

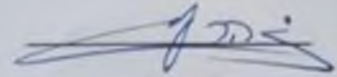
## תצהיר

1. אני הח"מ זהר עמית ת"ז 034822023 עובד בחברת החשמל לישראל בע"מ - המשרד הראשי, מחלקת מינהל נכסים ורישוי ארצי.

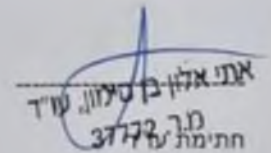
2. הנני מצהיר הצהרתי זו בתוקף תפקידי, מתוך ידיעת העובדות אשר הגיעו לידיעתי, תוך כדי מילוי תפקידי האמור.

3. הנני מצהיר הצהרתי זו בהתאם לחוק התכנון והבניה. התשכ"ה - 1965, בתמיכה להתנגדותה של חברת החשמל בע"מ לתוכנית 101-0921213

4. חתימת המצהיר



הנני מאשר/ת כי בתאריך 09.02.2025 הזדהה מר זהר עמית, המוכר לי באופן אישי ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה בפני.



אני אלון בן טימון, מ"ד  
חתימת 3772



חברת החשמל  
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה  
מינהל נכסים ורישוי ארצי

י"א שבט תשפ"ה, 09/02/2025  
מספר: 93535-0001523-2025

לכבוד:

שירה תלמי באבאי

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז ירושלים

**הנדון: תוכנית 101-0921213 מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18,  
ירושלים: התנגדות חברת החשמל**

1. חברת החשמל מפעילה תחנת טרנספורמציה (ת"ט) ברחוב יד חרוצים 18 בירושלים, המהווה חלק מהתשתית החיונית לאספקת החשמל באזור. התחנה נמצאת בתחומי התכנית.
2. יש לוודא שהתוכנית לא תפגע בת"ט או בתשתיות הנלוות לה, כדי להימנע מהפרעה לאספקת החשמל.
3. תנאי לקבלת היתר בניה/הריסה/שימוש בשטח התכנית הינו אישור חברת החשמל לפירוק הת"ט הקיימת.
4. יובהר כי אישור כאמור יותנה בהליכי תיאום טכני, הסדרי פינוי ציוד ופירוק הת"ט והסדר מחייב לאספקת חשמל חלופית. הכל בהתאם לכללי חוק משק החשמל ותקנותיו ולהנחיות חברת החשמל התקפות במועד הגשת הבקשה להיתר.
5. חברת החשמל שומרת על זכותה להרחיב ולפרט את טענותיה במסגרת הדיון.
6. אין באמור כדי לוותר על כל זכות ו/או טענה של חברת החשמל על פי כל דין.

סיכום

בשל הנימוקים דלעיל, אני מבקש מהוועדה המחוזית להורות על ביצע תיקונים שיבטיחו את אי-פגיעה במתקן של חברת החשמל ובתשתיות החיוניות הנלוות.

בברכה,

זהר עמית

העתקים: תפוצה פנימית;

וועדה מחוזית: ענבר גולשני, ירון מזרחי

הוועדה לתו"ב ירושלים: רלי חיים, אליעזר ראובברגר

ת"ק: שו"פ



חברת החשמל לישראל בע"מ. The Israel Electric Corporation Ltd

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה, מינהל נכסים ורישוי ארצי, בניין המשרד הראשי, רחוב נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה, 31000  
טל: 076-8636966 כתובתנו באינטרנט: <http://www.iec.co.il>



### תצהיר

אני הח"מ, מרדכי (מוטי) חזן נושא ת"ז מספר 025306978, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש מנכ"ל חברת רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ (להלן – **החברה**), ותצהיר זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית 101-0921213 "מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18, ירושלים" שהוגש מטעם החברה.
2. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף זכויות החברה במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
3. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בכתב ההתנגדות הינן בהתאם לעצת יועציי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

  
חתימה

### אישור

אני הח"מ, דניאל גרפילד, מאשר/ת בזה כי ביום 24.2.25 הופיע בפניי מרדכי (מוטי) חזן המוכר לי אישית / אשר זיהיתיו לפי ת"ז 025306978, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

**דניאל גרפילד, עו"ד**  
**מ.י. 89066**  
  
עו"ד

ירושלים, כ"ו בשבט התשפ"ה  
24 בפברואר 2025

לכבוד  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים  
ועדת המשנה להתנגדויות  
שלומציון המלכה 1  
ירושלים

ועדה נכבדה,

**הנדון: תכנית 101-0921213 "מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18, ירושלים"**  
**כתב התנגדות**

בשם מרשתנו, חברת רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ (להלן – **המתנגדת**), ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **החוק**), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-0921213 "מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18, ירושלים" (להלן – **התכנית המוצעת**).

בתמצית וכפי שיפורט להלן, עיקר עניינה של ההתנגדות הוא בתקן החניה המוצע בתכנית עבור השטח המסחרי המיועד לשמש, לסופרמרקט.

לאחר בחינה מעמיקה של התכנית המוצעת, עולה כי תקן החניה שנקבע בתכנית לא נותן מענה הולם לצרכי החניה הנדרשים בסופרמרקט, שהוא 'מסחר' בעל מאפיינים מיוחדים. רוב רובם של הלקוחות הם לקוחות קבועים אשר מבצעים את הקניות עם רכב צמוד, ואינם יכולים להסתמך על תחבורה ציבורית, שכן מדובר בסל קניות גדול וכבד. ולכן, חניה בהיקף מספק היא קריטית להפעלת סופרמרקט.

בהתאם לכך, נדרשת חניה בהיקף של 20:1 (מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר שטח עיקרי לסופרמרקט) – תקן אשר יש בו כדי לשרת את פעילות הסופרמרקט, ואשר עולה בקנה אחד עם הסטנדרטים המקובלים בענף, כפי שאף באו לידי ביטוי בתכניות שאושרו לאחרונה, בין היתר בתכנית דומה של סופרמרקט אחר בתלפיות (בה אושר תקן 10:1).

הותרת היקף החניה המוצע בתכנית (60:1 - מקום חניה אחד בלבד ל-60 מ"ר) יפגע באופן מהותי בפעילות הסופרמרקט, יגרום לירידה משמעותית בהגעת הצרכנים, ויפגע במתנגדת בשוק תחרותי, ועלול לגרום להשלכות שליליות על סביבת התכנית המוצעת. והכל כפי שיפורט להלן.

חוות דעת מטעם יועץ התנועה, מר אייל קראוס, מצורפת **כנספח א'**.

ולהלן הדברים בהרחבה.



סידני, אוסטרליה  
50 Carrington St, NSW 2000  
T. +61-2-90606206

באר שבע  
גב ים רחוב האגריה 77  
ט. 03-60714506  
פ. 08-6155780

תל אביב  
מגדל אלקטרה, ינאל אלון 98  
ט. 03-6078607  
פ. 03-6078666

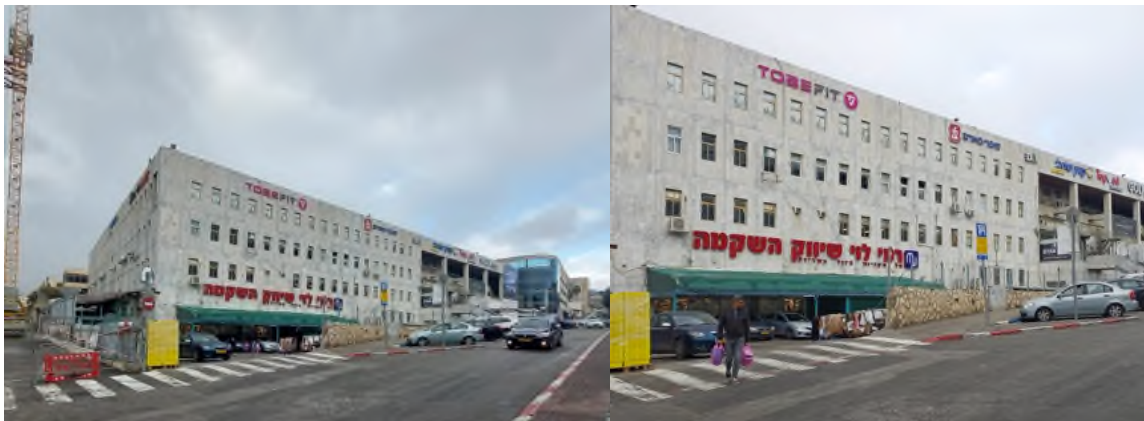
ירושלים  
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1  
ט. 02-5607607  
פ. 02-5639948

## רקע עובדתי ותכנוני

### המתנגדת

1. המתנגדת, חברת רמי לוי נדל"ן, היא בעלת הזכויות בתת חלקה 2 במקרקעי התכנית המוצעת, בשטח של כ-1,370 מ"ר, הנמצא במפלס רחוב התנופה ואשר מושכר כיום לרשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ.
2. השוכרת, רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ, הינה רשת סופרמרקטים מוכרת, בעלת כ-60 סופרים ברחבי הארץ. החברה מפעילה במתחם התכנית המוצעת את אחד הסניפים הוותיקים והפעילים של הרשת בשכונת תלפיות, המהווה את אחד מסניפי הליבה של הרשת.
3. בשטח התכנית קיים מזה 24 שנים סופרמרקט בשטח של כ-1,370 מ"ר המשרת כ-500,000 לקוחות בשנה, אשר מתבססים על חניון ועל מקומות חניה שנמצאים בצמידות לסניף.
4. ראו להלן תמונות של הסניף הקיים בתחום התכנית המוצעת :





5. במסגרת התכנית המוצעת, עתידה המתנגדת להמשיך להשכיר את השטח המסחרי לחברת רמי לוי שיווק השיקמה בע"מ שתפעיל את הסופר בבניין החדש שיוקם, בשטח של כ-2,000 מ"ר (ראו להלן את זכויות המסחר בטבלה מס' 5 לעיל).

6. ואולם, כפי שיפורט בהרחבה, התכנית מציעה 35 מקומות חניה בלבד (60: 1- מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר) דבר שאינו סביר, אינו ריאלי ואינו מתאים לאופי השימוש המסחרי המתוכנן, אף הפעלתו של קו הרכבת הקלה בציר דרך חברון.

7. על כן, ככל שתקן החניה יוותר במתכונתו הנוכחית, עלולה חברת רמי לוי שיווק השיקמה (וכל חברה אחרת) להפסיק את השכירות במקרקעין ולחדול מלהפעיל את הסופרמרקט, ומכאן החשיבות של הגדלת תקן החניה.

## התכנית המוצעת

8. שטח התכנית המוצעת נמצא בשכונת תלפיות, בין רחוב יד חרוצים ורחוב התנופה, במקרקעין הידועים כחלקה 6 בגוש 30140, במתחם הידוע כיום כ"קניון אחים ישראל".

9. ראו להלן תצ"א מתוך אתר המפות הממשלתי:



10. התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 24 קומות שימשש בין היתר למגורים, תעסוקה, מלונאות ומסחר.

11. התכנית מציעה 2,088 מ"ר שטח עיקרי למסחר (מעל הכניסה הקובעת), כפי שניתן לראות מתוך טבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית המוצעת, וזכויות אלו מיועדות לשמש עבור הסופרמרקט של המתנגדת:

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| ר | ר | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |                   |       |                 | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |              |
|---|---|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------|-----------------|-----------------|---------|-------|------|--------------|
|   |   |           |                       | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל מגרש מוחלט |                 |         |       |      |              |
|   |   |           |                       |                    | סה"כ שטחי בניה    | עיקרי |                 | שרות            |         |       |      | עיקרי        |
|   |   |           | 60                    | 2610               |                   |       | 522             | 2088            | 4350    | 1     | מסחר | עירוני מעורב |

12. סעיף 4.1.2(ג)(2) להוראות התכנית קובע כי תקן החניה למסחר יהיה לפי שלב בו הרכבת הקלה כבר עובדת. ראו להלן:

| חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. תותר כניסה לחניה מכיוון הדרך המוצעת החדשה. הגישה לחניון תתחבר אל הכביש החדש, תותר גמישות בתכנון פתרון כניסה זה לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור מהנדס העיר. עם זאת לא תתאפשר גישה לחניון מרחוב התנופה.</p> <p>2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים, תקן החניה למסחר, תעסוקה שימושים ציבוריים יהיה לפי שלב בו הרק"ל כבר עובדת. כמו כן, תקן החניה יהיה גם בהתאם לתקן במדיניות חניה לאורך צירי רק"ל.</p> |

13. בנוסף, נספח התנועה של התכנית המוצעת קובעת את תקן החניה למסחר כך שיהיו 35 מקומות חניה לרכבים פרטיים. ראו להלן מתוך טבלת מאזן החניה בנספח התנועה של התכנית המוצעת:

| תקן חניה     |          |         |        |      |              |          |         |                                                               |                                                             |
|--------------|----------|---------|--------|------|--------------|----------|---------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| דרישת חניה   |          |         |        |      | תקן          |          |         |                                                               | שימוש קרקע                                                  |
| העלאה והורדה | אופנועים | אופניים | תפעולי | פרטי | העלאה והורדה | אופנועים | אופניים | תפעולי                                                        |                                                             |
|              | 14       | 66      | —      | 66   |              | 1:5      | 1:1     | —                                                             | מגורים מתחת 95 מ"ר                                          |
|              | 33       | 164     | —      | 164  |              | 1:5      | 1:1     | —                                                             | מגורים מעל 95 מ"ר                                           |
|              |          |         |        | 23   |              |          |         |                                                               | חניות אורחים                                                |
|              | 11       | 7       | 5      | 35   |              | 1:200    | 1:300   | $\frac{x < 2000}{1:500}$<br>$\frac{2000 < x < 10000}{1:1500}$ | $\frac{x < 2000}{1:60}$<br>$\frac{2000 < x < 10000}{1:100}$ |

14. יצוין, תקן החניה בתכנית המוצעת נקבע על בסיס תקן החניה בתכנית החניה של ירושלים מס' 5166/ב' אשר קבעה כי אזור התכנית הינו אזור "עתיר תחבורה ציבורית" (ראו הגדרה בסעיף 7.2 להוראות התכנית, לפיה מדובר ברצועה של כ-300 מ"ר מציר תחבורה ציבורית המהווה חלק מרשת תחבורה ציבורית רציפה הכולל קו רכבת קלה וכיו"ב).

15. ראו להלן מתוך הוראות ותשריט תכנית 5166/ב' :



| היקף שטח הבניה למסחר:                                  | תקן רגיל     | בתחום המע"ר   | אזור עתיר תח"צ |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| חניית מכל הסוגים ומרכזי קניות שכונתיים – עד 2,000 מ"ר: | 1 לכל 25 מ"ר | 1 לכל 100 מ"ר | 1 לכל 60 מ"ר   |
| עבור תוספת שטח מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר              | 1 לכל 25 מ"ר | 1 לכל 150 מ"ר | 1 לכל 100 מ"ר  |
| עבור תוספת שטחים מעל 10,000 מ"ר                        | 1 לכל 30 מ"ר | 1 לכל 250 מ"ר | 1 לכל 200 מ"ר  |

## עיקרי טענות ההתנגדות

### א. תקן החניה המוצע בתכנית

16. כאמור, השימוש המסחרי המתוכנן במסגרת התכנית הוא שימוש עבור סופרמרקט. מעצם טיבו, שימוש זה מחייב פתרונות חניה **מוגברים** בשל המאפיינים **הייחודיים** של השימוש, זאת בניגוד לשימושים מסחריים אחרים, דוגמת חנויות בגדים, מכולות, חנויות נוחות או מסחר רחוב.

17. כפי שיפורט להלן, ככל שהתכנית המוצעת תיוותר עם תקן חניה למסחר מסוג סופרמרקט בסך של **35** חניות, הרי שיהיו לכך השלכות הרות גורל באשר ליכולת להמשיך להפעיל במקום סופרמרקט. על כן, מבקשת המתנגדת להגדיל את תקן החניה בתכנית המוצעת כך שמספר מקומות החניה עבור השטח המסחרי יהיה לפחות 1:20 (מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר) ולא יפחת מ-**100** מקומות.

### מאפייני הקניות בסופרמרקט מחייבים קביעת תקן חניה גדול יותר

18. בשונה משימושים מסחריים אחרים, הקניות בסופרמרקט מאופיינות בסל קניות גדול שכולל מוצרים כבדים ורבים, המחייבת הגעה ברכב פרטי. בנוסף, לקוחות סופרמרקט נדרשים לחניה נוחה וקרובה לצורך העברת קניות מרובות וכבדות.

19. משפחה ממוצעת רוכשת בביקור שבועי בסופרמרקט עשרות ק"ג של מוצרים, הכוללים מוצרי מזון בסיסיים כגון שתייה, חלב ומוצריו, מוצרים קפואים, ירקות ופירות, וכן מוצרי ניקיון כבדים כגון נוזל/אבקת כביסה ומרכז כביסה.

20. רכישת כמות כזאת של מוצרים במשקלים ובנפחים כאלה, מחייבת שימוש בעגלת קניות מלאה ואין זה מעשי לצפות כי הלקוחות יעשו שימוש בתחבורה ציבורית. נשיאת סלי קניות כבדים באוטובוס או ברכבת

קלה אינה אפשרית מבחינה פיזית, ועלולה אף להוות סיכון בטיחותי ללקוחות ולתושבים.

21. בעניין זה יש להביא בחשבון גם את תנאי מזג האוויר המשפיעים על השימוש בתחבורה ציבורית – בימי הקיץ החמים או בימי החורף הגשומים, הציפייה כי לקוחות יישאו קניות כבדות למרחק משמעותי או יעשו שימוש בתחבורה ציבורית אינה סבירה גם היא.
22. זאת ועוד, יש לתת את הדעת גם לאוכלוסיות מיוחדות כגון קשישים, נשים בהריון ובעלי מוגבלויות, אשר עבורם הנגישות בכלי רכב לסופרמרקט היא הכרחית ובסיסית. וודאי שכמות החניה שנקבעה בתכנית המוצעת ביחס לשטח המסחרי המוצע (35 מקומות חניה עבור 2,000 מ"ר שטח מסחר לסופרמרקט) אינה ריאלית ולא תספק את הצרכים האמורים.
23. לאור כל האמור, ברי כי תקן החניה המוצע בתכנית אינו נותן מענה מספק לצרכים הייחודיים של סופרמרקט. הניסיון להשוות את תקן החניה של סופרמרקט לזה של שימושים מסחריים אחרים מתעלם מהמאפיינים הייחודיים של שימוש זה ומהצרכים המעשיים של הלקוחות, ובפרט, השימוש המסחרי של סופרמרקט דומה יותר במאפייניו לשימושי הסעדה, לא רק במובן של רכישות מזון, אלא גם בהיותו כולל מחלקות שלמות של מזון מוכן וסוג של Take Away שצרכנים רבים מגיעים רק בשביל מחלקות אלה.
24. קביעת תקן חניה בלתי מספק תפגע באופן משמעותי בתפקוד הסופרמרקט, תיצור מפגעי חניה בסביבה, ותקשה על הציבור לעשות שימוש יעיל ונוח בשירות חיוני זה.
25. נדגיש, להגדלת תקן החניה בתכנית המוצעת **השפעה מינורית** על נפח התנועה והחניה הכלליים בשכונת תלפיות, שכן ההגדלה המשמעותית של הזכויות, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית האב לשכונת תלפיות ובתכניות שכבר אושרו בשכונה, הינה עבור שימושי המגורים והתעסוקה. בניגוד לכך, **כמות המסחר והסופרמרקטים לא צפויים להשתנות ביחס למצב הנוכחי**, ועל כן גם אם התקן בהם יהיה גדול יותר, תהיה לכך השפעה מינורית על היקפי התנועה והחניה בשכונת תלפיות.

#### **תקן חניה נמוך ישפיע על פעילות הסופרמרקט ויביא לחוסר כדאיות כלכלית בהפעלתו**

26. הותרת תקן החניה במתכונתו הנוכחית תביא למצוקת חניה שתשפיע באופן ישיר על הפעילות העסקית של הסופרמרקט.
27. היקף מקומות החניה מהווה גורם מכריע בהצלחתו העסקית של סופרמרקט. הניסיון העסקי בתחום הקמעונאות מלמד כי **קיים קשר ישיר בין זמינות חניה נוחה לבין היקף המכירות והרווחיות של סופרמרקט**.
28. **ראשית**, כאשר לקוחות נתקלים בקשיי חניה, הם נוטים לשנות את הרגלי הצריכה שלהם ולעבור לסופרמרקטים מתחרים המציעים פתרונות חניה נוחים יותר.
29. **שנית**, מחסור במקומות חניה משפיע באופן ישיר על היקף הקניות. לקוחות הנאלצים להתמודד עם מצוקת חניה נוטים לצמצם את היקף קניותיהם, הן מבחינת תדירות הביקורים והן מבחינת כמות המוצרים הנרכשת בכל ביקור. במקום לבצע קניות מרוכזות שבועיות, הם עשויים לפצל את קניותיהם למספר ביקורים קטנים יותר בחנויות נוחות מקומיות לדוגמא. שינוי זה בדפוסי הצריכה יוביל לירידה

משמעותית בהכנסות הסופרמרקט.

30. **שלישית**, סופרמרקט עם מצוקת חניה מאבד לקוחות פוטנציאליים עוד **בטרם** נכנסו לחנות. לקוחות רבים, בפרט בשעות העומס, יוותרו על הכניסה לסופרמרקט כאשר יבחינו במחסור במקומות חניה.

31. **רביעית**, מחסור במקומות חניה פוגע במיוחד בלקוחות המבצעים קניות גדולות, אשר מהווים את פלח השוק הרווחי ביותר עבור הסופרמרקט. משפחות הרוכשות בכמויות גדולות ואשר תורמות משמעותית להכנסות העסק, יתקשו להמשיך בדפוסי הקנייה שלהן ללא פתרונות חניה מספקים – דבר שיפגע משמעותית ברווחיות העסק.

32. לאור האמור, ברור כי תקן החניה המוצע בתכנית, אשר אינו נותן מענה מספק לצרכי החניה של הסופרמרקט, יפגע באופן משמעותי בכדאיות הכלכלית של העסק ובסיכויי הצלחתו. על כן, הגדלת תקן החניה אינה רק בבחינת צורך תפעולי אלא הכרח כלכלי להבטחת קיימות העסק לאורך זמן.

### **מספר מקומות החניה בשאר סניפי הרשת**

33. כאמור, רשת רמי לוי שיווק השיקמה מונה כ-60 סניפים ברחבי הארץ. מספר מקומות החניה במרבית סניפי הרשת לא פחות מכ-100 מקומות חניה.

34. כך לדוגמא, ראו את סניף רמי לוי ברחוב כנפי נשרים, גבעת שאול ואת סניף רמי לוי ברחוב בית הדפוס, גבעת שאול:



35. דוגמא נוספת היא הסניף הראשי של רמי לוי ברחוב האומן 15 בתלפיות, הסניפים במתחם הסיטי בראשון לציון, מודיעין, שילת, רמת החייל ועוד. במתחמים אלו קיימים מגרשי חניה נרחבים המותאמים לתנועת לקוחות גבוהה וכוללים מאות מקומות חניה, אזורי פריקה וטעינה נפרדים, ומסלולי גישה ייעודיים המאפשרים זרימת תנועה יעילה.

36. הנה כי כן, בעוד שהתכנית מציעה תקן של 35 מקומות חניה בלבד עבור 2,000 מ"ר שטח מסחרי, הרי שהצורך האמיתי עומד על 100 מקומות חניה לפחות.

מכתב מאת משנה למנכ"ל רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ המפרט את הצורך בהגדלת מספר מקומות החניה מצורך **כנספת ב'**.

**בפועל, תקני החניה המאושרים לסופרמרקטים גבוהים מתקן החניה הסטנדרטי למסחר**

37. מבחינה מעמיקה של תקן החניה בסופרמרקטים דומים, ניתן ללמוד כי תקן החניה הנדרש לסופרמרקט גבוה משמעותית מתקן החניה הסטנדרטי למסחר.

38. כך לדוגמא מתחם "שופרסל" תלפיות ברח' פייר קניג, בו קיים כבר היום סופר, **שימשיך** לפעול גם במסגרת התכנית העדכנית שאושרה בעת האחרונה (תכנית 101-1250026 "שופרסל תלפיות – מתחם שימושים מעורבים תלפיות ירושלים". פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12995 ביום 17.12.2024), כולל תקן חניה של **1:10** :

| <b>תקן חנייה</b>       |       |                  |                            |                 |                              |          |
|------------------------|-------|------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------|----------|
| שימושי קרקע            | יחידה | כמות עיקרית      | רכב פרטי                   |                 | רכב תפעולי                   | אופנועים |
|                        |       |                  | תקן מלא                    | תקן מופחת חלקית |                              |          |
| מגורים                 | יח"ד  | 184              | 1 : 1                      | —               | —                            | 1 : 10   |
| אורחים                 | —     | —                | נדרש 10% מסך חניות המגורים |                 | —                            | —        |
| מגורים להשכרה          | יח"ד  | 27 מעל 55 מ"ר    | 1 : 1                      | —               | —                            | 1 : 10   |
|                        |       | 53 מתחת ל-55 מ"ר | 0.2 : 1                    | —               | —                            | 1 : 10   |
| מסחר (בתי קפה ומסעדות) | מ"ר   | 1506             | 1 : 10                     | 65% מהתקן המלא  | עד 2000 מ"ר 1 : 500          | 1 : 200  |
|                        |       |                  |                            |                 | מ-2000 עד 10000 מ"ר 1 : 1000 | 1 : 300  |
| תעסוקה                 | מ"ר   | 7529             | 1 : 35                     | 65% מהתקן המלא  | —                            | 1 : 250  |
| מבנה ציבור             | מ"ר   | 2340             | 1 : 50                     | —               | —                            | 1 : 100  |
| סה"כ                   |       |                  |                            |                 |                              |          |

39. מתחם לב תלפיות בו קיים סופר "שופרסל" שימשיך לפעול גם במסגרת התכנית העדכנית (תכנית מס' 101-0351411 "לב תלפיות מתחם מסחר ותעסוקה ברח' האומן". פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8074 ביום 10.01.2019) כולל תקן חניה של **1:30**. ראו להלן מתוך נספח התנועה של התכנית :

| <b>טבלת מאזן חניה</b> |                 |                          |                       |            |        |       |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|------------|--------|-------|
| יעוד                  | שטח(מ"ר) או יח' | תקן חניה מופחת תח"צ(50%) |                       | חניה נדרשת |        |       |
|                       |                 | פרטי                     | תפעולי                | פרטי       | תפעולי | תכנון |
| מסחר קיים             | 14,279          | עד 2000 מ"ר 1:25         | עבור 2000 מ"ר 1:500   | 40         | 2      | -     |
|                       |                 | עבור 2000 מ"ר 1:25       | עבור 10000 מ"ר 1:1000 | 160        | 4      | -     |
|                       |                 | עבור 10000 מ"ר 1:30      | עבור 10000 מ"ר 1:1500 | 71         | 1      | -     |
| סה"כ קיים             |                 |                          |                       | 271        | 7      | -     |
| מסחר מוצע             | 8,987           | עבור 10000 מ"ר 1:30      | עבור 10000 מ"ר 1:1500 | 149        | 2      | -     |
| משרדים                | 5,991           | 1:35                     | -                     | 85         | -      | -     |

40. יובהר, מתחם לב תלפיות הינו בעל מאפיינים זהים לתכנית המוצעת וגם הוא נמצא בתחום עתיר תח"צ לפי תכנית 5166ב'.

41. גם "מרכז בנית" ברח' האומן 14, בו נמצא סופר "שפע ברכת השם" כולל תקן חניה למסחר של 1:25. ראו להלן:

| דרישת חניה מחושב ע"פ תקן 5166 ב' לכלל השימושים בפרויקט |                         |             |        |          |        |            |        |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|--------|----------|--------|------------|--------|
| שימוש קרקע                                             | סטטוס                   | יחידת חישוב | כמות   | תקן חניה |        | דרישת חניה |        |
|                                                        |                         |             |        | פרטי     | תפעולי | פרטי       | תפעולי |
| תעשייה                                                 | מאושר בהית' מס' 85/0584 | מ"ר         | 2000   | 1:70     | 1:500  | 28.57      | 45     |
|                                                        |                         | מ"ר         | 2799   | 1:70     | 1:2000 | 40         |        |
| מסחר                                                   |                         | מ"ר         | 2000   | 1:25     | 1:500  | 80         | 104    |
|                                                        |                         |             | 1974.5 | 1:25     | 1:1000 | 79         |        |

42. לאור דוגמאות אלו, ברור כי תקן החניה המוצע בתכנית אינו עולה בקנה אחד עם הסטנדרטים המקובלים בענף ובוודאי שלא עם הציפיות המקובלות של לקוחות הבאים לקניות בסופר. על כן, הגדלת תקן החניה הכרחית כדי להבטיח את המשך הפעילות העסקית של הסופר.

43. בהמשך לאמור, יובהר כי למחסור במקומות חניה **השלכה ישירה על התחרותיות** בשוק הקמעונאי: היעדר מקומות חניה מספקים יוצר נחיתות תחרותית משמעותית בהשוואה לסופרמרקטים מתחרים, בהם יש מקומות חניה, ושמקצתם הובאו לעיל כדוגמאות.

44. כך, בעידן בו צרכנים מייחסים חשיבות רבה לנוחות הקנייה, זמינות החניה מהווה שיקול מרכזי בבחירת מקום הקנייה ועל כן, סופרמרקט הסובל ממחסור במקומות חניה יתקשה להתחרות על אותו פלח שוק עם סופרמרקטים סמוכים המציעים פתרונות חניה נוחים ונגישים.

45. לפיכך, הגדלת תקן החניה אינה רק צורך תפעולי וצרכני אלא הכרח תחרותי להבטחת הצלחת העסק לאורך זמן.

#### **השלכות שליליות נוספות לתקן חניה מופחת**

46. לצד כל האמור, הותרת תקן החניה במתכונתו הנוכחית עשוי להוביל להשלכות שליליות משמעותיות בסביבה כולה.

47. ראשית, היעדר מקומות חניה במתחם יביא לתופעה בו ייווצרו עומסי תנועה משמעותיים בכניסה לחניון המתחם הכוללים תורים ארוכים של רכבים הממתינים למקום חניה, דבר היוצר עיכובים בתנועה וחסומה של נתיבי תנועה על ידי רכבים ממתינים.

48. אין ספק כי מצב כזה יוצר סיכונים בטיחותיים משמעותיים הכוללים תמרונים מסוכנים של רכבים, חציית כבישים במקומות לא מוסדרים והפרעה לשדה הראייה של נהגים והולכי רגל. יתרה מזאת, נגרמת הפרעה

משמעותית למערך התחבורה הציבורית באזור, כולל עיכובים בלוחות הזמנים של אוטובוסים וחסירת תחנות. הקושי בגישה לאזור עלול להשפיע גם על הגעת רכבי חירום כמו אמבולנסים, רכבי כיבוי אש וניידות משטרה.

49. בנוסף, היעדר מקומות חניה יביא לעומסי תנועה ולמפגעי בטיחות ברחובות הסמוכים, כאשר רכבים רבים יסתובבו באזור לחיפוש אחר חניה. מלבד זאת, חוסר במקומות חניה במתחם יוביל לתפיסת מקומות חניה המיועדים לתושבי האזור; חסימות כניסות לבתים ועסקים סמוכים; חניות לא חוקיות; הפרעה להולכי רגל ופגיעה באיכות החיים של תושבי השכונה.

50. לפיכך, הפתרון מחייב לשקלל את מכלול ההשפעות החיצוניות על האזור, שכן מחסור במקומות חניה יוצר בעיה מערכתית רחבת היקף שהשלכותיה מורגשות בכל המרחב העירוני הסובב.

## **ב. תוקף התכנית**

51. סעיף 7.2 להוראות התכנית קובע כי פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, שלאחריו יפקע תוקפה. ראו להלן מתוך הוראות התכנית:

| 7.2 מימוש התכנית                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. |

52. מבוקש כי פרק הזמן למימוש התכנית יהיה **12** שנים, לאור המורכבות במימוש תכנית בסדר גודל כזה, וגם לאור העובדה כי בין המתנגדת לבין רמי לוי שיווק השיקמה המפעילה את הסופר קיים חוזה שכירות עד לשנת 2035.

חלקים רלוונטיים מתוך חוזה השכירות מצורפים **כנספח ג'**.

53. ראו **מקצת** דוגמאות מתכנית שאושרו בירושלים וקובעות פרק זמן למימוש התכנית בין 10-15 שנים:

- א. תכנית 101-0605956 "יהודה הנשיא 15, 15א, ירושלים" (אושרה ביום 11.02.2025) – **15 שנים**.
- ב. תכנית 101-1268606 "הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש ברחוב מלכי ישראל 45 ירושלים" (אושרה ביום 08.10.2024) – **10 שנים**.
- ג. תכנית 101-0973065 "בניין מגורים חדש בן רחובות נזר דוד וברוך דובדבני" (אושרה ביום 06.05.2024) – **15 שנים**.
- ד. תכנית 101-0993162 "בניין מגורים חדש ברחוב נרקיס 33 ירושלים" (אושרה ביום 10.09.2024) – **10 שנים**.

## סיכום

54. מכל הטעמים לעיל, עולה בברור כי נדרש לקבוע תקן חניה ייעודי לשימוש של סופרמרקט, אשר יהיה גבוה מתקן החניה הרגיל למסחר.
55. על כן, מבוקש מהוועדה הנכבדה להורות על הגדלת מספר מקומות החניה המוקצים לשטח המסחרי בהתאם לשימוש המיועד כסופרמרקט – 1:20 ולא פחות מ-100 מקומות חניה.
56. כמו כן, מבוקש להאריך את תוקף התכנית ל-12 שנים.
57. המתנגדת מבקש לזמנה לדיון שיקבע בהתנגדויות לכשייקבע, לצורך השמעת והשלמת טענותיה.
58. לכתב התנגדות זה מצ"ב תצהיר מאת מוטי חזן, מנכ"ל המתנגדת.

בכבוד רב,  אבי שפרמן, עו"ד

 ספיר אביקזיר, עו"ד

### תצהיר

אני הח"מ, מרדכי (מוטי) חזן נושא ת"ז מספר 025306978, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש מנכ"ל חברת רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ (להלן – **החברה**), ותצהיר זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית 101-0921213 "מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18, ירושלים" שהוגש מטעם החברה.
2. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף זכויות החברה במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
3. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בכתב ההתנגדות הינן בהתאם לעצת יועציי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

  
חתימה

### אישור

אני הח"מ, דניאל גרפילד, מאשר/ת בזה כי ביום 24.2.25 הופיע בפניי מרדכי (מוטי) חזן המוכר לי אישית / אשר זיהיתיו לפי ת"ז 025306978, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

**דניאל גרפילד, עו"ד**  
**מ.י. 89066**  
  
עו"ד

## תוכן עניינים

| סימון | שם הנספח                                                                                                 | עמ' |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| א     | חוות דעת מטעם יועץ התנועה, מר אייל קראוס                                                                 | 15  |
| ב     | מכתב מאת משנה למנכ"ל רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ המפרט את הצורך בהגדלת מספר מקומות החניה | 20  |
| ג     | חלקים רלוונטיים מתוך חוזה השכירות בין המתנגדת לבין רמי לוי שיווק השקמה המפעילה את הסופר                  | 22  |

## נספח א

חוות דעת מטעם יועץ התנועה, מר  
אייל קראוס

עמ' 15

21.2.25

לכבוד

מר מוטי חזן

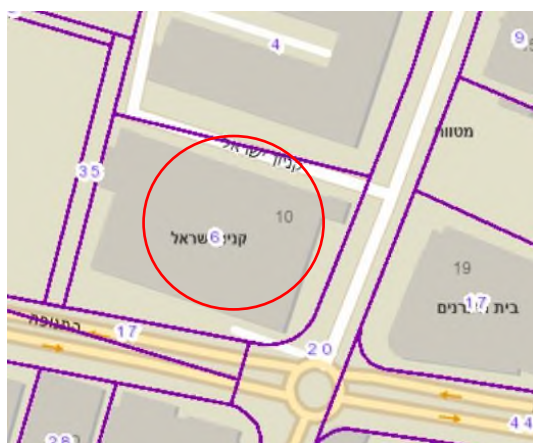
מנכ"ל - רמי לוי נדל"ן

א.ג.

הנדון: תקן חניה למסחר - תב"ע 101-0921213 - קניון האחים ישראל - יד חרוצים 18

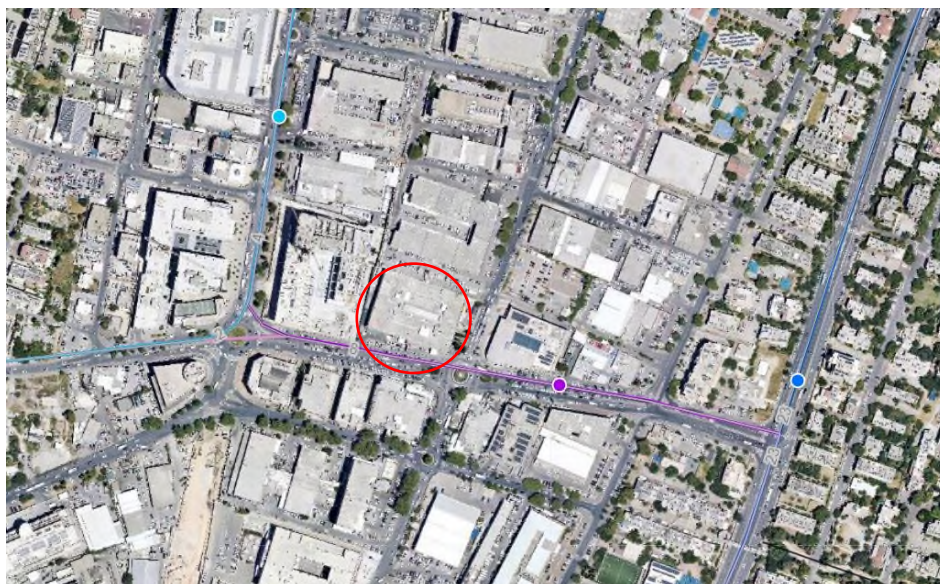
מוטי שלום,

לבקשתך, להלן התייחסותי לסוגיית הגדלת תקן החניה עבור הסופרמרקט המתוכנן במסגרת התוכנית (מעבר למוגדר בתקן החניה התקף 5166ב').



1. מיקום הפרויקט:

2. המגרש נמצא במרחק של כ- 300 מ' מערבית לדרך חברון בה מתוכנן לעבור הקו הכחול של הרק"ל שיוצא לביצוע (כיום מת"צ). תוואי ההליכה משופע כ - 7%. בנוסף, בצמוד למגרש מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרק"ל (בתכנון) ומדרום לו הקו התכלת (מאושר).



**תל אביב**  
יגאל אלון 65, מגדל טיוטה, בניין A  
03-3735400

**חיפה**  
שדרות הפל"ם 2, בניין אשל  
04-3732600

**ירושלים**  
בית הדפוס 22, בית עומר, גבעת שאול  
02-5328814

3. תב"ע 101-0921213 (בשטח קניין האחים ישראל) כוללת ערוב שימושים.  
לדברך, במסגרת זו מתוכנן לקום בפרויקט גם סופרמרקט של רמי לוי.
4. התבקשנו על ידך לצרף התייחסותנו במסגרת תפקידנו כיועצי התנועה של התב"ע להתנגדות עצמית לעניין דרישת החניה לתב"ע 101-0921213 שמטרתה הגדלת תקן החניה לרכבים פרטיים עבור הסופרמרקט.
5. עוד מסרת כי פנייתך מתואמת עם חב' האחים ישראל – מר בועז ישראל, יונתן ואלעד.
6. דרישת החניה למסחר בפרויקט כפי שחושבה בנספח התנועה לתב"ע מבוססת על בסיס תקן חניה 5166 עבור אזור עתיר תח"צ בהתייחס למת"צ הפעיל ברח' דרך חברון.

### תקן חניה

| שימוש קרקע         | כמות יחיד/מ"ר עיקרי | תקן                                                           |                                                             |                               |          | דרישת חניה                |      |                                                |         |
|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|---------------------------|------|------------------------------------------------|---------|
|                    |                     | פרטי                                                          | תפעולי                                                      | אופניים                       | אופנועים | העלאה והורדה              | פרטי | תפעולי                                         | אופניים |
| מגורים מתחת 95 מ"ר | 66 יחיד             | 1:1                                                           | –                                                           | 1:1                           | 1:5      |                           | 66   | –                                              | 66      |
| מגורים מעל 95 מ"ר  | 164 יחיד            | 1:1*                                                          | –                                                           | 1:1                           | 1:5      |                           | 164  | –                                              | 164     |
| חניות אורחים       | 10% *               |                                                               |                                                             |                               |          |                           | 23   |                                                |         |
| מסחר               | 2090 מ"ר            | $\frac{X < 2000}{1:500}$<br>$\frac{2000 < X < 10000}{1:1500}$ | $\frac{X < 2000}{1:60}$<br>$\frac{2000 < X < 10000}{1:100}$ | 1:300                         | 1:200    |                           | 35   | 5                                              | 7       |
| משרדים             | 8357 מ"ר            | 1:280                                                         | –                                                           | 1:250                         | 1:200    |                           | 30   | –                                              | 34      |
| אודיטוריום         | 400 מ"ר             | 1:5                                                           | $\frac{1200 \text{ אוטובוסים}}{1 \text{ תפעולי}}$           | 1:100                         | 1:100    |                           | 80   | $\frac{2 \text{ אוטובוסים}}{1 \text{ תפעולי}}$ | 4       |
| גני ילדים          | 260 מ"ר<br>2 כיתות  | 1:40                                                          | –                                                           | $\frac{1:10}{\text{תלמידים}}$ | –        | $\frac{2:1}{\text{כיתה}}$ | 7    | –                                              | 6       |
| מתנס               | 1190 מ"ר            | 1:50                                                          | –                                                           | 1:100                         | 1:100    |                           | 24   | –                                              | 12      |
| סה"כ               |                     |                                                               |                                                             |                               |          |                           | 429  | $\frac{2 \text{ אוטובוסים}}{6 \text{ תפעולי}}$ | 293     |

הערות:

1. עיף תקן 5166 ב' – אזור תקן בינוני למגורים ואזור עתיר תח"צ למסחר על בסיס מת"צ דרך חברון.

מהטבלה ניתן לראות כי תקן החניה עבור המסחר במקום הנו :

- 1:60 עד 2,000 מ"ר
- 1:100 מעל 2,000 מ"ר

וסה"כ תוכננו 35 מ"ח לרכב פרטי עבור המסחר

7. במסגרת פנייתך אלינו בנושא שבנדון, ועל רקע הכוונה להפעיל בשטח המסחר המתוכנן סופרמרקט של רמי לוי, הועבר להתייחסותנו מכתבו של מר ניסן דוידי משנה למנכ"ל רמי לוי (מצ"ב), ובו הוסברו הצרכים התפעוליים של הסופרמרקט המתוכנן בשטח של כ- 2,090 מ"ר המצריכים לדבריו היצע חניה של כ- 100 מ"ח לפחות לרכבים פרטים (לעומת 35 מ"ח המתוכננים כעת).

8. לאור המפורט במסמך הפרוגרמתי שנתקבל, שמסביר את ההבדל התפעולי שבין מסחר רגיל לבין סופרמרקט מהסוג הנדון, שעיקרו – שינוע סל מוצרים כבד וצורך בשינוע מהיר של מזון טרי מה שדורש היצע מקומות חניה גדול מהנקוב בתקן לטובת קהל הלקוחות של הסופרמרקט (על אף הקרבה לצירי הרק"ל), אנו סבורים כי ניתן לשקול בחיוב הגדלת היצע החניה לסופרמרקט, ומציעים כי ככל ויידרש ע"י יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית, תיערך חוות דעת תנועתית מפורטת שתתבסס על סקרי חניה בשעות שונות של היממה בסופרמרקטים דומים במאפייניהם לזה המתוכנן, בדגש על כאלו הנמצאים באזורים המשותפים היטב ע"י תח"צ.

בכבוד רב  
אינג' אייל קראוס

**לכבוד**

**רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ - מנכ"ל**

**הנדון: חוות דעת מקצועית לגבי תפעול חנות והיקף חניה ללקוחות בסניף "אחים ישראל" -**

**ירושלים**

1. סניף "אחים" ישראל הנו אחד מסניפי הליבה של רשת רמי לוי- שיווק השקמה באזור תלפיות בירושלים.
2. הסניף משרת בשנה כ-500,000 לקוחות (40,000 בחודש) שקונים בממוצע סל קניות של 150 ₪ כולל לקוח בכול קניה.
3. כיום רוב רובם של הלקוחות שמגיעים לבצע את הקניות בסניף, הם לקוחות קבועים אשר מבצעים את הקניות עם רכב צמוד ומתבססים על חניון ליד הסניף, זאת לאור העובדה כי הקניות מאופיינות בנשיאת מוצרים רבים וכבדים.
4. מיותר לציין כי אחד מאבני הראשה בתכנון נכון של סניף קמעונאי בהיקפי הפדיון והלקוחות של רשת רמי לוי הנו גודל החניון וכמות החניות המתוכננות לטובת לקוחות הסניף.
5. כמו כן, אציין כי בסניפי רמי לוי מחלקות טריות – עוף, בשר, דגים, מעדנית גבינות, מחלקת פיצוחים וחמוצים, ובית מאפה טרי להם נדרשים היבטי תכנון מקצועיים נוספים ואשר הופכים את הסניף בחלקו הארי להכנה של מזון טרי, בדומה למתחמי ההסעדה מסוג של Take Away.
6. בהנחה שהתכנית המוצעת (101-0921213) תצא לפועל ובמסגרתה הסניף שייבנה מחדש יהיה בהיקף שטח מסחרי של כ-2000 מטר, נדרשת כמות חניות מינימאלית (מניסיון ניהולי ותפעולי של כ-60 סניפים הקיימים ברשת) בהיקף של לא פחות מ-100 מקומות חניה.
7. יודגש, הקמת סניף סופרמרקט ללא שטח חניה ראוי ללקוחות תייתר את התכנון המוצע, תביא באופן ישיר לירידה משמעותית בכמות הלקוחות המגיעים לסניף ובהיקפי הפדיון שלו, וכנגזרת מכך, תפחית את הכדאיות הכלכלית של הקמת סופרמרקט בתחום התכנית המוצעת.

בברכה,

ניסן דוידי משנה למנכ"ל

רמי לוי שיווק השקמה

## נספח ב

מכתב מאת משנה למנכ"ל רשת  
חנויות רמי לוי שיווק השיקמה  
(2006) בע"מ המפרט את הצורך  
בהגדלת מספר מקומות החניה

עמ' 20

**לכבוד**

**רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ - מנכ"ל**

**הנדון: חוות דעת מקצועית לגביי תפעול חנות והיקף חניה ללקוחות בסניף "אחים ישראל" -**

**ירושלים**

1. סניף "אחים" ישראל הנו אחד מסניפי הליבה של רשת רמי לוי- שיווק השקמה באזור תלפיות בירושלים.
2. הסניף משרת בשנה כ-500,000 לקוחות ( 40,000 בחודש) שקונים בממוצע סל קניות של 150 ₪ לכול לקוח בכול קניה.
3. כיום רוב רובם של הלקוחות שמגיעים לבצע את הקניות בסניף, הם לקוחות קבועים אשר מבצעים את הקניות עם רכב צמוד ומתבססים על חניון ליד הסניף, זאת לאור העובדה כי הקניות מאופיינות בנשיאת מוצרים רבים וכבדים.
4. מיותר לציין כי אחד מאבני הראשה בתכנון נכון של סניף קמעונאי בהיקפי הפדיון והלקוחות של רשת רמי לוי הנו גודל החניון וכמות החניות המתוכננות לטובת לקוחות הסניף.
5. כמו כן, אציין כי בסניפי רמי לוי מחלקות טריות – עוף, בשר, דגים, מעדנית גבינות, מחלקת פיצוחים וחמוצים, ובית מאפה טרי להם נדרשים היבטי תכנון מקצועיים נוספים ואשר הופכים את הסניף בחלקו הארי להכנה של מזון טרי, בדומה למתחמי ההסעדה מסוג של Take Away.
6. בהנחה שהתכנית המוצעת (101-0921213) תצא לפועל ובמסגרתה הסניף שייבנה מחדש יהיה בהיקף שטח מסחרי של כ-2000 מטר, נדרשת כמות חניות מינימאלית (מניסיון ניהולי ותפעולי של כ-60 סניפים הקיימים ברשת) בהיקף של לא פחות מ-100 מקומות חניה.
7. יודגש, הקמת סניף סופרמרקט ללא שטח חניה ראוי ללקוחות תייתר את התכנון המוצע, תביא באופן ישיר לירידה משמעותית בכמות הלקוחות המגיעים לסניף ובהיקפי הפדיון שלו, וכנגזרת מכך, תפחית את הכדאיות הכלכלית של הקמת סופרמרקט בתחום התכנית המוצעת.

בברכה,

ניסן דוידי    משנה למנכ"ל  
רמי לוי שיווק השקמה

## נספח ג

חלקים רלוונטיים מתוך חוזה  
השכירות בין המתנגדת לבין רמי לוי  
שיווק השקמה המפעילה את הסופר

עמ' 22

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנחתם בירושלים ביום 01 בחודש מאי שנת 2015

**- ב י ן -**  
רמי לוי שיווק השקמה ח.פ. 511086738  
מרח' האומן 15, ירושלים  
(להלן ביחד: "המשכיר" ו/או "החברה") מצד אחד

**- ל ב י ן -**  
רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ  
תאגיד (ח.צ.) מס' 513770669  
מרח' האומן 15 ירושלים  
(להלן: "השוכר" ו/או "השוכרת") מצד שני

**הואיל:** והמשכיר הינו בעל הזכויות במקרקעין כהגדרתם בסעיף 2 להלן;  
**והואיל:** והשוכר מעוניין לשכור מאת המשכיר את המושכר, כהגדרתו בסעיף 2 להלן, במצבו הנוכחי "AS-IS", בכפוף לכל הוראות חוזה זה, בשכירות שאינה מוגנת על פי חוקי ודיני הגנת הדייר, לתקופת השכירות ולמטרת השכירות כהגדרתן בחוזה זה בלבד;  
**והואיל:** והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר במצבו "AS-IS" בשכירות שאינה מוגנת על פי חוקי ודיני הגנת הדייר, בכפוף ובהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "החוזה" או "חוזה זה");  
**והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, הכול בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

### לפיכך, הוסכם והוצהר בין הצדדים, כדלקמן:

#### 1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא לחוזה זה, ההצהרות הכלולות בו ונספחי החוזה מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה גופו ומתנאיו ויפורשו כאחד.
- 1.2. כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות בלבד והן לא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לצרכי פרשנות חוזה זה.

#### 2. הגדרות

בחוזה זה, לעיל ולהלן, ייוחדו למונחים המפורטים להלן הפרוש והמשמעות הרשומה לצידם, כדלקמן:

"המקרקעין" מקרקעין ברח' יד חרוצים 18 ירושלים כידועים כחלקה 6 בגוש 30140 עליהם קיים מבנה הידוע כ"קניון אחים ישראל";  
"המבנה" מבנה מסחרי הידוע כ"קניון אחים ישראל" לרבות חצריו והתניין המצוי בו. המבנה, חצריו והתניין ייקראו להלן ביחד "הפרויקט" ו/או "המתחם" ו/או "הקניון".

רשת חנויות רמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

רמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

## 8. ביצוע עבודות במושכר

- 8.1. כל עבודות השיפוץ במושכר וכל עבודות ההתאמה לצרכי השוכר, יעשו על ידי השוכר ויהיו על חשבון השוכר ועל אחריותו ולשביעות רצון המשכיר ובכפוף לאישורו מראש. כן יבוצעו העבודות אך ורק בכפוף להסדרת בטוח עבודות קבלניות כמפורט להלן ובהתאם לתנאיו ובכפוף ובהתאם להוראות כל דין. השוכר מצהיר כי בהיות המושכר יחידת משנה במבנה מסחרי הרשום כבית משותף, יכול וכל עבודה שהוא מבקש לבצע, תצריך גם אישור מאת בעל הקניון ו/או חברת הניהול ולא תהיה לו כל טענה כלפי המשכיר אם יחול האמור.
- 8.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל המשכיר לא יהא רשאי להתנגד לביצוע עבודות שיפוץ והתאמה פנימיות במושכר אלא מטעמים סבירים.
- 8.3. השוכר יבצע את עבודות השיפוץ וההתאמה האמורות בהתאם לכל דין ולפי היתר הבניה שניתן לעבודות אלה ככל שהינו נחוץ וכן בהתאם לנהלי הקניון רבות חברת הניהול ובאופן שתיגרס הפרעה מזערית ככל הניתן לעסקים אחרים במקרקעין ו/או לקהל המבקור במקרקעין.
- 8.4. השוכר יהיה אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' בגין כל נזק שיגרם למשכיר ו/או לצד ג' ו/או למבנים ו/או למושכר ו/או למושכרים אחרים כתוצאה מעבודות אלו או בקשר עימן.
- 8.5. השוכר לבדו יהיה אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או מטעמו לשם ביצוע עבודות השיפוץ ו/או ההתאמה שהוא מבצע, משך כל זמן הימצאם במקרקעין.
- 8.6. השוכר מצהיר ומאשר כי בכל מקרה של העמסה מיוחדת או ביסס מכוונת, על השוכר להגיש תוכנית למהנדס מטעם המשכיר, ולקבל עליה אישור מראש ובכתב ועל חשבונו ממנו.
- 8.7. השוכר מסכים בזאת מפורשות לכך שהמשכיר יהיה רשאי לבצע עבודות בינוי ועבודות אחרות במבנה ובמושכר, במהלך תקופת השכירות, ולשוכר לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תלונה שהן בקשר עם ביצוע העבודות ו/או תוספות הבנייה כאמור, על כל הכרוך בהן והנובע מהן, כל עוד לא יהיה בכך כדי למנוע שימוש סביר של השוכר במושכר או כדי לפגוע בזכויותיו לפי הסכם זה.
- 8.8. כן לחברת הניהול ו/או למנהלי המרכז המסחרי תהא זכות לבצע עבודות בשטח המושכר ככל שיהיה בהן צורך. עבודות שידרש לבצען בתוך המושכר, בין אם ע"י המשכיר ובין אם ע"י כל גורם אחר בהתאם להוראות הסכם זה, יבוצעו במידת האפשר תוך תיאום מראש של חמישה (5) ימי עסקים עם השוכר ותוך הפרעה מינימאלית לשוכר.
- 8.9. השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או לנציגיו ו/או לעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לבעל הקניון ו/או למנהל הקניון ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם לבצע כל עבודות או סידורים טכניים או אחרים, לרבות תיקונים כגון: הנחת צינורות, כבלים, חוטים, בורות ביוב וכיו"ב, במושכר או בחלקים כלשהם של המבנה או ברכוש המשותף, או במקרקעין עליהם עומד המושכר.
- 8.10. למען הסר ספק מובהר כי בעל המקרקעין ו/או בעל הזכויות במקרקעין יהא רשאי בכל עת לבצע עבודות בינוי ועבודות אחרות בחלקים של המבנה ו/או הבניין שאינם המושכר לרבות, אך לא רק, עבודות פיתוח בתנאי שעבודות כאלו לא יפגעו בשימוש סביר של השוכר במושכר.
- 8.11. כמו-כן, הוספת קומות ו/או חלקי קומות ו/או הגדלת השטחים המותרים לשימוש במקרקעין ו/או שינוי היעוד המותר של שטחים אחרים במקרקעין לא יחשבו כהפרת התחייבות המשכיר כאמור, כל עוד לא יהיה בכך כדי לפגוע בשימוש הסביר של השוכר במושכר או בזכויותיו לפי הסכם זה.

## 9. תקופת השכירות

- 9.1. תקופת השכירות לפי חוזה זה הינה למשך 60 (שישים) חודשים, החל מיום חתימת הסכם זה (להלן: "מועד תחילת השכירות") ועד למועד החל 60 חודשים לאחר מועד תחילת השכירות (להלן: "תקופת השכירות הראשונה"). החזקה במושכר תימסר לשוכר במועד תחילת השכירות (להלן: "מועד מסירת החזקה") ועד למועד זה ייחשב השוכר כבר רשות בלבד.

רשת חנויות דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

9.2. לשוכר מוקנית אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה בשלוש תקופות שכירות נוספות (תקופות אופציה) בנות שישים (60) חודשים כל אחת, שתחלנה אוטומטית בתום כל תקופת שכירות קודמת (להלן בהתאמה: "זכות האופציה" ו-"תקופת האופציה"), אלא אם השוכר ימסור למשכיר הודעה בכתב בדואר רשום על אי רצונו לעשות כן לפחות 180 יום לפני תום תקופת השכירות.

9.3. תנאים מפורשים להארכת השכירות כאמור לעיל הם כי השוכר לא הפר חוזה זה הפרה יסודית שלא תוקנה על ידו עד לאותו מועד וכי אין מתנהלים בינו ובין המשכיר כל הליכים משפטיים. בתחילת כל תקופת שכירות נוספת יאריך השוכר את תוקף הביטחונות שמסר למשכיר לפי הסכם זה וכן יאריך את תוקפן של פוליסות הביטוח החלות עליו לפי הסכם זה ואישורי הביטוח שחובת המצאתם על השוכר לפי הסכם זה.

9.4. ככל שהשוכר יממש את זכות האופציה העומדת לו על פי ובכפוף להוראות חוזה זה, יחולו כל הוראות חוזה זה, כפי שיפורט להלן, גם במהלך תקופת האופציה.

9.5. אם יפנה השוכר את המושכר קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, ככל שזו מומשה על ידי השוכר, מכל סיבה שהיא ומבלי שהיה זכאי לעשות כן במפורש על פי הוראות חוזה זה, תמשכנה לחול כל התחייבויות השוכר כאמור בחוזה, עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לרבות חובתו לתשלום דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במלואם.

#### **10. דמי השכירות**

במהלך כל תקופת השכירות וכל תקופת אופציה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים כקבוע להלן:

10.1. בגין כל חודש שכירות ישלם השוכר למשכיר כדמי שכירות **חודשיים** עבור החזקה והשימוש במושכר בהתאם להוראות הסכם זה, סך כולל וגלובלי של 120,000 ₪ (מאה ועשרים אלף ₪) בחודש צמוד למדד הבסיס ובצירוף מע"מ. מוסכם כי הוראה זו גוברת על כל הוראה אחרת בהסכם וכי דמי השכירות הקבועים לעיל הינם למען הסר ספק גלובליים ואינם מחושבים לפי שטח המושכר. דמי השכירות יהיו כאמור צמודים למדד הבסיס בהתאם לפירוט להלן ויתווסף להם מע"מ כדין.

10.2. תשלום דמי השכירות למשכיר יבוצע כדלקמן:

דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר אחת לחודש מראש. להבטחת ביצוע התשלומים ולהקלת גבייתם ימסור השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה המחאות מעותדות עבור שנת השכירות הראשונה. הפרשי הצמדה ישולמו על ידי השוכר אחת לרבעון. 30 ימים לפני תום כל שנה במהלך תקופת השכירות ימציא השוכר 12 המחאות עבור השנה העוקבת, וכך בכל שנה במהלך תקופת השכירות ובמהלך כל תקופת שכירות נוספת.

10.3. כפוף להארכת תקופת השכירות בהתאם להוראות הסכם זה, דמי השכירות החודשיים כהגדרתם לעיל יעודכנו מדי חמש שנים (כלומר בתחילת חודש השכירות ה-61 ובתחילת החודשים ה-121 וה-181) בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות הריאליים (הצמודים) ששולמו עובר לעדכון (כלומר ביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש ה-60, ביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש ה-120, וביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש ה-180 (בהתאמה)); (להלן: "עדכון דמי השכירות").

לדמי השכירות כאמור יצורף מע"מ כדין או כל מס שיבוא במקומו. סכום המע"מ ישולם למשכיר על ידי השוכר יחד עם כל תשלום על חשבון דמי השכירות. המשכיר יעביר חשבונית מס לשוכר תוך 7 ימים ממועד קבלת דמי השכירות.

10.4. מוסכם בזאת בין הצדדים כי רק פירעון כל ההמחאות במועדן וכן תשלום הפרשי הצמדה למדד בגין דמי השכירות, ככל שיהיו, ייחשב כפירעון דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזה בין הצדדים, כי אם המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס אזי ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות, כשהם מוגדלים באורח יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. מובהר בזאת, כי בשום מקרה לא יפחתו דמי השכירות מערכם לפי מדד הבסיס.

10.6. למען הסר ספק דמי השכירות אינם כוללים דמי ניהול אשר ישולמו בנוסף ובנפרד כמפורט להלן.

רשת חנויות דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

ירושלים, כ"ו בשבט התשפ"ה  
24 בפברואר 2025

לכבוד  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים  
ועדת המשנה להתנגדויות  
שלומציון המלכה 1  
ירושלים

ועדה נכבדה,

**הנדון: תכנית 101-0921213 "מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18, ירושלים"**  
**כתב התנגדות**

בשם מרשתנו, חברת רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ (להלן – **המתנגדת**), ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **החוק**), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-0921213 "מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18, ירושלים" (להלן – **התכנית המוצעת**).

בתמצית וכפי שיפורט להלן, עיקר עניינה של ההתנגדות הוא בתקן החניה המוצע בתכנית עבור השטח המסחרי המיועד לשמש, לסופרמרקט.

לאחר בחינה מעמיקה של התכנית המוצעת, עולה כי תקן החניה שנקבע בתכנית לא נותן מענה הולם לצרכי החניה הנדרשים בסופרמרקט, שהוא 'מסחר' בעל מאפיינים מיוחדים. רוב רובם של הלקוחות הם לקוחות קבועים אשר מבצעים את הקניות עם רכב צמוד, ואינם יכולים להסתמך על תחבורה ציבורית, שכן מדובר בסל קניות גדול וכבד. ולכן, חניה בהיקף מספק היא קריטית להפעלת סופרמרקט.

בהתאם לכך, נדרשת חניה בהיקף של 20:1 (מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר שטח עיקרי לסופרמרקט) – תקן אשר יש בו כדי לשרת את פעילות הסופרמרקט, ואשר עולה בקנה אחד עם הסטנדרטים המקובלים בענף, כפי שאף באו לידי ביטוי בתכניות שאושרו לאחרונה, בין היתר בתכנית דומה של סופרמרקט אחר בתלפיות (בה אושר תקן 10:1).

הותרת היקף החניה המוצע בתכנית (60:1 - מקום חניה אחד בלבד ל-60 מ"ר) יפגע באופן מהותי בפעילות הסופרמרקט, יגרום לירידה משמעותית בהגעת הצרכנים, ויפגע במתנגדת בשוק תחרותי, ועלול לגרום להשלכות שליליות על סביבת התכנית המוצעת. והכל כפי שיפורט להלן.

חוות דעת מטעם יועץ התנועה, מר אייל קראוס, מצורפת **כנספח א'**.

ולהלן הדברים בהרחבה.



סידני, אוסטרליה  
50 Carrington St, NSW 2000  
T. +61-2-90606206

באר שבע  
גב ים רחוב האגריה 77  
ט. 03-60714506  
פ. 08-6155780

תל אביב  
מגדל אלקטרה, ינאל אלון 98  
ט. 03-6078607  
פ. 03-6078666

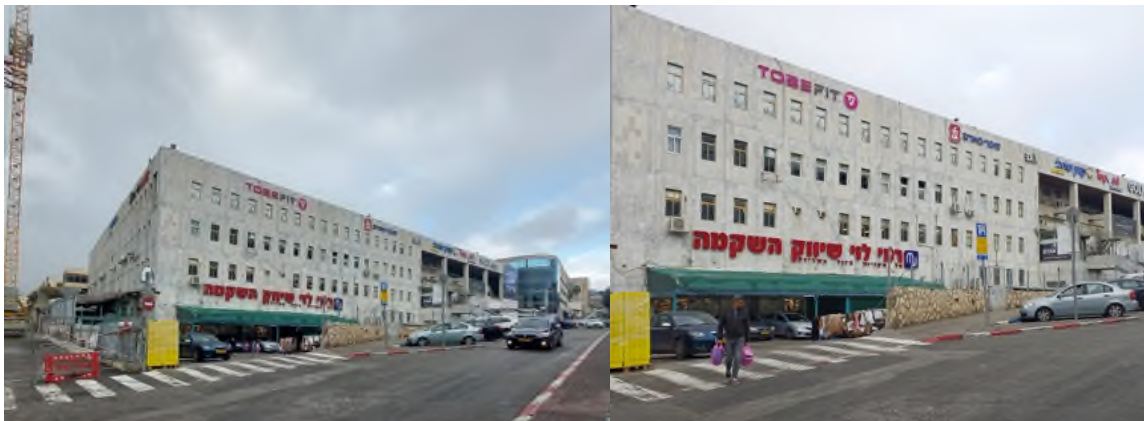
ירושלים  
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1  
ט. 02-5607607  
פ. 02-5639948

## רקע עובדתי ותכנוני

### המתנגדות

1. המתנגדת, חברת רמי לוי נדל"ן, היא בעלת הזכויות בתת חלקה 2 במקרקעי התכנית המוצעת, בשטח של כ-1,370 מ"ר, הנמצא במפלס רחוב התנופה ואשר מושכר כיום לרשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ.
2. השוכרת, רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ, הינה רשת סופרמרקטים מוכרת, בעלת כ-60 סופרים ברחבי הארץ. החברה מפעילה במתחם התכנית המוצעת את אחד הסניפים הוותיקים והפעילים של הרשת בשכונת תלפיות, המהווה את אחד מסניפי הליבה של הרשת.
3. בשטח התכנית קיים מזה 24 שנים סופרמרקט בשטח של כ-1,370 מ"ר המשרת כ-500,000 לקוחות בשנה, אשר מתבססים על חניון ועל מקומות חניה שנמצאים בצמידות לסניף.
4. ראו להלן תמונות של הסניף הקיים בתחום התכנית המוצעת :





5. במסגרת התכנית המוצעת, עתידה המתנגדת להמשיך להשכיר את השטח המסחרי לחברת רמי לוי שיווק השיקמה בע"מ שתפעיל את הסופר בבניין החדש שיוקם, בשטח של כ-2,000 מ"ר (ראו להלן את זכויות המסחר בטבלה מס' 5 לעיל).

6. ואולם, כפי שיפורט בהרחבה, התכנית מציעה 35 מקומות חניה בלבד (60: 1- מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר) דבר שאינו סביר, אינו ריאלי ואינו מתאים לאופי השימוש המסחרי המתוכנן, אף הפעלתו של קו הרכבת הקלה בציר דרך חברון.

7. על כן, ככל שתקן החניה יוותר במתכונתו הנוכחית, עלולה חברת רמי לוי שיווק השיקמה (וכל חברה אחרת) להפסיק את השכירות במקרקעין ולחדול מלהפעיל את הסופרמרקט, ומכאן החשיבות של הגדלת תקן החניה.

## התכנית המוצעת

8. שטח התכנית המוצעת נמצא בשכונת תלפיות, בין רחוב יד חרוצים ורחוב התנופה, במקרקעין הידועים כחלקה 6 בגוש 30140, במתחם הידוע כיום כ"קניון אחים ישראל".

9. ראו להלן תצ"א מתוך אתר המפות הממשלתי:



10. התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 24 קומות שימשש בין היתר למגורים, תעסוקה, מלונאות ומסחר.

11. התכנית מציעה 2,088 מ"ר שטח עיקרי למסחר (מעל הכניסה הקובעת), כפי שניתן לראות מתוך טבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית המוצעת, וזכויות אלו מיועדות לשמש עבור הסופרמרקט של המתנגדת:

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| ר | ר | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |                   |       |                 | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |              |
|---|---|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------|-----------------|-----------------|---------|-------|------|--------------|
|   |   |           |                       | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל מגרש מוחלט |                 |         |       |      |              |
|   |   |           |                       |                    | סה"כ שטחי בניה    | עיקרי |                 | שרות            |         |       |      | עיקרי        |
|   |   |           | 60                    | 2610               |                   |       | 522             | 2088            | 4350    | 1     | מסחר | עירוני מעורב |

12. סעיף 4.1.2(ג)(2) להוראות התכנית קובע כי תקן החניה למסחר יהיה לפי שלב בו הרכבת הקלה כבר עובדת. ראו להלן:

| חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. תותר כניסה לחניה מכיוון הדרך המוצעת החדשה. הגישה לחניון תתחבר אל הכביש החדש, תותר גמישות בתכנון פתרון כניסה זה לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור מהנדס העיר. עם זאת לא תתאפשר גישה לחניון מרחוב התנופה.</p> <p>2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים, תקן החניה למסחר, תעסוקה שימושים ציבוריים יהיה לפי שלב בו הרק"ל כבר עובדת. כמו כן, תקן החניה יהיה גם בהתאם לתקן במדיניות חניה לאורך צירי רק"ל.</p> |

13. בנוסף, נספח התנועה של התכנית המוצעת קובעת את תקן החניה למסחר כך שיהיו 35 מקומות חניה לרכבים פרטיים. ראו להלן מתוך טבלת מאזן החניה בנספח התנועה של התכנית המוצעת:

| תקן חניה     |          |         |        |      |              |          |         |                                                               |                                                             |
|--------------|----------|---------|--------|------|--------------|----------|---------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| דרישת חניה   |          |         |        |      | תקן          |          |         |                                                               | שימוש קרקע                                                  |
| העלאה והורדה | אופנועים | אופניים | תפעולי | פרטי | העלאה והורדה | אופנועים | אופניים | תפעולי                                                        | פרטי                                                        |
|              | 14       | 66      | —      | 66   |              | 1:5      | 1:1     | —                                                             | 1:1                                                         |
|              | 33       | 164     | —      | 164  |              | 1:5      | 1:1     | —                                                             | 1:1*                                                        |
|              |          |         |        | 23   |              |          |         |                                                               |                                                             |
|              | 11       | 7       | 5      | 35   |              | 1:200    | 1:300   | $\frac{x < 2000}{1:500}$<br>$\frac{2000 < x < 10000}{1:1500}$ | $\frac{x < 2000}{1:60}$<br>$\frac{2000 < x < 10000}{1:100}$ |

14. יצוין, תקן החניה בתכנית המוצעת נקבע על בסיס תקן החניה בתכנית החניה של ירושלים מס' 5166/ב' אשר קבעה כי אזור התכנית הינו אזור "עתיר תחבורה ציבורית" (ראו הגדרה בסעיף 7.2 להוראות התכנית, לפיה מדובר ברצועה של כ-300 מ"ר מציר תחבורה ציבורית המהווה חלק מרשת תחבורה ציבורית רציפה הכולל קו רכבת קלה וכיו"ב).

15. ראו להלן מתוך הוראות ותשריט תכנית 5166/ב' :



| היקף שטח הבניה למסחר:                                   | תקן רגיל     | בתחום המע"ר   | אזור עתיר תח"צ |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| חנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות שכונתיים – עד 2,000 מ"ר: | 1 לכל 25 מ"ר | 1 לכל 100 מ"ר | 1 לכל 60 מ"ר   |
| עבור תוספת שטח מ-2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר                | 1 לכל 25 מ"ר | 1 לכל 150 מ"ר | 1 לכל 100 מ"ר  |
| עבור תוספת שטחים מעל 10,000 מ"ר                         | 1 לכל 30 מ"ר | 1 לכל 250 מ"ר | 1 לכל 200 מ"ר  |

## עיקרי טענות ההתנגדות

### א. תקן החניה המוצע בתכנית

16. כאמור, השימוש המסחרי המתוכנן במסגרת התכנית הוא שימוש עבור סופרמרקט. מעצם טיבו, שימוש זה מחייב פתרונות חניה **מוגברים** בשל המאפיינים **הייחודיים** של השימוש, זאת בניגוד לשימושים מסחריים אחרים, דוגמת חנויות בגדים, מכולות, חנויות נוחות או מסחר רחוב.

17. כפי שיפורט להלן, ככל שהתכנית המוצעת תיוותר עם תקן חניה למסחר מסוג סופרמרקט בסך של **35** חניות, הרי שיהיו לכך השלכות הרות גורל באשר ליכולת להמשיך להפעיל במקום סופרמרקט. על כן, מבקשת המתנגדת להגדיל את תקן החניה בתכנית המוצעת כך שמספר מקומות החניה עבור השטח המסחרי יהיה לפחות 1:20 (מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר) ולא יפחת מ-**100** מקומות.

### מאפייני הקניות בסופרמרקט מחייבים קביעת תקן חניה גדול יותר

18. בשונה משימושים מסחריים אחרים, הקניות בסופרמרקט מאופיינות בסל קניות גדול שכולל מוצרים כבדים ורבים, המחייבת הגעה ברכב פרטי. בנוסף, לקוחות סופרמרקט נדרשים לחניה נוחה וקרובה לצורך העברת קניות מרובות וכבדות.

19. משפחה ממוצעת רוכשת בביקור שבועי בסופרמרקט עשרות ק"ג של מוצרים, הכוללים מוצרי מזון בסיסיים כגון שתייה, חלב ומוצריו, מוצרים קפואים, ירקות ופירות, וכן מוצרי ניקיון כבדים כגון נוזל/אבקת כביסה ומרכז כביסה.

20. רכישת כמות כזאת של מוצרים במשקלים ובנפחים כאלה, מחייבת שימוש בעגלת קניות מלאה ואין זה מעשי לצפות כי הלקוחות יעשו שימוש בתחבורה ציבורית. נשיאת סלי קניות כבדים באוטובוס או ברכבת

קלה אינה אפשרית מבחינה פיזית, ועלולה אף להוות סיכון בטיחותי ללקוחות ולתושבים.

21. בעניין זה יש להביא בחשבון גם את תנאי מזג האוויר המשפיעים על השימוש בתחבורה ציבורית – בימי הקיץ החמים או בימי החורף הגשומים, הציפייה כי לקוחות יישאו קניות כבדות למרחק משמעותי או יעשו שימוש בתחבורה ציבורית אינה סבירה גם היא.

22. זאת ועוד, יש לתת את הדעת גם לאוכלוסיות מיוחדות כגון קשישים, נשים בהריון ובעלי מוגבלויות, אשר עבורם הנגישות בכלי רכב לסופרמרקט היא הכרחית ובסיסית. וודאי שכמות החניה שנקבעה בתכנית המוצעת ביחס לשטח המסחרי המוצע (35 מקומות חניה עבור 2,000 מ"ר שטח מסחר לסופרמרקט) אינה ריאלית ולא תספק את הצרכים האמורים.

23. לאור כל האמור, ברי כי תקן החניה המוצע בתכנית אינו נותן מענה מספק לצרכים הייחודיים של סופרמרקט. הניסיון להשוות את תקן החניה של סופרמרקט לזה של שימושים מסחריים אחרים מתעלם מהמאפיינים הייחודיים של שימוש זה ומהצרכים המעשיים של הלקוחות, ובפרט, השימוש המסחרי של סופרמרקט דומה יותר במאפייניו לשימושי הסעדה, לא רק במובן של רכישות מזון, אלא גם בהיותו כולל מחלקות שלמות של מזון מוכן וסוג של Take Away שצרכנים רבים מגיעים רק בשביל מחלקות אלה.

24. קביעת תקן חניה בלתי מספק תפגע באופן משמעותי בתפקוד הסופרמרקט, תיצור מפגעי חניה בסביבה, ותקשה על הציבור לעשות שימוש יעיל ונוח בשירות חיוני זה.

25. נדגיש, להגדלת תקן החניה בתכנית המוצעת **השפעה מינורית** על נפח התנועה והחניה הכלליים בשכונת תלפיות, שכן ההגדלה המשמעותית של הזכויות, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית האב לשכונת תלפיות ובתכניות שכבר אושרו בשכונה, הינה עבור שימושי המגורים והתעסוקה. בניגוד לכך, **כמות המסחר והסופרמרקטים לא צפויים להשתנות ביחס למצב הנוכחי**, ועל כן גם אם התקן בהם יהיה גדול יותר, תהיה לכך השפעה מינורית על היקפי התנועה והחניה בשכונת תלפיות.

#### **תקן חניה נמוך ישפיע על פעילות הסופרמרקט ויביא לחוסר כדאיות כלכלית בהפעלתו**

26. הותרת תקן החניה במתכונתו הנוכחית תביא למצוקת חניה שתשפיע באופן ישיר על הפעילות העסקית של הסופרמרקט.

27. היקף מקומות החניה מהווה גורם מכריע בהצלחתו העסקית של סופרמרקט. הניסיון העסקי בתחום הקמעונאות מלמד כי **קיים קשר ישיר בין זמינות חניה נוחה לבין היקף המכירות והרווחיות של סופרמרקט**:

28. **ראשית**, כאשר לקוחות נתקלים בקשיי חניה, הם נוטים לשנות את הרגלי הצריכה שלהם ולעבור לסופרמרקטים מתחרים המציעים פתרונות חניה נוחים יותר.

29. **שנית**, מחסור במקומות חניה משפיע באופן ישיר על היקף הקניות. לקוחות הנאלצים להתמודד עם מצוקת חניה נוטים לצמצם את היקף קניותיהם, הן מבחינת תדירות הביקורים והן מבחינת כמות המוצרים הנרכשת בכל ביקור. במקום לבצע קניות מרוכזות שבועיות, הם עשויים לפצל את קניותיהם למספר ביקורים קטנים יותר בחנויות נוחות מקומיות לדוגמא. שינוי זה בדפוסי הצריכה יוביל לירידה

משמעותית בהכנסות הסופרמרקט.

30. **שלישית**, סופרמרקט עם מצוקת חניה מאבד לקוחות פוטנציאליים עוד **בטרם** נכנסו לחנות. לקוחות רבים, בפרט בשעות העומס, יוותרו על הכניסה לסופרמרקט כאשר יבחינו במחסור במקומות חניה.

31. **רביעית**, מחסור במקומות חניה פוגע במיוחד בלקוחות המבצעים קניות גדולות, אשר מהווים את פלח השוק הרווחי ביותר עבור הסופרמרקט. משפחות הרוכשות בכמויות גדולות ואשר תורמות משמעותית להכנסות העסק, יתקשו להמשיך בדפוסי הקנייה שלהן ללא פתרונות חניה מספקים – דבר שיפגע משמעותית ברווחיות העסק.

32. לאור האמור, ברור כי תקן החניה המוצע בתכנית, אשר אינו נותן מענה מספק לצרכי החניה של הסופרמרקט, יפגע באופן משמעותי בכדאיות הכלכלית של העסק ובסיכויי הצלחתו. על כן, הגדלת תקן החניה אינה רק בבחינת צורך תפעולי אלא הכרח כלכלי להבטחת קיימות העסק לאורך זמן.

### **מספר מקומות החניה בשאר סניפי הרשת**

33. כאמור, רשת רמי לוי שיווק השיקמה מונה כ-60 סניפים ברחבי הארץ. מספר מקומות החניה במרבית סניפי הרשת לא פחות מכ-100 מקומות חניה.

34. כך לדוגמא, ראו את סניף רמי לוי ברחוב כנפי נשרים, גבעת שאול ואת סניף רמי לוי ברחוב בית הדפוס, גבעת שאול:



35. דוגמא נוספת היא הסניף הראשי של רמי לוי ברחוב האומן 15 בתלפיות, הסניפים במתחם הסיטי בראשון לציון, מודיעין, שילת, רמת החייל ועוד. במתחמים אלו קיימים מגרשי חניה נרחבים המותאמים לתנועת לקוחות גבוהה וכוללים מאות מקומות חניה, אזורי פריקה וטעינה נפרדים, ומסלולי גישה ייעודיים המאפשרים זרימת תנועה יעילה.

36. הנה כי כן, בעוד שהתכנית מציעה תקן של 35 מקומות חניה בלבד עבור 2,000 מ"ר שטח מסחרי, הרי שהצורך האמיתי עומד על 100 מקומות חניה לפחות.

מכתב מאת משנה למנכ"ל רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ המפרט את הצורך בהגדלת מספר מקומות החניה מצורך **כנספת ב'**.

**בפועל, תקני החניה המאושרים לסופרמרקטים גבוהים מתקן החניה הסטנדרטי למסחר**

37. מבחינה מעמיקה של תקן החניה בסופרמרקטים דומים, ניתן ללמוד כי תקן החניה הנדרש לסופרמרקט גבוה משמעותית מתקן החניה הסטנדרטי למסחר.

38. כך לדוגמא מתחם "שופרסל" תלפיות ברח' פייר קניג, בו קיים כבר היום סופר, **שימשיך** לפעול גם במסגרת התכנית העדכנית שאושרה בעת האחרונה (תכנית 101-1250026 "שופרסל תלפיות – מתחם שימושים מעורבים תלפיות ירושלים". פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12995 ביום 17.12.2024), כולל תקן חניה של **1:10** :

| <b>תקן חנייה</b>                 |       |                  |                            |                 |                                                           |          |
|----------------------------------|-------|------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|----------|
| שימושי קרקע                      | יחידה | כמות עיקרית      | רכב פרטי                   |                 | רכב תפעולי                                                | אופנועים |
|                                  |       |                  | תקן מלא                    | תקן מופחת חלקית |                                                           |          |
| מגורים                           | יח"ד  | 184              | 1 : 1                      | —               | —                                                         | 1 : 10   |
| אורחים                           | —     | —                | נדרש 10% מסך חניות המגורים |                 | —                                                         | —        |
| מגורים להשכרה                    | יח"ד  | 27 מעל 55 מ"ר    | 1 : 1                      | —               | —                                                         | 1 : 10   |
|                                  |       | 53 מתחת ל-55 מ"ר | 0.2 : 1                    | —               | —                                                         | 1 : 10   |
| <b>מסחר</b><br>(בתי קפה ומסעדות) | מ"ר   | 1506             | <b>1 : 10</b>              | 65% מהתקן המלא  | עד 2000 מ"ר<br>1 : 500<br>מ-2000 עד 10000 מ"ר<br>1 : 1000 | 1 : 200  |
| תעסוקה                           | מ"ר   | 7529             | 1 : 35                     | 65% מהתקן המלא  | —                                                         | 1 : 200  |
| מבנה ציבור                       | מ"ר   | 2340             | 1 : 50                     | —               | —                                                         | 1 : 100  |
| סה"כ                             |       |                  |                            |                 |                                                           |          |

39. מתחם לב תלפיות בו קיים סופר "שופרסל" שימשיך לפעול גם במסגרת התכנית העדכנית (תכנית מס' 101-0351411 "לב תלפיות מתחם מסחר ותעסוקה ברח' האומן". פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8074 ביום 10.01.2019) כולל תקן חניה של **1:30**. ראו להלן מתוך נספח התנועה של התכנית :

| <b>טבלת מאזן חניה</b> |                 |                               |                               |            |        |       |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|--------|-------|
| יעוד                  | שטח(מ"ר) או יח' | תקן חניה מופחת תח"צ(50%)      |                               | חניה נדרשת |        |       |
|                       |                 | פרטי                          | תפעולי                        | פרטי       | תפעולי | תכנון |
| מסחר קיים             | 14,279          | עד 2000 מ"ר<br>1:25           | עד 2000 מ"ר<br>1:500          | 40         | 2      | -     |
|                       |                 | מ-2000 עד 10000 מ"ר<br>1:25   | מ-2000 עד 10000 מ"ר<br>1:1000 | 160        | 4      | -     |
|                       |                 | עבור 10000 מ"ר<br>1:30        | עבור 10000 מ"ר<br>1:1500      | 71         | 1      | -     |
| סה"כ קיים             |                 |                               |                               | 271        | 7      | -     |
| <b>מסחר מוצע</b>      | 8,987           | עבור 10000 מ"ר<br><b>1:30</b> | עבור 10000 מ"ר<br>1:1500      | 149        | 2      | -     |
| משרדים                | 5,991           | 1:35                          | -                             | 85         | -      | -     |

40. יובהר, מתחם לב תלפיות הינו בעל מאפיינים זהים לתכנית המוצעת וגם הוא נמצא בתחום עתיר תח"צ לפי תכנית 5166ב'.

41. גם "מרכז בנית" ברח' האומן 14, בו נמצא סופר "שפע ברכת השם" כולל תקן חניה למסחר של 1:25. ראו להלן:

| דרישת חניה מחושב ע"פ תקן 5166 ב' לכלל השימושים בפרויקט |                         |             |        |          |        |            |        |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|--------|----------|--------|------------|--------|
| שימוש קרקע                                             | סטטוס                   | יחידת חישוב | כמות   | תקן חניה |        | דרישת חניה |        |
|                                                        |                         |             |        | פרטי     | תפעולי | פרטי       | תפעולי |
| תעשייה                                                 | מאושר בהית' מס' 85/0584 | מ"ר         | 2000   | 1:70     | 1:500  | 28.57      | 45     |
|                                                        |                         | מ"ר         | 2799   | 1:70     | 1:2000 | 40         |        |
| מסחר                                                   |                         | מ"ר         | 2000   | 1:25     | 1:500  | 80         | 104    |
|                                                        |                         |             | 1974.5 | 1:25     | 1:1000 | 79         |        |

42. לאור דוגמאות אלו, ברור כי תקן החניה המוצע בתכנית אינו עולה בקנה אחד עם הסטנדרטים המקובלים בענף ובוודאי שלא עם הציפיות המקובלות של לקוחות הבאים לקניות בסופר. על כן, הגדלת תקן החניה הכרחית כדי להבטיח את המשך הפעילות העסקית של הסופר.

43. בהמשך לאמור, יובהר כי למחסור במקומות חניה **השלכה ישירה על התחרותיות** בשוק הקמעונאי: היעדר מקומות חניה מספקים יוצר נחיתות תחרותית משמעותית בהשוואה לסופרמרקטים מתחרים, בהם יש מקומות חניה, ושמקצתם הובאו לעיל כדוגמאות.

44. כך, בעידן בו צרכנים מייחסים חשיבות רבה לנוחות הקנייה, זמינות החניה מהווה שיקול מרכזי בבחירת מקום הקנייה ועל כן, סופרמרקט הסובל ממחסור במקומות חניה יתקשה להתחרות על אותו פלח שוק עם סופרמרקטים סמוכים המציעים פתרונות חניה נוחים ונגישים.

45. לפיכך, הגדלת תקן החניה אינה רק צורך תפעולי וצרכני אלא הכרח תחרותי להבטחת הצלחת העסק לאורך זמן.

#### **השלכות שליליות נוספות לתקן חניה מופחת**

46. לצד כל האמור, הותרת תקן החניה במתכונתו הנוכחית עשוי להוביל להשלכות שליליות משמעותיות בסביבה כולה.

47. ראשית, היעדר מקומות חניה במתחם יביא לתופעה בו ייווצרו עומסי תנועה משמעותיים בכניסה לחניון המתחם הכוללים תורים ארוכים של רכבים הממתינים למקום חניה, דבר היוצר עיכובים בתנועה וחסימה של נתיבי תנועה על ידי רכבים ממתינים.

48. אין ספק כי מצב כזה יוצר סיכונים בטיחותיים משמעותיים הכוללים תמרונים מסוכנים של רכבים, חציית כבישים במקומות לא מוסדרים והפרעה לשדה הראייה של נהגים והולכי רגל. יתרה מזאת, נגרמת הפרעה

משמעותית למערך התחבורה הציבורית באזור, כולל עיכובים בלוחות הזמנים של אוטובוסים וחסירת תחנות. הקושי בגישה לאזור עלול להשפיע גם על הגעת רכבי חירום כמו אמבולנסים, רכבי כיבוי אש וניידות משטרה.

49. בנוסף, היעדר מקומות חניה יביא לעומסי תנועה ולמפגעי בטיחות ברחובות הסמוכים, כאשר רכבים רבים יסתובבו באזור לחיפוש אחר חניה. מלבד זאת, חוסר במקומות חניה במתחם יוביל לתפיסת מקומות חניה המיועדים לתושבי האזור; חסימות כניסות לבתים ועסקים סמוכים; חניות לא חוקיות; הפרעה להולכי רגל ופגיעה באיכות החיים של תושבי השכונה.

50. לפיכך, הפתרון מחייב לשקלל את מכלול ההשפעות החיצוניות על האזור, שכן מחסור במקומות חניה יוצר בעיה מערכתית רחבת היקף שהשלכותיה מורגשות בכל המרחב העירוני הסובב.

## ב. תוקף התכנית

51. סעיף 7.2 להוראות התכנית קובע כי פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, שלאחריו יפקע תוקפה. ראו להלן מתוך הוראות התכנית:

| 7.2 מימוש התכנית                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. |

52. מבוקש כי פרק הזמן למימוש התכנית יהיה **12** שנים, לאור המורכבות במימוש תכנית בסדר גודל כזה, וגם לאור העובדה כי בין המתנגדת לבין רמי לוי שיווק השיקמה המפעילה את הסופר קיים חוזה שכירות עד לשנת 2035.

חלקים רלוונטיים מתוך חוזה השכירות מצורפים **כנספח ג'.**

53. ראו **מקצת** דוגמאות מתכנית שאושרו בירושלים וקובעות פרק זמן למימוש התכנית בין 10-15 שנים:

- א. תכנית 101-0605956 "יהודה הנשיא 15, 15א, ירושלים" (אושרה ביום 11.02.2025) – **15 שנים**.
- ב. תכנית 101-1268606 "הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש ברחוב מלכי ישראל 45 ירושלים" (אושרה ביום 08.10.2024) – **10 שנים**.
- ג. תכנית 101-0973065 "בניין מגורים חדש בן רחובות נזר דוד וברוך דובדבני" (אושרה ביום 06.05.2024) – **15 שנים**.
- ד. תכנית 101-0993162 "בניין מגורים חדש ברחוב נרקיס 33 ירושלים" (אושרה ביום 10.09.2024) – **10 שנים**.

## סיכום

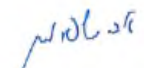
54. מכל הטעמים לעיל, עולה בברור כי נדרש לקבוע תקן חניה ייעודי לשימוש של סופרמרקט, אשר יהיה גבוה מתקן החניה הרגיל למסחר.

55. על כן, מבוקש מהוועדה הנכבדה להורות על הגדלת מספר מקומות החניה המוקצים לשטח המסחרי בהתאם לשימוש המיועד כסופרמרקט – 1:20 ולא פחות מ-100 מקומות חניה.

56. כמו כן, מבוקש להאריך את תוקף התכנית ל-12 שנים.

57. המתנגדת מבקש לזמנה לדיון שיקבע בהתנגדויות לכשייקבע, לצורך השמעת והשלמת טענותיה.

58. לכתב התנגדות זה מצ"ב תצהיר מאת מוטי חזן, מנכ"ל המתנגדת.

בכבוד רב,   
אבי שפרמן, עו"ד

  
ספיר אביקזיר, עו"ד

### תצהיר

אני הח"מ, מרדכי (מוטי) חזן נושא ת"ז מספר 025306978, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש מנכ"ל חברת רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ (להלן – **החברה**), ותצהיר זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית 101-0921213 "מתחם שימושים מעורבים בקניון ישראל ברחוב יד חרוצים 18, ירושלים" שהוגש מטעם החברה.
2. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף זכויות החברה במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
3. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בכתב ההתנגדות הינן בהתאם לעצת יועציי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

  
חתימה

### אישור

אני הח"מ, דניאל גרפילד, מאשר/ת בזה כי ביום 24.2.25 הופיע בפניי מרדכי (מוטי) חזן המוכר לי אישית / אשר זיהיתיו לפי ת"ז 025306978, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

**דניאל גרפילד, עו"ד**  
**מ.י. 89066**  
  
עו"ד

## תוכן עניינים

| סימון | שם הנספח                                                                                                 | עמ' |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| א     | חוות דעת מטעם יועץ התנועה, מר אייל קראוס                                                                 | 15  |
| ב     | מכתב מאת משנה למנכ"ל רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ המפרט את הצורך בהגדלת מספר מקומות החניה | 20  |
| ג     | חלקים רלוונטיים מתוך חוזה השכירות בין המתנגדת לבין רמי לוי שיווק השקמה המפעילה את הסופר                  | 22  |

## נספח א

חוות דעת מטעם יועץ התנועה, מר  
אייל קראוס

עמ' 15

21.2.25

לכבוד

מר מוטי חזן

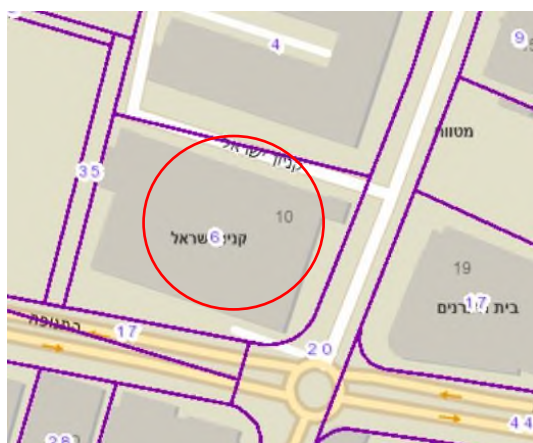
מנכ"ל - רמי לוי נדל"ן

א.ג.

הנדון: תקן חניה למסחר - תב"ע 101-0921213 - קניון האחים ישראל - יד חרוצים 18

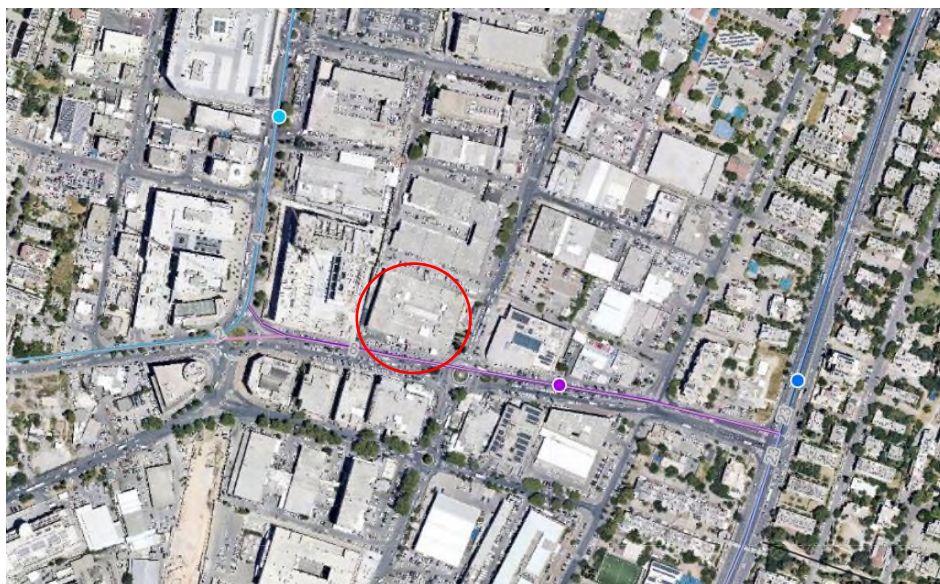
מוטי שלום,

לבקשתך, להלן התייחסותי לסוגיית הגדלת תקן החניה עבור הסופרמרקט המתוכנן במסגרת התוכנית (מעבר למוגדר בתקן החניה התקף 5166ב').



1. מיקום הפרויקט:

2. המגרש נמצא במרחק של כ- 300 מ' מערבית לדרך חברון בה מתוכנן לעבור הקו הכחול של הרק"ל שיוצא לביצוע (כיום מת"צ). תוואי ההליכה משופע כ - 7%. בנוסף, בצמוד למגרש מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרק"ל (בתכנון) ומדרום לו הקו התכלת (מאושר).



**תל אביב**  
יגאל אלון 65, מגדל טיוטה, בניין A  
03-3735400

**חיפה**  
שדרות הפל"ם 2, בניין אשל  
04-3732600

**ירושלים**  
בית הדפוס 22, בית עומר, גבעת שאול  
02-5328814

3. תב"ע 101-0921213 (בשטח קניין האחים ישראל) כוללת ערוב שימושים.  
לדברך, במסגרת זו מתוכנן לקום בפרויקט גם סופרמרקט של רמי לוי.
4. התבקשנו על ידך לצרף התייחסותנו במסגרת תפקידנו כיועצי התנועה של התב"ע להתנגדות עצמית לעניין דרישת החניה לתב"ע 101-0921213 שמטרתה הגדלת תקן החניה לרכבים פרטיים עבור הסופרמרקט.
5. עוד מסרת כי פנייתך מתואמת עם חב' האחים ישראל – מר בועז ישראל, יונתן ואלעד.
6. דרישת החניה למסחר בפרויקט כפי שחושבה בנספח התנועה לתב"ע מבוססת על בסיס תקן חניה 5166 עבור אזור עתיר תח"צ בהתייחס למת"צ הפעיל ברח' דרך חברון.

### תקן חניה

| שימוש קרקע         | כמות יח"ד/מ"ר עיקרי | תקן                                                           |                                                             |              |          | דרישת חניה   |      |                         |         |          |              |
|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------|--------------|------|-------------------------|---------|----------|--------------|
|                    |                     | פרטי                                                          | תפעולי                                                      | אופניים      | אופנועים | העלאה והורדה | פרטי | תפעולי                  | אופניים | אופנועים | העלאה והורדה |
| מגורים מתחת 95 מ"ר | 66 יח"ד             | 1:1                                                           | —                                                           | 1:1          | 1:5      |              | 66   | —                       | 66      | 14       |              |
| מגורים מעל 95 מ"ר  | 164 יח"ד            | 1:1*                                                          | —                                                           | 1:1          | 1:5      |              | 164  | —                       | 164     | 33       |              |
| חניות אורחים       | 10% *               |                                                               |                                                             |              |          |              | 23   |                         |         |          |              |
| מסחר               | 2090 מ"ר            | $\frac{X < 2000}{1:500}$<br>$\frac{2000 < X < 10000}{1:1500}$ | $\frac{X < 2000}{1:60}$<br>$\frac{2000 < X < 10000}{1:100}$ | 1:300        | 1:200    |              | 35   | 5                       | 7       | 11       |              |
| משרדים             | 8357 מ"ר            | 1:280                                                         | —                                                           | 1:250        | 1:200    |              | 30   | —                       | 34      | 42       |              |
| אודיטוריום         | 400 מ"ר             | 1:5                                                           | 1200 אוטובוסים<br>1 תפעולי                                  | 1:100        | 1:100    |              | 80   | 2 אוטובוסים<br>1 תפעולי | 4       | 4        |              |
| גני ילדים          | 260 מ"ר<br>2 כיתות  | 1:40                                                          | —                                                           | 1:10 תלמידים | —        | 2:1 כיתה     | 7    | —                       | 6       | —        | 4            |
| מתנס               | 1190 מ"ר            | 1:50                                                          | —                                                           | 1:100        | 1:100    |              | 24   | —                       | 12      | 12       |              |
| סה"כ               |                     |                                                               |                                                             |              |          |              | 429  | 2 אוטובוסים<br>6 תפעולי | 293     | 116      | 4            |

הערות:

1. עיף תקן 5166 ב' – אזור תקן בינוני למגורים ואזור עתיר תח"צ למסחר על בסיס מת"צ דרך חברון.

מהטבלה ניתן לראות כי תקן החניה עבור המסחר במקום הנו :

- 1:60 עד 2,000 מ"ר
- 1:100 מעל 2,000 מ"ר

וסה"כ תוכננו 35 מ"ח לרכב פרטי עבור המסחר

7. במסגרת פנייתך אלינו בנושא שבנדון, ועל רקע הכוונה להפעיל בשטח המסחר המתוכנן סופרמרקט של רמי לוי, הועבר להתייחסותנו מכתבו של מר ניסן דוידי משנה למנכ"ל רמי לוי (מצ"ב), ובו הוסברו הצרכים התפעוליים של הסופרמרקט המתוכנן בשטח של כ- 2,090 מ"ר המצריכים לדבריו היצע חניה של כ- 100 מ"ח לפחות לרכבים פרטיים (לעומת 35 מ"ח המתוכננים כעת).

8. לאור המפורט במסמך הפרוגרמתי שנתקבל, שמסביר את ההבדל התפעולי שבין מסחר רגיל לבין סופרמרקט מהסוג הנדון, שעיקרו – שינוע סל מוצרים כבד וצורך בשינוע מהיר של מזון טרי מה שדורש היצע מקומות חניה גדול מהנקוב בתקן לטובת קהל הלקוחות של הסופרמרקט (על אף הקרבה לצירי הרק"ל), אנו סבורים כי ניתן לשקול בחיוב הגדלת היצע החניה לסופרמרקט, ומציעים כי ככל ויידרש ע"י יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית, תיערך חוות דעת תנועתית מפורטת שתתבסס על סקרי חניה בשעות שונות של היממה בסופרמרקטים דומים במאפייניהם לזה המתוכנן, בדגש על כאלו הנמצאים באזורים המשורתיים היטב ע"י תח"צ.

בכבוד רב  
אינג' אייל קראוס

## לכבוד

## רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ - מנכ"ל

### הנדון: חוות דעת מקצועית לגבי תפעול חנות והיקף חניה ללקוחות בסניף "אחים ישראל" -

#### ירושלים

1. סניף "אחים" ישראל הנו אחד מסניפי הליבה של רשת רמי לוי- שיווק השקמה באזור תלפיות בירושלים.
2. הסניף משרת בשנה כ-500,000 לקוחות (40,000 בחודש) שקונים בממוצע סל קניות של 150 ₪ כולל לקוח בכול קניה.
3. כיום רוב רובם של הלקוחות שמגיעים לבצע את הקניות בסניף, הם לקוחות קבועים אשר מבצעים את הקניות עם רכב צמוד ומתבססים על חניון ליד הסניף, זאת לאור העובדה כי הקניות מאופיינות בנשיאת מוצרים רבים וכבדים.
4. מיותר לציין כי אחד מאבני הראשה בתכנון נכון של סניף קמעונאי בהיקפי הפדיון והלקוחות של רשת רמי לוי הנו גודל החניון וכמות החניות המתוכננות לטובת לקוחות הסניף.
5. כמו כן, אציין כי בסניפי רמי לוי מחלקות טריות – עוף, בשר, דגים, מעדנית גבינות, מחלקת פיצוחים וחמוצים, ובית מאפה טרי להם נדרשים היבטי תכנון מקצועיים נוספים ואשר הופכים את הסניף בחלקו הארי להכנה של מזון טרי, בדומה למתחמי ההסעדה מסוג של Take Away.
6. בהנחה שהתכנית המוצעת (101-0921213) תצא לפועל ובמסגרתה הסניף שייבנה מחדש יהיה בהיקף שטח מסחרי של כ-2000 מטר, נדרשת כמות חניות מינימאלית (מניסיון ניהולי ותפעולי של כ-60 סניפים הקיימים ברשת) בהיקף של לא פחות מ-100 מקומות חניה.
7. יודגש, הקמת סניף סופרמרקט ללא שטח חניה ראוי ללקוחות תייתר את התכנון המוצע, תביא באופן ישיר לירידה משמעותית בכמות הלקוחות המגיעים לסניף ובהיקפי הפדיון שלו, וכנגזרת מכך, תפחית את הכדאיות הכלכלית של הקמת סופרמרקט בתחום התכנית המוצעת.

בברכה,

ניסן דוידי משנה למנכ"ל

רמי לוי שיווק השקמה

## נספח ב

מכתב מאת משנה למנכ"ל רשת  
חנויות רמי לוי שיווק השיקמה  
(2006) בע"מ המפרט את הצורך  
בהגדלת מספר מקומות החניה

עמ' 20

**לכבוד**

**רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ - מנכ"ל**

**הנדון: חוות דעת מקצועית לגביי תפעול חנות והיקף חניה ללקוחות בסניף "אחים ישראל" -**

**ירושלים**

1. סניף "אחים" ישראל הנו אחד מסניפי הליבה של רשת רמי לוי- שיווק השקמה באזור תלפיות בירושלים.
2. הסניף משרת בשנה כ-500,000 לקוחות (40,000 בחודש) שקונים בממוצע סל קניות של 150 ₪ לכול לקוח בכול קניה.
3. כיום רוב רובם של הלקוחות שמגיעים לבצע את הקניות בסניף, הם לקוחות קבועים אשר מבצעים את הקניות עם רכב צמוד ומתבססים על חניון ליד הסניף, זאת לאור העובדה כי הקניות מאופיינות בנשיאת מוצרים רבים וכבדים.
4. מיותר לציין כי אחד מאבני הראשה בתכנון נכון של סניף קמעונאי בהיקפי הפדיון והלקוחות של רשת רמי לוי הנו גודל החניון וכמות החניות המתוכננות לטובת לקוחות הסניף.
5. כמו כן, אציין כי בסניפי רמי לוי מחלקות טריות – עוף, בשר, דגים, מעדנית גבינות, מחלקת פיצוחים וחמוצים, ובית מאפה טרי להם נדרשים היבטי תכנון מקצועיים נוספים ואשר הופכים את הסניף בחלקו הארי להכנה של מזון טרי, בדומה למתחמי ההסעדה מסוג של Take Away.
6. בהנחה שהתכנית המוצעת (101-0921213) תצא לפועל ובמסגרתה הסניף שייבנה מחדש יהיה בהיקף שטח מסחרי של כ-2000 מטר, נדרשת כמות חניות מינימאלית (מניסיון ניהולי ותפעולי של כ-60 סניפים הקיימים ברשת) בהיקף של לא פחות מ-100 מקומות חניה.
7. יודגש, הקמת סניף סופרמרקט ללא שטח חניה ראוי ללקוחות תייתר את התכנון המוצע, תביא באופן ישיר לירידה משמעותית בכמות הלקוחות המגיעים לסניף ובהיקפי הפדיון שלו, וכנגזרת מכך, תפחית את הכדאיות הכלכלית של הקמת סופרמרקט בתחום התכנית המוצעת.

בברכה,

ניסן דוידי    משנה למנכ"ל  
רמי לוי שיווק השקמה

## נספח ג

חלקים רלוונטיים מתוך חוזה  
השכירות בין המתנגדת לבין רמי לוי  
שיווק השקמה המפעילה את הסופר

עמ' 22

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנחתם בירושלים ביום 01 בחודש מאי שנת 2015

**- ב י ן -** רמי לוי שיווק השקמה ח.פ. 511086738  
מרח' האומן 15, ירושלים  
(להלן ביחד: "המשכיר" ו/או "החברה") מצד אחד

**- ל ב י ן -** רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה (2006) בע"מ  
תאגיד (ח.צ.) מס' 513770669  
מרח' האומן 15 ירושלים  
(להלן: "השוכר" ו/או "השוכרת") מצד שני

**הואיל:** והמשכיר הינו בעל הזכויות במקרקעין כהגדרתם בסעיף 2 להלן;  
**והואיל:** והשוכר מעוניין לשכור מאת המשכיר את המושכר, כהגדרתו בסעיף 2 להלן, במצבו הנוכחי "AS-IS", בכפוף לכל הוראות חוזה זה, בשכירות שאינה מוגנת על פי חוקי ודיני הגנת הדייר, לתקופת השכירות ולמטרת השכירות כהגדרתן בחוזה זה בלבד;  
**והואיל:** והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר במצבו "AS-IS" בשכירות שאינה מוגנת על פי חוקי ודיני הגנת הדייר, בכפוף ובהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "החוזה" או "חוזה זה");  
**והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, הכול בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

### לפיכך, הוסכם והוצהר בין הצדדים, כדלקמן:

#### 1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא לחוזה זה, ההצהרות הכלולות בו ונספחי החוזה מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה גופו ומתנאיו ויפורשו כאחד.
- 1.2. כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות בלבד והן לא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לצרכי פרשנות חוזה זה.

#### 2. הגדרות

בחוזה זה, לעיל ולהלן, ייוחדו למונחים המפורטים להלן הפרוש והמשמעות הרשומה לצידם, כדלקמן:

"המקרקעין" מקרקעין ברח' יד חרוצים 18 ירושלים כידועים כחלקה 6 בגוש 30140 עליהם קיים מבנה הידוע כ"קניון אחים ישראל";

"המבנה" מבנה מסחרי הידוע כ"קניון אחים ישראל" לרבות חצריו והתניון המצוי בו. המבנה, חצריו והתניון ייקראו להלן ביחד "הפרויקט" ו/או "המתחם" ו/או "הקניון".

רשת חנויות רמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

רמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

## 8. ביצוע עבודות במושכר

- 8.1. כל עבודות השיפוץ במושכר וכל עבודות ההתאמה לצרכי השוכר, יעשו על ידי השוכר ויהיו על חשבון השוכר ועל אחריותו ולשביעות רצון המשכיר ובכפוף לאישורו מראש. כן יבוצעו העבודות אך ורק בכפוף להסדרת בטוח עבודות קבלניות כמפורט להלן ובהתאם לתנאיו ובכפוף ובהתאם להוראות כל דין. השוכר מצהיר כי בהיות המושכר יחידת משנה במבנה מסחרי הרשום כבית משותף, יכול וכל עבודה שהוא מבקש לבצע, תצריך גם אישור מאת בעל הקניון ו/או חברת הניהול ולא תהיה לו כל טענה כלפי המשכיר אם יחול האמור.
- 8.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל המשכיר לא יהא רשאי להתנגד לביצוע עבודות שיפוץ והתאמה פנימיות במושכר אלא מטעמים סבירים.
- 8.3. השוכר יבצע את עבודות השיפוץ וההתאמה האמורות בהתאם לכל דין ולפי היתר הבניה שניתן לעבודות אלה ככל שהינו נחוץ וכן בהתאם לנהלי הקניון רבות חברת הניהול ובאופן שתיגרס הפרעה מזערית ככל הניתן לעסקים אחרים במקרקעין ו/או לקהל המבקור במקרקעין.
- 8.4. השוכר יהיה אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' בגין כל נזק שיגרם למשכיר ו/או לצד ג' ו/או למבנים ו/או למושכר ו/או למושכרים אחרים כתוצאה מעבודות אלו או בקשר עימן.
- 8.5. השוכר לבדו יהיה אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או מטעמו לשם ביצוע עבודות השיפוץ ו/או ההתאמה שהוא מבצע, משך כל זמן הימצאם במקרקעין.
- 8.6. השוכר מצהיר ומאשר כי בכל מקרה של העמסה מיוחדת או ביסס מכוונות, על השוכר להגיש תוכנית למהנדס מטעם המשכיר, ולקבל עליה אישור מראש ובכתב ועל חשבונו ממנו.
- 8.7. השוכר מסכים בזאת מפורשות לכך שהמשכיר יהיה רשאי לבצע עבודות בינוי ועבודות אחרות במבנה ובמושכר, במהלך תקופת השכירות, ולשוכר לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תלונה שהן בקשר עם ביצוע העבודות ו/או תוספות הבנייה כאמור, על כל הכרוך בהן והנובע מהן, כל עוד לא יהיה בכך כדי למנוע שימוש סביר של השוכר במושכר או כדי לפגוע בזכויותיו לפי הסכם זה.
- 8.8. כן לחברת הניהול ו/או למנהלי המרכז המסחרי תהא זכות לבצע עבודות בשטח המושכר ככל שיהיה בהן צורך. עבודות שידרש לבצען בתוך המושכר, בין אם ע"י המשכיר ובין אם ע"י כל גורם אחר בהתאם להוראות הסכם זה, יבוצעו במידת האפשר תוך תיאום מראש של חמישה (5) ימי עסקים עם השוכר ותוך הפרעה מינימאלית לשוכר.
- 8.9. השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או לנציגיו ו/או לעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לבעל הקניון ו/או למנהל הקניון ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם לבצע כל עבודות או סידורים טכניים או אחרים, לרבות תיקונים כגון: הנחת צינורות, כבלים, חוטים, בורות ביוב וכיו"ב, במושכר או בחלקים כלשהם של המבנה או ברכוש המשותף, או במקרקעין עליהם עומד המושכר.
- 8.10. למען הסר ספק מובהר כי בעל המקרקעין ו/או בעל הזכויות במקרקעין יהא רשאי בכל עת לבצע עבודות בינוי ועבודות אחרות בחלקים של המבנה ו/או הבניין שאינם המושכר לרבות, אך לא רק, עבודות פיתוח בתנאי שעבודות כאלו לא יפגעו בשימוש סביר של השוכר במושכר.
- 8.11. כמו-כן, הוספת קומות ו/או חלקי קומות ו/או הגדלת השטחים המותרים לשימוש במקרקעין ו/או שינוי היעוד המותר של שטחים אחרים במקרקעין לא יחשבו כהפרת התחייבות המשכיר כאמור, כל עוד לא יהיה בכך כדי לפגוע בשימוש הסביר של השוכר במושכר או בזכויותיו לפי הסכם זה.

## 9. תקופת השכירות

- 9.1. תקופת השכירות לפי חוזה זה הינה למשך 60 (שישים) חודשים, החל מיום חתימת הסכם זה (להלן: "מועד תחילת השכירות") ועד למועד החל 60 חודשים לאחר מועד תחילת השכירות (להלן: "תקופת השכירות הראשונה"). החזקה במושכר תימסר לשוכר במועד תחילת השכירות (להלן: "מועד מסירת החזקה") ועד למועד זה ייחשב השוכר כבר רשות בלבד.

רשת חנויות דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

9.2. לשוכר מוקנית אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה בשלוש תקופות שכירות נוספות (תקופות אופציה) בנות שישים (60) חודשים כל אחת, שתחלנה אוטומטית בתום כל תקופת שכירות קודמת (להלן בהתאמה: "זכות האופציה" ו-"תקופת האופציה"), אלא אם השוכר ימסור למשכיר הודעה בכתב בדואר רשום על אי רצונו לעשות כן לפחות 180 יום לפני תום תקופת השכירות.

9.3. תנאים מפורשים להארכת השכירות כאמור לעיל הם כי השוכר לא הפר חוזה זה הפרה יסודית שלא תוקנה על ידו עד לאותו מועד וכי אין מתנהלים בינו ובין המשכיר כל הליכים משפטיים. בתחילת כל תקופת שכירות נוספת יאריך השוכר את תוקף הביטחונות שמסר למשכיר לפי הסכם זה וכן יאריך את תוקפן של פוליסות הביטוח החלות עליו לפי הסכם זה ואישורי הביטוח שחובת המצאתם על השוכר לפי הסכם זה.

9.4. ככל שהשוכר יממש את זכות האופציה העומדת לו על פי ובכפוף להוראות חוזה זה, יחולו כל הוראות חוזה זה, כפי שיפורט להלן, גם במהלך תקופת האופציה.

9.5. אם יפנה השוכר את המושכר קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, ככל שזו מומשה על ידי השוכר, מכל סיבה שהיא ומבלי שהיה זכאי לעשות כן במפורש על פי הוראות חוזה זה, תמשכנה לחול כל התחייבויות השוכר כאמור בחוזה, עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לרבות חובתו לתשלום דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במלואם.

#### **10. דמי השכירות**

במהלך כל תקופת השכירות וכל תקופת אופציה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים כקבוע להלן:

10.1. בגין כל חודש שכירות ישלם השוכר למשכיר כדמי שכירות **חודשיים** עבור החזקה והשימוש במושכר בהתאם להוראות הסכם זה, סך כולל וגלובלי של 120,000 ₪ (מאה ועשרים אלף ₪) בחודש צמוד למדד הבסיס ובצירוף מע"מ. מוסכם כי הוראה זו גוברת על כל הוראה אחרת בהסכם וכי דמי השכירות הקבועים לעיל הינם למען הסר ספק גלובליים ואינם מחושבים לפי שטח המושכר. דמי השכירות יהיו כאמור צמודים למדד הבסיס בהתאם לפירוט להלן ויתווסף להם מע"מ כדין.

10.2. תשלום דמי השכירות למשכיר יבוצע כדלקמן:

דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר אחת לחודש מראש. להבטחת ביצוע התשלומים ולהקלת גבייתם ימסור השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה המחאות מעותדות עבור שנת השכירות הראשונה. הפרשי הצמדה ישולמו על ידי השוכר אחת לרבעון. 30 ימים לפני תום כל שנה במהלך תקופת השכירות ימציא השוכר 12 המחאות עבור השנה העוקבת, וכך בכל שנה במהלך תקופת השכירות ובמהלך כל תקופת שכירות נוספת.

10.3. כפוף להארכת תקופת השכירות בהתאם להוראות הסכם זה, דמי השכירות החודשיים כהגדרתם לעיל יעודכנו מדי חמש שנים (כלומר בתחילת חודש השכירות ה-61 ובתחילת החודשים ה-121 וה-181) בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות הריאליים (הצמודים) ששולמו עובר לעדכון (כלומר ביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש ה-60, ביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש ה-120, וביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש ה-180 (בהתאמה)); (להלן: "יעדכון דמי השכירות").

לדמי השכירות כאמור יצורף מע"מ כדין או כל מס שיבוא במקומו. סכום המע"מ ישולם למשכיר על ידי השוכר יחד עם כל תשלום על חשבון דמי השכירות. המשכיר יעביר חשבונית מס לשוכר תוך 7 ימים ממועד קבלת דמי השכירות.

10.4. מוסכם בזאת בין הצדדים כי רק פירעון כל ההמחאות במועדן וכן תשלום הפרשי הצמדה למדד בגין דמי השכירות, ככל שיהיו, ייחשב כפירעון דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזה בין הצדדים, כי אם המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס אזי ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות, כשהם מוגדלים באורח יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. מובהר בזאת, כי בשום מקרה לא יפחתו דמי השכירות מערכם לפי מדד הבסיס.

10.6. למען הסר ספק דמי השכירות אינם כוללים דמי ניהול אשר ישולמו בנוסף ובנפרד כמפורט להלן.

רשת חנויות דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ

דמי לוי  
שיווק השקמה בע"מ