. תהליך בדיקות הניטור לקח יותר משנה ובמקביל בוצעו תיאומים רבים עם גורמי איכות הסביבה ומשרד הביטחון.
9. נדרש אישור של המועצה הארצית על גריעת התכנית מרשימת שדות התעופה.
10. התכנית נדונה בוועדה המחוזית ביום 20.1.2025 והוחלט לשוב ולדון בדיון פנימי.
11. התכנית משובצת לקבלת החלטה בעניינה במהלך חודש יולי 2025.
12. הוועדה תבהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנית, מדובר בתכנית שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה, שתספק פתרונות דיור רבים, בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים הנדרשים בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.3.26.

#### **10. תכנית 102-1156306 - שכונה ו-1**

**החברים שנכחו:** שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

#### **החלטה:**

בהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן:

1. מדובר בתכנית המבקשת להקים שכונת מגורים חדשה במזרח העיר בית שמש.
2. התכנית ממוקמת במורדות הפתוחים שבין שכונות העיר הקיימות בבית שמש, בית העלמין ומושב זנוח, לבין כביש אזורי 3855.
3. שטח התכנית כ- 664 דונם, התכנית כוללת 2,600 יחידות דיור חדשות, צרכי ציבור מבונים ופתוחים לשימוש תושבי השכונה, אזור מסחר ותעסוקה בסמוך לכניסה לעיר ותחנת התדלוק הקיימת ומסוף אוטובוסים.
4. מגיש התכנית הינו משרד הבינוי והשיכון.
5. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 20.12.2023.
6. התכנית שובצה לדיון בוועדה המחוזית רק ביום 17.3.2025, מאחר והוועדה המקומית בית שמש לא דנה בעניינה של התכנית.

7. התכנית תופקד ביום 15.6.2025.
8. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית שהוגשה על ידי משרד הבינוי והשיכון, ומטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה, שתספק פתרונות דיור רבים, תוך שדרוג משמעותי של המרחב הציבורי, התכנית מציעה היקף גדול של הפרשות לצרכי ציבור ותוספת יח"ד.
9. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.12.2025.

### **11. תכנית 101-0293761- התחברות עירונית – קירו בגין**

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

#### **החלטה:**

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 17.6.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 07.07.2024 ליתן ארכה עד ליום 18.3.2025, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן:

1. מדובר בתכנית בשטח של כ- 213 דונם היוצרת חיבור פיסוי בין שתי שכונות בירושלים, שכונת בית הכרם וקריית הלאום המנותקות כיום על ידי כביש מנחם בגין.
2. התכנית הוגשה ביום 22.1.17 ועמדה בתנאי סף ביום 21.2.17.
3. מדובר בתכנית פורצת דרך. התכנית מתייחסת למתחם משמעותי המיועד ברובו לדרך, ואשר מתאפיין בתת ניצול ובהשפעות סביבתיות על השכונות הסמוכות, ומציעה להפוך אותו למתחם עירוני מרכזי ומפותח, לטובת תושבי העיר כולה. התכנית מציעה יצירת קירו מעל שדרות בגין, תוך יצירת חיבורים איכותיים בין חלקי העיר שכיום מנותקים זה מזה, לרבות יצירת חיבור בין שכונת בית הכרם לבין שטח האוניברסיטה, התווית מעברים אל צירי תנועה וקווי רק"ל, ופיתוח של המתחם **תוך תוספת משמעותית של כ- 1800 יחידות דיור**, לצד תוספת של פונקציות ציבוריות איכותיות לטובת תושבי המתחם ותושבי השכונות הסמוכות.
4. בשל המורכבות התכנונית והסביבתית של התכנית, נדרשה התייחסות למגוון של היבטים סביבתיים כגון איכות אוויר, קו חשמל, זיהום קרקע, גזי קרקע ועוד, והכנת תסקיר השפעה על הסביבה.
5. בנוסף נדרשו השלמות עם תכנית אב לתחבורה לעניין נתיב תחבורה ציבורית בשדרות מנחם בגין, והקצאת יועץ עבור המשרד להגנת הסביבה לבחינת היבטי זיהום האוויר.
6. התכנית הופקדה ביום 4.4.2024. בשל מורכבות התכנית ניתנה ארכה להגשת התנגדויות עד ליום 4.7.2024.
7. הוגשו לתכנית מאות התנגדויות של תושבי שכונת בית הכרם.

8. הוועדה המחוזית מינתה חוקר לשמיעת ההתנגדויות, ששמע את ההתנגדויות שהוגשו בתאריכים 8-10/12/2024.
9. התכנית שובצה לדיון פנימי לקבלת החלטה בעניין דו"ח החוקר שהוגש ביום 19.6.2025.
10. הוועדה תבהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנית, בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים הנדרשים בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.12.25.

### 12. תכנית 101-1284223-דרום מזרח גילה, ירושלים

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

#### החלטה:

בהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן:

1. מדובר בתכנית בשטח של כ- 176 דונם, צפונית לדרך 60 (כביש המנהרות), דרומית לרחובות שלמה דוגה והאחלמה, מערבית לרח' הרוזמרין, בשכונת גילה מזרח.
2. התכנית מבקשת הקמת רובע מגורים חדש, תוספת 1900 יח"ד, הקצאת שטחים לצרכי ציבור ועירוב שימושים אורך צירי התנועה המרכזיים.
3. מגיש התכנית הינו רשות מקרקעי ישראל.
4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 16.5.2024.
5. בשל המורכבות התכנונית והסביבתית של התכנית, נדרשה התייחסות למגוון של היבטים סביבתיים ותחבורתיים.
6. הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 5.5.2025 והחליטה לשוב ולדון בתכנית.
7. התכנית משובצת לדיון פנימי בעניינה במהלך חודש יולי 2025.
8. הוועדה תבהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנית, מדובר בתכנית שמטרתה הקמת רובע מגורים חדש, שיספק פתרונות דיור רבים, בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים הנדרשים בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.3.26.

### 13. תכנית 152-0746909-אבו גוש – רובע דרומי

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

**החלטה:**

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.12.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 20.6.2024 ליתן ארכה עד ליום 30.6.2025, 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. התכנית ממוקמת ברובע הדרומי של אבו גוש ומשתרעת על שטח של כ- 950 דונם, מרח' השלום ודרומה עד לכביש מס' 1.
2. מטרת התכנית הינה תכנון מפורט לרובע הדרומי של היישוב על ידי קביעת זכויות בניה, תמהיל שימושים, הסדרת התשתיות והדרכים ביישוב ושדרוג משמעותי של המרחב הציבורי. התכנית מציעה תוספת של כ- 1500 יח"ד.
3. מגיש התכנית הינו משרד הבינוי והשיכון. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 21.12.2021, אך לא הופקדה זמן רב בשל נושאים קנייניים ושמאיים בנוגע למתחמי איחוד וחלוקה.
4. חשיבות התכנית – התכנית מייעלת את השימוש בקרקע, מוסיפה מס' רב של יח"ד ומייעלת את המרחב הציבורי והתשתיות הקיימות.
5. התכנית הופקדה ביום 10.10.2024 והוגשו לה מאות התנגדויות.
6. לתכנית מונתה חוקרת לשמיעת מאות ההתנגדויות שהוגשו. ההתנגדויות נשמעו על ידי החוקרת בתאריכים 17-19/2/2025 וביום 23/2/2025.
7. התכנית משובצת לדיון פנימי בדו"ח החוקר שהוגש לתכנית ביום 10.6.2025.
8. בשל הנושאים התכנוניים המורכבים בעניינה של התכנית, תידרש החלטת ביניים טרם קבלת הכרעה סופית בעניינה של התכנית.
9. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.12.2025.

**14. תכנית 101-0838490- מתחם כרמית – הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק,****קרית יובל**

**החברים שנכחו:** שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

**החלטה:**

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.12.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 19.1.2025 ליתן ארכה עד ליום 31.05.2025, 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. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 02.09.2021.

2. בשל מורכבות התכנית נדרשו תיאומים ודיונים ממושכים בעניינה, לרבות בנוגע להיקף השטחים שייעודו לצרכי ציבור בתכנית, אופי השטחים הפתוחים ושטחי המלונאות. בשל כך, היא שובצה לדיון בוועדה רק ביום 28.11.2022.
3. בהמשך לאמור, התקיימו מספר דיונים והתקבלו מספר החלטות בעניינה של התכנית, לרבות בנוגע להשלמות הנדרשות, במכלול של היבטים, לרבות היבטים הנוגעים לניקוז והידרו-גיאולוגיה, בחינת ההשפעה על מעיין מרים בעין כרם, קביעת מתחמי האיחוד והחלוקה ואישור טבלאות האיזון וההקצאה על ידי היועץ השמאי לוועדה, בחינות תחבורתיות, לרבות מעבר מדרגות ומעליות המחבר אל ציר הרק"ל ברחוב הנטקה, המקודם על ידי צוות תכנית אב לתחבורה, בחינת אופי השימושים הציבוריים והשימושים התיירותיים ואופן פרישת יעודי הקרקע בתכנית והיבטים נוספים.
4. התכנית **הופקדה רק ביום 20.4.2024**, וזאת בין היתר, בשל נושאים שמאיים שעניינם באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה בין הבעלים השונים בתחום התכנית ובשל השלמות שנדרשו בנושאי תחבורה וסביבה.
5. לתכנית הוגשו מעל 800 התנגדויות. ההתנגדויות בעניינה של התכנית נשמעו על ידי חוקר שמונה על ידי הוועדה בתאריכים 26-28/1/2025.
6. במסגרת החלטת ביניים של החוקר, נדרש פרסום נוסף בהתאם לסעיף 106 ב'.  
7. חשיבות התכנית – התכנית מייעלת את השימוש בקרקע, מוסיפה מס' רב של יח"ד ומייעלת את המרחב הציבורי והתשתיות הקיימות.
8. מטעמים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.11.2025.

**15. תכנית 101-1189232-רמות חנה – תכנון מפורט – מורדות צפוניים רמות**

התכנית ירדה מסדר היום.

**16. תכנית 101-1132125-מתחם ישיבת חברון- כנסת ישראל – תוספת בינוי ובניית יח"ד להשכרה**

**החברים שנכחו:** שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

**החלטה:**

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 15.7.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 18.8.2024 ליתן ארכה עד ליום 30.03.2025, 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 מוסד 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.
8. התכנית הופקדה ביום 28.3.2025 והוגשו לה עשרות התנגדויות.
9. התכנית תשובץ לדיון בהתנגדויות שהוגשו במהלך חודש יולי 2025.
10. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.12.2025.

#### 17. תכנית 101-1095330-מתחם רג'ואן – הסדנא – פייר קניג

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

#### החלטה:

בהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן.

1. שטח התכנית הינו כ- 18 דונם, ונמצא ברחוב הסדנא 5 ו-7 ברחוב פייר קניג. בעלי הקרקע הינם פרטיים.
2. התכנית מבקשת להרוס זו מבנה תעשייה ומסחר ולהקים במקום 3 מבני מגורים בעירוב שמושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.
3. התכנית כוללת הפקעות בסך 40% משטח המגרש לטובת ייעודי דרך ומבנים ומוסדות ציבור.
4. התכנית מוסיפה במתחם כ-450 יח"ד.
5. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 30.7.2023/
6. התכנית נדונה בוועדה המחוזית ביום 30.1.2023 והוחלט להפקידה בתנאים.
7. התכנית טרם הופקדה בשל נושאים שמאיים מורכבים.

8. התכנית תופקד במהלך חודש יולי 2025.
9. חשיבות התכנית – התכנית מייעלת את השימוש בקרקע, מוסיפה מס' רב של יח"ד ומייעלת את המרחב הציבורי והתשתיות הקיימות.
10. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.12.2025.

**18. תכנית 101-1242700- פינוי בינוי ברח' השומר 21 והמרגולין 1, ירושלים**

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ישי טלאור, ליזה שיר, טליה שוסברגר, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, מתן נחום.

**החלטה:**

הובא לידיעת הוועדה כי לתכנית לא הוגשו התנגדויות. לפיכך, בהתאם להוראת סעיף 108(ג) לחוק, התוכנית מאושרת.

ירדן מזרחי

חתימת מזכירת הוועדה



חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: 12.6.25