

תצהיר

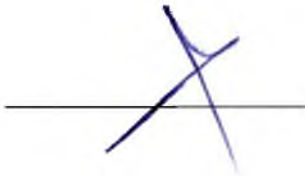
אני הח"מ, ד"ר אהוד, נושא ת"ז מס' 02278758, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר
אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמש כ- מנכ"ל ב- אלייד נדל"ן בע"מ מספר חברה 520027822
(להלן: "החברה").

2. הנני עושה תצהירי זה לאימות העובדות בהתנגדות המוגשת כנגד תכנית 101-1191014 מתחם
עירוב שימושים, רח' התנופה אלייד (להלן: "ההתנגדות").

3. אני מצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.

4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ, ד"ר אהוד, עורך דין, מאשר בזה כי ביום 24.7.2025 הופיע בפני אהוד דר,
נושא ת"ז מס' 02278758, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפניי.



איילת ורדי, עו"ד
מ.ר. 15662

אמיר עמר	עודד גרוס+	מתי רוזנבאום	יניב לוי	אופל לוי	אופיר שניידרמן	יועצים:
ירון רייטר	אסף לפיד+	מריה ברוק+	עופר בן-אסא	מור לבנטר-כהן	מריה פרקל	פרופ' עודד מודריק, שופט
רם ז'אן	תמיר רט+	רפאל סופרמן	פנחס יאיר ברטל	גל סרוסי	שירן הר נשר	(בדימ) *
יעקב כהן*	עלא דיאב*	טל הרץ	דוד קנול	תם גנאור	אור אלישר	יגאל פליטמן, שופט (בדימ) +
אודי שוכטוביץ	אריאלה אבלוב	שיר שושני-כץ	אורטל פאר	יובל אחיטוב	שיר שפירא	גי' צפיר
אייל רועי שגיא+ *	דנה בטאט+	מוטי ריבקינד+	אורלי אבוחצירה	שירלי לנדאו אברמסקי	טיגיסט אבבה	ברוך (בוקי) כצמן
יואב כספי+	יניב דקל	דוד שפרכר*	איילה בן יאיר	אביעד טייב	לירז עמר	נטלי בידרמן* ¹
שרון כהנא+	רותי יוסבנק-שאוילי+	נר פרידמן+	מתן בן שמש	ירדן גויכמן שמלה	נועם צפתי	
עומר גדיש*+	אלעד כהן*+	שני מרום	גל לביא	תומר בר+	ישי סטפנסקי	
עמית לדרמן	ליאת וולנבסקי-נוימן*	אתי לחום*	ליאור תלמוד	רועי ישראל	הילה חדד	
דניאל צ'ין	גל שני+	הילה פבר	זהר דרוקמן	עומר מלכה	מעין עשרי	
אוהד זלבסקי	יעל לאונר	דנה קלמנזון אברהם	דניא אמיר+	יקירה מרכוס באומל	נר מי זהב	
גדיאל בלושטיין	מורן ברוך-גלבורט	איריס בר-לב	וסים סיבאט	טל זיגדון	תהילה ליברמן	
שלומי ברדוגו+	יעל אפל-שהם	ד"ר נורית לזר +	עדי קול	עמרי סיטבון	גלעד פרידמן חגבי	
ורד הלפרין+	דענן אבן-אור*+ *	תמיר טביב+	אביאל רוזנברג	רמי מזרחי	דניאל ריינהולד	
אלי אשל	סער בנימין*	חגית פרטוק	קטיה גרוסמן	גל שטיינר כהן	ג'ואנה גדבאן	
מיכל אפרת אלפרין	רועי דותן+	איתן ברקוביץ+	ליבי שוד אלדר	אברהם פיטוסי		
חן בוכניק	שריאל כהן	עתי צמחוני	אור רוטר הפילוני	דנה קניזו		
נדב אברמוביץ	אורלי וידן	דורית בלר דה בר+	מיכל שגיא+	מאיר טל		
אלון אידלמן*	שירן מיכאל	ורדית טל דביר	עמרי שנטל	אלעד וקנין		
עייב כהן*+	נפתלי פרידמן	מיכל עמיר	ליאור לביא+	שיר רשתי		
אהרון ברדה+	דורית קרני	חופית וסרמן+	אינה יסכה אופיר+	אופיר נגר+		
דנה אמיר-פריד+	נר שפרן	רון שוורץ	יונתן בש	דן בופמן		

רמי זלקו ז"ל 1957–2016

+ LLM ▲ ניו יורק Solicitor באנגליה ו-וויילס (לא פעיל) × ברסל * נטריון * MBA * יועץ מיוחד ◊ עו"ד זרה, צרפת

21 ביולי 2025

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
רח' שלומציון 1 ירושלים 9414601
באמצעות דוא"ל

ג.א.נ.,

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית מתאר מקומית מס' 1191014-101- מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה - "אלייד"

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965 (להלן: "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות מטעם מרשינו, אלייד נדלי"ן בע"מ (מספר חברה 520027822), יד חרוצים פינת הסדנא בע"מ (מספר חברה 513813980), ניצן צדקיהו הדסה (ת.ז. 00252502), אסולין ויקטור (ת.ז. 042424200) ו-בראון אברהם (ת.ז. 000184556), שהינם מגישי תכנית מתאר מקומית מס' 1191014-101- מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה - "אלייד" (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת") וזאת לצורך ביצוע תיקונים בתכנית כמפורט להלן.

א. פתח דבר

1. התנגדות זו מוגשת כנגד התכנית, החלה על מקרקעין בשטח של כ- 5.257 דונם, בפינת הרחובות התנופה יד חרוצים והסדנא באזור התעשייה תלפיות בירושלים, הידועים כגוש 30187 חלקות 19, 20 ו-21 (להלן: "המקרקעין").
2. בהתאם לדברי ההסבר, התכנית המוצעת באה לממש, הלכה למעשה, את מדיניות הרובע המתחדש בתלפיות אותו אישרה הועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

(להלן: **"הועדה המחוזית"**) במסגרת תכנית האב לרובע תלפיות המתחדש (להלן: **"תכנית האב"**).

3. מטרת התכנית היא הריסת המבנים הקיימים במקרקעין והקמת 2 מגדלים למגורים, תעסוקה ומסחר וכן קומות מרתף תת קרקעיות, עפ"י כללי תכנית אב תלפיות. בנוסף שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, וכן הפרשה לשטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
4. המקרקעין נשוא התכנית נמצאים ביעוד של אזור עירוני מעורב ב' בתכנית האב כאשר בהתאם לתכנית האב, באזורים א-ב תשקול הוועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר ותעסוקה וכן תוספת של עד 200% בנייה לשימוש למגורים, וזאת ללא חריגה מתבנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב לאזור.
5. אלייד נדל"ן בע"מ, הינה חברה העוסקת בתחומי הנדל"ן המניב לרבות ייזום, פיתוח והשבחת נדל"ן והינה בעלת חלקות 20 ו-21 במקרקעין (להלן: **"אלייד"**).
6. יד חרוצים פינת הסדנא בע"מ הינה בעלת הזכויות בתתי חלקות 1 עד 6 ו-15 בחלקה 19 במקרקעין וה"ה ניצן צדקיהו הדסה, אסולין ויקטור ובראון אברהם, הינם בעלי הזכויות בתתי חלקות 7 עד 14 בחלקה 19 במקרקעין (להלן: **"בעלי חלקה 19"**).
7. בהתאם לטבלת הקצאה בהסכמת הבעלים המופקדת (להלן: **"טבלת הקצאה המופקדת"**), אשר ערך שמאי המקרקעין של התכנית, מר מיכאל אקסלרוד (להלן: **"שמאי התכנית"**), מגרש התמורה של אלייד, בעלת חלקות 20 ו-21, הוא תא שטח מספר 1 ביעוד של מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור (להלן: **"תא שטח 1"**) ומגרש התמורה של בעלי חלקה 19 הוא תא שטח 2 (להלן: **"תא שטח 2"**) ביעוד של מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור.
8. כבר בפתח הדברים, יבהירו מרשינו כי הם מברכים על קידומה של התכנית והחלטת הוועדה המחוזית הנכבדה על הפקדתה. מדובר בתכנית חשובה ומרשינו רואים בה חשיבות רבה לפיתוח המקרקעין אשר תואם לראיה התכנונית של רובע תלפיות המתחדש. התנגדות זו מוגשת אך לצורך ביצוע תיקונים בתכנית, על מנת להיטיב עם התכנית ולהבטיח כי תהא כדאית כלכלית למימושה ולהוצאתה לפועל.
9. כפי שיובהר להלן בהרחבה, על אף שמחווה"ד לבדיקת כדאיות כלכלית המופקדת, אשר ערך שמאי תכנית, הנכונה ליום 17.10.23 (להלן: **"חוו"ד לכדאיות כלכלית מופקדת"**), עולה לכאורה כי די בזכויות הבנייה המפורטות בסעיף 5 לתכנית המופקדת, הכוללות זכויות בניה נוספות של 50% לשימוש למגורים מכוח תכנית האב בתאי השטח 1 ו-2, כדי להביא את התכנית לשימושים כלכלית, הרי שבהתאם לחוות דעת שמאית עדכנית, הנכונה ליום 20.7.2025 שערך שמאי התכנית (להלן: **"חווה"ד השמאית העדכנית"**), מאז 17.10.2023, חלו שינויים מהותיים המפורטים בחווה"ד השמאית העדכנית, אשר משמעותם כי לשם הגעה לשימושים כלכלית של התכנית, יש צורך בתוספת של זכויות בניה נוספות בשיעור של **190 אחוז** לשימוש למגורים מכוח תכנית האב בתאי השטח

האמורים ובהתאם יש לתקן את טבלת זכויות הבנייה בסעיף 5 לתכנית המופקדת ולתקן בהתאם את אחוזי הבניה למגורים המפורטים בסעיף 4.1.2 ז לתכנית.

11" חוות הדעת השמאית העדכנית, מסומנת כנספח 1 להתנגדות זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

10. בנוסף וכפי שיפורט להלן בהרחבה מבוקש תיקון טבלת זכויות הבנייה בסעיף 5 לתכנית המופקדת גם לעניין גודל תאי השטח וגם לקביעת שטחי הבניה כשטח כולל וכן תיקונים נוספים בהוראות התכנית.

כמו כן מבוקש לתקן את טבלת ההקצאה המופקדת ואת תשריט התכנית.

11. להלן נרחיב.

ב. ואלה נימוקי ההתנגדות

1.ב. התכנית אינה ישימה כלכלית - יש להוסיף זכויות בניה בשיעור של 190% למגורים ולעדכן בהתאם את טבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית

12. מעיון בתשריט התכנית - מצב המוצע המופקד (להלן: "התשריט המופקד") עולה כי ייעוד הקרקע בתא שטח 1 ובתא שטח 2 הוא מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

13. וראה צילום מתוך התשריט:



14. בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע בסעיף 5 לתכנית המופקדת (להלן: "טבלת זכויות הבניה"), לתא שטח 1, מגרש התמורה של אלייד, מוקצים 420 אחוזי בניה למגורים (56 יח"ד), 150 אחוזי בניה למגורים להשכרה (20 יח"ד), 315 מ"ר למגורים מותנה (3 יח"ד), 240 אחוזי בניה לתעסוקה 60 אחוזי בניה למסחר ו-1000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ובסה"כ 870 אחוזי בניה (76 יח"ד + 3 יח"ד מותנה). לתא שטח 2, מגרש התמורה של בעלי חלקה 19, מוקצים 420 אחוזי בניה למגורים (51 יח"ד),

150 אחוזי בניה למגורים להשכרה (18 יח"ד), 314 מ"ר למגורים מותנה (3 יח"ד), 240 אחוזי בניה לתעסוקה, 60 אחוזי בניה למסחר ו-1000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ובסה"כ 870 אחוזי בניה (69 יח"ד + 3 יח"ד מותנה). עוד מוקצים 10,340 מ"ר תת קרקעיים בתאי שטח 1,2 לחניון ובתא שטח 3 מוקצים 3,322 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.

15. יצויין כי בהתאם להערה (1) לטבלה, הקמת זכויות המגורים המותנות, מותנות בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.4 להוראות התכנית.

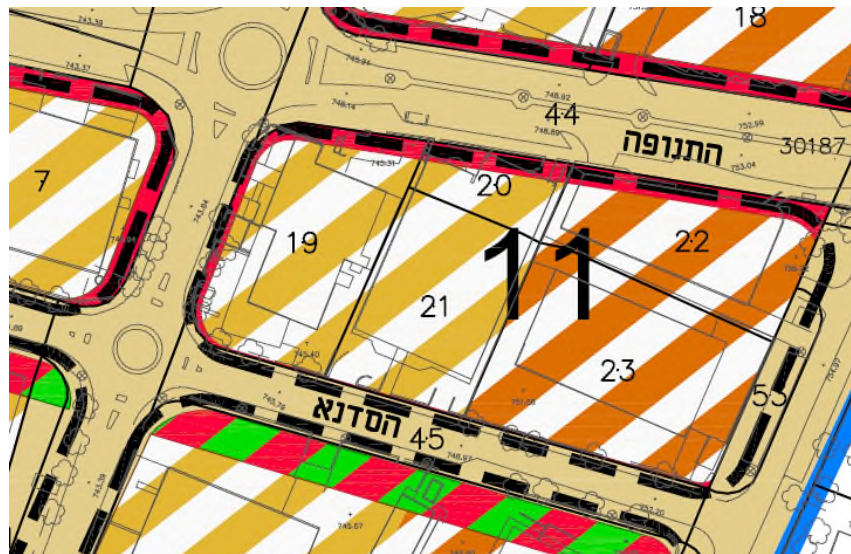
16. ראה קטע רלוונטי מהטבלה בתכנית המופקדת:

קוד	שיוש	תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)	שטחי בנות (מ"ר)				אחוזי בניה פוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		סרטיש- בנות ל שטח העיקרי (מ"ר)
				עיקרי	שטח	שטח	שטח			שטח הבנייה הקובעת	שטח הבנייה הקובעת	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	1504	5054	1263	6317	420	56	17			672
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים להשכרה	1	1504	1805	460	2256	150	20				240
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מותנה	1	1504	(1) 252	(1) 63	315		3	(2)			36
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	1	1504	2888	722	3610	240		4			
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	1504	722	180	902	60		1			
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	1504	800	200	1000						
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	כסד הכל	1	1504	11269	2825	14085	870	76	22			912
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	1381	4640	1160	5800	420	51	17			612

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים להשכרה	2	1381	1657	414	2071	150	18				216
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מותנה	2	1381	(1) 251	(1) 63	314		3	(2)			36
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	2	1381	2651	663	3314	240		4			
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2	1381	663	166	829	60		1			
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	1381	800	200	1000						
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	כסד הכל	2	1381	10411	2603	13014	870	69	22			828
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	2,1	2885			(3) 10340			5			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	923	3322		3322		(4)	6			

17. יצויין כי בהתאם לתכנית האב, המקרקעין מצויים בחלק מתחם 11, אשר ייעודו הוא אזור עירוני מעורב ב'.

להלן צילום קטע רלוונטי מהתשריט :



18. בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 לתכנית האב באזור עירוני מעורב ב' יותר שימוש למגורים מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים כאשר אחוזי הבניה המירביים יהיו 60% למסחר, 240% לתעסוקה ו – 370% למגורים.
וראה הקטע הרלוונטי בטבלה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה										
קווי בניין	קומות			תכנית מסד	אחוזי בניה מירביים				שימוש	ייעוד
					סה"כ	למסחר	לתעסוקה	למגורים		
	מסד	מגדל	סה"כ							
	30	24	6	60%	490%	300%	60%	850%	מגורים, מסחר, ותעסוקה ושימושים ציבוריים	אזור עירוני מעורב א'
	24	19	5	60%	370%	240%	60%	670%	מגורים, מסחר, ותעסוקה ושימושים ציבוריים	אזור עירוני מעורב ב'

19. בהתאם לאמור בהערה 1 לטבלה האמורה, אחוזי בניה מירביים הם לאחר הפרשת 40% משטח המגרש, לא כולל שטחי חניות, מערכות טכניות ומחסנים תת קרקעיים ובהתאם להערה 4 לטבלה האמורה - הפרשות מבונות לצרכי ציבור יהיו בנוסף לזכויות הבניה בהתאם לטבלה.

20. סעיף 4.1 לתכנית האב עוסק בשימושים והוראות ביחס לייעוד הקרקע באזור עירוני מעורב א' ב' ג' ו ד'.

21. סעיף 4.1.2 ד לתכנית האב עוסק בשטחי בניה מירביים כאשר בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ד (1) שטחי הבניה בכל אזור יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 ויובהר כי אחוזי הבניה מתייחסים לגודל המגרש לאחר הפקעה מלאה של 40 אחוז ובהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ד (2) – באזור עירוני מעורב א' ועירוני מעורב ב' תשקול הוועדה גמישות בקביעת תמהיל שימושים בין מסחר לבין תעסוקה, וכן תוספת של עד 200% בניה לשימוש מגורים (בנוסף לקבוע בטבלה 5), ללא חריגה מתבנית הבניה ומספר הקומות

שנקבעו בתכנית האב לאזור, ובהתאם לחוות דעת שמאית אשר תוגש לוועדה ותיבדק על ידי מוסדות התכנון.

22. עולה אפוא מן האמור, כי בהתאם לאמור בתכנית האב, אחוזי הבנייה המותרים מתייחסים לגודל מגרש לאחר הפקעה מלאה של 40 אחוז, וכי אחוזי הבנייה במקרקעין למגורים הם 370% כאשר רשאית הועדה לשקול תוספת של עד 200 אחוז בניה לשימוש מגורים, בהתאם לחוות דעת שמאית שתוגש לוועדה ובסה"כ עד 570% אחוזי בניה למגורים.

23. ואכן, בהחלטת ועדת המשנה הנקודתית של הועדה המחוזית הנכבדה מיום 17.3.24 להפקיד את התכנית, קבעה הועדה, בין היתר, כי בהתאם לעיקרון שנקבע בתכנית האב, תנאי להפקדה יהא בחינת חוות הדעת השמאית שתוגש לפיה נדרשת תוספת זכויות בניה למגורים בהיקף של 200%, זאת לשם הבטחת ישימות כלכלית לתכנית וכי בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ככל שימצא כי לא נדרשת תוספת זכויות לשם הבטחת ישימות התכנית, תיקבע התוספת העודפת לדיוור להשכרה בהתאם לתוספת השישית לחוק.

24. מכאן שהוועדה המחוזית הנכבדה אישרה למעשה כי מן הבחינה התכנונית ניתן לאפשר תוספת זכויות בניה למגורים במקרקעין בהיקף של 200%, ואולם שיעור התוספת ייקבע בהתאם לחו"ד שמאית, לשם הבטחת ישימות התכנית, כאשר היתרה תיקבע עבור דיוור להשכרה.

25. בהחלטתה מיום 14.5.2025 קבעה הועדה הנכבדה, בין היתר, כי בהמשך להחלטתה מיום 17.3.2024 הוצגו טבלאות ההקצאה ונמסר לוועדה כי טבלאות ההקצאה ותוספת זכויות בהיקף של 6 יח"ד מותנות לצורך הקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח, אושרו ע"י שמאי הועדה. בנוסף החליטה הועדה לאשר היקף של שטחים מוגדלים לצורך דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק, וזאת בהיקף של 38 יח"ד בשטח מרבי של 4,336 מ"ר, בסוברה כי בנסיבותיה של תכנית זו, המשנה ייעוד מתעשייה למגורים ושימושים נוספים, ניתן לאפשר היקפים אלה כתוספתיים.

26. עולה אפוא מן האמור, כי אחוזי הבניה המירביים למגורים בתכנית המופקדת, הן ביחס לתא שטח 1 והן ביחס לתא שטח 2 תואמים לאמור בתכנית האב, כאשר תוספת זכויות בניה למגורים בהיקף של 200% חולקה כך של- 370 אחוזי הבניה למגורים התווספו 50 אחוז ובסה"כ 420 אחוזים ויתרת 150 האחוזים יועדו למגורים להשכרה.

27. חלוקה זו נוצרה בעקבות חווה"ד לבדיקת כדאיות כלכלית לתכנית המופקדת שערך שמאי התכנית למועד הקובע 17.10.2023.

28. הקביעה בתכנית המופקדת כי יתווספו לשימוש המגורים תוספת אחוזי בניה בשיעור של 50 אחוז בלבד, הסתמכה על האמור בחו"ד זו ובהתאם לאמור קבעה הועדה

הנכבדה כי יתרת תוספת אחוזי הבנייה למגורים בשיעור 150% ישמשו למגורים להשכרה.

29. ואולם, מאז יום 17.10.2023 הוא המועד הקובע הקבוע בחו"ד לכדאיות כלכלית המופקדת, חלו שינויים מהותיים המביאים לכך כי אישור תוספת של 50 אחוז בלבד לשימוש למגורים מביאים לתוצאה כלכלית שאינה רווחית וכדאית.

30. כפי שמפורט בחו"ד שמאית עדכנית מטעם שמאי התכנית, אשר הוכנה למועד הקובע העדכני הוא יום 20.7.25 (נספח 1 להתנגדות זו), מאז 17.10.2023 חלו שינויים מהותיים, לרבות אישורן להפקדה של חוות דעת כלכליות נוספות בגין תכניות המקודמות עבור נכסים דומים בסביבה, המביאות עמן מידע רלוונטי המשפיע באופן ישיר על מסקנות חוה"ד לכדאיות הכלכלית המופקדת.

31. כך ולאור ההתפתחויות שחלו, יש להביא בחשבון כי במהלך התקופה שחלפה, חלה עלייה ניכרת ומשמעותית בעלויות הבנייה במשק, המשקפת מגמות כלכליות רחבות, לרבות התייקרות חומרי הגלם, עלויות כוח אדם, שינויים רגולטוריים ועלייה כללית במדד תשומות הבנייה אשר משפיעים ישירות על שווי הקרקע וההוצאות היזמיות, אשר יש להביאם בחשבון בעת בחינה מחודשת של חוות הדעת.

32. שמאי התכנית מציין כי לצורך בחינה מעמיקה נוספת של סבירות עלויות הבנייה שנלקחו בחוות דעת השמאית העדכנית, הם בחנו דוחות כספיים עדכניים לשנת 2024 של חברות נדל"ן וביצוע וכי מהדוחות הכספיים של מרבית החברות בענף עולה באופן מפורש כי למלחמת "חרבות ברזל" והמצב הגיאופוליטי יש השלכות מתמשכות, המתבטאות בין היתר במחסור מתמשך בכוח אדם, עלייה בעלויות הביצוע של פרויקטים, גידול ניכר בהוצאות המימון, עלייה בעלויות העסקת עובדים, עיכובים בלוחות הזמנים ועוד.

וכך, הגבלות הייצוא שהטילה טורקיה על ישראל במספר קטגוריות, לרבות חומרי גלם לתעשיית הבנייה, מוסיפות להשפיע לרעה גם בשנת 2025, תוך גרימת התייקרויות משמעותיות בחומרי הגלם, המשפיעות באופן ישיר על מדד תשומות הבנייה, עם סבירות גבוהה להמשך מגמה זו גם בהמשך השנה.

וכך, לפי נתוני התאחדות הקבלנים בוני הארץ לרבעון הראשון של שנת 2025, המחסור בעובדים בענף ממשיך להשפיע על קצב ההשלמה של פרויקטים, כאשר מדד תשומות הבנייה למגורים עלה בשנת 2024 ב- 2.9% וכי במדד ינואר 2025 הביאה הלמ"ס לידי ביטוי את התייקרות שכר העבודה הממוצע בשל עזיבת העובדים הפלסטינים והחלפת חלקם בזרים וכי בהתאם עלה המדד באופן חריג ב- 2.6% בחודש אחד (חודש ינואר). נכון לחודש מרץ 2025 מספר עובדי הבניין באתרים עדיין נמוך ב- 32 א' מזה של טרם המלחמה. בנוסף למחסור בכוח אדם ניהולי, ממשיך להתקיים מחסור חמור בעובדים מקצועיים, על רקע מדיניות הממשלה שלא לחדש היתרי עבודה לעובדים פלסטינים,

ומדיניות מצמצמת של ממשלות טורקיה וסין בכל הנוגע לאשרות עבודה של פועלים אזרחיים, כאשר נכון לרבעון השני של 2025, לא מונפקות אשרות חדשות כלל.

33. שמאי התכנית מסביר כי על רקע מכלול הגורמים - מחסור בכוח אדם, קשיי לוגיסטיקה, התייקרות חומרי גלם - מצויות עלויות הביצוע בשנת 2025 ברמות גבוהות במיוחד וכי מניתוח מכרזים עדכני ושיחות עם קבלנים עולה כי נרשמה התייקרות ישירה של כ- 25% בעלויות, נוסף על רכיב תמחור עודף בגין אי הוודאות הרבה בשוק. לאור זאת, יזמים רבים בוחנים בזהירות יתרה את כדאיות הוצאת מכרזים חדשים או התחלת עבודות ביצוע, לנוכח התנאים השוררים בענף.

34. ואכן, אם ביום 17.10.2023 הסתכמו עלויות הפרויקט עפ"י חווה"ד לכדאיות כלכלית המופקדת בכ- 243.8 מיליון ₪ הרי שנכון לחווה"ד השמאית העדכנית ליום 20.7.25, סך עלויות הפרויקט מסתכמות בכ- 266.2 מיליון ש"ח. דהיינו קיימת פגיעה בכדאיות הכלכלית המוצעת.

35. שמאי התכנית מציג בחווה"ד השמאית העדכנית את אומדן עלויות בניה למגורים של לשכת שמאי המקרקעין מחודש יוני 2025, המבוסס על ניתוח מידע מצטבר ממאות פרויקטים בביצוע ברחבי הארץ, אשר, בין היתר, מתייחס לעלויות בניה ישירות בלבד, עלות למ"ר תת קרקעי משקפת שטחי שירות בלבד והאומדן משקף עלות בניה ממוצעת למפרט בניה טיפוסי ובמידת הצורך יש לבצע התאמות למבנה ספציפי עפ"י הנתונים הרלוונטיים. בהתאם לאומדן זה, בירושלים, העלות הממוצעת למ"ר עילי בבניין רב קומות עומדת על 7,600 ₪ והעלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי עומדת על 4,100 ₪.

36. זאת ועוד, וכמפורט בחווה"ד השמאית העדכנית, שוק המקרקעין בישראל מצוי בהאטה מתמשכת, הנובעת משילוב של מספר גורמים כלכליים וביטחוניים ובהם העלייה החדה בריבית במהלך השנים האחרונות שהובילה לעלייה ניכרת בעלויות המימון והמשכנתאות וציננה את הביקושים הן בשוק הדיור והן בשוק הנדל"ן המניב וכן אי-ודאות כלכלית וביטחונית מתמשכת, אשר החריפה עם פרוץ המלחמה באוקטובר 2023. אירועים אלו השפיעו לרעה על תיאבון הסיכון של משקיעים, על זמני ביצוע פרויקטים ואף על תחושת היציבות הכלכלית בקרב רוכשים ויזמים. מגמות אלה באות לידי ביטוי בירידה בכמות העסקאות, דחיית יוזמות נדל"ניות והאטה כללית בפעילות השוק - ויש להן השלכה ישירה על הערכות השווי במועד הקובע.

37. בחווה"ד השמאית העדכנית מובאות בדיקות כדאיות כלכלית לפרויקטים דומים בסביבה שאושרו/אושרו להפקדה ע"י הועדה המחוזית.

כך, בנכס הממוקם ברח' התעשיה 5 בא"ת תלפיות בירושלים, נערכה חווה"ד כלכלית למועד קובע **ינואר 2024** לצורך אישור תכנית מס' 101-1125970 להקמת פרויקט בעירוב שימושים והובאו בחשבון עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו למגורים - 8,000 ₪/מ"ר ועלות בניה ישירה למ"ר מרתף - 4,000 ₪/מ"ר. **בפרויקט שבנדון אישרה הועדה תוספת זכויות בניה למגורים של 110% מעבר לזכויות המוקנות** מתוקף תכנית האב.

וכך, בנכס הממוקם ברח' יד חרוצים 18 בא"ת תלפיות בירושלים, נערכה חו"ד כלכלית למועד קובע **אוגוסט 2024** לצורך אישור תכנית מס' 101-0921213 להקמת פרויקט בעירוב שימושים והובאו בחשבון עלויות בניה ישירה למ"ר ברוטו למגורים - 6,500 ש"ח/מ"ר ו- עלות בניה ישירה למ"ר מרתף - 3,500 ש"ח/מ"ר. **בפרויקט שבנדון אישרה הועדה תוספת זכויות בניה למגורים של 150% מעבר לזכויות המוקנות** מתוקף תכנית האב.

38. בהתאם לאמור, כוללת חווה"ד השמאית העדכנית תחשיבים מפורטים עדכניים לבחינת הכדאיות הכלכלית, מהם עולה המסקנה, כי נכון למועד הקובע 20.7.25, הרווח המתקבל בהתחשב בזכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית האב ובהנחה כי יאושרו בנוסף זכויות בניה נוספות בשיעור של 190 אחוז לשימוש מגורים, יעמוד 16.15 אחוז, שהינו תוצאה כלכלית סבירה המביאה לשיפור הכדאיות הכלכלית של התכנית וכי יש לתקן בהתאם את טבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית.

39. יש לציין, כי כמפורט בחווה"ד השמאית העדכנית, התחשיב נקבע בהתאם לחישוב מתוקן של גודל תאי השטח 1 ו-2 אשר בוצע בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך של שטחי חלקה 19, 20 – 21 ובחישוב הפקעה בשיעור של 40 אחוז, כפי שנמסר מאדריכלי התכנית, כך שגודל תא השטח 1 נקבע ל - 1,613.73 מ"ר וגודל תא שטח 2 נקבע ל - 1573.27 מ"ר ובסה"כ 3,187 מ"ר. וראה הסבר מפורט ובקשה לתיקון כאמור בפרק 2 להתנגדות להלן.

40. עוד יצויין כי לצרכי בקרה, נערך בחווה"ד השמאית העדכנית, תחשיב בדיקת כדאיות כלכלית עדכני ליום 20.7.2025 בהנחת תוספת 50% למגורים, אשר ממנו עלה כי הרווחיות, אשר בחווה"ד לכדאיות כלכלית המופקדת עמדה על 17.11 אחוז, ירדה לכדי 13.24 אחוז בלבד וכי תוצאה כלכלית זו אינה כדאית.

41. עולה אפוא מחווה"ד השמאית העדכנית, כי על מנת שהתכנית תהיה כדאית וישימה מבחינה כלכלית, יש צורך בתוספת של זכויות בניה נוספות בשיעור של 190 אחוז לשימוש למגורים מכוח תכנית האב בכל אחד מתאי השטח 1 ו-2 כך שסך אחוזי הבניה למגורים בכל אחד מתאי השטח האמורים יעמוד על 560 אחוז.

42. ודוק, כפי שפורט לעיל, תוספת אחוזי הבניה האמורה תואמת לתכנון המופקד, כאשר בהתאם לאמור בתכנית האב ובהתאם בהחלטת הועדה הנכבדה מיום 17.3.24, שיעור התוספת של עד 200% בניה לשימוש מגורים ייקבע בהתאם לחוות דעת שמאית אשר תוגש לוועדה ותיבדק על ידי מוסדות התכנון.

43. מכאן שמקום בו חל שינוי נסיבות מהותי מאז ניתנה חווה"ד השמאית לכדאיות כלכלית המופקדת, הרי שיש לתקן את התכנית המופקדת בהתאם לאמור בחווה"ד השמאית העדכנית על מנת להביא את התכנית לכדאיות וישימות כלכלית.

44. ואכן, שיקול ישימות התכנית וההתכנות הכלכלית למימושה, הינו שיקול חשוב שעל מוסד התכנון לשקול בעת בחינתו את התכנית המוצעת.

45. וראה החלטת בית המשפט העליון בבג"ץ 5636/13 מתיישבי תימורים - ישוב קהילתי אגודה שיתופית ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות ואח' (נבו), 20.5.14 (פסקה 10):

"יתר על כן, בפסיקתנו נקבע כי שיקול הישימות – קרי: הסיכוי שהתכנית המוצעת תצא מן הכוח אל הפועל – היא שיקול רלוונטי שיש להקנות לו משקל ראוי (ראו, למשל, בג"ץ 8425/04 אדם טבע ודין נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות, [פורסם בנבו] פסקה 17 (8.7.2008); ע"ס 9264/10 חברת נ.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל, [פורסם בנבו] פסקה 22 (30.5.2012))."

46. וראה עתמ (חי') 16431-07-16 וילדר ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה ואח' (נבו) 3.10.2017 (פסקאות 150-152):

"במקרה שבפנינו הביעה כאמור המועצה המקומית את עמדתה לפיה אין לה צורך בכיכר עירונית וכי אין לה את התקציב הנדרש להקמת, החזקת ותפעול כיכר עירונית בהתאם להוראות התוכנית, כך שבפני הוועדה המחוזית הונח מסד עובדתי אשר הצביע לכל הפחות על סיכון של ממש שלפיו הוראות התוכנית ישארו בגדר "אות מתה" וזאת בהעדר גורם מממן אשר יטול על עצמו את ההתחייבות למילוי הוראות התוכנית.

151. הוועדה המחוזית בחרה שלא ליתן משקל כלשהו לשיקול זה, ובכך לעמדת טענה וכבר נקבע בפסיקת בית המשפט העליון... בג"ץ 5636/13...

152. ויודגש כי הצורך במתן משקל ראוי לשיקולי הישימות ולצרכי התקציב של רשות מקומית שבתחומה אושרה תוכנית המטילה עליה מטלה תקציבית, אין משמעותו שלרשות המקומית ניתנה "זכות ווטו" תקציבית על כל תוכנית המובאת לאישור, ואין משמעותה שלא ניתן לאשר תוכנית מבלי שיוצג תחשיב כלכלי מפורט המצביע על מקורות המימון לאותה תוכנית, אך מאידך הוועדה לא הייתה רשאית להתעלם ולא ליתן משקל כלשהו לטיעון שהועלה בפניה על ידי המועצה המקומית, ואשר הצביע על סיכויי התכנות ויישום נמוכים של הוראות התוכנית וזאת במיוחד לאור טענת המועצה המקומית בדבר העדר מקור תקציבי למימון בניית ואחזקת הכיכר העירונית הנדרשת על פי התוכנית. (ראה בענין שרית דנה ושלום זינגר"דיני התכנון והבניה "עמ' 89 והאסמכתאות המובאות שם)"

47. וראה עת"מ (תל אביב-יפו) 8479-04-18 אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב (נבו, 23.09.2019):

"אומר כי גם מהפסיקה עולה ששיקולים כלכליים הם בהחלט חלק מהשיקולים שמוסדות התכנון חייבים לתת להם משקל, "שיקול הישימות-קרי: הסיכוי שהתכנית המוצעת תצא מן הכוח אל הפועל – היא שיקול רלוונטי שיש להקנות לו משקל ראוי" (בג"ץ 5636/13...), ואינני מקבלת את עמדת הוועדה כי אין לייחס לשיקול זה חשיבות מאחר שלא מדובר במסלול של פיננו-בינוי (ראו סעיף 17 לעיל). אמנם מדובר בשיקול אחד מתוך מיגוון שיקולים, ואולם בענייננו אני סבורה כי שיקול זה הוא שיקול בעל משקל ממשי."

48. וראה ערר (מטה) 30-18 חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה ואח' (נבו, 29.4.2019):

"151. בבוא מוסד תכנון לשקול אם לקדם ולאשר תכנית עליו ליתן דעתו גם להיבטים הכלכליים שלה ולעניין ישימותה"

49. וראה דנה וזינגר, דיני תכנון ובניה (הוצאת נבו, 2015) כרך א' עמ' 91 -

"לסיכום תת פרק זה, בעולם בו שיקולי תכנון לגיטימיים הם המכלול העובדתי של ההשפעות האפשריות של תכנון מוצע על הסביבה הפיזית והחברתית, שיקולים כלכליים הם לא רק שיקול לגיטימי שיש לשקלו אלא אף קיימת חובה לשקלו. דברים אלו יפים הן לנקודת הראות של השלטון המקומי בבחינת ההשלכה הכלכלית שעשויה להיות לקידומה ומימושה של תכנית מוצעת, הן בכל הנוגע לכדאיות הכלכלית או נקודת האיזון הכלכלי שתהפוך את התכנון לישים מנקודת ראותו של יזם התכנית, על מנת שיוזמה תכנונית לא תישאר כהוראה על הנייר שאין ישימות לביצועה."

50. מרשינו מבקשים אפוא לתקן את התכנית ולהוסיף בסעיף 5 לתכנית זכויות בניה נוספות בשיעור של 190 אחוז לשימוש למגורים מכוח תכנית האב בכל אחד מתאי השטח 1 ו-2 כך שאחוזי הבניה למגורים בכל אחד מתאי השטח יעמוד על 560 אחוז.

51. בנוסף ובהתאם לאמור, מבקשים מרשינו לתקן את סעיף 4.1.2 ז לתכנית המופקדת הקובע הנחיות מיוחדות לעניין דיור בהישג יד, כך שייקבע בסעיף 4.1.2 ז (1) כי ההיקף המירבי למגורים בתכנית עומד על 560 אחוז במקום 420 אחוז הכתוב בסעיף זה.

52. כיוון שחוה"ד לבדיקת הכדאיות הכלכלית המופקדת נעשתה בהתאם להנחיותיו של שמאי הועדה המחוזית מר עופר נקש הנכבד, הרי שנוכח התיקון האמור המבוקש ונוכח חשיבות התיקון להבאת התכנית לכדאיות וישימות כלכלית, מבקשים מרשינו כי ימונה שמאי נכבד אחר מטעם הועדה המחוזית הנכבדה לבחינת חוה"ד השמאית העדכנית, נספח 1 להתנגדות זו.

2.2. יש לתקן את גודלם של תאי השטח בטבלה בסעיף 5 לתכנית ובהתאם לתקן את טבלת ההקצאה המופקדת ואת תשריט התכנית המופקדת

53. בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 לתכנית המופקדת נקבע כי גודל תא שטח 1, הוא מגרש התמורה של אלייד בעלת חלקות 20 ו- 21 במקרקעין, הינו 1504 מ"ר וכי גודל תא שטח 2, הוא מגרש התמורה של בעלי חלקה 19 במקרקעין, הינו 1381 מ"ר. בהתאם לשטחים אלו חושבו שטחי הבניה בכל אחד מהשימושים.

54. גודל כל אחד מתאי השטח האמורים, חושב בהתאם לשטח חלקות המקור (חלקות 20 ו-21 עבור תא שטח 1 וחלקה 19 עבור תא שטח 2) בקיזוז שטחי ההפקעה ואולם נפלה שגגה הן ביחס לשטח חלקות המקור והן ביחס לשיעור ההפקעה וחלוקתו ביחס לתאי השטח.

55. כך, וכפי שנמסר מאדריכל התכנית, אדרי' יגאל לוי (להלן: "אדריכל התכנית") לעניין שטח חלקות המקור, הרי שלמרות ששטחה הרשום של חלקה 20 הוא 1,987 מ"ר ושטחה הרשום של חלקה 21 הוא 670 מ"ר, כך שבסה"כ מדובר בשטח של 2,657 מ"ר, הרי שממדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך עולה כי השטח המדוד הינו 2,689.54 מ"ר, דהיינו גדול ב- 32.54 מ"ר מהשטח הרשום.

56. וכך, למרות ששטחה הרשום של חלקה 19 הוא 2,600 מ"ר, הרי שממדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך עולה כי השטח המדוד הינו 2,622.11 מ"ר, דהיינו גדול ב- 22.11 מ"ר מהשטח הרשום.
57. זאת ועוד, גודל תא שטח 1 הקבוע בטבלה בסעיף 5 לתכנית בשיעור של 1,504 מ"ר מגלם הפקעה בשיעור של כ- 43.39 אחוז משטחן הרשום של חלקות 20 ו-21, העומד על 2,657 מ"ר.
- גודל תא שטח 2 הקבוע בטבלה בסעיף 5 לתכנית בשיעור של 1,381 מ"ר מגלם הפקעה בשיעור של כ- 46.88 אחוז משטחה הרשום של חלקה 19, העומד על 2,600 מ"ר.
58. המדובר אפוא בשטחי הפקעות הגבוהים מ-40 אחוז הקבועים בתכנית האב ואשר אינם מחולקים בצורה שיוויונית בין תאי השטח ביחס לגודל חלקות המקור.
59. כפי שנמסר מאדריכל התכנית, כיוון שבהתאם להוראות תכנית האב, ההפרשה הנדרשת מכל מגרש הינה 40 אחוז משטח המגרש הנכנס, ועל מנת להביא להפקעה שיוויונית בין תאי השטח ביחס לגודל חלקות המקור המדודות, מבוקש לתקן את גודל המגרש המוחלט של תאי השטח 1 ו- 2 באופן הבא-
- א. עבור חלקות 20 ו-21, השטח המדוד הינו 2,689.54 מ"ר, שיעור 40% להפקעה הינו 1,075.8 מ"ר כך שגודל תא שטח 1 הינו 1,613.73 מ"ר.
- ב. עבור חלקה 19, השטח המדוד הינו 2,622.11 מ"ר, שיעור 40% להפקעה הינו 1,048.8 מ"ר, כך שגודל תא שטח 2 הינו 1,573.27 מ"ר.
60. מרשינו מבקשים אפוא לתקן את סעיף 5 לתכנית ולקבוע כי גודל תא שטח 1 הינו 1,613.73 מ"ר וכי גודל תא שטח 2 הינו 1,573.27 מ"ר ולחשב בהתאם לגדלים אלו את שטחי הבניה בתכנית.
61. עוד יצויין כי טבלת הקצאה המופקדת, מבוססת על השטחים הרשומים של חלקות המקור ועל גודל תאי השטח המפורטים בסעיף 5 לתכנית המופקדת.
62. נוכח התיקונים המבוקשים, ערך שמאי התכנית טבלת הקצאה עדכנית, המבוססת על השטחים המדודים של חלקות המקור ועל גודל תאי השטח המתוקנים כאמור.
63. אשר על כן מבקשים מרשינו כי טבלת ההקצאה המופקדת תוחלף בטבלת ההקצאה העדכנית.
- "2" טבלת ההקצאה העדכנית מטעם שמאי התכנית מסומנת כנספח 2 להתנגדות זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
64. בנוסף ובהתאם לאמור, מבקשים מרשינו לתקן את גבולות תאי השטח בתשריט התכנית המופקדת ובכלל זה את גבולות תאי שטח 1 ו- 2.

3.ב. יש לתקן את טבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית המופקדת כך ששטחי הבנייה המוצעים בתכנית יקבעו בשטח כולל, ולא בהפרדה בין שטח עיקרי ובין שטחי שירות

65. סעיף 5 לתכנית המופקדת מחלק את היקף שטחי הבנייה לשטח עיקרי ושטח שירות בכל אחד מהשימושים בתאי השטח שבתכנית.
66. מרשינו בחנו את צרכיהם התכנוניים, ואולם מטבע הדברים, טרם ידועים כלל הפרטים המדויקים, לרבות היקף שטחי השירות המדויקים הנדרשים, ומשכך הינם מבקשים, כי התכנית תתוקן באופן שבטבלת השטחים בסעיף 5 יצוין סך שטחי הבניה, ללא חלוקה ביחס בין עיקרי ושירות.
67. קביעה כאמור תואמת את סעיף 8א לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, אשר התווסף בשנת 2023 ואשר מאפשר לקבוע זכויות בניה בשטח כולל ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות בתכניות חדשות.
68. הדבר אף תואם להנחיית מינהל התכנון לקביעת זכויות בניה בשטח כולל, מפברואר 2025, לפיה, בין היתר, קיים יתרון גדול בקביעת זכויות הבניה בשטח כולל, בהתאם לאפשרות שנקבעה בתקנות, מאחר שמדובר בהפחתה משמעותית ברגולציה שתביא לייעול וזירוז של הליכי רישוי הבניה, באמצעות צמצום שלב חישוב השטחים באופן משמעותי וכי יש לשאוף לתקן תכניות מקודמות הכוללות הפרדה לשטח עיקרי ולשטח שירות, כך ששטחי הבניה המוצעים בה יקבעו בשטח כולל, ולא בהפרדה בין שטח עיקרי ובין שטחי שירות כמפורט בהנחיות.
69. לחלופין, מרשינו מבקשים כי תישמר להם גמישות בשלב התכנון המפורט, ומשכך מבוקש שתוכנס הערה לטבלת הזכויות לפיה ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי השירות העל קרקעיים לטובת שטח עיקרי וכן כי ניתן יהיה להמיר עד 20% מהשטח העיקרי לטובת שטחי שירות על קרקעיים.
70. מרשינו יטענו, כי ישנה חשיבות גדולה לשמירה על גמישות תכנונית אשר תאפשר ניצול יעיל של הזכויות באופן הטוב ביותר ובהתאם לצרכים התכנוניים בעת הוצאת היתרי הבניה.

4.ב. תיקונים נוספים בסעיפי התכנית

71. הבניה בכל אחד מתאי השטח 1 ו-2 היא בניה נפרדת ועצמאית העומדת בפני עצמה.
72. מרשינו מבקשים אפוא להבהיר בסעיף 4.1.2 (א) לתכנית, כי ניתן לממש את זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית בכל אחד מתאי השטח 1 ו-2 בנפרד וכי מימוש זכויות הבניה בתא שטח 1 אינו מותנה במימוש זכויות הבניה בתא שטח 2 ומימוש זכויות הבניה בתא שטח 2 אינו מותנה במימוש זכויות הבניה בתא שטח 1.
73. מרשינו מבקשים לתקן את סעיף 4.1.2 (ו) (4) לתכנית העוסק בשטחים מבונים לצרכי ציבור בקומות החמישית והשישית של הבניינים, כך שייקבע כי לעת היתר בניה בכל

אחד מתאי השטח 1 ו-2, תותר גמישות הן במיקום השטחים הציבוריים והן בשימוש הציבורי שייקבע באותו תא שטח לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.

74. מרשינו מבקשים לתקן את סעיף 6.3 (10) לתכנית, כך שיובהר כי התנאים למתן תעודת גמר למגורים בכל אחד מתאי השטח 1 ו-2 יהיו השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום אותו תא שטח, לרבות שטחי ההפרשה המבונה באותו תא שטח, ו-אישור תצ"ר הכולל גם את השטחים הציבוריים באותו תא שטח המיועדים עבור עיריית ירושלים, בלבד.

75. מרשינו מבקשים לתקן את סעיף 7.1 לתכנית העוסק בשלבי הביצוע הקובע כי מימוש המסד בהינף אחד הינו תנאי למימוש המגורים, כך שיובהר כי הוא חל על כל תא שטח בנפרד וכי אין תלות בין תאי השטח. כלומר מימוש המסד בהינף אחד בתא שטח 1 בלבד הינו תנאי למימוש המגורים בתא שטח 1 בלבד ומימוש המסד בהינף אחד בתא שטח 2 בלבד הינו תנאי למימוש המגורים בתא שטח 2 בלבד.

76. בנוסף, סעיף 7.2 לתכנית העוסק במימוש התכנית קובע כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפן של זכויות הבניה הסחירות. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה.

77. מרשינו מבקשים לתקן את סעיף 7.2 האמור כך שיובהר כי הזמן המשוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף וכי סעיף 7.2 האמור חל על כל אחד מתאי השטח 1 ו-2 בנפרד, כך שהוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה ביחס לכל תא שטח בנפרד.

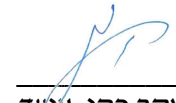
ג. סיכום

78. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המחוזית הנכבדה לקבל את השינויים המבוקשים לעיל ולאשר את התכנית בכפוף לשינויים מבוקשים אלו.

79. כמו כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה לזמן את מרשינו באמצעות הח"מ להשמיע את טיעוניהם בפני הוועדה הנכבדה, בטרם תיתן החלטתה בעניין הנדון.

80. מרשינו שומרים על זכותם להוסיף ולטעון ו/או להרחיב את טענותיהם בנוגע להתנגדות זו. כמו כן, הינם שומרים על זכותם להגיש חוות דעת, לתקן את ההתנגדות בהתאם וכן להוסיף ולטעון כל טענה לאור חוות הדעת.

81. להתנגדות זו מצורף תצהיר כנדרש בסעיף 103א (א) לחוק.


 יעקב כהן, עמ"ד
 עמר רייטר ז"אן שוכטוביץ ושות'


 תמיר טצורף, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, ד"ר אהוד, נושא ת"ז מס' 02278758, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמש כ- מנכ"ל ב- אלייד נדל"ן בע"מ מספר חברה 520027822 (להלן: "החברה").

2. הנני עושה תצהירי זה לאימות העובדות בהתנגדות המוגשת כנגד תכנית 101-1191014 מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה אלייד (להלן: "ההתנגדות").

3. אני מצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.

4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

אישור

אני הח"מ, ד"ר אהוד, עורך דין, מאשר בזה כי ביום 24.7.2025 הופיע בפני אהוד דרור נושא ת"ז מס' 02278758, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפניי.

איוולת ודל, ערויך
מ.ר. 15662

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	חוות הדעת השמאית העדכנית	18
2	טבלת ההקצאה העדכנית	66

נספח 1

חוות הדעת השמאית העדכנית

עמ' 18

Adi Naor
 Real Estate Appraiser

Oren Katz
 Real Estate Appraiser & Economist

Michael Axelrod
 Real Estate Appraiser & Economist

Avidan Cohen
 Real Estate Appraiser & Economist

Dan Reginiano
 Real Estate Appraiser

Omri Naor
 Real Estate Appraiser

עדי נאור
 שמאי מקרקעין

אורן כץ
 שמאי מקרקעין וכלכלן

מיכאל אקסלרוד
 שמאי מקרקעין וכלכלן

אבידן כהן
 שמאי מקרקעין וכלכלן

דן רג'יניאנו
 שמאי מקרקעין

עמרי נאור
 שמאי מקרקעין

תאריך: 20 ביולי 2025

סימוכין: 12092

לכבוד

הועדה המחוזית לתו"ב ירושלים

חוות דעת שמאית

התנגדות לתכנית מס' 101-1191014 - מתחם עירוב

שימושים, רח' התנופה - "אלייד"

גוש 30187 חלקות 19,20,21 (בשלמות)

תחום הרח' הסדנא - יד חרוצים - התנופה

א"ת תלפיות, ירושלים



1. רקע ומטרת חוות הדעת

1.1 כללי:

נתבקשנו ע"י בעלי הזכויות בנכס הנדון, לתת את חוות דעתנו המקצועית לצורך הגשת התנגדות לתכנית מס' 101-1191014 ("התכנית" ו/או "התכנית המופקדת"), מכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וזאת בדרך של בדיקת כדאיות כלכלית.

1.2 מטרת השומה:

מטרת חוות דעת זו הינה לבחון את הוראות תכנית מס' 101-1191014 ("התכנית" ו/או "התכנית המופקדת"), ולהציג את הפגיעה הקיימת בנכס הנדון.

1.3 הנכס הנישום מהווה מתחם הכולל את חלקות 19-21 בשלמות, עליהן בנויים מבנה דו קומתי הכולל שימושי

מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר + שטחי חניה עילית ומבנה בשימוש משרדים ומסחר הכולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע וכניסה בשטח בנוי עילי של כ- 7,000 מ"ר ומעל קומת מרתף לחניה. המתחם ממוקם בתחום הרח' הסדנא – יד חרוצים – התנופה, באזור התעשייה תלפיות, ירושלים. על המתחם חלה, בין היתר, תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש", המקנה זכויות בניה בנכס הנישום, בשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מסחר ותעסוקה. במסגרת הכנת תכנית האב נערכה בדיקה שמאית למתחמים בהם קיים בינוי משמעותי, בהתאם למסקנות הבדיקה עולה כי יהיה צורך בגמישות בתמהיל השימושים במתחם או בהגדלת היקף השימוש למגורים לשם הבטחת ישימות כלכלית לתוספת מגורים במתכונת הכוללת הריסה מלאה של הבינוי הקיים.

עוד מצוין בתכנית, כי באזור עירוני מעורב ב' בו ממוקם הנכס הנישום, תשקול הועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לבין תעסוקה וכן תוספת של עד 200% בניה לשימוש מגורים (בנוסף לקבוע בטבלת זכויות הבניה), ללא חריגה מתבנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב לאזור ובהתאם לחוות דעת שמאית.

בהתאם לכך נתבקשנו לבחון את הכדאיות הכלכלית של הנכס הנישום ולהציג את אומדן שווי הנכס במצבו ואת אומדן שווי הנכס בהתחשב בזכויות הבניה הנוספות המוקנות מכוח תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" ובהנחה כי יאושרו בנוסף לנ"ל זכויות בניה נוספות של- 50% לשימוש מגורים אשר מביא לתוצאה כלכלית סבירה המהווה כ- 17.11% שבגינה ניתן יהיה לפנות את הבניין הקיים כיום לצורך ביצוע פרויקט חדש בהתאם לעקרונות תכנית האב. כמו כן לצורכי בקרה, בוצעה בדיקת כדאיות בהנחה כי לא תאושר תוספת 50% למגורים בחלוקה, אשר מביאה לתוצאה כלכלית המהווה כ- 15.98% רווחיות גבולית.

נכון למועד הקובע של חו"ד זו, חלו מס' שינויים מהותיים, המביאים לתוצאה כלכלית שאינה רווחית וכדאית בהנחה כי יאושרו זכויות בניה נוספות של- 50% בלבד לשימוש מגורים.

2. התאריך הקובע לחו"ד

התאריך הקובע לחו"ד הינו מועד הכנתה - 20.07.2025.

נערכו מס' ביקורים בנכס ובסביבה.

3. כללי – פרטי הנכס

גוש : 30187.

חלקות (בשלמות) : 19, 20, 21.

שטח חלקה רשום : 2,600 מ"ר, 670 מ"ר, 1,987 מ"ר.

מגרשים בתכנון¹ : מגרש מס' 1 (חלקות 20-21) בשטח של כ- 2,689 מ"ר.
מגרש מס' 2 (חלקה 19) בשטח של כ- 2,622 מ"ר.

זכויות בנכס : בעלות².

מהות הנכס : ע"ג חלקה 19 בנוי מבנה דו קומתי הכולל שימושי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר + שטחי חניה עילית. ע"ג חלקות 20 ו- 21 בנוי מבנה משרדים ומסחר הכולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית בשטח בנוי עילי של כ- 7,000 מ"ר וקומת מרתף לחניה. המבנים מושכרים בשכירות חופשית.

זיהוי הנכס : פורטל גיאוגרפי לאומי, מע' GIS של עיריית ירושלים, נסחי רישום מקרקעין, היתרי הבניה וביקור בנכס.

כתובת : תחום הרח' הסדנא – יד חרוצים – התנופה, אזור התעשיה תלפיות, ירושלים.

¹ עפ"י תכנית בהכנה מס' 101-1191014 ועפ"י מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך כפי שנמסר מאדריכלי הפרויקט.
² כאשר מיעוט חלקות המשנה רשומות בבעלות רשות הפיתוח וחכירת פרטיים.

4. תיאור הסביבה, החלקות והבינוי

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם תחום הרח' הסדנא – יד חרוצים – התנופה, באזור התעשייה תלפיות, בחלק הדרומי של העיר ירושלים.

אזור התעשייה תלפיות הוא אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר הממוקם ממערב לשכונת תלפיות. האזור הוא אחד ממתחמי המסחר, התעסוקה והקניות המרכזיים בירושלים, הנהנה מסמיכות לשכונות: מקור חיים, ארנונה, קטמון הישנה, בקעה, המושבה הגרמנית, קטמונים, בית צפאפא וארמון הנציב.

בשנת 2013 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה של מחוז ירושלים את תוכנית האב החדשה לאזור התעשייה תלפיות. התוכנית יוצרת עירוב שימושים ומבדילה בין אזור תעסוקה, אזור תעשייה המיועד למלאכה, ובדפנות האזור- בנייה למגורים, תוך מטרה להפוך את האזור למגוון ועשיר בשימושים כגון משרדים, היי טק, מוסדות השכלה גבוהה, אולמות אירועים, בתי קולנוע, מרפאות ועוד. בשנת 2021 אישרה הוועדה המחוזית תכנית אב חדשה הכוללת תוספת זכויות למגורים, מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה.

בשנים האחרונות אזור התעשייה שינה את פניו בשל יציאת שימושי התעשייה המסורתית לאזורי תעשייה מחוץ לעיר והפיכתו לאזור המאופיין בעסקי מסחר, משרדים מלאכה ומוסכים.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בפעילות מסחרית ערה.

רח' הסדנא הינו רח' דו סטרי, המחבר בין רח' בית לחם ממזרח לרח' האומן ממערב.

רח' יד חרוצים הינו רח' דו סטרי, המחבר בין רח' התעשייה מדרום לרח' רבקה מצפון.

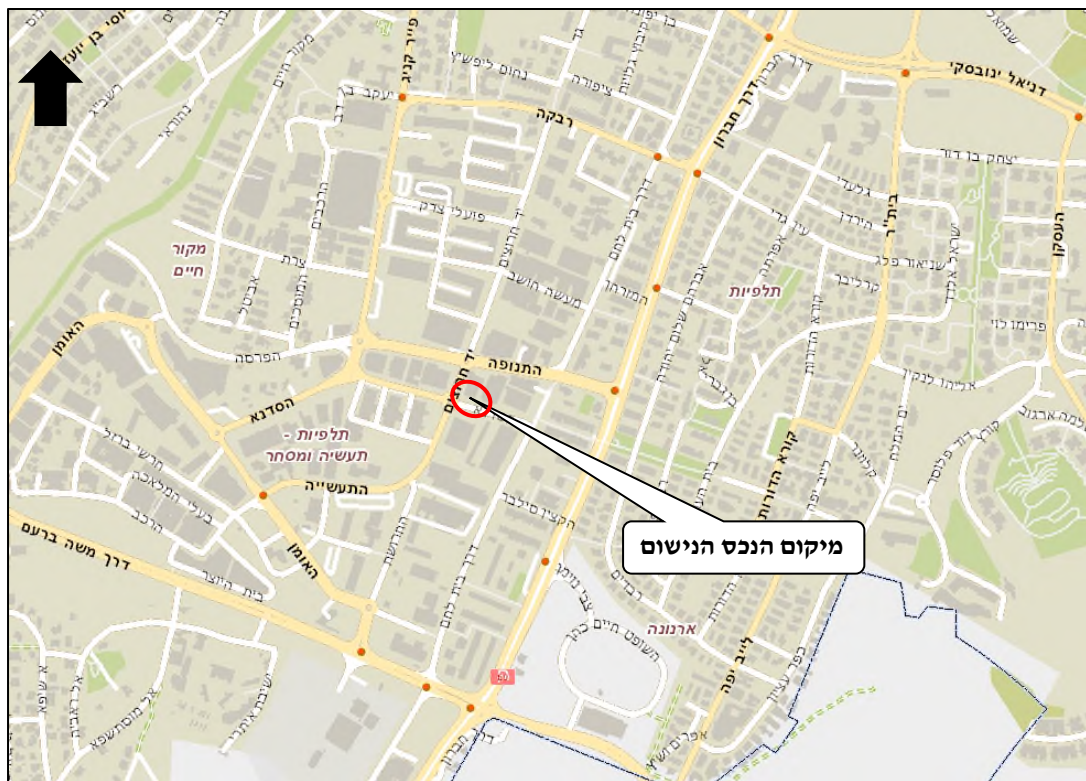
רח' התנופה הינו רח' דו סטרי, המחבר בין דרך חברון ממזרח לרח' פייר קינג ממערב.

בעתיד צפויים לעבור בסביבה קוים חדשים של הרכבת קלה: הקו הירוק על תוואי רחוב התנופה, הקו הכחול (גילה-רמות) על תוואי רחוב חברון ממזרח, הקו הסגול (תלפיות-הדסה עין כרם) על תוואי רחוב התנופה מצפון והקו התכלת (מלחה-הר הצופים) על תוואי רחוב הפרסה ממערב.

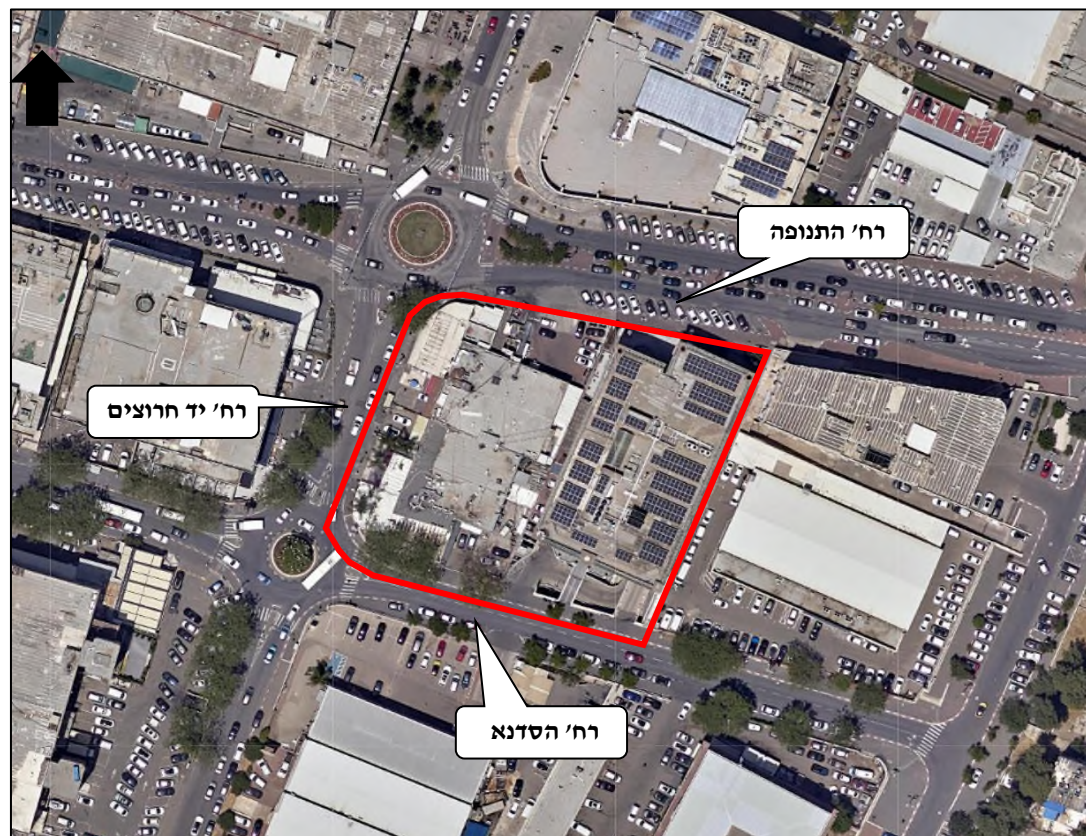
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב וכיוצא בזה.

באזור ניכרת מצוקת חניה במרבית שעות היום.

תרשים הסביבה:



להלן תצ"א של הנכס וסביבתו מתוך מערכת GIS של עיריית ירושלים:



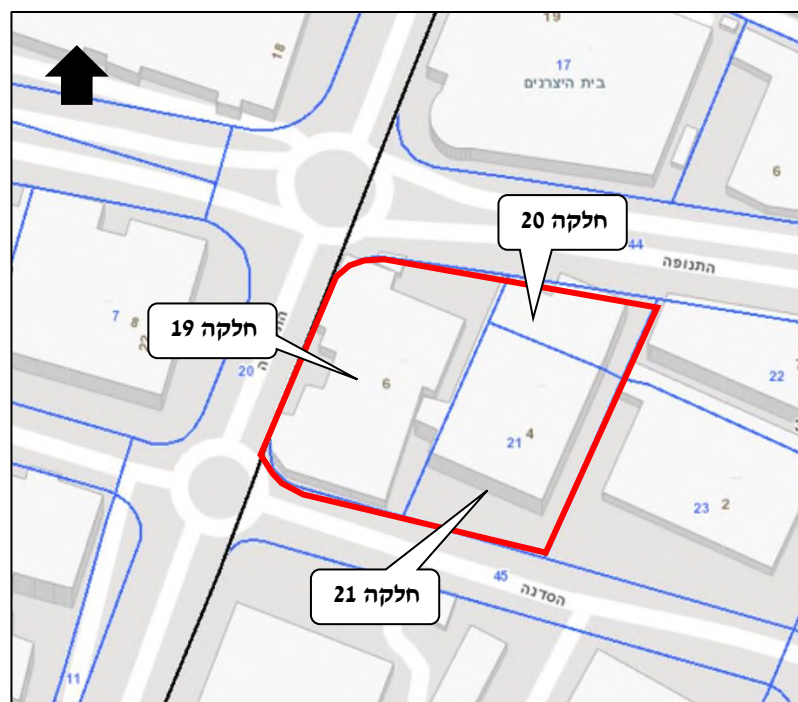
4.2 תיאור החלקות

הנכס הנישום ממוקם ע"ג חלקות 19,20,21 בשלמות בגוש 30187.
 חלקה 19 בעלת צורה רגולרית מוארכת/מלבנית, עם חזית מערבית לרח' יד חרוצים באורך של כ- 62 מ',
 עומק ממוצע באורך של כ- 42 מ' ובסה"כ מסתכם שטח הרשום בכ- 2,600 מ"ר.
 חלקה 21 בעלת צורה מלבנית, עם חזית דרומית לרח' הסדנא באורך של כ- 38 מ', עומק ממוצע באורך של
 כ- 53 מ' ובסה"כ מסתכם שטח הרשום בכ- 1,987 מ"ר.
 חלקה 20 בעלת צורה דמוית טרפז, עם חזית צפונית לרח' התנופה באורך של כ- 39 מ', עומק ממוצע
 באורך של כ- 18 מ' ובסה"כ מסתכם שטח הרשום בכ- 670 מ"ר.
הבהרה לעניין שטח מגרשי התכנון:
 עפ"י מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך כפי שנמסר מאדריכלי הפרויקט,
 מגרש מס' 1 (חלקה 19) בשטח של כ- 2,622 מ"ר.
 מגרש מס' 2 (חלקות 20-21) בשטח של כ- 2,689 מ"ר.

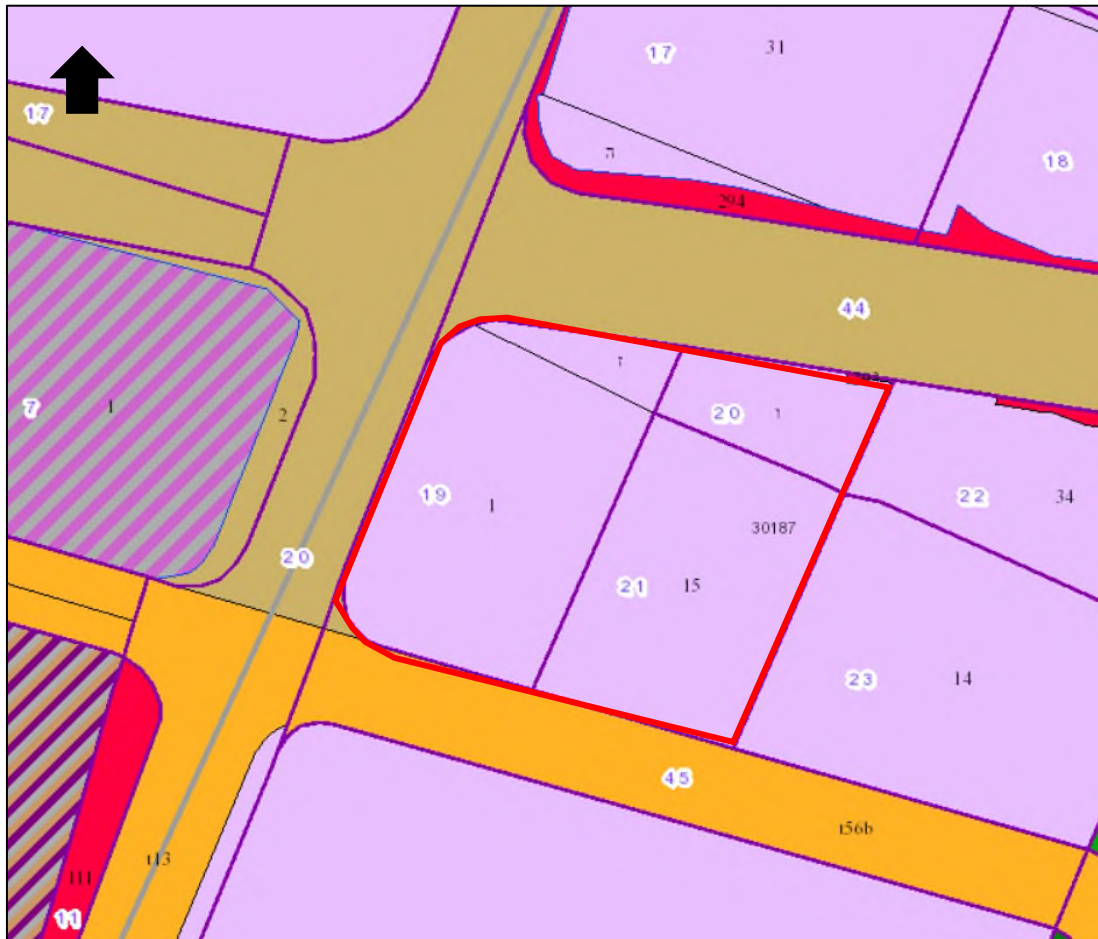
גבולות מתחם החלקות:

- מצפון - רחוב התנופה ומעברו מבנה תעשייה/משרדים ומסחר.
- ממזרח - חלקות 22,23 עליהן בנויים מבני תעשייה ומשרדים.
- מדרום - רחוב הסדנא ומעברו מבני תעשייה ומסחר.
- ממערב - רחוב יד חרוצים ומעברו מבנה תעשייה ומסחר.

תשריט החלקות (מתוך אתר govmap):



תשריט החלקות על רקע יעודי הקרקע מתוך מע' GIS של עיריית ירושלים:



4.3 תיאור הבינוי על החלקות

ע"ג חלקה 19 בנוי מתחם מסחרי הכולל 2 קומות בשימושי מסחר ומשרדים אשר ממוקם בתחום הרח' הסדנא – יד חרוצים – התנופה, באזור התעשיה תלפיות, ירושלים. המבנה מושכר בשכירות חופשית – ראה פירוט בפרק המשפטי. המבנה בנוי מבניה מתועשת עם חיפוי טיח וגג שטוח מבטון. המבנה מחולק למס' יחידות שלכולן חזית לרחוב, כאשר לכל יחידה כניסה נפרדת. במבנה לא קיימת מעלית, הגישה ליחידות בקומה השניה הינה באמצעות מדרגות מחזית הרחובות. בחזית לרחוב התנופה, הסדנא ויד חרוצים ממוקמים שטחי תפעול וחניה עיליים מתוחמים עם גישה באמצעות שער חשמלי. מצבו הפיסי והתחזוקתי של המבנה טוב ותואם את גילו.

הערה:

עפ"י מדידה ארעית שביצענו ע"ג תשריט היתר בניה משנת 2014, סה"כ שטח המבנה הינו כ- 2,000 מ"ר + מרפסת בקומה א' בשטח של כ- 110 מ"ר. סה"כ שטח רצפה עפ"י תשריט הבית המשותף הינו כ- 2,000 מ"ר.

ע"ג חלקות 20 ו- 21 בנוי מבנה המשמש למשרדים ומסחר הכולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע וכניסה ומעל קומת מרתף. המבנה מושכר בשכירות חופשית – ראה פירוט בפרק המשפטי. המבנה בנוי מבניה מתועשת עם חיפויים חיצוניים משיש וגג שטוח מבטון. הכניסה הראשית למבנה הינה מרחוב הסדנא קיימת כניסה נוספת מרחוב התנופה. הגישה לקומת החניון הינה מרחוב הסדנא. מצבו הפיסי והתחזוקתי של המבנה ברמה טובה והוא תואם את גילו.

שטחי המבנה עפ"י היתרי הבניה:

קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח ברוטו במ"ר
מרתף	חניה		2,022	2,022
קרקע	מוסך	1,434.92	529.37	1,964.29
כניסה	אולם תצוגה	1,070.59	537.8	1,608.39
א'	משרדים	1,618.99	31.8	1,650.79
ב'	משרדים	1,589.49	31.8	1,621.29
גג			79.44	79.44
סה"כ שטח עילי		5,713.99	1,210.21	6,924.2

5. מצב משפטי – זכויות במקרקעין

5.1. נסח רישום מקרקעין מרוכז, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 09.07.2025, חלקה 19

גוש : 30187.

חלקה : 19.

שטח רשום : 2,600 מ"ר.

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות	בעלים	חוכר	הערות
1	14.1	קרקע	2/200	קרקע משותפת ל-1-3 בשטח של	יד חרוצים פינת הסדנא בע"מ		
2	15.1	קרקע	2/200	קרקע משותפת ל-1-3 בשטח של 142.1 מ"ר			
3	12.4	קרקע	2/200	קרקע משותפת ל-1-3 בשטח של 142.1 מ"ר			
4	194.2	קרקע	10/200	קרקע 168 מ"ר, קרקע כולל קרקע מתחת משותפת ל- 4-6 194.8 מ"ר ומחסן 52.7 מ"ר			
5	123.6	קרקע	14/200	קרקע 43.3 מ"ר, קרקע כולל הקרקע מתחת משותפת ל- 4-6 194.8 מ"ר			
6	180.4	קרקע	20/200	קרקע 80.1 מ"ר, מחסן 5.6 מ"ר וקרקע כולל הקרקע מתחת משותפת ל- 4-6 194.8 מ"ר			
7	58	קרקע	40/200	קרקע 45.9 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
8	58	קרקע	5/200	קרקע 45.7 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
9	58	קרקע	5/200	קרקע 45.4 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
10	89.5	קרקע	5/200	קרקע 135.3 מ"ר, גג 35.1 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
11	143.9	קרקע	9/200	קרקע 92.4 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
12	143.9	קרקע	13/200	קרקע כולל הקרקע מתחת משותפת ל- 12-13 284.9 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
13	294.9	ראשונה	17/200	קרקע כולל הקרקע מתחת משותפת ל- 13-14 61.8 מ"ר, גרם מדרגות משותף ל- 13-14 15 מ"ר, קרקע כולל הקרקע מתחת משותפת ל- 12-13 284.9 מ"ר, גג 559.6 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
14	241.8	ראשונה	6/200	קרקע כולל הקרקע מתחת משותפת ל- 13-14 61.8 מ"ר, גרם מדרגות משותף ל- 13-14 15 מ"ר	אסולין ויקטור - 1/3 בראון אברהם - 1/3 ניצן צדקיהו הדסה - 1/3		הערת אזהרה סע' 126 ע"ש יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ
15	371.8	ראשונה	50/200	מדרגות+גשר 16.1 מ"ר, גג 391.4 מ"ר	יד חרוצים פינת הסדנא בע"מ		

הערה:

החכירות רשומות כחכירה ברמה ראשית עד ליום 02.04.2054.

5.2. נסחי רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 09.07.2025, חלקות 20 ו- 21

חלקה 20:

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	670				

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32939/2018/2	25/11/2018	מכר	אלייד נדל"ן בע"מ	חברה	520027822
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
32939/2018/3	25/11/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
45931/2021/1	01/12/2021	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים		
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 10017 מיום 25.11.2021 עמוד 1666 - 1667 (ח"ח)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
23572/2025/1	26/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1191014 שפורסמה בילקוט פרסומים 13458 התשפה, עמוד 6882 מיום 19/05/2025 קישור לתוכנית			

סוף נתונים

חלקה 21:

תיאור הנכס					
רשויות			שטח במ"ר		
עיריית ירושלים			1,987		
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32939/2018/5	25/11/2018	מכר	אלייד נדל"ן בע"מ	חברה	520027822
				החלק בנכס	
				בשלמות	
הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
32939/2018/6	25/11/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
23572/2025/1	26/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1191014 שפורסמה בילקוט פרסומים 13458 התשפה, עמוד 6882 מיום 19/05/2025 קישור לתוכנית			
סוף נתונים					

5.3. חוזי חכירה מהוונים – חלקה 19

הוצגו בפנינו מס' חוזי חכירה מהוונים בין רמ"י ("המחכיר") לבין אסולין ויקטור, בראון אברהם וצדקיהו צורי (החוכר"), מהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקום : ירושלים.
 גוש רשום : 30187.
 חלקה : 19.
 מס' היחידות בתשריט : 9,10,11,12,13,14.
 סה"כ שטח רצפה : 972 מ"ר (לא כולל הצמדות).
 תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום אישור העסקה, מיום 03.04.2005 ועד ליום 02.04.2054.
 תקופת חכירה נוספת : 49 שנים.
 מטרת החכירה : יחידה מסחרית בבניין רווי.
 קיבולת הבניה : זכויות הבניה בחלקה 19 בגוש 30187 הן 150% בשלוש קומות. הזכויות מתחלקות בין חלקות המשנה בהתאם לאמור בתקנון המוסכם של הבית המשותף.

5.4. שטרות שכירות – חלקה 19

הוצגו בפנינו שטרות שכירות על שם אסולין ויקטור, בראון אברהם וצדקיהו צורי (השוכר), מהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הישוב : ירושלים.
 גוש : 30187.
 חלקה : 19.
 תתי חלקה : 7,8,9,10,11,12,14.
 תקופת החכירה : 49 שנים עד ליום 02.04.2054.
 תקופת חכירה נוספת : 49 שנים.

לא הוצגו בפנינו חוזי החכירה/שטרות שכירות של חלקות 1,6,15.
 הוצגו בפנינו הודעות על רישום זכות בנכס מרמ"י משנת 2006 לגבי תתי החלקות הנ"ל על שם חב' ליעז מסחר והשקעות בע"מ - ככל הנראה בעלים קודמים בנכס, בהם מפורטים שטחי היחידות התואמים את שטחי מסמכי הבית המשותף. בנוסף מצוין כי זכויות החכירה הינם עד ליום 02.04.2054.

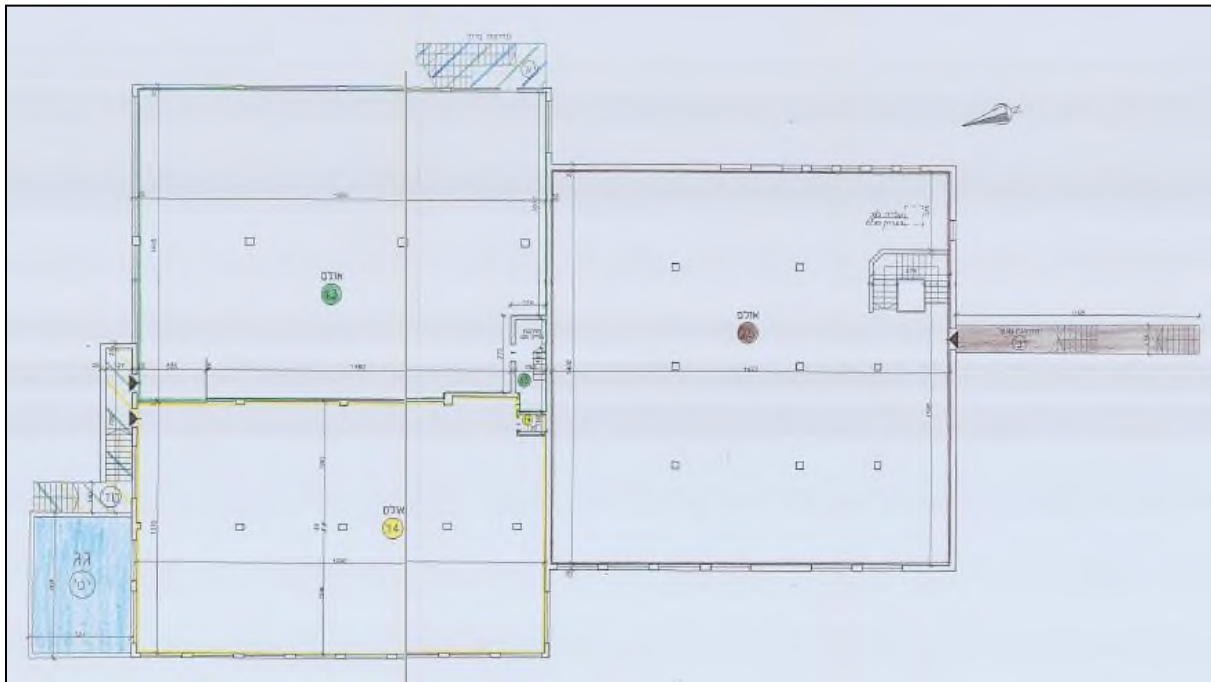
5.5. תשריט בית משותף - חלקה 19

מס' המבנה	קומה	תאור הדירה	מס' הדירה בתשריט	מס' חלקת המשנה	שטח הריצפה מ"ר			צמידויות		
					הדירה	המחסן	סה"כ	ההצמדה	תאור	צבע
	קרקע	חנות	1	19/1	14.10		14.10			אדום
	קרקע	חנות	2	19/2	15.10		15.10			כחול
	קרקע	חנות	3	19/3	12.40		12.40			ירוק
	קרקע	אולם + מחסן	4	19/4	167.00	27.20	194.20		קרקע מחסן	צהוב
	קרקע	אולם + מחסן	5	19/5	104.70	18.90	123.60		קרקע	חום
	קרקע	אולם + מחסן	6	19/6	176.70	3.70	180.40		קרקע מחסן	ורוד
	קרקע	אולם	7	19/7	58.00		58.00		קרקע	ירוק
	קרקע	אולם	8	19/8	58.00		58.00		קרקע	סגול
	קרקע	אולם	9	19/9	58.00		58.00		קרקע	כתום
	קרקע	אולם	10	19/10	89.50		89.50		קרקע גג	תכלת
	קרקע	אולם	11	19/11	143.90		143.90		קרקע	אדום
	קרקע	אולם	12	19/12	143.90		143.90		קרקע	כחול
	ראשונה	אולם	13	19/13	294.90		294.90		גג	ירוק
	ראשונה	אולם	14	19/14	241.80		241.80			צהוב
	ראשונה	אולם	15	19/15	371.80		371.80		מדרגות + גשר גג	חום
		רכוש משותף		19/0						

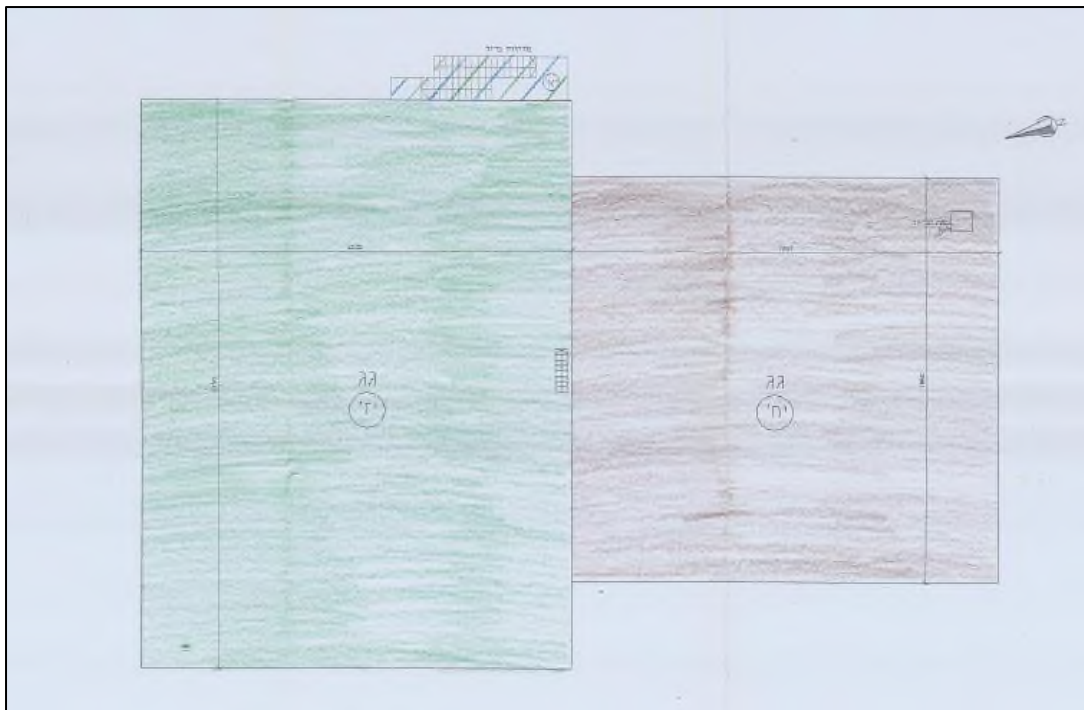
קומת קרקע:



קומה א':



גג:



5.6. דמ"ש המתקבלים

חלקה 19:

המבנה שבנדון מושכר בהסכמי שכירות חופשית למס' שוכרים. חלק מהשוכרים משכירים את היחידות בשכירות משנה. הוצגו בפנינו הסכמי השכירות מייצגים לרבות כלל חשבוניות תשלום דמ"ש המתקבלים בפועל. כמו כן, נכון למועד חו"ד קיימים שטחים פנויים במתחם. סך דמ"ש החודשיים המתקבלים (ללא דמ"נ) עפ"י חשבוניות שהוצגו בפנינו + דמ"ש ראויים עבור השטחים הפנויים הינם בסך של כ- 271,407 ₪.

חלקות 20+21:

המבנה שבנדון מושכר בהסכמי שכירות חופשית למס' רב של שוכרים. הוצגו בפנינו הסכמי שכירות מייצגים לרבות חשבוניות תשלום דמ"ש המתקבלים בפועל. הנכס נמצא בתפוסה מאלה למעט שטח של כ- 100 מ"ר משרדים בקומה 1. סך דמ"ש החודשיים המתקבלים (ללא דמ"נ) עפ"י חשבוניות שהוצגו בפנינו + דמ"ש ראויים עבור השטח הפנוי הינם בסך של כ- 429,585 ₪.

6. המצב התכנוני

6.1. תכניות בנין עיר רלוונטיות תקפות

מס' תכנית	י.פ.	תאריך	מהות
62	637	16.07.1959	תכנית מתאר לעיר ירושלים.
974	131	29.08.1963	התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור תעשייה.
1473	1586	18.12.1969	שינוי לתכנית מס' 974.
1727	1840	20.07.1972	איחוד מגרשים בא"ת.
1718	2071	08.12.1974	שינוי לתכנית מס' 62 ותכנית מס' 974.
101-0209593	7423	12.01.2017	תוואי לרכבת קלה בירושלים - הקו הירוק.
תכנית אב רובע תלפיות		19.10.2021	תכנית אב לרובע מגורים, מסחר, תעסוקה ומלאכה בתלפיות.

תכנית מתאר מס' 62 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 637 מיום 16.07.1959

תכליות מותרות - אזור תעשייה:

משרדים, חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות בתנאי ששימושם יהיה כשימוש הרשום בנספח התכנית בכותרת "אזור תעשייה".

תמצית זכויות בניה:

אחוזי בניה מירביים : 224%.

מס' קומות : 4.

גובה מירבי : 15 מ'.

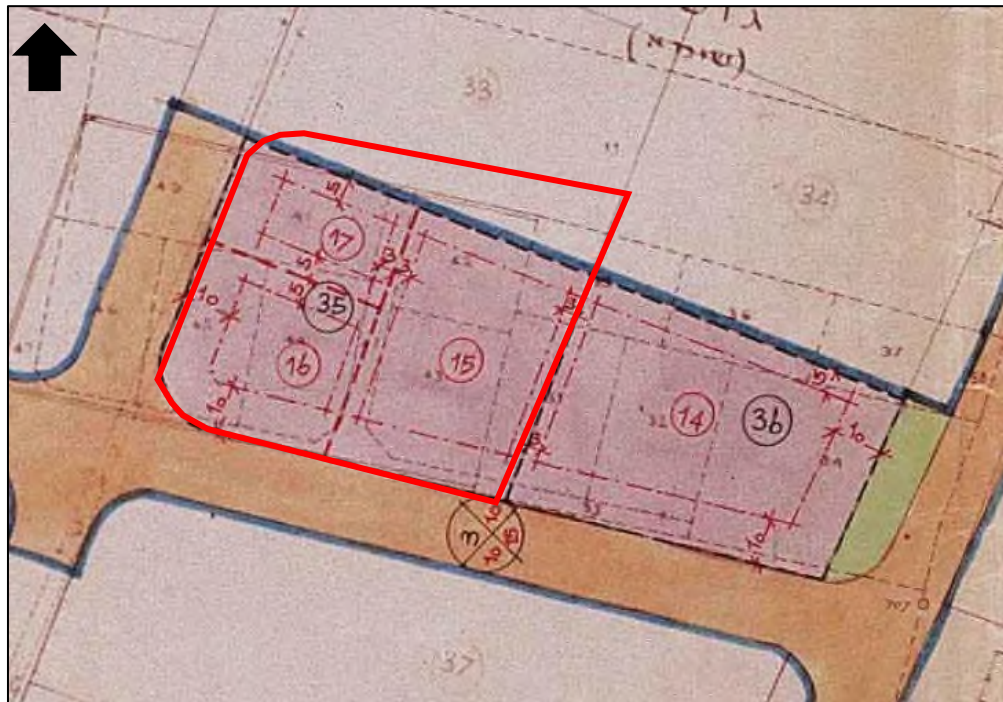
תכנית מס' 1473 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1586 מיום 18.12.1969

התכנית מסווגת חלק מחלקה 19 כמגרשים מס' 16-17 בייעוד תעשייה ואת חלקה 21 וחלק מחלקה 20 כמגרש מס' 15 בייעוד תעשייה.

מטרת התכנית - ביטול החלוקה המאושרת בתכנית מס' 974 וחלוקת השטח מחדש ל- 17 מגרשים באזור תעשייה לאחר הפרשת שטחים לדרכים ושצ"פ.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר ירושלים מס' 62 על תיקוניה וזאת נוסף להוראות התכנית הנ"ל. השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מהווים אזור תעשייה ותחולנה על שטחים אלה הוראות תכנית מתאר ירושלים מס' 62.

תשריט התכנית:



הערה: החלקות שבנדון מסומנות באדום. סימון החלקות הינו להמחשה בלבד ואינו מדויק.

תכנית מס' 1727 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1840 מיום 20.07.1972

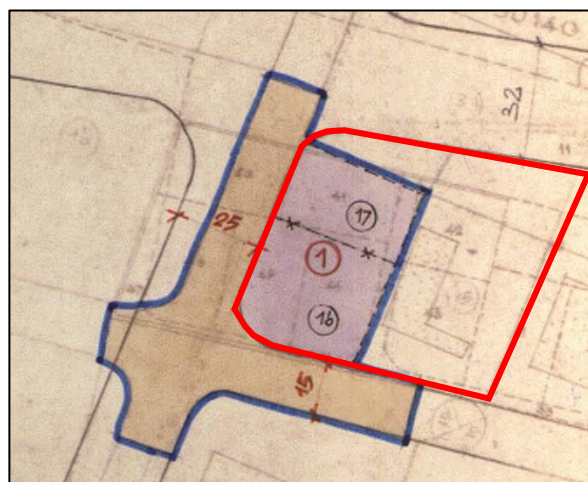
התכנית חלה על חלק מחלקה מס' 19 המסווגת כמגרש מס' 1 ביעוד תעשיה.

מטרת התכנית – איחוד מגרשים 16 ו- 17 חלקות 41,44 וחלקי חלקות 11,40,42,45,47 בגוש 30140 באזור

התעשיה שכונת תלפיות.

על תכנית זו תחולנה הוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 על תיקוניה וזאת נוסף להוראות התכנית הנ"ל.

תשריט התכנית:



תכנית מס' 1718 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2071 מיום 08.12.1974

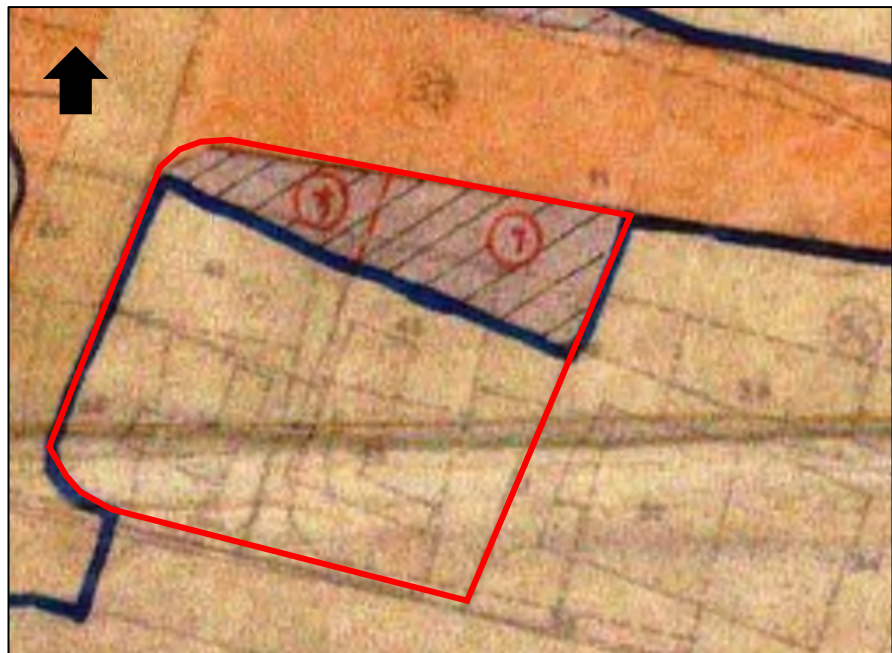
התכנית חלה על חלק מחלקה מס' 19 המסווגת כמגרש ז' המהווה שטח להשלמה ביעוד תעשייה ועל חלקה מס' 20 בשלמות המסווגת כמגרש ו' המהווה שטח להשלמה ביעוד תעשייה.

מטרת התכנית – התווית מערכת דרכים, יעוד שצ"פים ושטחים להקמת בנייני ציבור, שינוי תכנית מתאר ירושלים מס' 62, שינוי תכניות מס' 920, 974, 1,054 ו- 1,056.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר ירושלים מס' 62 על תיקוניה וזאת נוסף להוראות התכנית הנ"ל. השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מהווים אזור תעשייה ותחולנה על שטחים אלה הוראות תכנית מתאר ירושלים מס' 62.

מגרש ז' ישמש שטח להשלמה למגרש מס' 1 בתכנית 1727 ומבחינת תכנון ערים יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

תשריט התכנית:



תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" שאושרה מיום 19.10.2021

תכנית האב הינה ביוזמת עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים ומטרתה לקדם פיתוחו של מרכז עירוני ראשי נוסף בדרום העיר ירושלים. התכנית מחליפה את תכנית האב הקודמת שהוכנה לאזור זה בשנת 2013. תכנית האב קובעת מסגרת תכנונית לקידום תכניות מפורטות, כולל קביעת היקף זכויות הבניה של עד 850% ותמהיל שימושים למסחר, תעסוקה ומגורים.

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון במתחם מס' 11 ביעוד אזור עירוני מעורב ב'.

שימושים:

מסחר, תעסוקה, מכורים, מבני ציבור ושצ"פים.

הוראות:

תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ- 4 דונם (שאינו ביעוד ציבורי מאושר).

במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון.

הפרשות לצרכי ציבור:

בנוסף להפרשת הקרקע לצרכי ציבור, יקבעו הפרשות מבונות לצרכי ציבור בתחום המגרשים המיועדים לבינוי ופיתוח בהתאם לנספח הפרוגרמה של תכנית האב. שטחי ההפרשות המבונות יהיו בנוסף לזכויות הבנייה בתכנית האב. שטחים עבור מבנים ומוסדות לצרכי ציבור ישולבו בקומות המסד, תוך מתן עדיפות לקומת הקרקע. בהתאם לנספח הפרוגרמה, סעיף מס' 7 - מפתחות להקצאת שטחי ציבור בנויים, נקבע כי "מפתח" להקצאת שטחי ציבור בנויים הינו לפי 10 מ"ר בנוי (כולל חצרות) לכל יחידת דיור מוצעת בפרויקט.

תוספת שימושי מגורים:

ניתן להוסיף שימוש למגורים לחלקות שבנדון בדרך של הריסה מלאה של הבינוי הקיים והפרשה של 40% משטחי המגרשים הפרטיים לצרכי ציבור.

במקרים חריגים הועדה תשקול תוספת שימוש למגורים תוך הריסה חלקית של הבינוי הקיים או הפרשה שתפחת מ- 40% משיקולים שונים.

זכויות והוראות בניה:

אחוזי בניה מירביים : מסחר - 60%, תעסוקה - 240%, מגורים - 370%.

תכנית מסד : 60%.

קומות : מסד - 5, מגדל - 19, סה"כ - 24.

הערות:

- אחוזי הבניה המרביים הינם לאחר הפרשת 40% משטח המגרש ואינם כוללים שטחי חניות, מערכות טכניות ומחסנים תת קרקעיים.

- לא יותר נידוד שטחים משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.

בתכנית מפורטת ניתן יהיה להציע שימושי מלונאות/דיור מוגן/מעונות סטודנטים כחלופה לשימושי תעסוקה תוך הבטחת מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור.

- הפרשות מבונות לצרכי ציבור יהיו בנוסף לזכויות הבניה.

- באזור עירוני מעורב ב' תשקול הועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לבין תעסוקה, וכן תוספת של עד 200% בניה לשימוש מגורים (בנוסף לקבוע בטבלת זכויות הבניה), ללא חריגה מתכנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב לאזור ובהתאם לחוות דעת שמאית.

- בחזיתות הקדמיות ברחוב הסדנא (בין היתר) תיקבע הרחבת דרך כך שתובטח במדרכה רצועת הליכה ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מטר לא כולל רצועת גינון ושביל אופניים.

מס' יח"ד ותמהיל:

1. מספר יחידות הדיור בתכנית יקבע על ידי חלוקת שטחי הבניה המרביים למגורים ב- 113 מ"ר			
2. תמהיל הדירות בתכנית ייקבע בהתאם לטבלה הבאה ולסעיפי הגמישות שלאחריה:			
קטגוריה		גודל דירה במ"ר ("פלדלת")	תמהיל באחוזים
דירות קטנות	דירה קטנה מאוד	25-55	15%
	דירה קטנה	56-75	30%
דירה בינונית		76-105	30-35%
דירה גדולה		מעל 105	20-25%

3. בכל תכנית ייקבע תמהיל בהתאם לאופיו הרצוי ושיקול דעת הוועדה, אך יכלול לכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות.

4. התמהיל ישולב בכל בנייני המגורים בתכנית (לא כולל דיור מיוחד).

5. כל תכנית תיבחן על רקע המימוש המצטבר של תכניות אחרות שאושרו בסביבה וקביעת התמהיל תעשה לנוכח התמהיל הרצוי ברמת המתחם הגיאוגרפי. יש להימנע ממצב שבו יותר משני פרויקטים סמוכים בזמן ובמרחב יכללו תמהיל מוטה לכיוון מסוים.

6. למען הסר ספק, ממ"ד יחשב במניין שטחי הדירות לעניין קביעת התמהיל. ממ"ק לא יחשב.

שלביות:

תוספת הבינוי שמציעה התוכנית דורשת ביצוע מיזמים תנועתיים מתוכננים שיאפשרו את עיבוי הבינוי והפיכת המתחם לאזור מוטה תחבורה ציבורית והליכתיות, והפחתת שימוש ברכב הפרטי. לשם כך, יש להתאים ולהתנות את תוספות הבינוי בביצוע היוזמות התחבורתיות ובהדרגתיות. לפיכך יש להתנות בתכניות מפורטות את נפחי הבינוי למימוש בהתקדמות ביצוע היוזמות התחבורתיות.

תוכנית זו מציעה ארבעה שלבי מימוש עיקריים בכפוף לסעיף 6.1.1 (כל שלב ניתן לפרק לתתי שלבים על פי התקדמות):

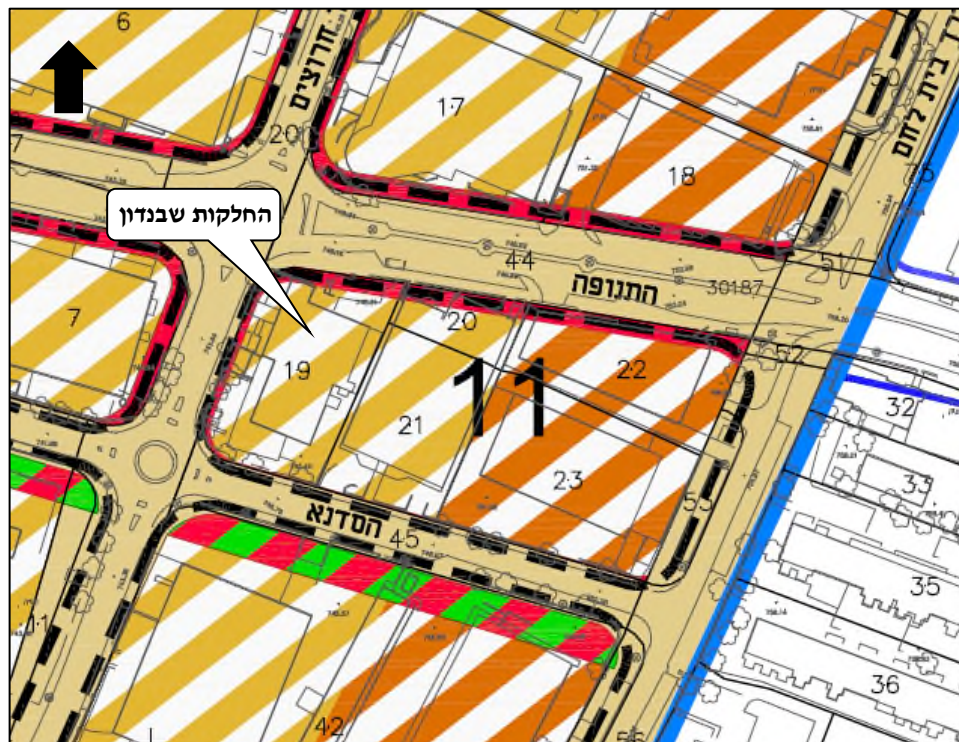
א- טווח מיידי- בניית 1700 יח"ד, לאחר ביצוע היוזמות הבאות: הפרדה מפלסית דרך חברון-אשר וינר, פתיחת צומת פייר קניג-משה ברעם.

2- טווח בינוני א' – בינוי 3500 יח"ד לאחר פתיחת שני קווי רק"ל: קו כחול (בדרך חברון) וקו תכלת או סגול (ברח' בן זכאי או ברחוב עמק רפאים)

3- טווח בינוני ב' – בינוי 5000 יח"ד עם השלמת שלושת קווי הרק"ל.

4- טווח ארוך- בינוי כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית- לאחר ביצוע לפחות אחת היוזמות הבאות: קו מטרו, הארכת כביש 16 מצומת פת לאשר וינר, תחנת קו רכבת כבדה, ביצוע כביש 34.

להלן תשריט התכנית:



בהתאם לתשריט הרקע של התכנית ומתוקף העובדה כי תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ- 4 דונם, החלקה שבנדון מאוחדת עם חלקות 20 ו- 21 ממזרח.

להלן תשריט רקע:



תכנית בהכנה מס' 101-1191014 - מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה - "אלייד" (עפ"י מונה תדפיס 29

מיום 10.04.2025)

התכנית מהווה תכנית מפורטת החלה על חלקות 19, 20 ו- 21.

מטרת התכנית:

הריסת המבנים הקיימים בשטח המגרש והקמת 2 מגדלים המשמשים למגורים, תעסוקה ומסחר כמו"כ קומות מרתף תת קרקעיות עפ"י כללי תכנית אב תלפיות.

בנוסף, שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, כמו"כ הפרשה לשטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, כמו"כ הפרשה לשטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.

2. קביעת קווי בניין מירביים.

3. קביעת מספר הקומות המירבי.

4. קביעת שטחי בנייה מירביים.

5. קביעת הוראות בינוי.

6. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

7. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.

8. קביעת תנאים בהליך רישוי.

9. קביעת הוראות בגין הריסת המבנה הקיים.

10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

11. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.

שימושים – מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

מגורים ושימושים נלווים, מסחר, תעסוקה, מגורי סטודנטים, תרבות, שטחים מבונים לצרכי ציבור, חניון ואחסנה.

הוראות בינוי:

1. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.

2. החזית בקומת הקרקע על רחוב התנופה תהיה חזית מסחרית.

3. מפלסי הכניסה למבואות ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות והמשכיים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, אשר ייקבע לעת מתן היתר הבניה.

4. תותר חדירת עוגנים זמנים לחלקות גובלות בתאי השטח לבניה.

חניה:

1. יתאפשר מיקום של קומות החנייה התת"ק מתחת לתאי השטח המיועדים לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לקווי הבניין התת"ק תחת התחום המוגדר לרישום תלת ממדי בתכנית זו.

2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.

3. לעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחי שירות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת קומה תת קרקעית, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
4. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם לנספח התנועה ונספח הבינוי.
5. בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.
6. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתף חניית האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.
7. יתאפשר תכנון של החניון אחיד ומשותף לתאי שטח 1,2 או חניון נפרד לכל תא שטח בפני עצמו.
8. הכנה להטענת רכב חשמלי.

הנחיות מיוחדות:

1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.
2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.
3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.
5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 10,000,000 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה						מפלגת הבנייה הקובעת	
					סה"כ שטחי בניה	שטח עיקרי					שטח שירות	שטח עיקרי
672	56	420	6317			1263	5054	1504	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
240	20	150	2256			460	1805	1504	1	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
36	3		446			(1) 89	(1) 357	1504	1	מגורים מותנה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	240	3610			722	2888	1504	1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	1	60	902			180	722	1504	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
			1000			200	800	1504	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
912	76	870	14085			2825	11269	1504	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
612	51	420	5800			1160	4640	1381	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

216			18	150	2071			414	1657	1381	2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
36		(2)	3		446			(1) 89	(1) 357	1381	2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		4		240	3314			663	2651	1381	2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1		60	829			166	663	1381	2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1000			200	800	1381	2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
828		22	69	870	13014			2603	10411	1381	2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	5				(3) 10340	(3) 10340				2885	2, 1	חניון
		6		(4)	3322				3322	923	3	מבנים ומוסדות ציבור

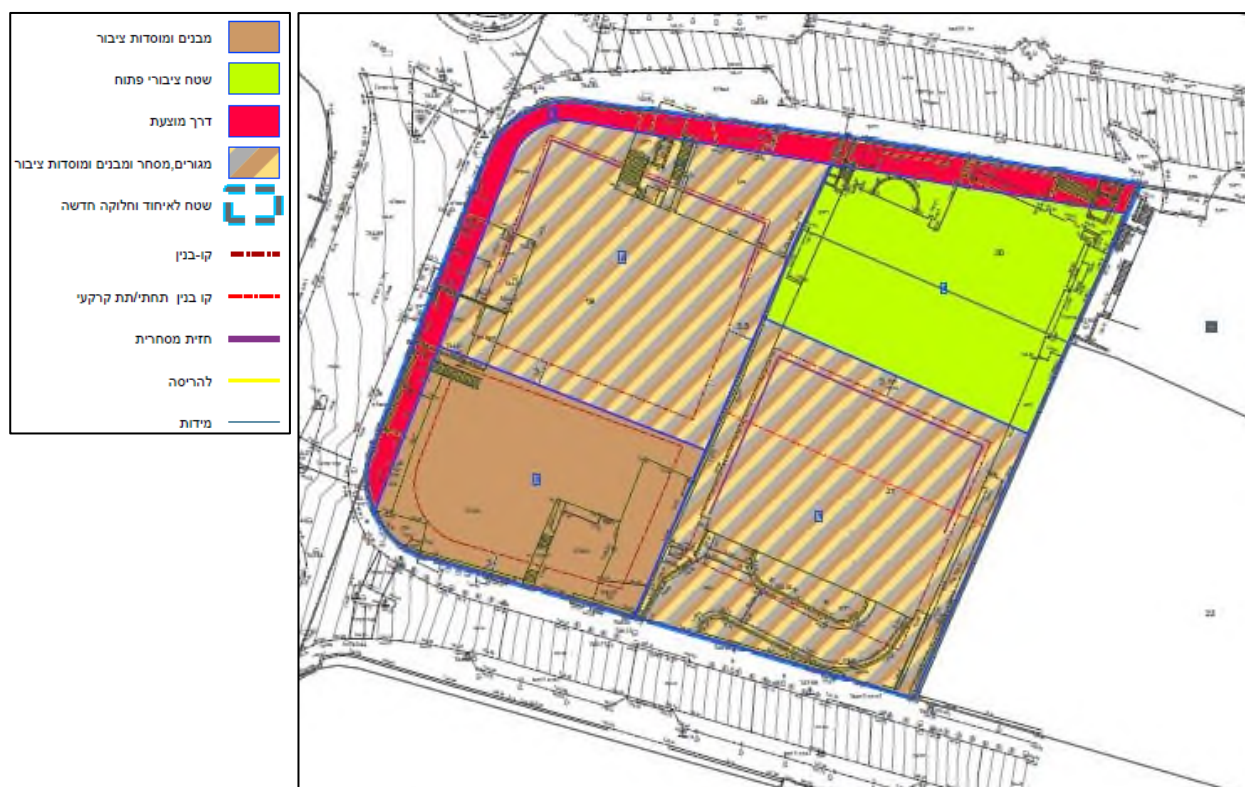
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המריבויים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. ויתור שתי קומות טכניות נוספות ברבי הקומות אשר לא יחושבו במספר הקומות, למעט קומת גג, מיקומם יקבע לעת מותן היתר בניה.
- ב. לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים.
- ג. לא יותר ניווד שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- ד. גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג, מעל מפלס זה תותר בניית מעקה, חדרי טכניים וציוד לא.

ד. מימוש כלל השטחים למסחר ותעסוקה בתכנית זו הינו מחייב. ה. תכנית המסד תהיה עד 60%.
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע: (1) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.4 להוראות התכנית. (2) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 23 קומות (קומה אחת נוספת מעבר ל- 22 המצוינות בטבלה). (3) השטחים כוללים שטחים עבור אחסנה, חללים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות. (4) משטח המגרש יהיה עבור שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ו- 40% השטחים הנוותרים יהיו בעבור חצר.

תשריט התכנית:



הבהרה:

תוספת זכויות של 10% לדיור להשכרה וזכויות המגורים המותנות לא הובאו בחשבון בתחשיב חו"ד.³

³ הוסכם כי תמורת הדיור להשכרה לשווי המתחם מתקזזת עם עלות ההקמה.



6.2. רישוי

להלן מסמכים רלוונטיים שאותרו בתיק הבניין של הנכסים באתר הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים:

חלקה 19:

- **בקשה להיתר בניה שאושרה מיום 23.06.1971**, לבניה חדשה/בנין חדש בשימוש תעשיה מלאכה ואחסנה.
- **בקשה להיתר בניה שאושרה מיום 15.10.1986**, לתוספת בניה/הרחבה לבנין קיים.
- **היתר בניה מס' 026940 מיום 09.08.1987**, המתיר בנית בנין חדש.
- **בקשה להיתר בניה שאושרה מיום 03.02.2000**, לתוספת בניה/הרחבה לבנין קיים בשימוש למסחר, הקמת ארקדה מבטון בחזית דרומית מערבית.
- **בקשה להיתר בניה שאושרה מיום 01.06.2000**, לתוספת בניה בבנין קיים בקומת הקרקע בחזית קדמית צפונית והטיית מדרגות חיצוניות.
- **היתר בניה מס' 55328 מיום 22.12.2005**, לשינוי חזית מערבית ופתיחת דלתות במקום חלונות קיימים.
- **היתר בניה מס' 55794 מיום 12.03.2006**, לשימוש חורג במחצית קומת הקרקע מתעשיה למסחר ושינוי חזית.
- **בקשה להיתר בניה שאושרה מיום 03.05.2010**, לסגירת חורף בפינה הדרום מערבית לחזיתות הקדמיות.
- **היתר בניה מס' 101997 מיום 05.08.2010**, לבנית גדר מעץ בתחום החלקה.
- **היתר בניה מס' 107601 מיום 16.07.2014**, לתוספת גרם מדרגות חיצוני.
- **בקשה להיתר בניה שאושרה מיום 19.02.2017**, לסגירת חורף בפינה הדרום מערבית לחזיתות הקדמיות.
- **היתר בניה מס' 113693 מיום 14.03.2019**, לשימוש חורג מתעשיה למסעדה.

הערה: עפ"י מדידה ארעית שביצענו ע"ג תשריט היתר בניה משנת 2014, סה"כ שטח המבנה הינו כ- 2,000 מ"ר + מרפסת בקומה א' בשטח של כ- 110 מ"ר.

חלקות 20,21:

- **היתר בניה מס' 030499 מיום 12.05.1990**, לבניין לתעשייה, מוסך ותצוגה.
- **בקשה להיתר בניה מס' 1989/0598.01 מיום 19.04.1993**.
ביום 12.05.90 ניתן היתר להקמת בנין חדש תעשייתי בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
הבניין כלל חניון מוסכים אולמות תצוגה לרכב ומחסנים, וכן שטח לתעשייה.
נתקבלה תכנית נוספת המראה ביצוע חלוקה מחדש בכל קומות הבניין, כולל הקלות בעובי התקרות.
בתאריך 08.06.1993 החליטה הועדה המקומית לאשר את הבקשה.
- **היתר בניה מס' 37787 מיום 23.05.1994**, המתיר הוספת גלריה ותוספת בניה בשתי קומות תחתונות.
- **היתר בניה מס' 52724 מיום 29.02.2004**, המתיר בניית מדרגות מתכת וחלוקה פנימית ופתיחת פתחים לאולם תצוגה.

להלן שטחי הבניה עפ"י תכנית היתר בניה מס' 52724 מיום 29.02.2004:

קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח ברוטו במ"ר
מרתף	חניה		2,022	2,022
קרקע	מוסך	1,434.92	529.37	1,964.29
כניסה	אולם תצוגה	1,070.59	537.8	1,608.39
א'	משרדים	1,618.99	31.8	1,650.79
ב'	משרדים	1,589.49	31.8	1,621.29
גג			79.44	79.44
סה"כ שטח עילי		5,713.99	1,210.21	6,924.2

7. סיכום זכויות הבניה, התכנון המוצע ובחינת השווי והכדאיות הכלכלית שבוצעה

הנכס הנישום מהווה את חלקות 19, 20 ו- 21 בגוש 30187.
ע"ג חלקה 19 בנוי מבנה דו קומתי הכולל שימושי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר + שטחי חניה עילית. ע"ג חלקות 20 ו- 21 בנוי מבנה משרדים ומסחר הכולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע וכניסה בשטח בנוי עילי של כ- 7,000 מ"ר ומעל קומת מרתף לחניה.
בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין ובכפוף להיתרי הבניה ולשטחי הבניה בפועל להלן חישוב יתר זכויות הבניה המאושרות לניצול:

שטח מגרש	-	2,600 מ"ר X 224% = 5,824 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי	-	2,000 מ"ר.
מתקבל יתרת זכויות בניה	-	3,824 מ"ר.

במסגרת תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש", התכנית מקנה זכויות בניה הנכס הנישום, בשימושים מעורבים הכוללים, מגורים, מסחר ותעסוקה. במסגרת תכנית האב נערכה בדיקה שמאית למתחמים בהם קיים בינוי משמעותי. בהתאם למסקנות הבדיקה עולה כי יהיה צורך בגמישות בתמהיל השימושים במתחם או בהגדלת היקף השימוש למגורים לשם הבטחת ישימות כלכלית לתוספת מגורים במתכונת הכוללת הריסה מלאה של הבינוי הקיים. עוד מצוין בתכנית, כי באזור עירוני מעורב ב' בו ממוקם הנכס הנישום, תשקול הועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לבין תעסוקה, וכן תוספת של עד 200% בניה לשימוש מגורים (בנוסף לקבוע בטבלת זכויות הבניה), ללא חריגה מתבנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב לאזור ובהתאם לחוות דעת שמאית. בהתאם לכך נתבקשנו לבחון את הכדאיות הכלכלית של הנכס הנישום ולהציג את אומדן שווי הנכס במצבו ואת אומדן שווי הנכס בהתחשב בזכויות הבניה הנוספות המוקנות מכוח תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" ובהנחה כי יאושרו בנוסף לנ"ל זכויות בניה נוספות של- 50% לשימוש מגורים.

לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית בחנו פרוגרמה תכנונית על בסיס תכנית האב, על פיה יתבצע איחוד חלקה 19 עם חלקות מס' 20-21 הסמוכות ממזרח שהינם ביעוד זהה והקמת 2 מגדלים הכוללים כל אחד 17 קומות מגורים מעל 5 קומות משרדים ומסחר. בהתאם לחו"ד הכלכלית שנערכה על ידינו למועד קובע 17.10.2023, עולה כי הרווח המתקבל בהתחשב בזכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" ובהנחה כי יאושרו בנוסף לנ"ל זכויות בניה נוספות של- 50% לשימוש מגורים אשר מביא לתוצאה כלכלית סבירה המהווה כ- 17.11% שבגינה ניתן יהיה לפנות את הבניין הקיים כיום לצורך ביצוע פרויקט חדש בהתאם לעקרונות תכנית האב. כמו כן לצורכי בקרה, בוצעה בדיקת כדאיות בהנחה כי לא תאושר תוספת 50% למגורים בחלוקה, אשר מביאה לתוצאה כלכלית המהווה כ- 15.98% רווחיות גבולית.

נכון למועד הקובע של חו"ד זו (ההתנגדות), חלו מס' שינויים מהותיים, המביאים לתוצאה כלכלית שאינה רווחית וכדאית בהנחה כי יאושרו זכויות בניה נוספות של- 50% בלבד לשימוש מגורים.
בהתאם לכך נתבקשנו לבחון מחדש את הכדאיות הכלכלית של הנכס הנישום ולהציג את אומדן שווי הנכס במצבו ואת אומדן שווי הנכס בהתחשב בזכויות הבניה הנוספות המוקנות מכוח תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" ובהנחה כי יאושרו בנוסף לנ"ל זכויות בניה נוספות של- 190% לשימוש מגורים.

8. טיעוני ההתנגדות

כאמור, נערכה על ידינו בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מס' 101-1191014 למועד קובע 17.10.2023. מאז, חלו מספר שינויים מהותיים, לרבות אישורן להפקדה של חוות דעת כלכליות נוספות בגין תכניות המקודמות עבור נכסים דומים בסביבה, המביאות עמן מידע רלוונטי המשפיע באופן ישיר על מסקנות חו"ד זו. לפיכך, ולאור ההתפתחויות שחלו, יש להביא בחשבון כדלקמן:

- 8.1. במהלך התקופה שחלפה, חלה עלייה ניכרת ומשמעותית בעלויות הבנייה במשק. עלייה זו משקפת מגמות כלכליות רחבות, לרבות התייקרות חומרי הגלם, עלויות כוח אדם, שינויים רגולטוריים ועלייה כללית במדד תשומות הבנייה. נתונים עדכניים אלו משפיעים ישירות על שווי הקרקע וההוצאות היזמיות, ומשך יש להביא בחשבון בעת בחינה מחודשת של חוות הדעת.
- לצורך בחינה מעמיקה נוספת של סבירות עלויות הבנייה שנלקחו בחוות דעתנו, בחנו גם דוחות כספיים עדכניים לשנת 2024 של חברות נדל"ן וביצוע. מהדוחות הכספיים של מרבית החברות בענף עולה באופן מפורש כי למלחמת "חרבות ברזל" והמצב הגיאופוליטי השלכות מתמשכות, המתבטאות בין היתר במחסור מתמשך בכוח אדם, עלייה בעלויות הביצוע של פרויקטים, גידול ניכר בהוצאות המימון, עלייה בעלויות העסקת עובדים, עיכובים בלוחות הזמנים ועוד.
- בנוסף, הגבלות הייצוא שהטילה ממשלת טורקיה על ישראל במספר קטגוריות – לרבות חומרי גלם לתעשיית הבנייה – מוסיפות להשפיע לרעה גם בשנת 2025, תוך גרימת התייקרויות משמעותיות בחומרי הגלם, המשפיעות באופן ישיר על מדד תשומות הבנייה, עם סבירות גבוהה להמשך מגמה זו גם בהמשך השנה.
- לפי נתוני התאחדות הקבלנים בוני הארץ לרבעון הראשון של שנת 2025, המחסור בעובדים בענף ממשיך להשפיע על קצב ההשלמה של פרויקטים, כאשר מדד תשומות הבנייה למגורים עלה בשנת 2024 ב-2.9%. במדד ינואר 2025 הביאה למ"ס לידי ביטוי את התייקרות שכר העבודה הממוצע בשל עזיבת העובדים הפלסטינים והחלפת חלקם בזרים, והמדד עלה לפיכך באופן חריג ב-2.6% בחודש אחד (חודש ינואר).
- נכון לחודש מרץ 2025 מספר עובדי הבניין באתרים עדיין נמוך ב-32 א' מזה של טרם המלחמה. בנוסף למחסור בכוח אדם ניהולי, ממשיך להתקיים מחסור חמור בעובדים מקצועיים, על רקע מדיניות ממשלת ישראל שלא לחדש היתרי עבודה לעובדים פלסטינים, ומדיניות מצמצמת של ממשלות טורקיה וסין בכל הנוגע לאשרות עבודה של פועלים אזרחיים – כאשר נכון לרבעון השני של 2025, לא מונפקות אשרות חדשות כלל.
- על רקע מכלול הגורמים – מחסור בכוח אדם, קשיי לוגיסטיקה, התייקרות חומרי גלם – עלויות הביצוע בשנת 2025 מצויות ברמות גבוהות במיוחד. מניתוח מכרזים עדכני ושיחות עם קבלנים עולה כי נרשמה התייקרות ישירה של כ-25% בעלויות, נוסף על רכיב תמחור עודף בגין אי הוודאות הרבה בשוק. לאור זאת, יזמים רבים בוחנים בזירות יתרה את כדאיות הוצאת מכרזים חדשים או התחלת עבודות ביצוע, לנוכח התנאים השוררים בענף.
- לראיה, גם אם נבחן את העלויות שנלקחו בחשבון במועד חוות הדעת הכלכלית שבוצעה על ידינו למועד 17.10.2023 עולה כי סך עלויות הפרויקט עפ"י דו"ח הכדאיות הסתכמו בכ- 243.8 מיליון ₪ ואילו נבחן את העלויות הללו נכון להיום (מועד ההתנגדות) נראה כי סך עלויות הפרויקט בהתאם לדו"ח הכדאיות כיום (בהנחת תוספת של 50% למגורים מעבר לזכויות המוקנות) מסתכמות בכ- 266.2 מיליון ₪. דהיינו קיימת פגיעה בכדאיות הכלכלית המוצעת.

8.2. אומדן עלויות בניה של לשכת שמאי המקרקעין מחודש יוני 2025:

בחודש יוני 2025 הופק מסמך אומדן עלויות בניה למגורים ע"י לשכת שמאי המקרקעין. אומדן העלויות מבוסס על ניתוח מידע מצטבר ממאות פרויקטים בביצוע ברחבי הארץ. הניתוח בוצע ע"י משרדי שמאי מקרקעין המתמחים בליווי פיננסי, בשילוב מהנדסי בנין בעלי ניסיון רב בתחום ועפ"י סטנדרטים מקובלים בענף הבנייה בישראל.

עקרונות אומדן העלויות:

- האומדן מתייחס לעלויות בניה ישירות בלבד.
- האומדן מתייחס לעלות קבלן "פאושלי" (עד מפתח).
- מייצג עלות ממוצעת למפרט בניה טיפוסי.
- עלות למ"ר תת קרקעי משקפת שטחי שירות בלבד.
- עלות הביסוס מגולמת בעלות המ"ר העילי.
- תיתכן סטיה של כ- 10%.
- האומדן משקף עלות בניה ממוצעת ובמידת הצורך יש לבצע התאמות למבנה ספציפי עפ"י הנתונים הרלוונטיים.

עלויות הבניה בירושלים עפ"י המסמך:

ירושלים		
עלות ממוצעת למ"ר עילי		
בנין נמוך	בנין גבוה	בנין רב קומות
₪ 7,000	₪ 6,700	₪ 7,600
עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 4,100		

8.3.

שוק המקרקעין בישראל מצוי בהאטה מתמשכת, הנובעת משילוב של מספר גורמים כלכליים וביטחוניים. העלייה החדה בריבית במהלך השנים האחרונות שהובילה לעלייה ניכרת בעלויות המימון והמשכנתאות, ציננה את הביקושים הן בשוק הדיור והן בשוק הנדל"ן המניב. לכך נוספה אי-ודאות כלכלית וביטחונית מתמשכת, אשר החריפה עם פרוץ המלחמה באוקטובר 2023. אירועים אלו השפיעו לרעה על תיאבון הסיכון של משקיעים, על זמני ביצוע פרויקטים ואף על תחושת היציבות הכללית בקרב רוכשים ויוזמים. מגמות אלה באות לידי ביטוי בירידה בכמות העסקאות, דחיית יוזמות נדל"ניות והאטה כללית בפעילות השוק - ויש להן השלכה ישירה על הערכות השווי במועד הקובע. עם זאת, חרף מגמות ההאטה, ניכרת באזורים מסוימים, ובפרט באזורי ביקוש, המשך עלייה במחירי דירות מגורים חדשות, בין היתר כתוצאה מהיצע מוגבל, עליית עלויות הבניה, וביקושים קשיחים מצד אוכלוסיות יעד ייעודיות.

8.4. בדיקות כדאיות כלכלית לפרויקטים דומים בסביבה שאושרו/אושרו להפקדה ע"י הועדה המחוזית:

- בנכס הממוקם ברח' התעשיה 5 בא"ת תלפיות בירושלים, נערכה חוו"ד כלכלית ע"י משרד השמאים "בלייר כץ – אהרונוב" למועד קובע **ינואר 2024** לצורך אישור תכנית מס' 101-1125970 להקמת פרויקט בעירוב שימושים.

בפרויקט שבנדון אישרה הועדה תוספת זכויות בניה למגורים של- 110% מעבר לזכויות המוקנות מתוקף

תכנית האב. כמו כן, בחוו"ד הדעת הכלכלית שנערכה בנכס, הובאו בחשבון עלויות בניה כדלקמן:

עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו למגורים - 8,000 שח/מ"ר.

עלות בניה ישירה למ"ר מרתף - 4,000 שח/מ"ר.

- בנכס הממוקם ברח' יד חרוצים 18 בא"ת תלפיות בירושלים, נערכה חוו"ד כלכלית ע"י השמאי ארז כהן למועד קובע **אוגוסט 2024** לצורך אישור תכנית מס' 101-0921213 להקמת פרויקט בעירוב שימושים.

בפרויקט שבנדון אישרה הועדה תוספת זכויות בניה למגורים של- 150% מעבר לזכויות המוקנות מתוקף

תכנית האב. כמו כן, בחוו"ד הדעת הכלכלית שנערכה בנכס, הובאו בחשבון עלויות בניה כדלקמן:

עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו למגורים - 6,500 שח/מ"ר.

עלות בניה ישירה למ"ר מרתף - 3,500 שח/מ"ר.

9. עקרונות ושיקולים בהערכה וגישות השומה

בבואנו לקבוע את ערכו של הנכס הנדון, הבאנו בחשבון את מכלול הגורמים שהוזכרו לעיל ולרבות:

9.1. מיקום הנכס:

הנכס הנישום ממוקם תחום הרח' הסדנא – יד חרוצים – התנופה, באזור התעשייה תלפיות, בחלק הדרומי של העיר ירושלים.

אזור התעשייה תלפיות הוא אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר הממוקם ממערב לשכונת תלפיות. בשנים האחרונות אזור התעשייה שינה את פניו בשל יציאת שימושי התעשייה המסורתית לאזורי תעשייה מחוץ לעיר והפיכתו לאזור המאופיין בעסקי מסחר, משרדים מלאכה ומוסכים. בעתיד צפויים לעבור בסביבה קוים חדשים של הרכבת קלה: הקו הכחול (גילה-רמות) על תוואי רחוב חברון ממזרח, הקו הסגול (תלפיות-הדסה עין כרם) על תוואי רחוב התנופה מצפון והקו התכלת (מלחה-הר הצופים) על תוואי רחוב הפרסה ממערב.

9.2. מהות הנכס:

הנכס הנישום מהווה את חלקות 19,20 ו-21 בגוש 30187. ע"ג חלקה 19 בנוי מבנה דו קומתי הכולל שימושי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר + שטחי חניה עילית. ע"ג חלקות 20 ו-21 בנוי מבנה המשמש למשרדים ומסחר הכולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע וכניסה בשטח בנוי עילי של כ- 7,000 מ"ר ומעל קומת מרתף לחניה.

9.3. המצב המשפטי:

הזכויות בחלקות מהוות זכויות בעלות⁴. חוות הדעת נערכה לנכס בשלמות כחופשי מכל חוב, עיקול, שיעבוד ו/או זכויות צד ג'. המבנים מושכרים בשכירות חופשית למס' שוכרים כמפורט בפרק המשפטי.

9.4. המצב התכנוני:

תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" מתירה זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה. עוד מפורט בתכנית, כי באזור עירוני מעורב ב' תשקול הועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לבין תעסוקה וכן תוספת של עד 200% בניה לשימוש מגורים (בנוסף לקבוע בטבלת זכויות הבניה), ללא חריגה מתכנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב לאזור ובהתאם לחוות דעת שמאית. בנכס הנדון קיימת היתכנות תכנונית לאיחוד חלקה 19 עם חלקות 20-21 הסמוכות. ע"ג החלקות מקודמת תכנית מס' 101-1191014 שמטרתה הריסת המבנים הקיימים בשטח המגרש והקמת 2 מגדלים המשמשים למגורים, תעסוקה ומסחר.

9.5. הובאו בחשבון מחירי מקרקעין בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

⁴ כאשר מיעוט חלקות המשנה רשומות בבעלות רשות הפיתוח וחכירת פרטיים.

9.6. גישות ההערכה - גישות השומה המקובלות הינן כדלקמן:

גישת ההשוואה: אומדן שווי השוק של הנכס הנישום תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת סיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושהתבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות מתבקשות.

גישת היוון הכנסות: אומדן ערך הנכס בהתבסס על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גישת השווי הפיזי: אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווי בשוק בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו. שומה זו נערכה עפ"י גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה הישירה וגישת העלות לצורכי חילוץ.

9.7. שוק המקרקעין

החל מחודש אפריל 2022, שוק המקרקעין חווה שינויים והתאמות בשגרת הפעילות העסקית. בנק ישראל העלה בעקביות ובחדות את שיעור הריבית, בד בבד עם עליית מחירים משמעותית בשוק (אינפלציה). בתאריך 07.10.2023 החל אירוע ביטחוני שהפך למלחמה - מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה עם התקיפה האכזרית של ארגוני הטרור מעזה.

בהתאם לעדכון האחרון של התחזית המקרו-כלכלית של בנק ישראל מינואר 2025, חלו מספר שינויים בתחזיות הכלכליות:

צמיחה כלכלית - בשנת 2024, התוצר צמח בשיעור של 0.6%, מעט מעל התחזית הקודמת של 0.5% בשנת 2025, הצמיחה צפויה להגיע ל-4.0%, עלייה מהתחזית הקודמת של 3.8%.

אינפלציה - שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של 2025 צפוי לעמוד על 2.6%, ירידה מהתחזית הקודמת של 3.2% בשנת 2025, האינפלציה צפויה להתמתן ל-2.3%.

ריבית - הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד על 4.0%-4.25%, נמוך מהתחזית הקודמת של 4.5%. התחזיות מצביעות על התאוששות מסוימת ב-2025, עם צמיחה צפויה של 3.8% ותואי ריבית של 4.5% ברבעון השלישי של 2025. עם זאת, הסיכונים נותרים גבוהים בשל האי-ודאות הגיאופוליטית והשלכות המלחמה המתמשכות.

במהלך הרבעון ה-3 של שנת 2024 חברת מודי'ס הורידה את דרוג האשראי של מדינת ישראל בשתי רמות, באופן חריג, ל-Baa1 והותירה את האופק שלילי. ההחלטה נובעת מעליה משמעותית בסיכון הגיאופוליטי, וכן תמכו בהורדה גם פגיעה באיכות המוסדות והממשל של ישראל, והרעה במצב הפיסקאלי. ההשפעות של מלחמת "חרבות ברזל" מורגשות במגוון תחומים בכלכלה ובחברה הישראלית, וההתמודדות עם ההשלכות תדרוש מאמצים משמעותיים בשנים הקרובות.

המלחמה גרמה לשיבושים משמעותיים בפעילות הכלכלית, במיוחד בענף הבנייה, בשל מחסור בעובדים והגבלות ביטחוניות. ההשלכות כוללות ירידה בהשקעות, פגיעה ביצוא, ועלייה באינפלציה. המצב הגיאופוליטי המורכב מוסיף לאי-הודאות הכלכלית, ומדגיש את הצורך במעקב מתמיד ועדכון התחזיות בהתאם להתפתחויות בשטח.

בענף הבניה ניכרת במיוחד פגיעה בהיצע העבודה בשל הגבלות משמעותיות על כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה. נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נפגע כושר הייצור בשל השיבושים בפעילות הסדירה וביכולת לעבוד. הפגיעה באזור הדרום אמנם מצטמצמת לאור חזרה הדרגתית של התושבים, אולם פינוי התושבים בצפון וההפרעות לפעילות התרחבו, והם צפויים להמשיך להקשות על חזרת הפעילות לשגרה. בצד הביקוש, בענף הבניה צפויה בטווח התחזית עלייה בביקוש, בין היתר בשל הצורך בשיקום מבנים שנפגעו במלחמה. עלייה זו צפויה להתבטא בגידול בעלויות הבניה עד שיימצא מענה למחסור בעובדים. לאור מגבלות ההיצע בשוק העבודה. צמצום מספר המשרתים במילואים ב-2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בחזרת היקף התעסוקה אל עבר המגמה. כתוצאה מהשינויים הדרמטיים הכוללים בין היתר, שינויים בריבית, הורדת הדירוג, המצב גיאופוליטי והשפעת המצב המלחמתי הצטמצמו משמעותית היקף העסקאות בענף הנדל"ן בישראל. יחד עם זאת, השפעת העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מבני מסחר/תעסוקה/קניונים/מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות דמ"ש כתוצאה מהצמדת דמ"ש למדד. חשוב להדגיש, כי ייתכן והמשך העלאת ו/או אי תחילת מגמה/צפי להורדת שיעורי הריבית תגרום להמשך צינון השוק (מיעוט עסקאות) היות והמימון ליזמים יהפוך ל"נטל משמעותי" במרכיב העלויות ובנוסף צד השוכרים ומשתמשי הקצה חווה שינויים מהותיים בעלויות ולכן יתכן ותהא האטה בזרם הביקושים. חוות דעתנו נערכה למיטב שיקולינו המקצועיים, בין היתר בהתייחס למיקום הנכס ומאפייניו ולמצב שוק המקרקעין.

10. בסיס נתונים לאומדן השווי

משרדים:

מקבץ עסקאות מכר לשטחי משרדים בפרויקט חדש בקרבת הנכס הנישום:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חניות	שטח ברוטו מדווח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר בנטרול חניות	מחיר למ"ר
31.12.2024	30140/34	רח' התנופה פינת פייר קינג	17/18	1	103	1,640,325 ₪	1,565,325 ₪	15,197 ₪
31.12.2024			17/18	1	144	2,241,364 ₪	2,166,364 ₪	15,044 ₪
23.12.2024			11/18	2	163	2,616,565 ₪	2,466,565 ₪	15,132 ₪
17.12.2024			12/18	2	163	2,632,955 ₪	2,482,955 ₪	15,233 ₪
14.10.2024			9/18	0	157	2,192,045 ₪	2,192,045 ₪	13,962 ₪
15.05.2024			17/18	0	157	2,211,512 ₪	2,211,512 ₪	14,086 ₪
10.04.2024			7/18	3	379	5,550,000 ₪	5,325,000 ₪	14,050 ₪

(*) לצורך נטרול החניות הובא בחשבון שווי למקום חניה בסך של 75,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה עפ"י ממוצע העסקאות הנ"ל:

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי בממוצע	13,500 ₪
בנטרול יזמות 17.5%	11,489 ₪
עלויות בניה	9,000 ₪
מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו	2,489 ₪
ובמעוגל	2,500 ₪

נתוני ביקוש לדמ"ש לשטחי משרדים בסביבה:

מיקום	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	הערות
א"ת תלפיות	3/3	200	68 ₪	משרד חדש בבניין יוקרתי
התנופה	5/5	150	65 ₪	משרד בפרויקט חדש, גמר לפי דרישה
התנופה	4/22	128	65 ₪	משרד בפרויקט חדש, גמר לפי דרישה
א"ת תלפיות	5/15	130	65 ₪	במתחם סופרין גמר גבוה
א"ת תלפיות	לא צוין	3,000	60 ₪	קומה בשלמות גמר גבוה
א"ת תלפיות	1/2	200	80 ₪	משופץ, גמר סטנדרטי
א"ת תלפיות	2/4	580	68 ₪	גמר מלא
א"ת תלפיות	2/4	400	75 ₪	בפרויקט חדש גמר מלא
א"ת תלפיות	3/4	585	80 ₪	בבניין חדש

מסחר:

מקבץ עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח ברוטו מדווח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
02.01.2025	30002/47	יד חרוצים 6	1960	113	2,670,000 ₪	23,628 ₪
09.01.2024	30130/303	המוסכים 5	2004	105	2,100,000 ₪	20,000 ₪
06.09.2023	30002/48	פועלי צדק 3	1985	464	11,000,000 ₪	23,707 ₪
30.07.2023	30129/1	בית היוצר 16	1970	32	720,000 ₪	22,500 ₪
14.11.2022	30141/113	מקור חיים 35	2023	45	1,500,000 ₪	33,333 ₪
28.06.2022	30140/28	הסדנא 9	1988	109	2,500,000 ₪	22,936 ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה עפ"י ממוצע הנתונים הנ"ל:

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי ברוטו בממוצע	25,000 ₪
בנטרול יזמות 17.5%	21,277 ₪
עלויות בניה	8,000 ₪
מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו	13,277 ₪
ובמעוגל	13,300 ₪

נתוני ביקוש לדמ"ש לשטחי מסחר בסביבה:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
א"ת תלפיות	85	180 ₪
פייר קניג	220	130 ₪
א"ת תלפיות	300	150 ₪
א"ת תלפיות	135	193 ₪
א"ת תלפיות	230	180 ₪
א"ת תלפיות	70	171 ₪
דרך חברון	45	200 ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה עפ"י ממוצע הנתונים הנ"ל:

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
דמ"ש למ"ר ברוטו בניכוי עלויות גמר	150 ₪
דמ"ש שנתיים	1,800 ₪
שיעור היוון 7.25%	
שווי מ"ר בנוי	24,828 ₪
בניכוי רווח יזמי 17.5%	21,130 ₪
עלות בניה	8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו	13,130 ₪
ובמעוגל	13,000 ₪

מגורים:

סקר עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקטים חדשים בסביבה:

מחיר למ"ר	מחיר מכירה	שטח מדווח במ"ר	קומה	תאריך	כתובת	גו"ח	תיאור הפרויקט
נ"ה 35,977	נ"ה 3,130,000	87	8	29.05.2025	החורשת 1	30129/67	פרויקט הכולל 4 בניינים בני 12 קומות, סה"כ כ- 192 יח"ד
נ"ה 38,000	נ"ה 2,926,000	77	5	29.05.2025			
נ"ה 35,448	נ"ה 3,722,000	105	2	07.05.2025			
נ"ה 38,208	נ"ה 2,942,000	77	6	30.04.2025			
נ"ה 34,952	נ"ה 3,670,000	105	1	07.04.2025			
נ"ה 35,095	נ"ה 3,685,000	105	4	11.02.2025			
נ"ה 34,000	נ"ה 2,958,000	87	1	30.12.2024	דרך חברון 128	30187/35	פרויקט הכולל 3 בניינים בני 15 קומות ומגדל בן 33 קומות, סה"כ כ- 450 יח"ד
נ"ה 34,865	נ"ה 3,626,000	104	5	26.05.2025			
נ"ה 34,390	נ"ה 4,230,000	123	10	08.04.2025			
נ"ה 34,432	נ"ה 3,030,000	88	12	25.03.2025			
נ"ה 38,182	נ"ה 2,787,291	73	7	23.12.2024			
נ"ה 32,171	נ"ה 2,252,000	70	1	30.06.2024			
נ"ה 33,671	נ"ה 2,357,000	70	1	30.06.2024	דרך חברון 1	30092/31	בניין מגורים בן 31 קומות, סה"כ 116 יח"ד
נ"ה 36,458	נ"ה 2,989,560	82	20	26.05.2025			
נ"ה 39,863	נ"ה 3,826,810	96	13	15.05.2025			
נ"ה 35,163	נ"ה 3,375,607	96	23	20.03.2025			
נ"ה 40,314	נ"ה 3,305,775	82	21	20.03.2025			
נ"ה 42,569	נ"ה 4,086,633	96	29	26.01.2025			
נ"ה 38,336	נ"ה 3,143,523	82	18	30.12.2024	מקור חיים 54	30130/5	בניין מגורים בן 11 קומות, סה"כ 57 יח"ד
נ"ה 38,203	נ"ה 4,699,000	123	3	30.12.2024			
נ"ה 38,509	נ"ה 3,157,760	82	17	30.12.2024			
נ"ה 42,429	נ"ה 5,940,000	140	7	23.03.2025			
נ"ה 40,667	נ"ה 3,050,000	75	7	11.03.2025			
נ"ה 36,047	נ"ה 3,100,000	86	1	30.01.2025			
נ"ה 36,842	נ"ה 2,800,000	76	7	09.12.2024			

חילוץ שווי מ"ר מבונה דירתי עפ"י ממוצע העסקאות הנ"ל:

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי בממוצע	נ"ה 36,000
בנטרול מע"מ 18%	נ"ה 30,769
בנטרול יזמות 17.5%	נ"ה 26,187
עלויות בניה	נ"ה 10,000
שווי מ"ר מבונה דירתי במעוגל	נ"ה 16,200

יש לציין כי הנכס הנישום יהיה בין הפרויקטים הראשונים במתחם, אשר ידוע ומאופיין כיום כאזור תעשייה/תעסוקה ומסחר, דבר המהווה מגבלה שיוקית.

מסקנות וקביעת ערכים:

לאור הנתונים המפורטים לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס הנישום, שטחו, זכויות הבניה ושאר מאפייניו, סביר לאמוד את הערכי השווי כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי מסחר	-	25,000 ₪ / מ"ר בנוי.
שווי מ"ר בנוי משרדים	-	13,500 ₪ / מ"ר בנוי.
שווי מ"ר בנוי "פלדלת" מגורים	-	36,000 ₪ / מ"ר בנוי.
שווי מ"ר <u>מבונה</u> ברוטו למשרדים	-	2,500 ₪ / מ"ר מבונה.
שווי מ"ר <u>מבונה</u> ברוטו למסחר	-	13,000 ₪ / מ"ר מבונה.
שווי מ"ר <u>מבונה</u> "פלדלת" למגורים	-	16,000 ₪ / מ"ר מבונה.

קביעת שיעור היוון ראוי בנכס:

שיעורי ההיוון מושפעים משיעור תשואה בסיסי ומרמת הסיכון התלויה באופי השוכרים ותקופות השכירות עפ"י הסכמי השכירות. שווי הנכס בשוק החופשי ושיעור ההיוון נגזרים מטיב השוכרים בנכס. ככל שאיכות השוכר גבוהה יותר (כגון: משרדי ממשלה, בנקים וחברות ציבוריות) שיעור התשואה/ההיוון יפחתו היות ומרכיב הסיכון קטן יחסית לשאר השוכרים בשוק. ככל שאורך תקופת השכירות ארוכה יותר, זרם ההכנסות מובטח לאורך זמן, ללא תקופות של אי-השכרה. בהתחשב במטרת חוות הדעת, מיקום הנכס הנישום, בהסכמי השכירות ובדמי השכירות המתקבלים בנכס, בטיב השוכרים ובאורך תקופת השכירות, ראוי לאמוד את שיעור התשואה בנכס הנישום בגבולות של -7% -7.5%.

11. תחשיבים לאומדן השווי

תחשיב ערך הנכס במצבו:

חלקות 20-21:

תחשיב בגישת היוון הכנסות:

גישת היוון הכנסות	
תיאור	סה"כ
סה"כ דמ"ש חודשיים מתקבלים	₪ 429,585
סה"כ דמ"ש שנתיים	₪ 5,155,020
בשיעור היוון של 7%	₪ 73,643,143
סה"כ מתקבל במעוגל	₪ 73,643,143

תחשיב בגישת ההשוואה:

גישת ההשוואה			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
משרדים	3,408	₪ 10,000	₪ 34,080,000
מסחר	1,435	₪ 17,000	₪ 24,395,000
מוסד	1,648	₪ 9,500	₪ 15,656,000
אחסנה	18	₪ 5,000	₪ 90,000
חניות	80	₪ 70,000	₪ 5,600,000
סה"כ מתקבל במעוגל			₪ 79,800,000

סיכום תחשיב ערך הנכס במצבו:

שקלול גישות השומה			
גישה	ערך הנכס בגישה זו	משקל	סה"כ
היוון הכנסות	₪ 73,643,143	50%	₪ 36,821,571
השוואה	₪ 79,800,000	50%	₪ 39,900,000
סה"כ במעוגל			₪ 76,800,000

חלקה 19:

תחשיב בגישת היוון הכנסות עפ"י דמ"ש המתקבלים בפועל:

גישת היוון הכנסות	
תיאור	סה"כ
סה"כ דמ"ש חודשיים מתקבלים	₪ 271,407
סה"כ דמ"ש שנתיים	₪ 3,256,884
בשיעור היוון של 7.5%	₪ 43,425,120
סה"כ מתקבל במעוגל	₪ 43,500,000

תחשיב בגישת ההשוואה:

גישת ההשוואה			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
קומת קרקע	1,049	₪ 26,000	₪ 27,274,000
קומה א'	950	₪ 15,600	₪ 14,820,000
חניות	20	₪ 70,000	₪ 1,400,000
סה"כ מתקבל במעוגל			₪ 43,500,000

סיכום תחשיב ערך הנכס במצבו:

שקלול גישות השומה			
גישה	ערך הנכס בגישה זו	משקל	סה"כ
היוון הכנסות	₪ 43,500,000	50%	₪ 21,750,000
השוואה	₪ 43,500,000	50%	₪ 21,750,000
בתוספת זכויות בניה נוספות מכוח תב"ע מאושרת (כ- 3,824 מ"ר * 2,000 ₪/מ"ר מבונה), במעוגל			₪ 7,648,000
סה"כ במעוגל			₪ 51,200,000

סה"כ מסתכם שווי הנכס במצבו בגבולות הסך של- 128,000,000 ₪.

תחשיב בדיקת כדאיות כלכלית בהנחת תוספת 190% למגורים:

תחשיב שווי הקרקע						
שטח התכנית במ"ר						3,187
חלוקת תמהיל השימושים במתחם:						
שימושים	אחוזי בניה	מ"ר ברוטו	כמות יחידות	מרפסות	חניות	שטח חניות
תעסוקה	240%	7,649			25	1,127
מסחר	60%	1,912			18	789
מגורים	560%	17,847	158	1,896	174	7,821
סה"כ	860%	27,408			216	9,737
מגורים						
סך שטח מבונה דירתי מגורים לתיחשוב						14,873
אומדן שווי מבונה למ"ר דירתי ממוצע (בגילום מרפסות והצמדות)						₪ 16,000
סה"כ אומדן שווי המגורים						₪ 237,962,667
מסחר						
סך שטח מבונה מסחר לתיחשוב						1,912
אומדן שווי למ"ר מבונה ברוטו מסחר ממוצע						₪ 13,000
סה"כ אומדן שווי מסחר						₪ 24,858,600
תעסוקה						
סך שטח מבונה תעסוקה לתיחשוב						7,649
אומדן שווי למ"ר מבונה ברוטו תעסוקה ממוצע						₪ 2,500
סה"כ אומדן שווי תעסוקה						₪ 19,122,000
עלויות מבני ציבור						₪ -13,983,000
סך אומדן שווי הזכויות כזמינות						₪ 267,960,267
אומדן היטל השבחה						₪ -69,980,133.333
מתקבל						₪ 197,980,133
ובמעוגל						₪ 198,000,000

תחשיב עלויות

עלות בניה ישירה

סה"כ לפרויקט	מחיר		שטח במ"ר	
₪ 34,078,151	₪ 3,500	X	9,737	מרתף חניה (לא כולל מי תהום וזיהום קרקע)
₪ 10,517,100	₪ 5,500	X	1,912	שטח מסחרי רמת גמר מעטפת
₪ 45,892,800	₪ 6,000	X	7,649	שטחי משרדים רמת גמר מעטפת
₪ 124,930,400	₪ 7,000	X	17,847	שטחים עיליים למגורים
₪ 4,740,000	₪ 2,500	X	1,896	מרפסות למגורים
₪ 796,750	₪ 500	X	1,594	פיתוח חוץ (50% תכסית)
₪ 4,482,285				עלויות הריסה ופינוי
₪ 225,437,486				סה"כ אומדן עלויות בניה ישירה

עלויות כלליות

סה"כ לפרויקט	מחיר		שטח במ"ר	
₪ 3,213,083	330	X	9,737	אגרות בניה והיטלי פיתוח מרתפים
₪ 13,186,890	450	X	29,304	אגרות בניה והיטלי פיתוח למ"ר עילי
₪ 667,260	330	X	2,022	זיכוי הבינוי קיים מרתף
₪ 4,034,057	450	X	8,965	זיכוי הבינוי קיים עילי
₪ 9,115,500				שיווק ופרסום 1.5% מההכנסות הצפויות לא כולל מע"מ
				חיבור חשמל
₪ 553,000	₪ 3,500	X	158	חיבור חשמל למגורים
₪ 669,270	₪ 70	X	9,561	חיבור חשמל למסחר ותעסוקה
₪ 5,635,937				תכנון ויועצים 2.5% מעלויות הבניה הישירה
₪ 5,635,937				ניהול ופיקוח הנדסי 2.5% מעלויות הבניה הישירות
₪ 9,115,275				הוצאות משפטיות 1.5% מההכנסות הצפויות
₪ 4,508,750				הנהלה וכלליות 2% מעלויות הבניה הישירה
₪ 15,780,624				בלתי נצפה מראש (בצ"מ) 7% מעלויות הבניה הישירות
₪ 62,712,950				סה"כ אומדן עלויות בניה כלליות

עלויות מימון - נלקח בחשבון מימון ועמלות מעלויות בניה וכלליות כ - 8% לא כולל קרקע

עלויות הקמת מבני ציבור
158 יח"ד * 10 מ"ר ליח"ד * 8,400 ₪/מ"ר עלות בניה עילית + כ- 200 מ"ר שטחי חניה * 3,500 ₪/מ"ר

₪ 13,983,000

₪ 325,200,000

סה"כ אומדן עלויות בניה ישירה, כללית ומימון

תחשיב אומדן ההכנסות הצפויות						
שטח התכנית במ"ר						3,187
חלוקת תמהיל השימושים במתחם:						
שימושים	אחוזי בניה	מ"ר ברוטו	כמות יחידות	מרפסות	חניות	שטח חניות
תעסוקה	240%	7,648.80			25	1,127
מסחר	60%	1,912.20			18	789
מגורים	560%	17,847.20	158	1,896	174	7,821
סה"כ	860%	27,408			216	9,737
מגורים						
סך שטח מבונה דירתי מגורים לתיחשוב						
ממוצע למ"ר דירתי ללא מע"מ (בגילום מרפסות והצמדות)						
סה"כ אומדן שווי המגורים						
מסחר						
סך שטח מבונה מסחר לתיחשוב						
אומדן שווי למ"ר בנוי ברוטו מסחר ממוצע						
סה"כ אומדן שווי מסחר						
תעסוקה						
סך שטח מבונה תעסוקה לתיחשוב						
אומדן שווי למ"ר בנוי ברוטו תעסוקה ממוצע						
סה"כ אומדן שווי תעסוקה						
הכנסות חניות תעסוקה						
סך אומדן שווי הזכויות כזמינות						
ובמעוגל ללא מע"מ						₪ 607,700,000

סיכום	
הכנסות	₪ 607,700,000
הוצאות	
קרקע לאחר השבחה	₪ 198,000,000
עלויות בניה (ישירות+כלליות+מימון)	₪ 325,200,000
סה"כ הוצאות	₪ 523,200,000
רווח על העלות ב-	₪ 84,500,000
רווח על העלות ב- %	16.15%

בבקה - תחשיב בדיקת כדאיות כלכלית בהנחת תוספת 50% למגורים:

תחשיב שווי הקרקע						
שטח התכנית במ"ר						3,187
חלוקת תמהיל השימושים במתחם:						
שימושים	אחוזי בניה	מ"ר ברוטו	כמות יחידות	מרפסות	חניות	שטח חניות
תעסוקה	240%	7,649			25	1,127
מסחר	60%	1,912			18	789
מגורים	420%	13,385	118	1,416	130	5,841
סה"כ	720%	22,946			172	7,757
מגורים						
סך שטח מבונה דירתי מגורים לתיחשוב						
אומדן שווי מבונה למ"ר דירתי ממוצע (בגילום מרפסות והצמדות)						
סה"כ אומדן שווי המגורים						
						11,155
						₪ 16,000
						₪ 178,472,000
מסחר						
סך שטח מבונה מסחר לתיחשוב						
אומדן שווי למ"ר מבונה ברוטו מסחר ממוצע						
סה"כ אומדן שווי מסחר						
						1,912
						₪ 13,000
						₪ 24,858,600
תעסוקה						
סך שטח מבונה תעסוקה לתיחשוב						
אומדן שווי למ"ר מבונה ברוטו תעסוקה ממוצע						
סה"כ אומדן שווי תעסוקה						
						7,649
						₪ 2,500
						₪ 19,122,000
עלויות מבני ציבור						
סך אומדן שווי הזכויות כזמינות						
אומדן היטל השבחה						
מתקבל						
						₪ -10,443,000
						₪ 212,009,600
						-41,704,800.000
						₪ 170,304,800
ובמעוגל						₪ 170,300,000

תחשיב עלויות			
עלות בניה ישירה			
סה"כ לפרויקט	מחיר	שטח במ"ר	
27,148,151 ₪	3,500 ₪	X	7,757
10,517,100 ₪	5,500 ₪	X	1,912
45,892,800 ₪	6,000 ₪	X	7,649
93,697,800 ₪	7,000 ₪	X	13,385
3,540,000 ₪	2,500 ₪	X	1,416
796,750 ₪	500 ₪	X	1,594
4,482,285 ₪			
186,074,886 ₪			
עלויות כלליות			
סה"כ לפרויקט	מחיר	שטח במ"ר	
2,559,683 ₪	330	X	7,757
10,963,080 ₪	450	X	24,362
667,260 ₪	330	X	2,022
4,034,057 ₪	450	X	8,965
7,414,500 ₪			
			שיווק ופרסום 1.5% מההכנסות הצפויות לא כולל מע"מ
			חיבור חשמל
413,000 ₪	3,500	X	118
669,270 ₪	70	X	9,561
4,651,872 ₪			חיבור חשמל למסחר ותעסוקה
4,651,872 ₪			תכנון ויועצים 2.5% מעלויות הבניה הישירה
7,414,214 ₪			ניהול ופיקוח הנדסי 2.5% מעלויות הבניה הישירות
3,721,498 ₪			הוצאות משפטיות 1.5% מההכנסות הצפויות
13,025,242 ₪			הנהלה וכלליות 2% מעלויות הבניה הישירה
50,782,914 ₪			בלתי נצפה מראש (בצ"מ) 7% מעלויות הבניה הישירות
			סה"כ אומדן עלויות בניה כלליות
18,948,624 ₪			עלויות מימון - נלקח בחשבון מימון ועמלות מעלויות בניה וכלליות כ - 8% לא כולל קרקע
			עלויות הקמת מבני ציבור
10,443,000 ₪			107 יח"ד * 10 מ"ר ליח"ד * 8,400 ₪/מ"ר עלות בניה עילית + כ- 150 מ"ר שטחי חניה * 3,500 ₪/מ"ר
266,200,000 ₪			סה"כ אומדן עלויות בניה ישירה, כללית ומימון

תחשיב אומדן ההכנסות הצפויות						
שטח התכנית במ"ר 3,187						
חלוקת תמהיל השימושים במתחם:						
שימושים	אחוזי בניה	מ"ר ברוטו	כמות יחידות	מרפסות	חניות	שטח חניות
תעסוקה	240%	7,648.80			25	1,127
מסחר	60%	1,912.20			18	789
מגורים	420%	13,385.40	118	1,416	130	5,841
סה"כ	720%	22,946			172	7,757
מגורים						
סך שטח מבונה דירתי מגורים לתיחשוב						
ממוצע למ"ר דירתי ללא מע"מ (בגילום מרפסות והצמדות)						
סה"כ אומדן שווי המגורים						
11,155						
₪ 30,500						
₪ 340,212,250						
מסחר						
סך שטח מבונה מסחר לתיחשוב						
אומדן שווי למ"ר בנוי ברוטו מסחר ממוצע						
סה"כ אומדן שווי מסחר						
1,912						
₪ 25,000						
₪ 47,805,000						
תעסוקה						
סך שטח מבונה תעסוקה לתיחשוב						
אומדן שווי למ"ר בנוי ברוטו תעסוקה ממוצע						
סה"כ אומדן שווי תעסוקה						
7,649						
₪ 13,500						
₪ 103,258,800						
₪ 3,004,886						
₪ 494,280,936						
ובמעוגל ללא מע"מ						
₪ 494,300,000						

סיכום	
₪ 494,300,000	הכנסות
	הוצאות
₪ 170,300,000	קרקע לאחר השבחה
₪ 266,200,000	עלויות בניה (ישירות+כלליות+מימון)
₪ 436,500,000	סה"כ הוצאות
₪ 57,800,000	רווח על העלות ב-
13.24%	רווח על העלות ב- %

12. סיכום חו"ד

בהתחשב בנתונים המוצגים לעיל ובכפוף לבינוי הקיים, עולה המסקנה כי נכון למועד חוות הדעת, זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" אינן יוצרות כדאיות כלכלית ביחס למצב הקיים ויש צורך לפעול ע"פ עקרונות הבינוי של תכנית האב בעידוד כלכלי של היזם, דהיינו תוספת זכויות לשימוש המגורים, ללא חריגה מתבנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב לאזור.

למען הזהירות ובהתחשב בכלל תנאי השוק, נערכה בחינה של הכדאיות הכלכלית בגין תרומת התוספת לפרויקט. לאור האמור לעיל, עולה כי הרווח המתקבל בהתחשב בזכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית אב "רובע תלפיות המתחדש" ובהנחה כי יאושרו בנוסף לנ"ל זכויות בניה נוספות של- 190% לשימוש מגורים אשר מביא לתוצאה כלכלית סבירה המהווה כ- 16.15% רווחיות שבגינה ניתן יהיה לפנות את המבנים הקיימים כיום לצורך ביצוע פרויקט חדש.

כמו כן לצורכי בקרה, בוצעה בדיקת כדאיות בהנחה כי תאושר תוספת של 50% למגורים בלבד, אשר מביאה לתוצאה כלכלית המהווה כ- 13.24% רווחיות ואינה כדאית.

לאור האמור לעיל, ובשים לב למאפייני הנכס, מבקשים בעלי הזכויות במסגרת התכנית המופקדת לתקן את טבלת זכויות הבניה, באופן שיביא לשיפור הכדאיות הכלכלית של ביצוע הפרויקט, תוך חידוש ועדכון פני הסביבה.

הבהרה:

תוספת זכויות של 10% לדיור להשכרה וזכויות המגורים המותנות לא הובאו בחשבון בתחשיב חו"ד⁵.

הערות:

- הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותי המקצועיות, וכי אין לי ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- חוות הדעת נערכה לצורך הגשת ההתנגדות בלבד, ואין בה כדי למצות את טענות המתנגדת ו/או לגרוע מכל טענה שתהיה לה כנגד התכנית אם וככל ותאושר.
- ניתוח הזכויות שעליו מתבססת חוות הדעת הינו על בסיס הנתונים שנמסרו מאדריכלי הפרויקט. עם הכנת התכנית הסופית וקבלת המידע לגבי השטחים הסופיים ייתכן ויהא צורך לעדכן את האמור בחוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין

⁵ הוסכם כי תמורת הדיור להשכרה לשווי המתחם מתקזזת עם עלות ההקמה.

נספח 2

טבלת ההקצאה העדכנית

עמ' 66

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים עפ"י הוראות תכנית מס' 101-1191014 - מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה - "אלייד"

נתוני המקרקעין										מצב נכנס					מצב יוצא				
מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח חלקה (במ"ר)	חלק ברכוש המשותף	שטח חלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות/מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעוד החלקה	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש	יעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים/ החוכר	תאריך חתימת הבעלים
1			1	14.1	2/200			יד חרוצים פינת הסדנא בע"מ		513813980	-	1.00%	תעשייה	2	1,573.27	1.00%	מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור		
2			2	15.1	2/200						-	1.00%				1.00%			
3			3	12.4	2/200						-	1.00%				1.00%			
4			4	194.2	10/200						-	5.00%				5.00%			
5			5	123.6	14/200						-	7.00%				7.00%			
6			6	180.4	20/200						-	10.00%				10.00%			
7			7	58	40/200				אסולין ויקטור	042424200	-	20.00%				20.00%			
8			8	58	5/200				בראון אברהם	000184556	-	2.50%				2.50%			
9			9	58	5/200				ניצן צדקיהו הדסה	252502	-	2.50%				2.50%			
10			10	89.5	5/200				אסולין ויקטור	042424200	-	2.50%				2.50%			
11			11	143.9	9/200				בראון אברהם	000184556	-	4.50%				4.50%			
12			12	143.9	13/200				ניצן צדקיהו הדסה	252502	-	6.50%				6.50%			
13			13	294.9	17/200				אסולין ויקטור	042424200	-	8.50%				8.50%			
14			14	241.8	6/200				בראון אברהם	000184556	-	3.00%				3.00%			
15			15	371.8	50/200				ניצן צדקיהו הדסה	252502	-	25.00%				25.00%			
16			20	-	בשלמות	670		2,689.54	אלייד נדליין בע"מ	520027822	הערה על הפקעה סעי' 7 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתנו"ב	100%	תעשייה/ דרך	1	1,613.73	100%	מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור		
17			21	-	בשלמות	1,987													
18									עיריית ירושלים					3	750.57	100%	מבנים ומוסדות ציבור		
19									עיריית ירושלים					4	921.81	100%	שצ"פ		
20									עיריית ירושלים					5	452.27	100%	דרך מוצעת		
סה"כ							5,312								5,312				

הערות:

- הבעלות בשטחים הבנויים למבני ציבור במגרשים 1,2 בשטח של כ- 2,000 מ"ר תועבר לידי עיריית ירושלים עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם על שמה במרשם.
- בחלק הצפון מזרחי של חלקה 20 מסומן שטח של כ- 8 מ"ר המיועד להפקעה עפ"י תכנית מס' 101-0209593.

20.07.2025

תאריך

מיכאל אקסלרוד
שמואל מקרקעין

חתימת השמאי

1585

מס' רישיון

מיכאל אקסלרוד

שם השמאי

ייפוי כוח

אני הח"מ, אלייד נדל"ן בע"מ מספר חברה 520027822, ממנה בזה את עוה"ד יעקב כהן ו/או עוה"ד אורלי וידן ו/או עוה"ד תמיר טביב ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי הדין AYR - עמר רייטר ז"אן שוכטוביץ ושות', ממגדל צ'מפיון, רחוב ששת הימים 30, בני ברק, להיות בא כוחי בכל עניין ודבר הנוגעים לכל ההליכים המשפטיים בקשר ל- הגשת התנגדות כנגד תכנית 101-1191014 מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה אלייד בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות. כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או הודעת לצד ג' ו/או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, תגובה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, כב' בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש ייפוי הכוח.
5. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזרים.
12. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המלים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 21 לחודש יולי 2025:

אלייד נדל"ן בע"מ

אלייד נדל"ן בע"מ

ייפוי כוח

אני הח"מ, יד חרוצים פינת הסדנא בע"מ מספר ח.פ. 513813980, ממנה בזה את עוה"ד יעקב כהן ו/או עוה"ד אורלי וידן ו/או עוה"ד תמיר טביב ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי הדין AYR - עמר רייטר ז"אן שוכטוביץ ושות', ממגדל צימפיון, רחוב ששת הימים 30, בני ברק, להיות בא כוחי בכל עניין ודבר הנוגעים לכל ההליכים המשפטיים בקשר ל- הגשת התנגדות כנגד תכנית 101-1191014 מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה "אלייד" בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות. כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או הודעת לצד ג' ו/או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, תגובה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, כב' בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש ייפוי הכוח.
5. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזרים.
12. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המלים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 21 לחודש יולי 2025:

יד חרוצים
פינת הסדנא בע"מ.
ח.פ. 513813980

ייפוי כוח

אני הח"מ, הדסה ניצן צדקיהו מספר ת.ז. 00252502 ממנה בזה את עוה"ד יעקב כהן ו/או עוה"ד אורלי וידן ו/או עוה"ד תמיר טביב ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי הדין AYR - עמר רייטר ז"אן שוכטוביץ ושות', ממגדל צימפיון, רחוב ששת הימים 30, בני ברק, להיות בא כוחי בכל עניין ודבר הנוגעים לכל ההליכים המשפטיים בקשר ל- הגשת התנגדות כנגד תכנית 101-1191014 מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה "אלייד" בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות. כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או הודעת לצד ג' ו/או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, תגובה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, כב' בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש ייפוי הכוח.
5. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רישם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזרים.
12. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המלים לדליל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 22 לחודש יולי 2025:

הדסה ניצן צדקיהו

ייפוי כוח

אני הח"מ, מספר ת.ז. 52424200, ממנה כוח את עוה"ד יעקב כהן ו/או עוה"ד אורלי וידן ו/או עוה"ד תמיר טביב ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי הדין AYR - עמר רייטר ו/אן שוכטוביץ ושות', ממוגדל צ'ינפיון, רחוב שישת הימים 30, בני ברק, להיות בא כוחי בכל עניין ודבר הנוגעים לכל החליכים חנושפטיים בקשר ל- הגשת התנגדות כנגד תכנית 101-1191014 מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה "אלייד" בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות. כולן או נקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או הודעת לצד גי ו/או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, תגובה, הגנת, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, כבי בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש ייפוי הכוח.
5. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזרים.
12. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המלים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 22 לחודש יולי 2025:



ייפוי כוח

אני הח"מ, בראון אברהם מספר ת.ז. 000184556 ממנה בזה את עוה"ד יעקב כהן ו/או עוה"ד אורלי וידן ו/או עוה"ד תמיר טביב ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי הדין AYR - עמר רייטר זיאן שוכטוביץ ושות', ממגדל צ'מפיון, רחוב ששת הימים 30, בני ברק, להיות בא כוחי בכל עניין ודבר הנוגעים לכל ההליכים המשפטיים בקשר ל- הגשת התנגדות כנגד תכנית 101-1191014 מתחם עירוב שימושים, רח' התנופה "אלייד" בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות. כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

- 1. לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או הודעת לצד ג' ו/או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, תגובה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
- 2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
- 3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- 4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, כב' בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש ייפוי הכוח.
- 5. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
- 6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
- 7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- 8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
- 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
- 10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
- 11. לחתום על ייפויי כוח בלתי חוזרים.
- 12. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המלים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 22 לחודש יולי 2025:

