תצהיר

אנו הח"מ, **יצחק בוכריס**, נושא ת.ז. מס' 054621552 המכהן כסמנכ"ל, בחברת חברת ביתא ב.כ. בע"מ ח.פ. 516084480 ו- **יניב זינגר**, נושא ת.ז. 025658247, המכהן כסמנכ"ל בחברת אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. 510560469 (להלן יחד: "**החברות**"), לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. החברות מקדמות פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין הידועים כגוש 30263, חלקות 55-63 ברח' הארזים 8-14 בשכונת בית הכרם בירושלים, הגובלים בתכנית המופקדת – תכנית מס' 101-1281351 "**מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים**" (להלן: "**התכנית**").

2. תצהירנו זה ניתן לתמיכה בהתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, בשם החברות, נגד התכנית (להלן: "**ההתנגדות**").

3. העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי ידעתנו האישית ו/או לפי מיטב ידיעתנו ואמונתנו ולפי ייעוץ משפטי שניתן לנו. המקור לידיעתנו ולאמונתנו הוא מתוקף תפקידנו בחברות וממסמכים בהם עיינו.

4. אנו מצהירים כי השמות דלעיל הם שמותנו, החתימות דלמטה הן חתימותנו, וכי תוכן תצהיר זה אמת.

יניב זינגר
סמנכ"ל הנדסה
עופר השקעות בע"מ
עופר יניב זינגר

יצחק בוכריס

אישור

הנני מאשר כי ביום 15/7/25, הופיע בפני, עו"ד נטלי בן דוד מ.ר. 96094, מר יצחק בוכריס, המוכר לי אישית / הנושא ת.ז. שמספרה 054621552, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

נטלי בן דוד, עו"ד
מ.ר. 96094
פארק עסקים יקום
עו"ד
בנין ס, יקום

אישור

הנני מאשר כי ביום 15/7/2025, הופיע בפני, עו"ד ויקי דמיר מ.ר. 21299, מר יניב זינגר, המוכר לי אישית / ~~הנושא ת.ז. שמספרה~~ _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

עו"ד ויקי דמיר
יועמ"ש עופר השקעות בע"מ
מ.ר 21299
שד' אבא אבן 2, הרצליה פיתוח

MEITAR

מיתר | עורכי דין

דרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן, 5250608, ישראל
טל. 03 6103100 פקס. 03 6103111 אתר. www.meitar.com

15.7.2025

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
רחוב שלומציון 1
ירושלים 9100701

בהגשה מקוונת באמצעות אתר מנהל התכנון

א.ג.נ,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1281351 "מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים"

בשם מרשותנו, **חברת ביתא ב.כ. בע"מ ח.פ. 516084480 וחברת אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. 510560469** (להלן: "**המתנגדות**" או "**החברות**"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית מס' 101-1281351 "**מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים**" אשר פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 9.5.2025 (להלן: "**התכנית**" או "**התכנית המופקדת**").

בהתאם להחלטת הוועדה הנכבדה מיום 1.7.2025, הוארך המועד להגשת התנגדויות לתכנית המופקדת ב-10 ימים.

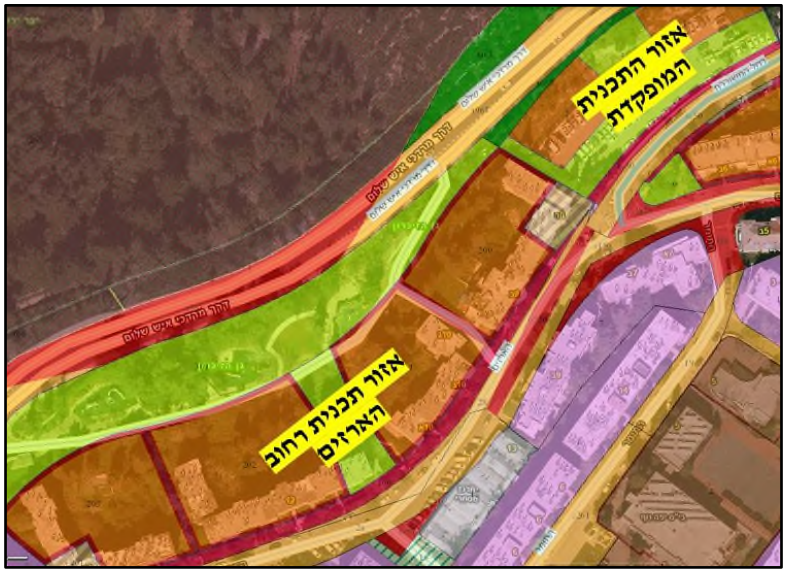
ההתנגדות נוגעת לקו הבניין, וגבולות מגרש תלת המימד בשצ"פ, תא שטח 4 בתכנית המופקדת, הגובל במגרשי המתנגדות. התכנית המופקדת מתעלמת מהיתר בניה שניתן למתנגדות, במסגרתו מתוכננת העתקת קו ביוב עירוני לתחום השצ"פ. ככל שהתכנית המופקדת לא תתוקן בעניין זה ייגרם עיכוב משמעותי לפרויקט ההתחדשות העירונית של המתנגדות המצוי ממש לפני ביצוע, וזאת כפי שיפורט להלן.

א. רקע כללי ותכנוני

1. המתנגדות מקדמות בימים אלה פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין הידועים כגוש 30263, חלקות 55-63 ברח' הארזים 8-14 בשכונת בית הכרם בירושלים (להלן: "**הפרויקט**"), מכוחה של תכנית מס' 101-0309914 "**רחוב הארזים**" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7584, מיום 12.9.2017. (להלן: "**תכנית רחוב הארזים**") שמטרתה "קביעת הוראות לפינוי מבנים קיימים ובניית חדשים בהיקף של 401 יח"ד".

2. במסגרת הפרויקט מתוכננת הריסת 154 יחידות דיור קיימות ובניית 401 יחידות דיור חדשות במקומן.

3. פרויקט המתנגדות, המקודם כאמור, מכח תכנית רחוב הארזים, גובל בתכנית המופקדת מכיוון דרום מזרח. למען הנוחות להלן מפת האזור על רקע ייעודי קרקע מאושרים בשקיפות, מתוך ה-G.I.S העירוני, בה ניתן לראות את אזור התכנית המופקדת הגובלת בתכנית רחוב הארזים:



4. ביום 14.10.2024, ניתן למתנגדות היתר בנייה מס' 120069 (לפי בקשה להיתר מס' 2023/0441) ל"הריסה, חפירה ודיפון – התחדשות עירונית ארזים (הריסה של 154 יח"ד ובנייה של 401 יח"ד במקום" (להלן: "**היתר הבנייה**") ובחודשים הקרובים צפויה התחלת ביצוע של הפרויקט.

➤ העתק היתר הבנייה המילולי מצורף לכתב ההתנגדות ומסומן **כנספח "1"**.

5. במועד הוצאת היתר הבנייה חלה על המקרקעין שממזרח לפרויקט והכלולים בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת, תכנית מס' 101-0686790 "**יפה נוף שטח המתפנה על ידי חברת החשמל**" (י.פ. 10099, מיום 30.12.2021) (להלן: "**תכנית יפה נוף**"). ייעוד הקרקע הגובל בפרויקט, המסומן בחלקה הדרום מזרחי של תכנית יפה נוף הוא "שטח ציבורי פתוח" כפי שניתן לראות בתשריט "מצב מוצע" להלן:

6. ביחס לשטח השצ"פ המסומן בתשריט הנ"ל, נקבע בהוראות תכנית יפה נוף כי רוחבו לא יפחת מ-4 מ', כדלקמן: "**שטח השצ"פ יכלול מעבר ציבורי המקשר בין רחוב רחל המשוררת ובין השטח הציבורי הפתוח אשר נקבע בתכנית מתחם הארזים דרומית מערבית לשטח התכנית. <u>רוחב מעבר זה</u>**

<u>לא יפחת מ-4 מ'</u>. מפלסי הפיתוח יתואמו עם המפורט בתכנית המאושרת של מתחם הארזים באופן שתיווצר קישוריות בין המגרשים" (סעיף 4.2.2א'(6) לתכנית יפה נוף).

7. הוראות תכנית יפה נוף מאפשרות הקמת חניון תת קרקעי בתחום השצ"פ כאשר קווי הבניין של החניון סומנו בתשריט "מצב מוצע" ובנספח הבינוי של תכנית יפה נוף לגביו נקבע כי הוא מחייב ביחס לקווי הבניין, מספר הקומות ומפלסי הפיתוח:

ב. <u>התכנית המופקדת</u>

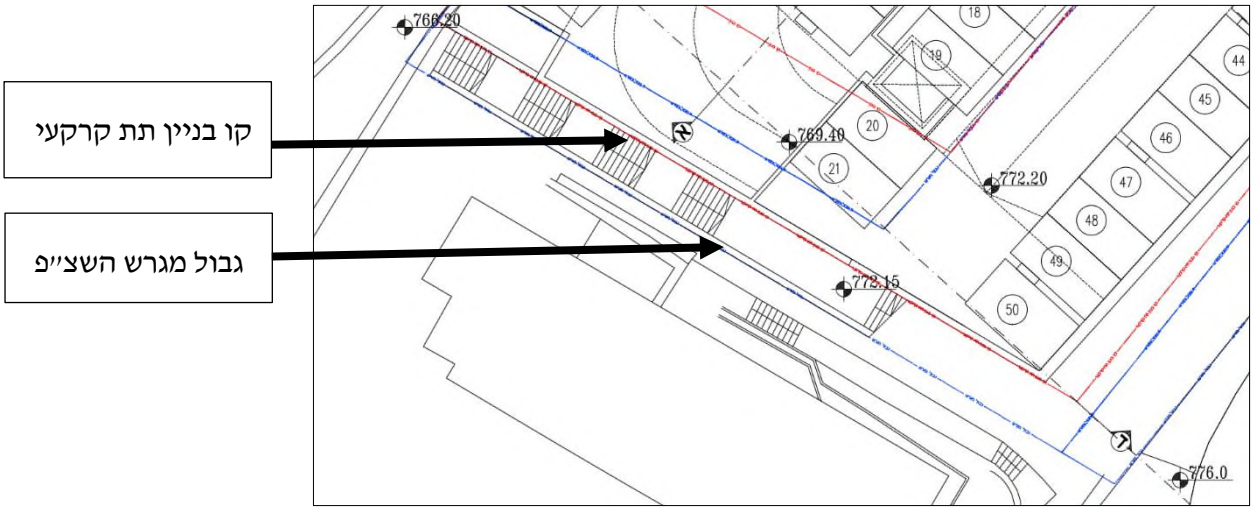
8. מטרתה של התכנית המופקדת הקמת 2 מבני מגורים וחניון ציבורי והחלפת הוראות תכנית יפה נוף. בנוסף, קובעת התכנית הוראות למגרש תלת ממדי.

9. התכנית המופקדת מצמצמת את רוחב השצ"פ הגובל בתכנית רחוב הארזים ל-3 מ' במקום 4 מ', כדלקמן: "**שטח השצ"פ יכלול מעבר ציבורי המקשר בין רחוב המשוררת רחל ובין השטח הציבורי הפתוח אשר נקבע בתכנית מתחם הארזים דרומית מערבית לשטח התכנית. <u>רוחב מעבר זה לא יפחת מ-3 מ'</u>. מפלסי הפיתוח יתואמו עם המפורט בתכנית המאושרת של מתחם הארזים באופן שתיווצר קישוריות בין המגרשים**." (סעיף 4.2.2ג'(6) לתכנית המופקדת).

10. בנוסף, גבולות החניון התת קרקעי המתוכנן בתחום השצ"פ הורחבו בהתאם, כפי שניתן ללמוד מגבולות תלת הממד.

11. יתרה מכך, בתשריט "מצב מוצע" של התכנית המופקדת, אליו מפנות גם הוראות התכנית בכל הנוגע לקווי הבניין בשצ"פ, סומן קו הבניין התת קרקעי לכיוון תכנית רחוב הארזים כקו בניין 0 (מסומן על גבי הקו הכחול של התכנית):

12. יצוין כי קיימת אי התאמה בין קו הבניין לכיוון תכנית רחוב הארזים כפי שסומן בתשריט התכנית המופקדת (כפי שהובא לעיל, קו בניין 0) לבין הסימון המופיע בנספח הבינוי של התכנית המופקדת, שם קו הבניין נמצא במרחק מגבול המגרש:

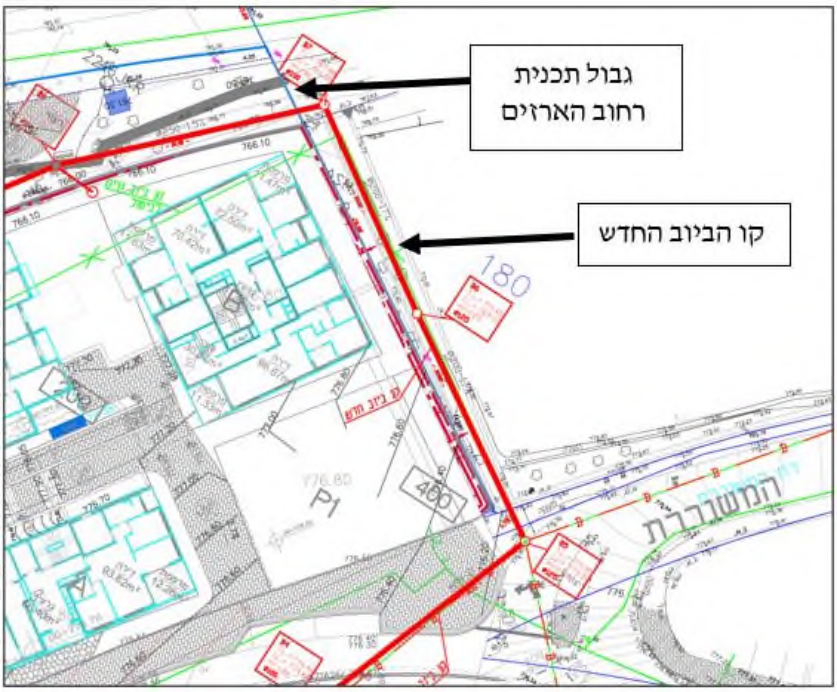


ג. <u>נימוקי ההתנגדות</u>

13. כחלק מקידום היתר הבניה לפרויקט, ביצעו המתנגדות תיאום תשתיות מול חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים והסביבה (להלן: "**תאגיד הביוב**"). בהתאם לתאום שנערך תוכננה העתקת קו ביוב **עירוני** קיים העובר כיום בתחום פרוייקט המתנגדות, כך שיקיף את הבניינים החדשים המתוכננים בפרויקט מכיוון דרום, מזרח וצפון ובין היתר יעבור בתחום השצ"פ לפי תכנית יפה נוף הגובל בתכנית רחוב הארזים.

14. תכנית העתקת קו הביוב (מס' 9225) שהוכנה על ידי החברות, התבססה על המצב התכנוני התקף על פי תכנית יפה נוף ואושרה על ידי תאגיד הביוב ביום 21.8.2024. לאור אישורה, בין היתר, אושר היתר הבנייה שניתן למתנגדות, ועל בסיסו מקודמת בקשה להיתר בניה לפרויקט כולו המצויה בשלבים מתקדמים.

15. להלן הקטע הרלוונטי מתוך תכנית העתקת קו הביוב כפי שאושרה, בו ניתן לראות את מעבר קו הביוב החורג מגבולות תכנית רחוב הארזים אל השצ"פ המאושר לפי תכנית יפה נוף:



- העתק תכנית העתקת קו הביוב מצורף לכתב ההתנגדות ומסומן **כנספח "2"**.
- העתק אישור מר יוסף דקה, מהנדס מתכנן בתאגיד הביוב לתכנית העתקת קו הביוב מצורף לכתב ההתנגדות ומסומן **כנספח "3"**.

16. התכנית המופקדת מבקשת כאמור לצמצם את רוחב רצועת השצ"פ מ – 4 מ' (על פי התכנית המאושרת) ל – 3 מ', והיא מבקשת לאפשר בינוי תת קרקעי בתחום השצ"פ, ועל פי תשריט התכנית עד קו 0.

בכך, מתעלמת התכנית המופקדת מהיתר הבניה שניתן לחברות, המבוסס על תכנון שתואם עם תאגיד הביוב העירוני, והיא למעשה מסכלת את האפשרות לממשו.

17. שינוי המצב התכנוני ביחס לשצ"פ באזור זה ללא תיאום מול החברות ו/או תאגיד הביוב, לא יאפשר העתקת הקו על פי תכנית העתקת קו הביוב המאושרת ובהתאמה לא יאפשר ביטול קו הביוב הקיים בתחום המיועד להקמת הבניינים החדשים לפי תכנית רחוב הארזים ויקשה על ביצוע הפרויקט.

18. התיקונים אותם מבקשת התכנית המופקדת לבצע בשצ"פ לא יאפשרו ביצוע העבודות על פי היתר הבניה ותכנית העתקת קו הביוב שאושרה, ולא יאפשרו את העתקת קו הביוב.

19. רוחבו של קו ביוב עירוני לרבות תא בטון בו עובר הקו הנו כ-2.5 מ' לפחות (יתכנו סטיות מינוריות במידות). רצועת שצ"פ מצומצמת של 3 מ' בלבד, תקשה מאוד על הטמנת קו הביוב וסטיות כלשהן מרוחב זה, כפי שמאפשרת התכנית המופקדת למשל בבניה בתת הקרקע, כלל לא יאפשרו את העתקת קו הביוב אל השצ"פ.

20. יתרה מכך, צמצום רוחב השצ"פ יקשה מאוד גם על הטיפול השוטף בקו הביוב לאחר העתקתו.

21. על מנת לאפשר העתקת הקו כפי שאושרה על ידי תאגיד הביוב ולאפשר את תחזוקתו, נדרש רוחב פנוי של 4 מ' לפחות.

22. צמצום רוחב השצ״פ בתכנית המופקדת לא ישפיע רק על העתקת קו הביוב אלא על פרויקט המתנגדות בכללותו. כאמור, הפרויקט מצוי בשלב מתקדם. היתר הבניה לפרויקט בכללותו מצוי בשלבים מתקדמים, ובחודשים הקרובים צפויה התחלת ביצוע. אישור השינויים המבוקשים בתכנית המופקדת ביחס לשצ״פ יחייב תכנון מחדש של מעבר קו הביוב בתוואי אחר, יעכב משמעותית את לו״ז הפרויקט ויגרום לנזקים משמעותיים לחברות, אשר אין להם כל הצדקה.

23. לאור כל האמור לעיל ועל מנת למנוע פגיעה בפרויקט המתנגדות, מבוקש לקבוע בתכנית המופקדת כי רוחב השצ״פ וקווי הבניין לכיוון תכנית רחוב הארזים יהיו בהתאם למצב התכנוני התקף בתכנית יפה נוף ויישארו ללא שינוי.

24. מבלי לגרוע מן האמור, ברור כי לא ניתן להשאיר את הסתירה בין תשריט מצב מוצע לבין נספח הבינוי וגבולות התלת ממד כפי שסומנו בתכנית המופקדת, ויש לתקנם.

25. החברות שומרות על זכותן להוסיף טיעונים, אסמכתאות, חומרי תכנון, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים.

26. החברות מבקשות לזמנן לדיון בהתנגדויות.

27. לתמיכה בהתנגדות זו מצורף תצהירם של מר איציק בוכריס, סמנכ״ל חברת ביתא ב.כ. בע״מ ומר יניב זינגר, סמנכ״ל חברת אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע״מ.

תמר מגדל, עו״ד **ליהי מרקמן, עו״ד**

מיתר עורכי-דין
באי כוח המתנגדות

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, ככר ספרא 1, ירושלים.

תצהיר

אנו הח"מ, **יצחק בוכריס**, נושא ת.ז. מס' 054621552 המכהן כסמנכ"ל, בחברת חברת ביתא ב.כ. בע"מ ח.פ. 516084480 ו- **יניב זינגר**, נושא ת.ז. 025658247, המכהן כסמנכ"ל בחברת אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. 510560469 (להלן יחד: "**החברות**"), לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. החברות מקדמות פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין הידועים כגוש 30263, חלקות 55-63 ברח' הארזים 8-14 בשכונת בית הכרם בירושלים, הגובלים בתכנית המופקדת – תכנית מס' 101-1281351 "**מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים**" (להלן: "**התכנית**").

2. תצהירנו זה ניתן לתמיכה בהתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, בשם החברות, נגד התכנית (להלן: "**ההתנגדות**").

3. העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי ידעתנו האישית ו/או לפי מיטב ידיעתנו ואמונתנו ולפי ייעוץ משפטי שניתן לנו. המקור לידיעתנו ולאמונתנו הוא מתוקף תפקידנו בחברות וממסמכים בהם עיינו.

4. אנו מצהירים כי השמות דלעיל הם שמותנו, החתימות דלמטה הן חתימותנו, וכי תוכן תצהיר זה אמת.

יניב זינגר
סמנכ"ל הנדסה
עופר השקעות בע"מ
עופר יניב זינגר

יצחק בוכריס

אישור

הנני מאשר כי ביום 15/7/25, הופיע בפני, עו"ד נטלי בן דוד מ.ר. 96094, מר יצחק בוכריס, המוכר לי אישית / הנושא ת.ז. שמספרה 054621552, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

נטלי בן דוד, עו"ד
מ.ר. 96094
פארק עסקים יקום
עו"ד
בנין ס, יקום

אישור

הנני מאשר כי ביום 15/7/2025, הופיע בפני, עו"ד ויקי דמיר מ.ר. 21299, מר יניב זינגר, המוכר לי אישית / ~~הנושא ת.ז. שמספרה~~ _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

עו"ד ויקי דמיר
יועמ"ש עופר השקעות בע"מ
מ.ר 21299
שד' אבא אבן 2, הרצליה פיתוח

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק היתר הבנייה המילולי	10
2	העתק תכנית העתקת קו הביוב	12
3	העתק אישור תאגיד הביוב לתכנית העתקת קו הביוב	14

נספח 1

העתק היתר הבנייה המילולי

עמ' 10

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

היתר בנייה

מספר היתר בנייה	120069

מספר בקשה: 2023/0441.00

כתובת האתר: רחוב הארזים בית 8-14
גושים וחלקות: גוש : 30263 חלקה :55, 63, 62, 61, 60, 59, 57, 56, 58
תבע: 309914
קואורדינטות אורך :217694
רוחב :631944

	שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
בעל היתר	ע"י איציק בוכריס הארזים בית הכרם שותפות מוגבלת	פארק תעשייה יקום בנין D	54621552	
עורך הבקשה	כסיף מרדכי יעקב	החילזון 3 רמת גן	7765142	25967
המהנדס המתכנן	איזדיאן אבנר	בר כוכבא 16 בני ברק	58268293	789739
האחראי לביצוע שלד				

על פי ההלטת	רשות רישוי מקומית מתאריך 12/02/2024
ניתן בזה היתר ל	הריסה חפירה ודיפון-התחדשות עירונית ארזים (הריסה של 154 יח"ד ובנייה של 401 יח"ד במקום)

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמתסותם בהליך הוצאת ההיתר:

1 אין לבצע כל עבודה ללא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת היתר כתוב. יש לפעול לפי מכתב רשות העתיקות
2 אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה לתעודת גמר
3 היתר זה כפוף לתנאי המחלקה לאיכות הסביבה
4 העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
5 הצגת תעודות שקילה וחשבוניות מס המאשרות קליטת פסולת בניין ו/או עודפי עפר, לפי העניין, מאתרים מורשים ב
6 תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית ארגון אתר
7 תנאי לתחילת עבודה מינוי אחראי לביצוע של הבנין
8 תנאי לתחילת עבודות הוא ביצוע גידור דקורטיבי בהתאם להנחיות העירייה ולשביעות רצון מח" הפיקוח על הבניה
9 תנאי לתחילת עבודות הוא הגשת תכנית ארגון בטיחותי חתומה ע"י המהנדס האחראי לביצוע, וכוללת בתוכה מיקום ע
10 תנאי לתחילת עבודות- הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית הפירוק, קבלות פינוי אסבסט ו"אישור אכלוס" מטעם המשרד להגנת הסביבה. (איכה"ס)
11 תנאי לתחילת עבודות- הצגת אישור המשרד לתכנית השבתה של התשתיות (שאיבת הסולר שנשאר במיכל, פינוי התשתיות) ולתכנית הדיגום באזור המילוי ובאזור המיכל. (איכה"ס)
12 תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת אסמכתאות לפינוי כל האסבסט מהשטח ע"פ חוק - הצגת תעודת אכלוס של המשרד להג"ס
13 תנאי לתחילת עבודות יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור לפני כניסה לביצוע.
14 תנאי לתעודת גמר המצאת תוצאת בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין
15 תנאי מיוחד לטופס 2\ תחילת עבודות: הצגת אישור המשרד לתכנית השבתה של התשתיות (שאיבת הסולר שנשאר במיכל, פינוי התשתיות) ולתכנית הדיגום באזור המילוי ובאזור המיכל. הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית הפירוק, קבלות פינוי אסבסט ו"אישור אכלוס" מטעם המשרד להגנת הסביבה.

אי.טי.טי.אי שיווק בע"מ
30. 10. 2024
נסרק

עיריית ירושלים מנהל אגף רישוי בניה מנהל רישוי תשתיות	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה או מטעמו	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבנייה	תאריך הוצאת היתר הבניה

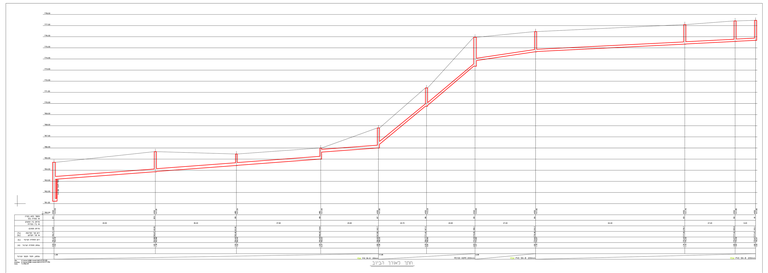
לוט: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והחתומים ע"י המהנדס

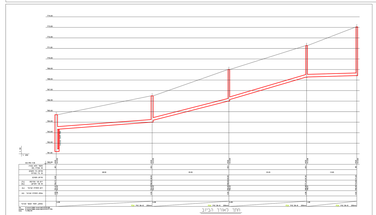
83-328

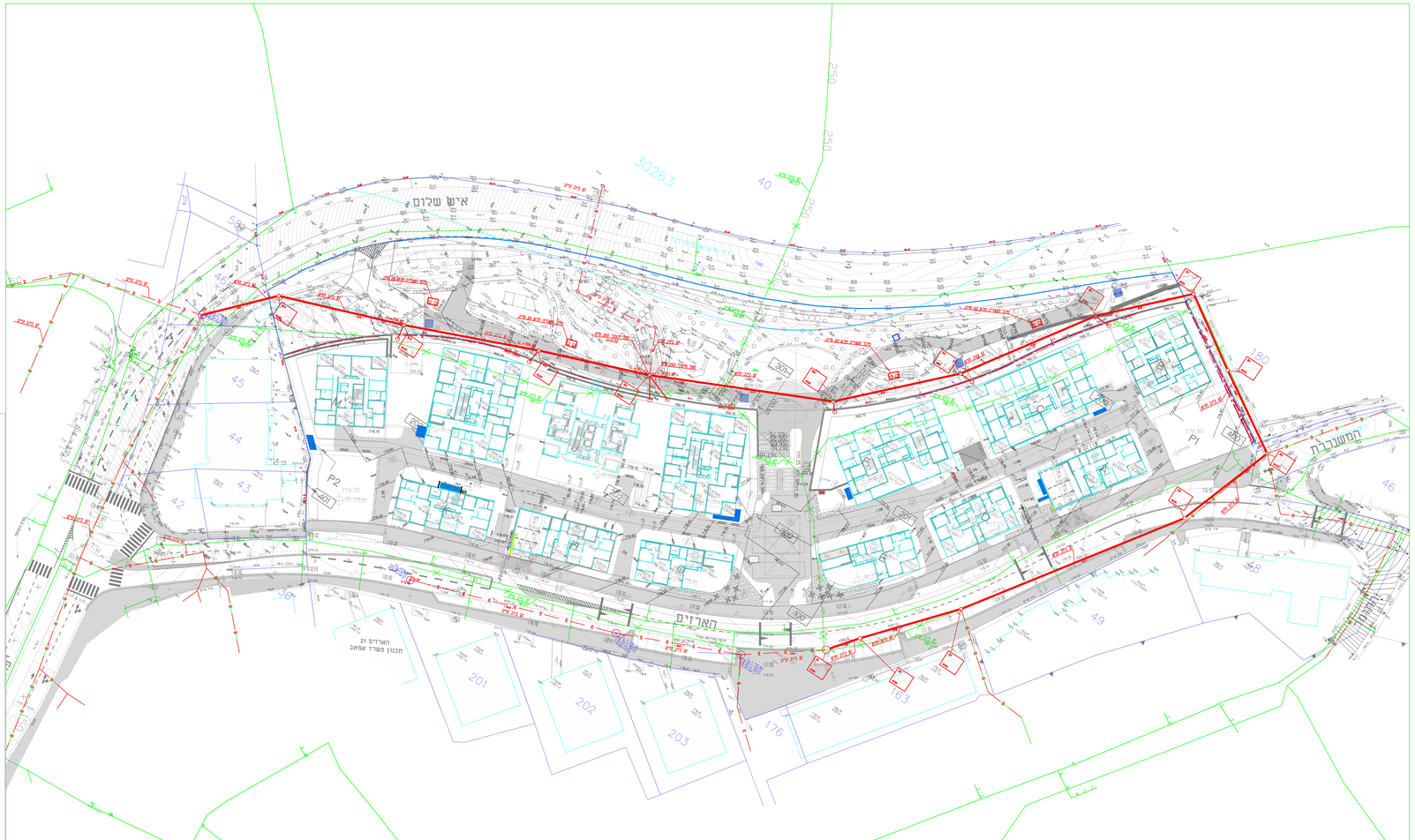
נספח 2

העתק תכנית העתקת קו הביוב

עמ' 12







מיקרא

- טרנזיט מאפשר מיזוג-
- ציבור מי גשם ממדפסות-
- טרנזיט ביוב 4"-
- ציבור מי גשם מאגר-

מיפרא צנרת

- ציבור ביוב חיצוני
- ציבור ביוב HDPE בטיפוח בטון
- B — ציבור מחוות המזרח
- ציבור ומחוון נמדמי
- W — ציבור מים מישק עירוניים
- CW — ציבור מים טרם בתוך דירות
- DEL — ציבור מניפה ביוב
- H=0.60 — מגוד מניפה לביוב
- H=0.60 — מגוד מניפה מיבוא
- ציבור מניפה ניקוז
- F — ציבור מים לכיבוי אש
- FC — צ. מים כ.א מישק עירוניים
- FP — ציבור מים כ.א מפשאבות
- HF — ציבור תמנה לכיבוי אש
- N — ציבור ניקוז מי גשם מחוות המזרח
- ציבור ניקוז חיצוני
- ציבור ביוב HDPE בטיפוח בטון
- S — ציבור מים לספיינקלרים
- SH — ציבור תמנה לספיינקלרים
- GAS — קו גז
- NM — ציבור ניקוז מתוגים
- V — ציבור אוויר

הערות

1. יש לבצע את כל מערכות האינסטלציה עפ"י ת"י 1205 והכ"ח.
2. יש לבצע את כל מערכות האינסטלציה עפ"י ת"י 1004 חלק 4.
3. יש לבצע עיון ביקורת בנוכחני ביוב כל קומה שניה, ובכל שינוי כיוון דרימה, עפ"י הדרישה החוקן.
4. יש לבצע צנרת HDPE בחוט אלכסנים קונסטרוקטיביים, עם ריסוי בטון מינימלי של 9 ס"מ כל צד, לפי ת"י 4476.
5. יש להתקין חסכנים בעלי תו תקן בכל הברזים וראשי המקלחות. 50% חברי הרחצה יעמדו בדרישות ספיקה של 6 ליטר בדקה. 50% מברזי מטבח יעמדו בדרישות ספיקה של 7 ליטר בדקה. 50% מראשי מקלחות יזרו בעבי ספיקה של 9.6 ליטר בדקה. כל האביזרים הבאים במגע עם מי שתיה יעמדו בדרישות ת"י 5452.
6. יש להתקין מגרדים- מושערים ע"י ביבי אש- בכוב מקום של מעבר צנרת פלסטית מכל סוגה, במעברים בין אזורי אש שונים.
7. כל המעברים באמצעים הנונסטרוקטיביים יבוצעו באישור מהנדס קונסטרוקציה והפסקה.
8. במעבר צנרת בחירות של חדרי שנה וא"ש סכון, יש להשתמש בציבור שנוט (QEBERIT SILENT) עם עטיפת isol. או שו"ע. במקומות של שינוי כיוון דרימה, יש לעטוף את הציבור בשבבה בפוכה של עטיפת isol. או שו"ע. ב-1 מ' לפני ואחרי שינוי הכיוון. בחבורה בו הציבור עובר מחחת לחוקה אוטוסטית, תעטיפה הפסיקה חוויה לכל אורך המעבר.
9. צנרת מים חמים תהיה בבידוד טרמי עפ"י פרט ות"י.
10. עב. הסבון: יש להתקין בפורינים מערכת הפחתת הצבבורות אבנית בעלת אישור משרד הבריאות.
11. לפני התחלת ביצוע מערכות ביוב וניקוז בחוט המאגיש הכנו **חוב** לבדוק נתונים של חיבורים עדיונים וזמולא אפשרות חיבור.
12. ברזי ניתוק עבור דוד המערבת סוכרים יש להתקין במבנים נגישים.
13. יש לבצע הבנות למים וביוב עבור מדיח כלים בביור מטבח.
14. חובה להעביר צנרת ורטיקלית בין קומות (גם באוגנות) בתוך שרוולים עלו לאפשר שליפה לצורך החלפה בעתיד.
15. עב. הסבון: להתקין מערכת ניקוז ואיתור דליפות על הצנרת ראשית של מערכת אספקת מים לצריכה שפטפת.
16. עב. הסבון: להתקין מערכות עפ"י הנחות מפרט קורוזיה, אקוסטיקה, הדרוזיה, יזעת קרטש ובביה יזוחה.
17. עב. יד. כל דוד וא"ש משאבת חום יש להתקין מיכל התפשטות בבבבוכה הבדולשת לפי החוקן.
18. כל מגע עב צנרת אספקת מים עם אכמנים נוסף מחייב בידוד אטוסטי או שרוול מבודד.

הנחיות בביצוע

1. מחחת הכיבוי הבנוי מיסוד הנוכל מעבנה כל שלבי הביצוע, מיסוד יש המדים מיסוד מעבנה.
2. הבנוי בביסוד לא יעלה ביוב ביסוד ביצוע המעבנה, אלא בביסוד הנוכל לא אישר הבנוי.
3. בחחר הנוכל ובחדרים שחבנו עי המפנה הבנוי יחיו על הבנוי שחת שלו אל אל הבנוי אל אל הבנוי אל אל הבנוי

נספח 3

העתק אישור תאגיד הביוב לתכנית העתקת קו הביוב

עמ' 14

מאת: יוסף דקה <Yosef.Daka@hagihon.co.il>
נשלח: Wednesday, 21August 2024 17:50
אל: GIl Frenkel; Vadim; שרון פימה לבבי; איימן חוסין
עותק: Ran Ohev Zion; Anton Akhrem; בועז דיאי; אחמד פרחאת; לואי נבולסי
נושא: RE: פרויקט ארזים בית הכרם מס' תיק 2023/0441.00 מס' בקשה של הגיחון 25921267

שלום,
הוגשה תכנית להטיית קו הביוב והיא בחתימה לאחר כמה תיקונים.
מס' התכנית יהיה 9225.
אתם יכולים לאשר את התיק.

בברכה

יוסף דקה - מהנדס מתכנן

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים והסביבה | דרך חברון 101, ירושלים | www.hagihon.co.il
Yosef.Daka@hagihon.co.il | משרד:025651228 | נייד:37435370

From: GIl Frenkel
Sent: Wednesday, August 21, 2024 5:20 PM
To: יוסף דקה ; Vadim
Cc: Ran Ohev Zion ; Anton Akhrem ; בועז דיאי ; אחמד פרחאת ; לואי נבולסי
Subject: RE: פרויקט ארזים בית הכרם מס' תיק 2023/0441.00 מס' בקשה של הגיחון 25921267

יוסף שלום,

אודה אל אישור תוכנית והעברת התיק למחלקת רשת פרטית למתן אשור הגיחון להיתר הריסה וחפירה.

בתודה מראש ובברה,

גיל פרנקל
02-3750177
054-5605569
פקס: 02-5820919
ת.ד. 362570, ירושלים 9136102

אהוד תייר | עמק איילון
ניהול והנדסה בע"מ | ניהול תשתיות ופרוייקטים בע"מ

From: יוסף דקה <Yosef.Daka@hagihon.co.il>
Sent: Tuesday, August 20, 2024 7:57 AM
To: Vadim <Vadim@ah-eng.co.il>

בניני רובינשטיין בע"מ ח.פ. 51-134179-4

תאריך: 22.7.2025

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון לבנייה במחוז ירושלים.

הנדון: **התנגדות לתוכנית 101-1281351 מתחם חח"י- רחוב רחל המשוררת ירושלים**

מגישת התנגדות זו, בניני רובינשטיין בע"מ ח.פ. 51-134179-4 שמענה ברחוב דרך מנחם בגין 37 ת"א (להלן: "**בניני רובינשטיין**") הינה מגישת התוכנית שבנדון. בניני רובינשטיין הינה החוכרת של שטח התוכנית חלקה 180 בגוש 30150.

לפני מספר ימים, ביום 16 ביולי, 2025, אישרה הכנסת את תיקון חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה–2025. תיקון זה מאפשר, בכל רחבי הארץ, להגדיל את שטח הממ"ד הדירתי משטח של 9 מ"ר לשטח של 15 מ"ר, לצורך הקמת חדר שירותים או חדר רחצה. תיקון זה נדרש כמובן לנוכח לקחי מלחמת 12 הימים.

בשטח התוכנית הנ"ל יישום התיקון מצריך שינוי של קווי הבניין העיליים כדלקמן: קו בניין מערבי של 3.0 מ' במקום 3.5 בשני הבניינים, כלפי דרום מבוקש קו בניין כמסומן בין 3.0 מ' לבין 6.5 מ' (במקום 5 מ') והכל כמפורט במצגת האדריכלית המצורפת להתנגדות זו.

התיקון המבוקש חשוב במיוחד לנוכח מהותה של התוכנית המופקדת: הקמת פרוייקט דיור להשכרה. שוכרי הדירות צפויים להיות משפחות צעירות ולהם ילדים קטנים. עבור אוכלוסיה זו – התקנת שירותים ומתקני רחצה בתוך המרחב המוגן הינה בבחינת כורח של ממש.

התנגדות זו מוגשת עתה, מייד עם פרסום בעתונות בדבר אישור תיקון 163 לחוק. (למיטב הידיעה הפרסום ברשומות טרם בוצע).

מצורפת להתנגדות זו חוות דעת אדריכל התוכנית ותשריט המראים את השינוי המבוקש.

להתנגדות זו מצורף תצהירו של מנהל בניני רובינשטיין, מר גיל רובינשטיין, המאשר את העובדות הכלולות בהתנגדות ותומך בה.

בכבוד רב,

בניני רובינשטיין בע"מ

באמצעות מר גיל רובינשטיין

דרך מנחם בגין 37, ת"א, 6522042 טל': 03-6254444 | פקס: 03-6254455 | gilr@arubi.co.il

רחל המשוררת
מתחם חח"י

תכנית מס' 101-0686790

ביטמן בן-צור אדריכלים
BITMAN BEN-TZUR ARCHITECTS

מתחם חברת החשמל

הרחבת קוי בניין בהתאם לחקיקה המגדילה את שטחי המרחב המוגן

- עם אישור החקיקה להגדל שטח מרחבים מוגנים לשטח של 15 מ"ר, מבוקש שינוי בקווי הבניין העיליים.
- מבוקש קו בניין מערבי של 3.0 מ' במקום 3.5 בשני הבניינים
- כלפי דרום מבוקש קו בניין כמסומן (בין 3.0 מ' לבין 6.5 מ') במקום 5 מ'.
- שאר קווי הבניין כלפי מזרח וצפון, וכלפי תא שטח 5 – ללא שינוי.

אדריכל ביטמן בעז
מ.ר. 38570

ביטמן | BITMAN
בן-צור | BEN-TZUR
אדריכלים | ARCHITECTS

תצהיר

אני הח"מ גיל רובינשטיין, נושא ת.ז. מס' 024600934, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-1281351.
2. אני מורשה חתימה לחתימה על תצהיר התנגדות זה, בהתאם לפרוטוקול המתנגדת, חברת בניני רובינשטיין בע"מ ח.פ. 511341794 בע"מ מיום 22/7/2025, שהינה חוכרת במקרקעין הידועים כחלקה 180 בגוש 30150 המצוי ברחוב רחל המשוררת בירושלים.
3. האמור בהתנגדות הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

22/7/2025

תאריך

חתימה

אישור

הנני מאשר בזכה, כי ביום 22/7/2025 הופיע בפניי מר גיל רובינשטיין המוכר לי והזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 024600934, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

לירן בן אסולי, עו"ד
רח' מנחם בגין 37, ת"א 6522402
Liran Ben Asuly, Adv.
37, Menachem Begin st, Tel Aviv 6522402
License 71612 מ.ר
חותמת

חתימה

תצהיר

אני הח״מ גיל רובינשטיין, נושא ת.ז. מס׳ 024600934, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות לתוכנית מס׳ 101/1281351.
2. אני מורשה חתימה לחתימה על תצהיר התנגדות זה, בהתאם לפרוטוקול המתנגדת, חברת בניני רובינשטיין בע״מ ח.פ. 511341794 בע״מ מיום 14/7/2025, שהינה חוכרת במקרקעין הידועים כחלקה 180 בגוש 30150 המצוי ברחוב רחל המשוררת בירושלים.
3. האמור בהתנגדות הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

14/7/25

תאריך

חתימה

אישור

הנני מאשר בזה, כי ביום 14/7/2025 הופיע בפניי מר גיל רובינשטיין המוכר לי והזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות מס׳ 024600934, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

לירן בן אסולי, עו״ד
רח׳ מנחם בגין 37, ת״א 6522402
Liran Ben Asuly, Adv.
37, Menachem Begin st, Tel Aviv 6522402
License 71613
מרו"ת

חתימה

תאריך: 14.7.2025

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון לבנייה במחוז ירושלים.

הנדון: **<u>התנגדות לתוכנית 101-1281351 מתחם חח"י- רחוב רחל המשוררת ירושלים</u>**

מגישת התנגדות זו, בנייני בנייני רובינשטיין בע"מ ח.פ. 51-134179-4 שמענה ברחוב דרך מנחם בגין 37 ת"א (להלן: "**בנייני רובינשטיין**") הינה מגישת התוכנית שבנדון, אשר תכונה להלן: "**התוכנית המופקדת**". בנייני רובינשטיין הינה החוכרת של שטח התוכנית המופקדת, חלקה 180 בגוש 30150.

בנייני רובינשטיין **<u>תומכת</u>** כמובן בתוכנית אותה הגישה, ומבקשת מהוועדה הנכבדה לאשר את התוכנית. מטרת התנגדות זו הינה לשטוח בפני הוועדה המחוזית היבטים תכנונים אשר עלו בתקופת הכנת התוכנית המופקדת, ואשר מן הראוי שהוועדה המחוזית תשקול אותן אגב תהליך בחינת התוכנית המופקדת.

<u>הרקע להגשת התנגדות זו:</u>

התוכנית המופקדת באה לעולם כדי לתקן את תוכנית 101-0686790 (להלן: "**התוכנית הקודמת**"). הצורך בהכנת תוכנית המופקדת התגבש אצל גורמי התכנון, לאחר שהתגלה כי יש צורך לבצע שינויים בתוכנית הקודמת, כדי שתהייה ישימה, וזאת בעיקר בנוגע להוראות הבנייה בתת הקרקע.

יודגש, כי התוכנית המופקדת זהה לתוכנית הקודמת בכל הנוגע להיקף זכויות הבניה וכמות יחידות הדיור (100 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 20 שנים). התוכנית המופקדת כוללת שינויים בהוראות הבינוי, וכאמור בעיקר במפלסי תת הקרקע. שינויים אל הכרחיים כדי שניתן יהיה לממש במקרקעין את מטרות התכנון.

בנייני רובינשטיין קיבלה את אישורה של וועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר, להגיש את תוכנית שתשנה את התוכנית הקודמת: "**למטרת מיצוי הזכויות הקיימות מכח התוכנית התקפה במכרז, ובכפוף לכך ששינוי התב"ע איננו למטרת קבלת זכויות נוספות.**"

בהתאם לאישור זה הוכנה התוכנית המופקדת באופן שאינו משנה את הוראות התוכנית הקודמת בכל הנוגע לזכויות הבנייה וכמות יחידות הדיור.

יחד עם זאת, בתהליך הכנת התוכנית המופקדת התעמקו עורכי התוכנית במסמכים התכנוניים ולמדו את מגמות התכנון הרלוונטיות לשטח התוכנית. מידע זה מצביע על אינטרס ציבורי חזק בהעצמת ניצול המקרקעין דנן, למטרת דיור להשכרה. בנייני רובינשטיין סבורה שמחובתה להביא מידע זה בפני הוועדה המחוזית, על מנת שזו תוכל לשקל את הדברים בראייתה הרחבה. למטרה זו מוגשת התנגדות בנייני רובינשטיין.

<u>עיקרי המידע התכנוני נשוא ההתנגדות:</u>

ביום 4.11.2024 דנה הוועדה המחוזית הנכבדה בתרחישי פיתוח העיר ירושלים לשנת 2050, הנגזרים מהגידול הצפוי באוכלוסיית העיר, ממיליון תושבים, כפי המצב היום, ל- 1.8 מיליון תושבים. וכך נכתב בפרוטוקול הדיון:

מדיניות התכנון המחוזית והכלל ארצית שמה לה למטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור ואת שטחי התעסוקה תוך ציפוף מרקמים עירוניים קיימים והימנעות מהתרחבות על חשבון שטחים פתוחים. על מנת לעמוד ביעדים אלה, ובמקביל לקידום הרכבת הקלה ולקידום מרכיבים תחבורתיים נוספים, קידמה הוועדה מדיניות להעצמת הבינוי ועירוב השימושים לאורך צירי הרכבת הקלה, יחד עם תכניות התחדשות עירונית רבות שחלקן הגדול מצוי בסמיכות לקווי הרק"ל. תכניות אלה מביאות לידי מיצוי מיטבי של משאב הקרקע העירוני, כמענה לגידול האוכלוסייה הצפוי בירושלים בפרט, ובמדינה בכלל. כפי שעולה מהעבודה שהוצגה, על מנת להמשיך במגמה זו ולהגיע לעיר המונה 1.8 מיליון תושבים בעיקר בהתחדשות עירונית, יתחייב מימוש ההתחדשות העירונית בשיעורי מימוש גבוהים של 70%-80% מהבנייה החדשה בעיר ומתן דגש על ציפוף מוגבר סביב תחנות המטרו העתידיות.

מצורפת להתנגדות זו החלטת הוועדה המחוזית מיום 4.11.2024.

בנוסף מצורפת להתנגדות זו **התוכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2050** שהוכנה ע"י המועצה הלאומית לכלכלה בשיתוף מנהל התכנון.

להלן התחזית לצורך בגידול כמות יחידות הדיור במחוז ירושלים (ובשאר המחוזות):

8.1. **מלאי יחידות דיור עד שנת 2050**

להלן תחזית מלאי יח"ד באסטרטגיית הדיור בחלוקה למחוזות, בסוף כל עשור עד שנת 2050 [23]:

	מלאי דיור בפועל (יולי 2024)	2025	2030	2035	2040	2045	2050
מחוז מרכז	728,409	751,116	837,395	913,213	990,400	1,071,643	1,150,962
מחוז צפון	454,376	468,343	519,326	564,771	604,743	645,479	684,350
מחוז תל אביב	577,097	583,963	620,575	654,895	693,183	732,402	769,233
מחוז דרום	396,770	408,963	457,006	513,445	569,720	634,163	708,855
מחוז ירושלים	305,822	317,539	364,865	416,164	470,930	531,257	595,875
מחוז חיפה	402,985	411,237	445,738	485,588	532,483	585,666	643,441
אזור יהודה ושומרון	92,662	98,701	122,683	147,153	173,715	202,317	233,232
סכום כולל	**2,958,121**	**3,039,863**	**3,367,588**	**3,695,228**	**4,035,173**	**4,402,928**	**4,785,948**

לפי התוכנית האסטרטגית הגידול במחוז ירושלים משנת 2025 בה צפוי להיות 317,539 יחידות דיור ועד שנת 2050 בה הצורך שיהיה במחוז ירושלים 595,875 יחידות דיור, **הינו גידול עצום של 87% ובממוצע תוספת נדרשת של 11,133 יחידות כל שנה ושנה!!!**

דברים אלה מתיישבים ומתלכדים עם הוראות תיקון 4 לתמ"א 35, אשר מנחה את רשויות התכנון להעצים את שיעור ניצול הקרקע בתחומי הערים, ובמיוחד בתחומי הערים הגדולות. זאת כדי למנוע הפרה של שטחים פתוחים וירוקים, בתחום הערים ובכלל.

הדברים נכונים במיוחד בנוגע לתחום התוכניות דנן. המקרקעין מצויים בסמיכות לציר הרצל שהינו ציר הסעת המונים (240 מ' הליכה מתחנת הרק"ל ככר דניה). משכך, העצמת שיעור ניצול הקרקע בתחום התוכנית לא יגרום לכל עומס תחבורה.

יתרה מזאת – בדיקה תכנונית שביצעו עורכי התוכנית המופקדת העלתה, כי **אין מניעה תכנונית להוסיף קומות ויחידות דיור בתחום התוכנית המופקדת** (ובהתאמה להוסיף זכויות בניה).

היבט תכנוני נוסף אשר מצריך בחינה רעננה של התוכנית המופקדת הינו הרפורמה בהליכי הרישוי, והוראות תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) התשפ"ג- 2023 אשר מצמצמות מאד את הגמישות התכנונית בישום התוכנית המופקדת, לעת מימושה.

לבסוף, על הוועדה הנכבדה לשים לנגד עיניה את העובדה, שהתוכנית המופקדת מייעדת את הבניינים לדיור להשכרה . קשה להפריז בחשיבות יעוד קרקע זה לנוכח משבר הדיור, וכידוע, למרבה הצער, מעטים המגרשים בהם ניתן ליישם פרוייקטים מסוג זה. גם מטעם זה, ראוי לבחון האם שיעור עצימות ניצול המקרקעין, המפורט בתוכנית המופקדת – תואם למגמות התכנון העדכניות והרצויות. ככל שהוועדה הנכבדה תראה לנכון להגדיל את מספר הקומות ואת כמות יחידות הדיור, ניתן יהיה לקבוע, את השטחים והדירות **שיתוספו** בתוכנית החדשה, ביחס לקודמת, לצורך דיור להשכרה **לצמיתות**.

בהקשר זה יצויין, ולשם הדוגמא בלבד, כי תוספת של 8 קומות בבניין הדרומי, ותוספת של 10 קומות בבניין הצפוני, בתוכנית המופקדת, יביא לכך ששני המבנים יהיו זהים ובני 22 קומות, ושינוי כזה יביא לתוספת של 72 יחידות דיור **להשכרה לצמיתות** מעבר ל 100 המאושרות וסה"כ 172 יח"ד. כמובן שהוועדה הנכבדה היא שתקבע כמה קומות ראוי תכנונית להוסיף, וכמה יח"ד להשכרה אם בכלל ראוי להוסיף. החישוב לעיל הוא לצורך הדוגמא בלבד.

מצורפת להתנגדות זו מפה ומבט GIS של התוכניות המאושרות/ המתוכננות בסביבה הקרובה, וגבהיי הבניינים המתוכננים בהן.

להתנגדות זו מצורף תצהירו של מנהל בנייני רובינשטיין, מר גיל רובינשטיין, המאשר את העובדות הכלולות בהתנגדות ותומך בה.

בכבוד רב,

בנייני רובינשטיין בע"מ

באמצעות מר גיל רובינשטיין

מסמך החלטות מישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מס' 2024020

שהתקיימה ביום שני, ג' בחשון תשפ"ה, 4/11/24

בשעה 09:00 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

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

השתתפו:	דן קינן	-	מתכנן המחוז
	אבי בן צור	-	המשרד להגנת הסביבה
	טל פרי	-	המשרד להגנת הסביבה
	אסף שגיא	-	המשרד להגנת הסביבה
	אילון ברנהרד	-	משרד הבינוי והשיכון
	ישי טלאור	-	משרד התחבורה
	עדי אילן	-	משרד התחבורה
	טליה שוסברגר	-	משרד הבריאות
	קיריל פקטה	-	משרד הבריאות
	ליעוז דוד	-	משרד הביטחון
	אבישי בר אושר	-	משרד התיירות
	ציון גזל	-	משרד החקלאות
	שקמה סיג	-	רמ"י
	נחי וייס	-	רמ"י
	מתן נחום	-	נציג הארגונים הסביבתיים
	אליעזר ראוכברגר	-	עיריית ירושלים
	אדיר שוורץ	-	עיריית ירושלים
	יוחנן ויצמן	-	עיריית ירושלים
	שמעון גולדברג	-	עיריית בית שמש
נכחו:	ירדן מזרחי	-	מזכירת הוועדה
	שרית בן הרוש	-	יועמ"ש לוועדה
	רן שמל	-	יועץ תחבורה לוועדה
	גיא דוננפלד	-	מהנדס העיר בית שמש
	מורן אוחנה	-	ועדה מקומית בית שמש

1. נושא 202501- מערכת המטרו ירושלים ותרחישי פיתוח ל-2050

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור / טל פרי / אסף שגיא, אילון ברנהרד, ישי טלאור / עדי אילן, טליה שוסברגר / קיריל פקטה, ליעוז דוד, אבישי בר אושר, שקמה סיג, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ / יוחנן ויצמן.

החלטה:

1. בפני הוועדה הוצגו שלב ה' של מערכת הסעת ההמונים בירושלים בהובלת צתא"ל ומשרד התחבורה וכן התכנון המתגבש למערכת קווי המטרו בעיר שנמצא בשלב בחינת ישימות. עוד הוצגה בפני הוועדה עבודה אורבנית מקיפה שנערכה על ידי צוות בראשות אדר' ארי כהן ודר' חיים פיאלקוף, בהובלת חטיבת התשתיות במנהל התכנון, עבודה זו מציגה בפעם הראשונה את תרחישי הפיתוח והמשמעויות של ציפוף של ירושלים בראיה ארוכת טווח לשנת 2050. כפי שעולה מהעבודה שהוצגה, המסתמכת על תחזיות שונות, העיר ירושלים צפייה לצמוח לכ-1.8 מיליון נפש לשנת 2050, **אולם תנאי הכרחי לצמיחה זו היא מערכת תחבורה עתירת נוסעים כדוגמת מטרו תת קרקעי, כמערכת משלימה, אשר ייתן פתרון תחבורתי ועירוני להמשך הציפוף האמור ויאפשר שינוי אמיתי בהרגלי הנסיעה, במעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית, ולאפשר ציפוף בריא בעיר שטוב לחיות בה.**
2. במסגרת דיון מעמיק, הוצגו בפני הוועדה מספר תרחישי פיתוח לעיר ירושלים ונמצא כי התרחיש של "עיר רבת מוקדים" בעוצמות שונות בנוסף למרכז העיר, היא החלופה המועדפת בהיבט של צמיחה עירונית בת קיימא שתאפשר ציפוף חיובי ושמירה על איכות חיים.
3. בשני העשורים האחרונים שקדה הוועדה על קידום סטטוטורי עבור מערכת הסעת המונים בירושלים באמצעות קווי רכבת הקלה, בהתאם למתווה שנקבע לכך בתכנית המתאר המחוזית, ובתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה. הוועדה תציין בחיוב כי מלאכה זו הושלמה ברובה, לרבות קידום מערך חניוני חנה וסע, וכי הקו האדום של הרכבת הקלה פעיל מזה כעשור, הקו הכחול והירוק מצויים בשלבי הקמה, וכי רשת הרכבות צפויה לתפקד באופן מלא עד סוף העשור הנוכחי.
4. הוועדה תציין כי לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית תרומה משמעותית להעלאת איכות החיים, לצמצום מטרדי רעש ואיכות אוויר הנובעים מעומסי תנועה, להפחתת פגיעות בנפש ולשיפור נגישות בין חלקי העיר התורם למוביליות חברתית, וכי היא מאפשרת ציפוף עירוני וניצול יעיל של הקרקע.

5. מדיניות התכנון המחוזית והכלל ארצית שמה לה למטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור ואת שטחי התעסוקה תוך ציפוף מרקמים עירוניים קיימים והימנעות מהתרחבות על חשבון שטחים פתוחים. על מנת לעמוד ביעדים אלה, ובמקביל לקידום הרכבת הקלה ולקידום מרכיבים תחבורתיים נוספים, קידמה הוועדה מדיניות להעצמת הבינוי ועירוב השימושים לאורך צירי הרכבת הקלה, יחד עם תכניות התחדשות עירונית רבות שחלקן הגדול מצוי בסמיכות לקווי הרק"ל. תכניות אלה מביאות לידי מיצוי מיטבי של משאב הקרקע העירוני, כמענה לגידול האוכלוסייה הצפוי בירושלים בפרט, ובמדינה ככלל. כפי שעולה מהעבודה שהוצגה, על מנת להמשיך במגמה זו ולהגיע לעיר המונה 1.8 מיליון תושבים בעיקר בהתחדשות עירונית, יתחייב מימוש ההתחדשות העירונית בשיעורי מימוש גבוהים של 70%-80% מהבנייה החדשה בעיר ומתן דגש על ציפוף מוגבר סביב תחנות המטרו העתידיות.
6. הוועדה סבורה כי לפיתוח מוטה הסעת המונים, המשלב בין מדיניות התחדשות וציפוף פנים עירונית ועידוד השימוש בתחבורה ציבורית מביאים לירושלים בשורה של צמיחה ושגשוג ושומרים על מעמדה כעיר הבירה של ישראל.
7. לאור מימוש תכניות ההתחדשות והפיתוח הצפוי לעיר בעשורים הקרובים, ובמטרה לאפשר את המשך תנופת הבינוי בעיר לתעסוקה ומגורים, תוך שיפור איכות החיים של תושבי ומבקרי העיר ותוך שיפור המרחב הציבורי, העבודה שהוצגה מצביעה בבירור על הצורך במערכות נוספות להסעת המונים. בהמשך לאמור הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום מערכת מטרו לעיר אשר תאפשר את המשך מימוש מדיניות הוועדה לציפוף העיר פנימה, לעירוב שימושים וניצול יעיל של הקרקע. הוועדה מברכת על העבודה היסודית שנעשתה כבסיס לקידום תכנון סטטוטורי למערכת מטרו בירושלים, וסבורה כי היא מניחה תשתית חשובה להמשך הבינוי, הפיתוח ושגשוג של העיר.
8. הוועדה מודה לצוותים המעורבים על העבודה המאומצת ומבקשת להמשיך לבחון את הצרכים התנועתיים - תחבורתיים של ירושלים בד בבד עם הצרכים האורבניים ולראותם כמקשה אחת ובאמצעים המשלימים זה את זה. המשך עבודת הצוותים יתכנס לתחנות עדכון ושיתוף של העבודה יחד עם חברי הוועדה המחוזית ולשכת התכנון, במספר דיונים נוספים שיתואמו וזאת תוך העברת חומרים מקצועיים רלוונטיים.

2. תוכנית 102-1227420- משקפיים דרום – מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור

משרד ראש הממשלה
Prime Minister's Office
مكتب رئيس الحكومة

המועצה הלאומית לכלכלה
משרד ראש הממשלה

התוכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2050

דוד בדל | ראוי חילו | עידן בוזגלו

מרץ 2025

דברי פתיחה

התוכנית האסטרטגית לדיור מציגה את התחזית לפריסה העתידית, עד שנת 2050, של האוכלוסייה ויחידות הדיור הנגזרות ממנה ברחבי מדינת ישראל. התחזית, שנערכה על ידי המועצה בשיתוף מינהל התכנון וגורמים נוספים בממשלה ומחוצה לה אינה משקפת מצב רצוי אלא את ההערכה מה צפוי להיות, בהתבסס על תחזיות האוכלוסייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מגמות הגירה פנימית, והמדיניות הממשלתית ביחס לפיזור האוכלוסייה כפי שבאה לידי ביטוי בתוכניות מתאר ארציות, הקמת ערים חדשות והסכמי גג. התחזית נדרשת על מנת לכוון את גופי התכנון הממשלתיים, כגון מינהל התכנון, משרד התחבורה, ומשרד האנרגיה, היכן להשקיע את המשאבים בתכנון, כיצד להיערך למפת הביקושים החזויה.

בברכה,

פרופסור אבי שמחון

ראש המועצה הלאומית לכלכלה

תקציר

המועצה הלאומית לכלכלה הובילה את התוכנית האסטרטגית לדיור, שעל בסיסה התקבלו מספר החלטות ממשלה, אשר הנחו את גופי הדיור והתכנון בשנים האחרונות. מטרת התוכנית האסטרטגית לדיור היא לעגן את הצעדים הנדרשים להסדרת הפעילות הממשלתית בשוק הדיור לטווח הארוך.

התוכנית המעודכנת נשענת על תוכניות קודמות שפרסמה המועצה, והיא כוללת שינויים מתודולוגיים לצד תחזיות מעודכנות. העדכונים המרכזיים בעבודה הם:

- **הרחבת טווח התחזית לדיור:** הארכת אופק התחזית מ-2040 ל-2050, יצירת מסגרת תכנונית ארוכת טווח המאפשרת היערכות מוקדמת והתאמת התחזיות למגמות פיזור אוכלוסין עדכניות.
- **מתודולוגיה מעודכנת למקדמי הדיור:** פיתוח שיטה חדשה לחישוב מקדמי יחסי ההמרה בין האוכלוסייה לדיור, לפי קבוצת אוכלוסייה (חרדים, ערבים, ויהודים לא חרדים ואחרים) ובחתך גילאים מפורט, בהתבסס על בחינה פוזיטיבית של סקר הוצאות משקי הבית של הלמ"ס לשנת 2022.
- **תרחישי אוכלוסייה אזוריים:** תרחישי האוכלוסייה האיזוריים שהמועצה הלאומית לכלכלה פירסמה בשנת 2021 היוו את הבסיס עליו נבנו השכבות הנוספות של המודל.
- **עדכון התוכנית האסטרטגית לדיור:** בהתבסס על תוצאות המודל לתרחיש "עסקים כרגיל", בוצעו התאמות לפיזור האוכלוסייה בהתאם לפרויקטים לאומיים בעלי בשלות גבוהה, אשר עברו החלטות ממשלה, וכוללים את תמ"א 75 במפרץ חיפה וערים חדשות המיועדות לאוכלוסייה החרדית בדרום המדינה.
- **שיפור יחס האוכלוסיה הבוגרת למלאי הדירות:** נמצא שגידול של כ-44 אלף יחידות במלאי דיור יביא את היחס בין האוכלוסייה הבוגרת למספר יח"ד כך שיהיה דומה לזה שהיה בשנת 2005.

הגידול במלאי הדיור (ממוצע שנתי) עד שנת 2050 (בחלוקה לחומשים):																	
שנים	2026-2030			2031-2035			2036-2040			2041-2045			2046-2050		
קבוצות אוכלוסייה / מחוז	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים
מרכז	12,579	3,088	1,589	10,283	3,251	1,630	9,666	4,280	1,491	9,379	5,325	1,545	7,906	6,365	1,593
צפון	2,944	1,043	6,210	2,140	1,194	5,756	1,882	1,674	4,438	1,768	2,199	4,179	1,355	2,716	3,704
תל אביב	5,812	1,272	239	5,649	982	233	6,214	1,223	220	6,238	1,388	218	5,762	1,380	224
דרום	4,595	2,211	2,802	3,825	4,351	3,111	3,718	4,224	3,313	3,401	5,632	3,856	2,631	7,880	4,427
ירושלים	3,767	2,452	3,246	4,538	2,265	3,457	4,343	3,292	3,318	5,026	3,595	3,445	5,929	3,480	3,514
חיפה	3,569	1,004	2,328	3,622	1,549	2,799	4,426	2,015	2,937	4,892	2,528	3,217	4,858	3,207	3,490
יהודה ושומרון	2,365	2,432	0	2,393	2,501	0	2,347	2,966	0	2,171	3,549	0	2,007	4,176	0
סה"כ לקבוצת אוכלוסייה	35,630	13,503	16,412	32,450	16,093	16,985	32,597	19,674	15,719	32,875	24,216	16,459	30,448	29,204	16,952
סה"כ יח"ד	**65,545**			**65,528**			**67,989**			**73,551**			**76,604**		

התוכנית מציגה מסגרת כוללת ומקיפה לתחזית מספר יחידות הדיור בישראל עד שנת 2050 בהתבסס על מגמות דמוגרפיות, צרכי אוכלוסייה משתנים והחלטות ממשלה.

תוצאות מלאות של המודל, בפירוט לחתכים שונים (גיל, מין, קבוצת אוכלוסייה, תרחישי גידול אוכלוסין ועוד) ניתן לראות בקובץ נלווה למסמך זה.

תודות

ברצוננו להביע את תודתנו הכנה לכל מי שתרם לעשיית מסמך זה. המאמץ ליצירתו לא היה מתאפשר ללא שיתוף הפעולה והתרומה המשמעותית של גורמים רבים, שותפים ומומחים מהמגזר הציבורי והפרטי כאחד.

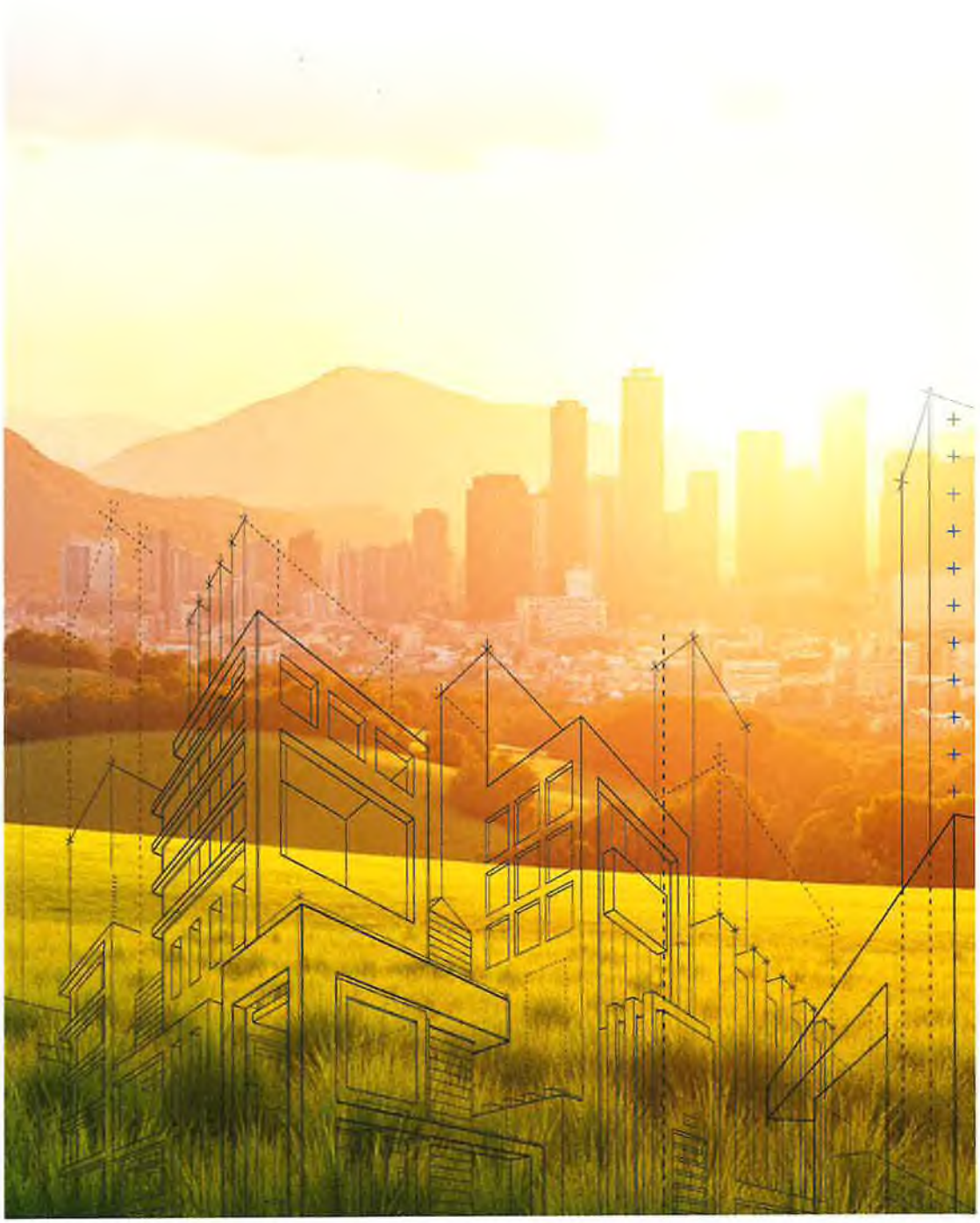
אנו מבקשים להודות לעזרתם של הגופים והאנשים הרבים שהאירו, העירו וסייעו בקידום תוכנית זו ובקידומה:

שירה תלמי באבי יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל, צוות אב לתחבורה ירושלים, עיריית תל אביב, פרופ' צבי אקשטיין והצוות במכון אהרון למדיניות כלכלית, פרופ' דני בן שחר מאוניברסיטת תל אביב, מכון ארלוב לנדל"ן, מרכז הנדל"ן, ד"ר מיכאל שראל, משרד הבינוי והשיכון – אגף אסטרטגיה, בנק ישראל, רשות המים, משרד לשוויון חברתי, חברת פיפל – תכנון עירוני-חברתי, משרד התחבורה, מר ליאור גליק, פרופ' אמנון פרנקל, נתיבי איילון שחר סולר וחן גרינברג ממינהל התכנון, ומשרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי ואגף תקציבים.

שיתוף הפעולה של כל אחד ואחת מכם היה נדבך מרכזי ביצירת מסמך זה, ואנו אסירי תודה על התרומה המקצועית, הרעיונות החדשניים והתובנות שהיו לאבני דרך משמעותיות בתהליך העבודה.

צוות הכותבים:

דוד בדל (עורך), ראוי חילו ועידן בוזגלו



1. רקע

התוכנית האסטרטגית לדיור מציגה את התחזית לפריסה העתידית, עד שנת 2050, של האוכלוסייה ויחידות הדיור הנגזרות ממנה ברחבי מדינת ישראל. התחזית, שנערכה על ידי המועצה בשיתוף מינהל התכנון וגורמים נוספים בממשלה ומחוצה לה אינה משקפת מצב רצוי אלא את ההערכה מה צפוי להיות, בהתבסס על תחזיות האוכלוסייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מגמות הגירה פנימית, והמדיניות הממשלתית ביחס לפיזור האוכלוסייה כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות על תוכניות מתאר ארציות, הקמת ערים חדשות והסכמי גג. התחזית נדרשת על מנת לכוון את גופי התכנון הממשלתיים, כגון מינהל התכנון, משרד התחבורה, משרד האנרגיה, היכן להשקיע את המשאבים בתכנון, להיערך למפת הביקושים החזויה.

המועצה הלאומית לכלכלה הובילה את התוכנית האסטרטגית לדיור, שעל בסיסה התקבלו מספר החלטות ממשלה, אשר הנחו את גופי הדיור והתכנון בשנים האחרונות. מטרת התוכנית האסטרטגית לדיור היא לעגן את הצעדים הנדרשים להסדרת הפעילות הממשלתית בשוק הדיור לטווח הארוך.

בפברואר 2017 התקבלה החלטת ממשלה 2457 בקבינט הדיור שכותרתה "התוכנית האסטרטגית לדיור 2017-2040". החלטה זו, שהתגבשה על בסיס המלצות צוות האסטרטגיה לדיור שהוקם בשנת 2015, נועדה לבנות, לכוון ולהסדיר את פעולתה של מערכת התכנון עד לשנת 2040. בסוף החלטה זו נקבע לוח 3 שכותרתה - "יעדים להיקף יח"ד מאושרות לתקופה של 2017-2030 ויעדי המשך".
מטבע הדברים, תהליכי התכנון והמימוש של תוכניות בנייה למגורים הם ממושכים ומורכבים, דבר המקשה על הממשלה והשוק הפרטי להגיב במהירות לשינויים בביקושים ובמחירי הדירות בטווח הקצר. לפיכך, התוכנית האסטרטגית נועדה לאפשר גמישות תכנונית ולחזק את יכולת התגובה של הממשלה לשינויים בביקושים בשוק הדיור.

לאחר אישור התוכנית, משרדי הממשלה וגופי התכנון פעלו בשיתוף פעולה להרחבת היקפי התכנון למגורים. בטווח הקצר והבינוני, קידמו מטה הדיור במשרד האוצר, משרד השיכון והבינוי, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומשרדים רלוונטיים נוספים מהלכים משמעותיים להרחבת היקפי הבנייה למגורים ולתשתיות תומכות דיור. בנוסף, נערכה עבודת תיאום בין משרדי הממשלה לצורך תכנון והיערכות לתשתיות הנדרשות למימוש התוכנית, עם דגש על תשתיות תחבורה ומים לטווח הארוך.
למעשה, תפרוסת אוכלוסייה ויחידות דיור מתוכננת המהווה פלטפורמה משותפת המאפשרת תכנון ארוך טווח וסנכרון הדדי של פעולות הממשלה בנושאים השונים הנדרשים לתחזיות אוכלוסייה, לצורך תכנון והקמת תשתיות, מבני ציבור, מערכות תחבורה וכיוצ"ב.
ביולי 2022 התקבלה החלטת ממשלה מספר 1772, שבה עודכנו לוח 3 ויעדי התכנון המפורט לשנים 2021–2040 (עדכון לוח 3). במקביל, המועצה הלאומית לכלכלה עדכנה את תרחישי האוכלוסייה האזוריים לישראל לשנים 2020–2050, בהמשך להחלטת ממשלה 854 מה-1 במרץ 2021.
על בסיס זה, עולה הצורך לבחון ולעדכן את התוכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2050, כדי לוודא התאמה להתפתחויות עתידיות, תוך התחשבות במגמות דמוגרפיות, תכנוניות וכלכליות.

1.1. עידכונים מרכזיים

המסמך הנוכחי מתמקד בתחזית הדיור לשנת 2050, בחלוקה למחוזות גאוגרפיים, והיא מעודכנת ביחס לעבודות קודמות במספר מישורים:

- **תחזיות מלאי דיור לשנת 2050** – עד כה תחזיות הדיור היו עד שנת 2040 בלבד, ועבודה זו הינה הראשונה שחוזה עד לשנת 2050.
- **עדכון מתודולוגי של מקדמי המרה לדיור** – נעשתה עבודת מטה וחשיבת עומק עם גורמים רבים על מנת לדייק את המתודולוגיה והטכניקה של חישוב מקדמי המרה בין אוכלוסייה לדיור על מנת לטייב את תוצאות המודל, ולהניח תשתית לעדכון עתידי של התוכנית.
- **מיקוד בתחזיות מלאי הדיור בפועל** – עד כה עבודות המועצה הדגישו את יעדי **התכנון** ארוך הטווח ליח"ד. עבודה זו מתמקדת בתחזיות **מלאי הדיור**. משמעות הדבר היא שהתחזיות הן עבור גמר בנייה נטו (בניכוי יח"ד שיוצאות משימוש), וזאת במטרה לאפשר להציב יעדי ביצוע ארוכי טווח.
- **יעדי דיור למגזרים שונים** – לפי החלטת הממשלה יש לתת יעדי דיור יעודיים לחברה הערבית ולחברה החרדית. מסמך זה מביא לראשונה יעדים לכל אחד מהמגזרים, במתודולוגיה זהה ושקופה.

1.2. המודל המעודכן לתחזית הדיור בישראל לשנת 2050

מודל הדיור ארוך הטווח המעודכן לשנת 2050 נבנה באופן רב שכבתי, כאשר להלן עיקרי השכבות הללו:

1. **תרחישי אוכלוסייה אזוריים בישראל על בסיס העבודה משנת 2021** – המועצה הלאומית לכלכלה פרסמה בשנת 2021 תרחישי אוכלוסייה איזוריים מעודכנים עד לשנת 2050, על בסיס התחזיות הדמוגרפיות ארוכות הטווח של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. העבודה מציגה שני תרחישים: תרחיש עסקים כרגיל (BAU) ותרחיש "התאמה לתוכנית האסטרטגית לדיור". כאשר לגבי כל אחד מהתרחישים נעשה ניתוח לכל אחד מתרחישי האכלוסיה (גידול נמוך/צפוי/גבוה). **במסגרת זו לא מצאנו לנכון לעדכן את התרחיש של "עסקים כרגיל"**, אך נעשתה בחינה מחדש של ההתאמה לתוכנית האסטרטגית לדיור, כפי שיפורט בהמשך. תרחישים אלו היוו את הבסיס של המודל, עליו נבנו השכבות הנוספות.

2. **מקדמי צְרִיכַת הדיור** – בהינתן תרחישי האוכלוסייה, נעשתה עבודה מעודכנת אודות יחס ההמרה הצפוי בין אוכלוסייה למלאי הדיור (להלן: **מקדמי צְרִיכַת הדיור**), וזאת כפי שיפורט בהרחבה בהמשך.

3. **עדכון התוכנית האסטרטגית לדיור** – תרחיש "אסטרטגיית הדיור" עודכן לאור המחוזות בהם תוכניות המתאר כללו **פרויקטים אסטרטגיים לאומיים לדיור, בעלי בשלות גבוהה**, ובעלי היקף גדול במיוחד של יח"ד שחורגות מתרחיש העסקים כרגיל. כך תוכנית תמ"א 75 לפינוי התעשייה

המזהמת ממפרץ חיפה, בה עתידות להיכנס עשרות אלפי יח"ד שאינן נלקחות בחשבון בתרחיש עסקים כרגיל והחלטות הממשלה להקמת שתי ערים בעלות צביון חרדי באיזור באר שבע. במקביל, נערכה בדיקה של תוצאות תרחיש אסטרטגיית הדיור משנת 2021, ובוצע **טיוב באסטרטגיית הדיור** במקומות שהדבר נדרש.

4. **תוצאות אסטרטגיית הדיור** - בהתבסס על השלבים הקודמים של המחקר והניתוח, המועצה הלאומית לכלכלה גיבשה את התוכנית האסטרטגית לדיור עד לשנת 2050.

2. תחזיות דיור קודמות

להלן ניירות וסקירות עליהן ביססנו עבודה זו:

• מסמך "ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים 133", ינואר עד אפריל 2012, בנק ישראל[1]: מסמך זה הציב לראשונה מתודולוגיה וכימות לאמידת הצורך בדירות הנגזר מההתפתחויות הדמוגרפיות במגזר היהודי (להלן: 'אומדן בנק ישראל').

• צורכי הדיור העתידיים של האוכלוסייה בישראל 2015-2035, 2014, המועצה הלאומית לכלכלה[2]: מסמך זה מבוסס על עבודה שנעשתה לבקשת הנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים. בעבודה זו נאמדו צרכי הדיור העתידיים של האוכלוסייה בישראל בשנים 2015-2035, תוך התבססות על הביקוש הנורמטיבי לדיור של האוכלוסייה, שהיווה קריאת כיוון חשובה להיקף הפעילות הנדרש בשוק הדיור בכלל ובמערכת התכנון בפרט (להלן: 'צורכי הדיור 2015').

• צרכי הדיור העתידיים בישראל 2016-2040, 2016, המועצה הלאומית לכלכלה[3]: מסמך שעיגן את אומדן צרכי הדיור והתייחס בין השאר לעבודת הצוות "אסטרטגיה: דיור" בראשות מינהל התכנון. המסמך הרחיב את אומדן צרכי הדיור גם לשנים 2036-2040. בנוסף, הוא התייחס לשיטות לאמידת צרכי הדיור של האוכלוסייה הערבית וגרס כי ה"גישה השמרנית" מוטה באופן עקבי כלפי מטה. כמו כן, המסמך הוסיף לראשונה התייחסות גם לצרכי דיור הנובעים מהגירה נטו לישראל (להלן: 'צורכי הדיור 2016').

• התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, 2017, המועצה הלאומית לכלכלה[4]: לאור צוות "אסטרטגיה: דיור" בראשות מינהל התכנון וכחלק מצבר החלטות ממשלה בסוגיות הדיור, ב- 13 בפברואר 2017 התקבלה החלטת ממשלה מס' 2457 – "תכנית אסטרטגית לדיור". החלטה זו ריכזה את המלצות צוות ומטרתה הייתה להבנות, לכוון ולהסדיר את פעולת מערכת התכנון עד שנת 2040.

להחלטה זו נוסף מסמך נלווה להמלצות של המועצה הלאומית לכלכלה "התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040". החלטה זו כוללת נספח "לוח 3" המפרט יעדים להיקף תכנון מספר יח"ד מאושרות לתקופה של 2017 עד 2040 בחלוקה למחוזות, ולמגזר היהודי והערבי.

• התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 מעקב, 2021, המועצה הלאומית לכלכלה[5]: מסמך זה מפרט את ההתפתחויות המרכזיות בתחום התכנון והבנייה למגורים מאז שאושרה בממשלה בפברואר 2017. התוכנית נועדה להכווין את פעילות הממשלה ומערכת התכנון לשם מתן מענה לצורכי הדיור של האוכלוסייה בישראל. נדרשה בחינה מחודשת ועדכון של התוכנית האסטרטגית מאז החלטה 2457, ובעקבות כך התקבלה

1 ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים 133, ינואר עד אפריל 2012, בנק ישראל.
https://:www.boi.org.il/media/p4vpbxpe/develop133h.pdf

2 צורכי הדיור העתידיים של האוכלוסייה בישראל 2015-2035, 2014, המועצה הלאומית לכלכלה.
https://:www.gov.il/BlobFolder/news/news_housingdemands122016/he/news_diyur180917.pdf

3 צרכי הדיור העתידיים בישראל 2016-2040, 2016, המועצה הלאומית לכלכלה.
https://:www.gov.il/BlobFolder/news/news_housingdemands122016/he/news_diurpdf100117.pdf

4 התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, 2017, המועצה הלאומית לכלכלה.
https://:www.gov.il/BlobFolder/news/news_strategy01022017/he/news_strategy301017.pdf

5 התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 מעקב, 2021, המועצה הלאומית לכלכלה.
https://:www.gov.il/BlobFolder/news/news_duch310122/he/news_file_strategic20%plan.202021%pdf

החלטת ממשלה 1772 , המעדכנת, בין השאר, את לוח 3. (להלן: 'מעקב צורכי הדיור 2017').

• תרחישי אוכלוסייה אזוריים למדינת ישראל לשנים 2020-2050, 2021, המועצה הלאומית לכלכלה[6]: עבודה זו פורסמה לאור הצורך לעדכן עד לשנת 2050 את התחזיות הדמוגרפיות ברמות גיאגרפיות שונות – כל המדינה כמקשה אחת, מחוזות ונפות. העבודה כללה מסמך מפורט, וכן נתונים מפורטים בפורמטים שונים (אקסל, טאבולו) על מנת לאפשר נגישות רחבה לדאטה (להלן: תרחישי אוכלוסייה איזוריים 2021').

3. תרחישי אוכלוסייה איזוריים בישראל (2021)

השלב הראשון של המודל המעודכן לתחזית מלאי הדיור בישראל לשנת 2050 הינו תרחישי האוכלוסייה האיזוריים כפי שפרסמה המועצה הלאומית לכלכלה בעבודה של תרחישי אוכלוסייה איזוריים בשנת 2021.

כאמור, תרחישי האוכלוסייה נבנו על בסיס התחזיות הדמוגרפיות ארוכות הטווח של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. העבודה מציגה את שלושת התרחישים של הלמ"ס, בתרחיש עסקים כרגיל (BAU) ותרחיש "התאמה לתוכנית האסטרטגית לדיור".

העבודה מציגה שישה תרחישים שונים עבור אוכלוסיית ישראל, בחלוקה לשלוש קבוצות: יהודים שאינם חרדים (ואחרים), חרדים וערבים (כולל דרוזים וצ'רקסים). ששת התרחישים נשענים על הנחות שונות לגבי ילודה ותמותה (גבוה, בינוני ונמוך), בהתאם להנחות הארציות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. יש להדגיש כי עבור כל תרחיש, העבודה מציגה את גודל האוכלוסייה לפי מין וקבוצות גילאים חמש-שנתיות בכל אחת מהמחוזות והנפות בישראל.

מודל תחזיות האוכלוסייה, שפורסם לציבור בשנת 2021, "רץ" בסדר הבא:

1. **אמידת התבגרות האוכלוסייה בשילוב עם שיעורי התמותה** - מבוססות במלואן על ההנחות של הלמ"ס בתחזית ארוכת הטווח לשנת 2065. בהנחות שיעורי התמותה, בניגוד להנחות הילודה, לא נעשתה הבחנה בין קבוצות משנה דתיות שונות או נפות.
2. **חישוב הלידות לפי שיעורי הילודה** - נקבעו בתחזיות ידי הלמ"ס לשנת 2065, תוך ביצוע מספר התאמות ועדכונים על-מנת לקחת בחשבון מאפייני תת-קבוצות רלוונטיים. לאור ההבדלים המשמעותיים בדפוסי הילודה בין תתי הקבוצות הונחו לצורך עבודה זו הנחות פרטניות עבור תת-קבוצות אוכלוסייה שלא נכללו בפרסום הלמ"ס - ההבחנה בין יהודים דתיים ליהודים לא-דתיים וההבחנה בין ערבים בני דתות שונות.
3. **פריסת אוכלוסייה בין אזורים לפי מגמות ההגירה הפנימית ההיסטוריות** - מבוסס כולו על מגמות ההגירה בעבר. לצורך כך, נבחנו כלל תנועות ההגירה הפנימית בישראל בשנים 2011-2018 עבור כל שנה בנפרד. מסד הנתונים הבסיסי הכיל את גודל האוכלוסייה בכל נפה ואת כמות האנשים האבסולוטית שהיגרה ממנה לשאר הנפות בחלוקה לקבוצות אוכלוסייה (יהודים לא חרדים, חרדים וערבים), קבוצת גיל, נפת מוצא ונפת יעד.

6 תרחישי אוכלוסייה אזוריים למדינת ישראל לשנים 2020-2050, 2021, המועצה הלאומית לכלכלה.
https://:www.gov.il/BlobFolder/news/population20500/he/popu20202050.pdf

4. **תנועת הגירה בינלאומית** - כמות העולים והיורדים נקבעו בנפרד לפי הנחות הלמ"ס בתחזית הארצית.
5. **פריסת אוכלוסייה בהתאם לתכנית האסטרטגית לדיור** – התייחסות להגירה פנימית ברמת הנפה שמושפעת גם מהיקפי הדיור הצפויים באזורים שונים בארץ בהתאם למימוש תכנית הדיור.
6. **התאמת התוצאות לתחזית הארצית של הלמ"ס.**

שלבים 1-4 ושלב 6 מתבצעים בשני התרחישים, בעוד שביצוע שלב 5 מבדיל בין שני סוגי התרחישים – תרחיש "מגמות עבר" מתקבל כאשר מדלגים על שלב 5, בעוד שבתרחיש "התאמה לאסטרטגיית הדיור" שלב 5 כלול במודל.

כך מתקבלים שני תרחישים מרכזיים המייצגים שתי גישות נבדלות לסוגיית ההגירה הפנימית בישראל (הבין איזורית) :

- **גישת "עסקים כרגיל"** - ההגירה הפנימית העתידית מניחה המשך המגמות הקיימות של הגירה בין מחוזות ונפות גאוגרפיות.
- **התאמה לתוכנית האסטרטגית לדיור** - הגירה פנימית שמושפעת מהיקפי הדיור הצפויים באזורים שונים בארץ בהתאם למימוש תכנית הדיור.

כאמור, תוצאות תרחישי אוכלוסייה אזוריים בישראל פורסמו לציבור באוגוסט של שנת 2021, מתוך תפיסה כי גופי תכנון רבים ושונים נזקקים לתחזית אחידה להישען עליה. המודל פורסם בפורמטים שונים, כולל מפה אינטגרטיבית. בהמשך ישנו פירוט של תוצאות תרחישי האוכלוסייה.

4. מקדמי המרה בין אוכלוסייה לדיור

השלב הבא של המודל המעודכן לתחזית הדיור בישראל לשנת 2050 הינו מקדמי ההמרה בין אוכלוסייה לדיור. לטובת כך בוצע ניתוח לבחון את הקשר בין גידול האוכלוסייה לגידול מלאי יח"ד. במסגרת הניתוח, הובא בחשבון דפוסי המגורים המאפיינים קבוצות אוכלוסייה שונות על מנת לייצר מקדמי המרה ייעודיים. ניתוח זה, בשילוב תחזיות האוכלוסייה, מאפשר להעריך את היקף צריכת [7] הדיור העתידיים בקרב קבוצות אוכלוסייה שונות.

בעבודות קודמות של המועצה הלאומית לכלכלה נעשה שימוש במתודולוגיה שפותחה יעודית עבור תחזית הדיור, בהתבסס בין השאר על עבודות של בנק ישראל בנושא. במסמך המעקב של התוכנית האסטרטגית משנת 2021, נעשה שימוש במקדמי דיור יעודיים עבור 3 קבוצות אוכלוסייה, בחלוקה ל-3 קטגוריות, כמוצג:

-	גילאי 20-29	גילאי 30 ומעלה	מקדם פטירות
יהודים לא חרדים	0.32	0.575	0.075
חרדים	0.5	0.5	0.1
לא יהודים	0.21	0.475	0.2

מקדמים אלו חושבו על בסיס מידע גלוי מנתוני הלמ"ס בעיקר אודות ההתנהגות הסוציולוגית, המתבטאת בשיעורי וגיל הנישואין בגילאים שונים, ועל גביהם הנחה של מקדם צריכת הדיור עבור סוגי אוכלוסייה השונים – נשואים, רווקים, גרושים, אלמנים וכו'.

מקדמי הדיור בעדכון הנוכחי הם המשך פיתוח של הבסיס המתודולוגי של העבודות הקודמות, תוך העמקה, חידוד ועדכון במקומות שנמצא לנכון, כמפורט להלן.

7 נדגיש כי הלשון "צריכת דיור" הינו מלשון צריכה ולא מלשון צורך.

4.1. מקדם צריכת הדיור – דיון

4.1.1. דיון – השפעות התפתחויות דמוגרפיות, סוציולוגית והעדפות צרכן [8]

אמידת צורכי הדיור אינה פשוטה הן מפני קושי מושגי להגדיר צרכים אלה והן מפני קושי מעשי לכמת אותם. למעשה, ההגדרה עצמה של "צרכים" בנושא הדיור, אינה חד ערכית, ונובעת משורה של גורמים והעדפות.
בנק ישראל במסמך משנת 2012 הגדיר את צורכי הדיור של האוכלוסייה "כמספר הדירות הנדרש בהינתן גודלה של האוכלוסייה הבוגרת ושיעור הפרטים המתגוררים בדירה לבדם לעומת אלה החולקים דירה עם בוגרים נוספים (בני זוג או אחרים)". לכך ניתן להתייחס למעשה כ- "שיעור צורכי הדיור".
שיעור זה מושפע משורה ארוכה של גורמים, כגון: הרכב הגילאים של האוכלוסייה, מוסכמות חברתיות לגבי מגורים משותפים, שיעור הנישואין וגילם והבדלים בתוחלת החיים בין גברים לנשים. כל הנ"ל מוגדר **על פי בנק ישראל כ-"הצורך הדמוגרפי בדירות".**[9]
מלבד משתנים אלו, ההחלטה האם לגור לבד בדירה או עם אנשים נוספים תלויה גם בגורמים כלכליים, ובינהם גם עלות שירותי הדיור. כך, למשל, עליית מחירים עשויה לדחות יציאת צעירים מבית ההורים, להניעם לשכור דירה עם שותף או שותפים (במקום לבדם), או לעודד מגורי הורים מבוגרים עם ילדיהם. מספר הדירות המאוכלסות בפועל הוא אפוא תוצאת שיווי משקל, המשקפת גם את תגובת הביקוש למחיר, וזאת בנוסף ל-"צורך הדמוגרפי".
ההסתכלות המקובלת על מספר משקי בית כמדד לצורך בדיור נוגעת באותה הטייה, הנובעת מכך שמספר משקי בית מוגדר על בסיס המגורים בדירה, כך שהוא כבר תוצאה של שיווי המשקל האמור, ולא יכולה להוות משתנה ראשוני על מנת לאמוד את הדיור הנדרש. ניתן גם לראות בנתונים כי הטייה זו משמעותית יותר ככל שמתייחסים לתקופה קצרה יותר, שבה תנודות כלכליות עשויות להאפיל על גורמים דמוגרפיים המשתנים בקצב איטי יחסית. מכיוון שההחלטות מושפעות גם מן העלות, עליית מחיר תקטין את מספר משקי הבית הנוצרים (וכנ"ל הפוך, כמובן), ולכן, חובה להתחשב גם בגורם הכלכלי לקביעת מקדם המרה בין אוכולוסיה לדיור.
לאור זאת, ניתן לסכם כי מוצע להשתמש מקדמי המרה בין אוכלוסייה לדיור שמתחשב לכל הפחות בגורמים הבאים:

1) **השפעה דמוגרפית**: התחשבות במשתנים דמוגרפים של האוכלוסייה, ובראשם - גיל , מין, מגזר, פיזור גאוגראפי.
2) **השפעה התנהגותית-סוציולוגית**: התחשבות במשתנים כגון - שיעור הנישואין והגירושין[10], גיל הנישואין ומוסכמות חברתיות לגבי מגורים משותפים.
3) **השפעת העדפת הצרכן**: כשהמחיר משתנה, גם תגובת הצרכן משתנה. אם המחיר של שירותי דיור יורד, סביר להניח שיותר אנשים יחפצו בו. מצד שני, אם המחיר עולה, פחות אנשים יחפצו בשירותי דיור וצעירים, לדוגמה, יעדיפו להישאר אצל ההורים או דירת שותפים. כמובן שהעלויות אינן ההשפעה הבלעדית על העדפות הצרכן ויתכן כי פרטים מסוימים מעדיפים לגור עם שותפים בכל מקרה.

השאיפה בעדכון זה היא לחפש מקדם בין אוכלוסייה לדיור אשר יכלול באופן המיטבי את הגורמים הללו.

---

8 פרק זה מבוסס על מסמך בנק ישראל משנת 2012 , עם עריכה וחידודי הגדרות של המועצה הלאומית לכלכלה:
https://boi.org.il/media/p4vpbxpe/develop133h.pdf ראה מעמוד 28
9 הגדרת בנק ישראל למעשה מכלילה משתנים דמוגרפים יחד עם משתנים סוציולוגיים, ולכן אנו בהמשך מעדיפים להפריד את המרכיבים הללו בהגדרת המדד.
10 יש להבהיר כי המודל המוצע מניח כי שיעור הגירושין בתחזיות ישאר יציב.

4.1.2. דיון – מקדם דיור נורמטבי ופוזיטיבי

ההשפעה של הגורם הכלכלי והעדפות הצרכן על צריכת הדיור של האוכלוסייה מעלה את השאלה איזה סוג מקדם ברצונינו לבחור – נומרטיבי או פוזטיבי, כאשר:

- **נורמטיבי** - הוא תיאור המצב הרצוי מבחינה, חברתית, אקולוגית וכד'.
  תיאור של מצב זה בא לענות על השאלה "מה צריך שיהיה?".
- **פוזיטיבי** - הוא תיאור המצב הקיים.
  תיאור של מצב זה בא לענות על השאלה "מה יש?".

בנוגע למציאת מדד מקדמי הדיור בישראל, ניתן למעשה לנסח את הפער בין סוגי המדדים באופן הבא:

- **מדד צוֹרְכֵי הדיור** – במובן הנורמטיבי של צורך.
- **מדד צְרִיכַת הדיור** – במובן הפוזיטיבי של צריכה.

בחינה נורמטיבית דורשת להגדיר את הרצוי, שבמרכזה עומדות קביעות שיכולות להיות סובייקטיביות, ולכן היא מעלה קשיים ודורשת הסכמות מורכבות על מנת להגדירה. למדד מסוג זה יש יתרונות רבים המאפשר לקבוע מדדים עקרוניים שאינם מושפעים בתמורות ואופנות נקודתיות, וכפי שניסחו במסמך של בנק ישראל בעקבות ההשפעה של הגורם הכלכלי והעדפת הצרכן - "הנתונים בפועל לא ישקפו נאמנה את הצורך בדיור, ולא ניתן לגזור מהם משמעויות חד ערכיות לטווח הארוך של אסטרטגיית הדיור".
מסיבה זו במסמך זה מצאנו לנכון לאמוד את המקדם בבחינה פוזיטיבית שתבחן את המצב הקיים, ולא הגדרות תאורתיות ועקרוניות של המצב הרצוי. באופן זה **המדד יכול לשקף באופן נאות מקדמי דיור אשר ישמרו על המצב הנוכחי, ויאפשרו גם לשאוף לשיפור ביחס למצב הנוכחי**, וזאת כפי שיפורט בהמשך.
נצין כי בפועל גם בנק ישראל עמד על ההשפעה של הגורם הכלכלי והעדפת הצרכן על המקדם, והניח בעיקר הנחות פוזיטיביות, ולא הנחות נורמטיביות.
נציין, כי בשל כך, יש חשיבות לעדכון התחזיות כל 5 שנים, כפי שנקבע בהחלטת הממשלה, שכן אופי צריכת הדיור המושפע מגורמים רבים, וצפוי להשתנות עם הזמן.
לאור זאת, להלן עדכון של מדד **צְרִיכַת** הדיור, אשר משקף מקדמי המרה בין אוכלוסייה לדיור באופן פוזיטיבי.

4.2. עדכון מקדם צריכת הדיור

בכדי להנחיל מקדמי צריכת דיור באופן מיטבי יש לשאוף להיצמד למתודולוגיה המקורית של בנק ישראל - תמונת מצב פוזיטיבית (snapshot) של הרגלי הדיור של האוכלוסייה בפילוח לקבוצות דמוגרפיות וגילאים, שיבטאו את הצריכה בפועל של יח"ד. ככל שנוכל לשפר את רמת הרזולוציה של תחזית אוכלוסייה ומדד צריכת הדיור, כך המודל יטיב לבטא אותם בתחזיות מלאי הדיור ארוכות הטווח.
מודל האוכלוסייה המוצע, מעצם בנייתו, מאפשר לנתח את השפעתם של תהליכים דמוגרפים, כגון שינויים בהרכב הגילים של האוכלוסייה. ככל שקצב גידול האוכלוסייה יקטן, ותהליך הזדקנותה יואץ, צפוי הרכב הגילאים למלא תפקיד חשוב יותר בקביעת מספר הדירות שיהיו זמינות לשוק. כמו כן, יש צורך להבחין בין שלושת קבוצות האוכלוסייה השונות שהן יהודים לא חרדים, חרדים וערבים, שמחזיקות בהרגלי דיור שונים.
לכן, במטרה לבנות מדד שיכול לשרת את התחזיות הדמוגרפיות שכבר נעשו יש לקחת בחשבון מדדים שנותנים מענה ל:

- **פילוח גילאים** – חלוקה לפי קבוצות גיל חמש-שנתיות.
- **פילוח דמוגרפי** – חלוקה של שלושת קבוצות האוכלוסייה המרכזיות שהן יהודים, חרדים וערבים.

4.2.1. שימוש בנתוני סקר הכנסות והוצאות של הלמ"ס

בהיעדר נתונים מנהליים זמינים עבור מספר הנפשות בחלוקה לדמוגרפיה וגיל עבור כל דירה בישראל[11], אנו סבורים כי הדרך הטובה ביותר לאמוד זאת היא דרך סקרי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מתוך סקרי הלמ"ס, נראה שסקר הוצאות והכנסות מאפשר פילוח כזה באופן מיטבי – מדובר על סקר גדול ורחב המשייך כל פרט למשק בית, ומאפשר זיהוי של כל פרט לפי קבוצת גיל ולפי דמוגרפיה.[12]
סקר הוצאות משק הבית (להלן "**הסקר**") הוא סקר שנתי שוטף שמטרתו לקבל נתונים על מרכיבי התקציב וההכנסות של משקי בית ונתונים נוספים המשמשים לאפיון רמת החיים של משקי הבית בישראל. שני השימושים העיקריים של הסקר הם בקביעת המשקולות לסל הצריכה של מדד המחירים לצרכן ומדידת העוני ואי השוויון באוכלוסייה. הסקר מהווה גם אומדן לחלקה של הצריכה הפרטית בתמ"ג. הסקר נערך ברצף כל שנה מאז שנת 1997. לכל משק בית נמסר שאלון על מבנה משק הבית – שאלון שמולא על ידי הסוקר ובו נתונים דמוגרפיים וכלכליים בסיסיים לגבי כל אחד מבני משק הבית (גיל, מין, ארץ לידה, שנת עלייה, מעמד בעבודה וכו').

לצורך אמידת מקדם צריכת הדיור, נעשה שימוש בסקר הוצאות והכנסות המעודכן ביותר משנת 2022 [13], הנחשב לסקר המקיף, האמין והמעודכן ביותר. סקר זה מספק מידע רחב ומפורט על מגוון משתנים עבור כל פרט, כגון קבוצת גיל, לאום, השכלה, נתוני הכנסות והוצאות ועוד. בנוסף, הנתונים מאפשרים לשייך כל פרט

11 וכפי שיוסבר – גם לא נראה שיש צורך בכך, והפתרון המוצע נותן מענה לאמוד בקירוב טוב מאוד את מקדמי הדיור.
12 הזיהוי לחלוקה של לאום (יהודי/ערבי) מופיע בקובץ הפרט של נתוני הסקר, בעוד זיהוי של יהודי חרדי / לא חרדי מופיע עבור המשפחה אליו משייך אותו פרט, ומוגדר בתוך "רמת דתיות". נתון זה הופיע בסקר החל משנת 2014. נעשה עיבוד לנתונים על מנת לחבר בין המקורות השונים.
13 יש לציין כי בסקרים שנעשו טרם מגיפת הקורונה השתתפו מספר גדול יותר של נסקרים. עקב כך נערכה השוואה גם מול סקר 2019, אשר עלול להיחשב אמין יותר בשל מספר העונים הגדול יותר. נמצא כי הפערים בין הסקרים היו זניחים, ובשל כך, בחרנו להשתמש בסקר העדכני ביותר משנת 2022, על מנת להבטיח התאמה מירבית לנתונים העכשוויים.

למשק בית, ובכך לזהות כמה ואילו פרטים מתגוררים יחד. **לאור זאת, אנו סבורים כי סקר הכנסות והוצאות של הלמ"ס הוא הכלי היעיל ביותר לאמידת מקדם צריכת הדיור בישראל, תוך התאמה לרמת הפירוט הנדרשת עבור מודלים תחזיתיים לטווח הארוך[14].**

4.2.2. אמידת מקדם צריכת הדיור מתוך נתוני סקר הכנסות והוצאות של הלמ"ס

על בסיס נתוני הסקר, ניתן מקדם לכל פרט בסקר, המשקף את הצריכה של הפרט ליח"ד בשנה הנתונה. השיטה בה ניתנו המקדמים נעשתה כך שרק עבור ראשי משק הבית ניתן מקדם צריכת דיור, כאשר צריכת הדיור במשק בית תנורמל ל-1. למעשה ראשי משק הבית הם אלו שהוגדרו כצרכני הדיור, ושאר הפרטים המשוייכים למשק הבית אינם מוגדרים כצרכני דיור, ומקדם צריכת הדיור שלהם הוא 0.[15] הדבר נעשה על מנת לשקף מציאות כי ילדים אינם שחקנים רלוונטיים במשק הדיור, וזאת בין השאר כי הם אינם מושפעים מהעדפות צרכן או מצבים סוציולוגיים. הם בפועל מצטרפים להחלטות אלו של הוריהם, שעל שולחנם הם מוסבים.

בדומה, הורים מבוגרים שבחרו לגור עם ילדיהם הוגדרו כמקדם צריכת דיור של 0. בשונה מילדים קטנים פרטים אלו הינם צרכני דיור פוטנציאלים, אך העדפת הצרכן שלהם להצטופף יחד עם ילדהם משתקפת בכך שמקדם צריכת הדיור שלהם הוא אפס, ובכך הם מורידים את המקדם עבור קבוצת הגיל והדמוגרפיה שלהם. במקביל, דירת שותפים של פרטים בגיל דומה, שלא ניתן לזהות ולהגדיר את ראש משק הבית[16] שעל שולחנו השאר נסובים, מקדם צריכת הדיור של 1 חולק באופן שווה בין כל הבוגרים במשק הבית.

לשם ההמחשה, להלן כמה דוגמאות של משקי בית שונים:

- **זוג נשוי בשנות ה-40 לחייהם + 3 ילדים מתחת גיל 18**: כל אחד מההורים יקבל מקדם של 0.5, והילדים מקבלים מקדם של 0 כל אחד.
- **4 שותפים בשנות ה-20 לחייהם**: כל אחד מן השותפים מקבל מקדם של 0.25.
- **זוג נשוי בשנות ה-50 לחייהם + 2 ילדים מתחת גיל 18 + ילד אחד מעל גיל 18 + הורה בשנות ה-80 לחייו**: כל אחד מההורים יקבל מקדם של 0.5 והילדים + ההורה בשנות ה-80 לחייו מקבלים מקדם של 0 כל אחד.

על בסיס עיבוד זה חושבו מקדמי הדיור לקבוצות האוכלוסייה השונות – חרדים, ערבים ויהודים לא חרדים, תוך חלוקה לקבוצת גיל חמש שנתיות.

---

14 לכאורה ניתן שימוש גם בסקר כוח אדם של הלמ"ס אולם שני הסקרים מחזיקים בגודל מדגם דומה ולסקר הכנסות והוצאות יש יתרון מבחינת פילוח הגילאים של משתתפי הסקר.

15 חשוב לציין שגודל משק הבית משפיע על גודל הדירות המבוקש. פרופיל גודל הדירות היינה שאלה חשובה ומרתקת בפני עצמה, אך לא נושא עבודה זו – המתמקדת במספר יח"ד בלבד.

16 סקר הלמס מבצע זיהוי של ראש משק הבית עבור כל משק בית, כולל "דירת שותפים", אך הזיהוי הוא רנדומאלי ואינו מצביע מי בפועל הוא ראש משק הבית, ולכן בחנו בשיטה אחרת.

4.3. תוצאות מקדמי צריכת הדיור בישראל על פי סקר הכנסות והוצאות משק הבית

לאור כל האמור, להלן מקדמי הדיור בישראל שנאמדו על פי סקר הלמ"ס (2022), בחלוקה לקבוצת אוכלוסייה וגיל:

קבוצת גיל	חרדים	יהודים לא חרדים	ערבים
0-4	0	0	0
5-9	0	0	0
10-14	0	0	0
15-19	0	0	0
20-24	0.27	0.15	0.07
25-29	0.47	0.36	0.22
30-34	0.49	0.49	0.38
35-39	0.49	0.49	0.44
40-44	0.5	0.52	0.48
45-49	0.5	0.52	0.46
50-54	0.49	0.53	0.5
55-59	0.52	0.55	0.5
60-64	0.55	0.55	0.53
65-69	0.55	0.59	0.51
70-74	0.48	0.59	0.57
75-79	0.56	0.62	0.58
80+	0.66	0.62	0.57

בכדי להמחיש את המשמעות של תוצאות מקדמי צריכת הדיור שבטבלה להלן מספר דוגמאות על פי הגיל וקבוצות האוכלוסייה השונות:

- **בוגר יהודי לא חרדי בגיל 40**: המקדם עבורו הוא 0.52. המשמעות היא כי עבור זוג, צריכת הדיור גדולה מיח"ד אחת (0.52 + 0.52 = 1.04), מה שמצביע על כך שרוב האוכלוסייה הנ"ל מתגוררת בזוגות, וחלק קטן מהקבוצה (ככל הנראה רווקים או גרושים), מתגוררים בנפרד בדירה משלהם. יש לציין שכמובן יש גם אוכלוסייה כזאת שמתוגררת עם שותפים, ו/או תחת הורים.
- **יהודי/ה לא חרדי/ת בגיל 25:** לכל פרט בקבוצה זו מקדם צריכת הדיור עומד על 0.36. הדבר מעיד על כך שחלק ניכר צורכים יחידת דיור עם שותפים או גרים עם הוריהם, כמו לדוגמה סטודנטים וכו'.
- **גבר או אישה ערבי/ה בגיל 50:** עבור קבוצת גיל זו, המקדם הוא 0.50, כלומר צריכת הדיור שלהם הינה נמוכה יותר בהשוואה ליהודים לא חרדים בגיל זה (0.53).

4.4. הערות על תוצאות מקדם צריכת הדיור

4.4.1. תוצאות המודל לאור מקדם צריכת הדיור נכון למצב המשק בשנת 2023

על מנת לבחון את סבירות הנתונים שהתקבלו מתוך סקר הלמ"ס, בוצעה הרצה במודל עבור מלאי הדירות בישראל לשנת 2023 במטרה לבחון האם התוצאה שהתקבלה עומדת במבחן המציאות.
תוצאות הרצה של המקדמים הללו במודל אסטרטגיית הדיור, הראו כי בהסתכלות אחורה על שנת 2023 מלאי הדיור "החזוי" עומד על כ-2.91 מיליון יח"ד, זאת אל מול נתוני הלמ"ס שמראים שבאותה שנה היו בישראל 2.90 מיליון יח"ד[17]. דבר זה מעיד על פער זניח בין תוצאות המודל למצב בפועל. לאור זאת אנו סבורים כי המתודולוגיה הוכיחה את עצמה כיעילה וככזו שנכון להסתמך עליה.
לצד תוצאות ההרצה שהראו התאמה גבוהה בין מלאי הדיור החזוי לפי המודל ובין הנתונים בפועל, ישנם נושאים נוספים שלא נכללו בהתייחסות הנוכחית, שעשויים להשפיע על דיוק ההערכות. מצד אחד, ישנן דירות ריקות זמינות שאינן בשימוש (כגון דירות רפאים או "חיכוך מבני", כלומר פרק זמן מסויים עד שמאוכלסות), וכן דירות מגורים המשמשות בפועל לטובת עסקים. מצד שני, ישנם בתי אבות, דירות של אזרחים השוהים בחו"ל, ודירות מפוצלות שאינן תמיד נרשמות במלואן כיחידות דיור נפרדות.

4.4.2. מענה הוליסטי

אנו סבורים כי ביצוע מודל תחזיות הדיור, עם מקדמי הדיור באופן שתואר נותן מענה הוליסטי לבעיות מתודלוגיות שונות, כגון:

- **התייחסות להעדפות הפרטים**: מסמכים קודמים הבהירו כי המקדמים משקפים גידול בצורכי הדיור הנובע רק מגידול באוכלוסייה ולא משינוי בהעדפות הפרטים. נקודה זו משתקפת במקדמים שנעשה בהם שימוש, שלכאורה שיקפו צרכי דיור נורמטיביים.
המודל הנוכחי אינו מניח או מבקש לשקף נורמטיביות כלשהי במקדמי הדיור, שהיא בין השאר גם נתונה לסוביקטיביות מסוימת. במקום זאת, המודל משקף תמונת מצב של יחס אוכלוסייה לדיור נכון לנקודת זמן מסוימת, ומתרגם אותה לתחזית דיור על מנת לשמר/לשפר את אותה רמה על סמך התחזיות הדמוגרפיות.
- **פינוי דירות של נפטרים**: במודלים קודמים עלה הקושי של קצב פינוי הדירות עקב פטירה, כיוון שהוא אינו זהה לקצב האכלוס שלהן על ידי דיירים חדשים. פעמים רבות אחד מבני הזוג נפטר ובן הזוג שנותר מאכלס את הדירה בגפו, ולכן לא ניתן להחשיב דירה זו כדירה פנויה באופן אוטומטי. המודל הנוכחי נותן מענה לסוגיה זו, מכיוון שמקדמי הדיור מניחים את האיכלוס של בן הזוג הנותרים, ולראיה – מקדמי הדיור בגילאים מתקדמים גבוהים מאשר בגילאים צעירים יותר, עבור כל קבוצות האוכלוסייה.

17 הבהרה – הנתון מתייחס למספר יח"ד לפי פרסום הלמ"ס ותואם גם את מספר משקי הבית. עם זאת, הנתון של מספר משקי הבית הינו תנודתי.
מקור: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib025_24_2024/025/04/b.pdf

4.4.3. מקדמי צריכת הדיור לחרדים בגילאים 20-25

נעיר כי המקדם עבור חרדים בגילאים 20-24 נבדק באופן ספציפי, בין השאר בגלל הרגישות של תוצאות המודל הדיור לנתון, וזאת על בסיס עבודה של גורדון (2022)[18], בו נבחנו גילאי הנשואין של ציבורים שונים בישראל, ונמצא כי חישוב מקדמי הדיור על בסיסו יביא למקדם גבוה במעט ממה שנמצא בסקר ההוצאות וההכנסות של הלמ"ס:

גילאים	שיעור נישואין (חרדים)		ממוצע מקדמים
	גברים	נשים	
20	18%	34%	0.13
21	30%	55%	0.21
22	46%	70%	0.29
23	62%	78%	0.35
24	72%	83%	0.39
	0.17	**0.24**	**0.27**

לכן במודל אסטרטגיית הדיור המעודכן נעשה שימוש במקדם של 0.27 לחרדים בגילאים 20 עד 24, ולא במקדם של 0.2 כפי שיצא בניתוח נתוני סקר הכנסות והוצאות משקי הבית.

מלבד זאת – לאחר בחינה לא נמצאו תוצאות נוספות שהצדיקו דיוק מעבר למה שנמצא בתוצאות של סקר הכנסות והוצאות משקי הבית.

18 (עמוד 54)

idi.org.il מגמות דמוגרפיות והשתלבות בתעסוקה: מבט על המגזר החרדי, 2022, המכון הישראלי לדמוקרטיה

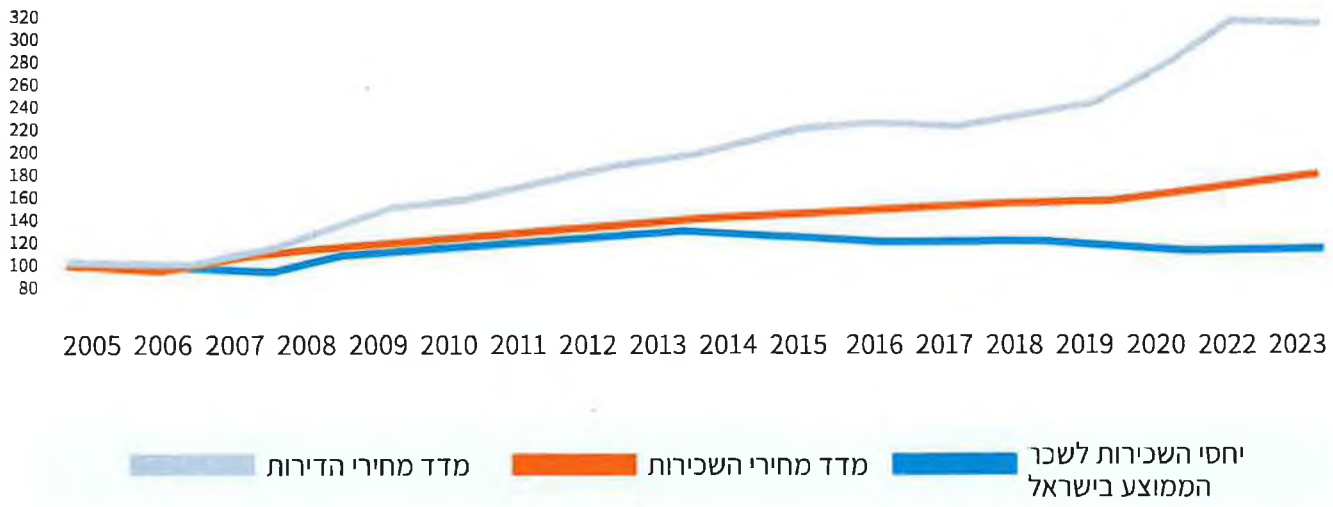
5. התייחסות המודל למקדמים המותאמים לשנת 2005

במודל הנוכחי, שנת 2022 הוגדרה כשנה המשקפת את המצב המצוי של צריכת הדיור של אזרחים בוגרים בישראל. עם זאת, הובהר כי אין המשמעות כי זהו בהכרח המצב "הרצוי". בחנו גם את מצב משק הדיור בישראל שהיה קיים לפני עליות המחירים בעשורים האחרונים, והרצנו את תוצאות המודל במקרה שבו מקדמי הדיור יתבססו על שנה אחרת מאשר שנת 2022. בחינה זו נעשתה בכדי לא לְקַבֵּעַ את תוצאות מודל דיור ארוך טווח על פי מצב נקודתי בלבד, ובכך להביא לידי ביטוי תחזית גם לגידול בהיצע הדיור ארוך הטווח.

5.1 מחירי הדיור והשכירות, 2005-2023

לשם כך בחנו את מחירי הדירות והשכירות בישראל החל משנת 2005 ועד 2023, כמוצג להלן:

מחירי הדירות, מחירי השכירות ויחס השכירות לשכר הממוצע בישראל 2005 - 2023 (שנת 2005=100)



ניתן לראות כי בשנים 2005 עד 2007, מחירי הדירות ועלות השכירות בישראל היו פחות או יותר יציבים. לאחר מכן, מחירי השכירות והדירות החלו לעלות ובעקבות הירידה החדה בריבית שחלה בסוף 2008 הואץ תהליך העליה במחירי הדירות כשהשיא הגיע בשנת 2022 עם 20% עלייה.

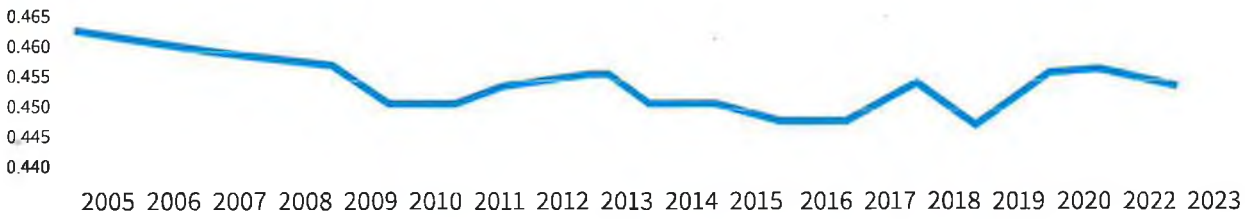
5.2 מקדמי צריכת הדיור, 2005-2022

לאור זאת, ובכדי לספק תמונת מצב עדכנית, בחנו את יחס האוכלוסייה הבוגרת לדיור החל משנת 2005 ועד שנת 2022 (השנה המעודכנת ביותר של סקר הכנסות והוצאות משק הבית). יחס זה הוא למעשה מקדם צריכת הדיור הכולל של ישראל (ללא חלוקה לשכבות גיל וסוג אוכלוסייה) שחושבו מתוך סקר הכנסות והוצאות משק הבית.

נציין כי מדובר במשימה מורכבת, שכן הלמ"ס החל לאסוף נתונים מלאים על מלאי הדיור בישראל רק משנת 2016. לפני שנה זו, קיימים נתונים על מספר רשויות מקומיות רבות, אך לא על כלל הרשויות בישראל[19]. לאור זאת, נערכה עבודת עיבוד נתונים, שבה נכללו כל הרשויות המקומיות שיש לגביהן נתונים מלאים משנת 2005 ועד היום. מדובר בכ-78% מכלל הרשויות המקומיות, וכ-90% מכלל האוכלוסייה בישראל.

עבור רשויות אלו, להלן מדד של יחס בין סך האוכלוסייה מעל גיל 18 וכלל יחידות הדיור בשנים 2005-2022:

יחס אוכלוסייה בגיל 18 ומעלה למספר יח"ד בישראל



ניתן לראות כי מקדם צריכת הדיור הכולל בישראל ירד בין שנת 2005 ל-2022. משמעות הדבר היא כי בשנת 2022 היה "צפוף" יותר בדירות בישראל, והתגוררו בממוצע יותר נפשות בוגרות ביחידות הדיור הקיימות ביחס למצב בשנת 2005.

כיוצא מך, על מנת שהיחס יישמר כפי שהיה בשנת 2005 יש לבנות עוד יחידות דיור, כפי שיוצג להלן.

19 נתוני המועצות האזוריות נוספו למרשם הדירות בהדרגה החל משנת 2012, ובאופן מלא - לא לפני שנת 2016.

5.3 השינוי ביחס בין האוכלוסייה הבוגרת למלאי הדירות

סך האוכלוסיה הבוגרת בישראל בשנת 2022 עמדה על 6,439,998 נפשות.

לאור זאת, להלן תחשיב של מספר יח"ד הנדרש כדי שהיחס בין האוכלוסייה הבוגרת למלאי הדיור יהיה כפי שהיה בשנת 2005:

שנה	מקדם צריכת הדיור	מלאי הדירות הנדרש לאוכלוסייה בישראל בשנת 2022 (כ-6.44 מיליון נפשות בוגרות)	סך הפער
2005	0.460	2,960,304	**43,753**
2022	0.453	2,916,550	

בכדי להביא את מצב צריכת הדיור ביחס לאוכלוסייה הבוגרת כך שיהיה זהה לזה של שנת 2005 נמצא פער של כ-44 אלף יח"ד.

6. תחזית יח"ד במודל המעודכן

לאור האמור, המודל מריץ את תרחישי האוכלוסייה יחד עם מקדמי צריכת הדיור, ומגיע למספר יח"ד החזוי בטווח הארוך, באופן הבא:

1) **תזרים הבסיס למספר יח"ד בשנה עד שנת 2050**: תזרים הבסיס נבנה על סמך תחזית האוכלוסייה ומקדמי צריכת הדיור שנמדדו בשנת 2022, כפי שתואר בהרחבה.
2) **תוספת יח"ד לשיפור סך המלאי:** יתווספו עוד כ-44 אלף יחידות דיור לאורך 11 השנים הקרובות (2025-2035), וזאת כדי להגיע לרמות מקדמי צריכת דיור שהיו בשנת 2005, כפי שתואר בהרחבה לעיל.

להלן תזרים מספר יחידות הדיור לשנה באסטרטגיית הדיור המועצה הלאומית לכלכלה עד שנת 2050:

תזרים מספר יח"ד שנתי במודל אסטרטגיית הדיור	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
תחזית האוכלוסייה	11,178,749	12,160,970	13,240,627	14,426,562	15,683,506
תזרים שנתי כולל של יח"ד (לפי מקדמי צריכת הדיור)	61,545	61,528	67,989	73,551	76,604
אסטרטגיית הדיור של המועצה הלאומית לכלכלה (כולל 4,000 יח"ד עד שנת 2035 לשיפור סך המלאי)	65,545	65,528	67,989	73,551	76,604

אסטרטגיית הדיור ארוכת הטווח של המועצה הלאומית לכלכלה מציבה אבני דרך שנתיות לצריכת הדיור המקובלת לרווחת הציבור, במונחי תוספת יחידות דיור נטו.

7 עדכון תרחיש אסטרטגיית דיור לפיזור האוכלוסייה ויח"ד

תרחיש "אסטרטגיית הדיור" שפורסם בשנת 2021 הינו תוצאה של מודל שלוקח בחשבון גם יכולות תכנוניות. נזכיר כי בעוד שהביקוש לדיור נקבע בהתאם להעדפות האזרחים, היצע הדיור כפוף במידה משמעותית למדיניות הממשלתית. תרחיש האוכלוסייה של "מגמות העבר" קובע את הביקושים לדיור בנפה מסוימת כפונקציה של הגידול הדמוגרפי בנפה בין כל שתי תקופות בלבד. לעומת זאת תרחיש "אסטרטגיית הדיור" לקח בחשבון גם מגבלות נוספות בשל יכולות תכנוניות.

7.1. עדכון תרחיש "אסטרטגיית הדיור"

עדכון תרחיש אסטרטגיית הדיור נעשתה תוך שינוי מתודלוגי, כך שהמתודולוגיה אינה מתבססת רק על מגמות ותוכניות עבר כדי לחזות את התפזרות האוכלוסייה, כפי שנעשה, אלא נבנתה אסטרטגיה המותאמת להחלטות ממשלה לתכנון וביצוע של פרויקטים לאומיים, ויכולת ביצוע לאור הערות גופים רלוונטיים.
הרציונל שעומד בבסיס המתודה התגבש לאור ההשפעה ההדדית שיש בין פיזור האוכלוסייה לאור מגמות העבר, אשר משקפות מצד אחד העדפות צרכן ויכולת תיכנון וביצוע, ומצד שני את ההשפעה המשמעותית (אך מוגבלת) שיש לממשלה לנווט את האיזון בין ההיצע והביקוש, ובכך את פיזור האוכלוסייה. לכן בתרחיש אסטרטגיית הדיור המעודכן פיזור האוכלוסייה נעשה באופן מבוקר ביחס לתרחיש מגמות עבר, כך שישקפו לא יותר מאשר את השינויים הנדרשים לאור החלטות ממשלה בעלות השפעה לאומית על שוק הדיור, ותיקונים נדרשים בלבד.
לכן תכנון שנעשה באופן שוטף כבר משקף מגמות עבר, ומעבר אליהן לקחנו בחשבון שני סוגים של הסטות אוכלוסייה נוספות:

- **פרויקטים אסטרטגיים לאומיים לדיור, בעלי בשלות גבוהה**: כאשר הממשלה מחליטה על פרויקטים גדולים שהינם בעלי משקל משמעותי המשפיע על אופי שוק הדיור ופיזור האוכלוסייה בישראל, הדבר צריך להשפיע על אסטרטגיית ותחזיות הדיור. כפי שיוצג בהרחבה בהמשך, לאחר בחינה נמצא כי ישנן שתי תוכניות משמעותיות כאלו בעלות בשלות גבוהה:
  - פינוי מפרץ חיפה
  - הקמת ערים חדשות המיועדות לאוכלוסייה החרדית בנגב (כסיף ותילה)

  פרויקטים אלו יש בהם בכדי לשנות ברמה הלאומית את פיזור האוכלוסייה, כיוון שכל עיר מיועדת להיות עם עשרות אלפי יח"ד, ואלו תוכניות שמעבר לתכנון השוטף.
  כמובן שישנם פרויקטים נוספים שעומדים על הפרק, אך הם לא עברו החלטות ממשלה מתקדמות, ולכן לא נמצאו כבעלי בשלות גבוהה, ויוכלו להיכלל בעדכונים הבאים של אסטרטגיית הדיור במידת הצורך.
- **טיוב נדרש באסטרטגיית הדיור הקודמת**: אסטרטגיית הדיור שפורסמה בשנת 2021 הביאה לקושי שעלה מגורמי תכנון, ובפרט במחוז ירושלים. לאחר בחינה מדוקדקת, נמצא כי במחוז ירושלים המודל שעבד בשיטה של Down-Top לא תאם את היכולת והאסטרטגיה התכנונית בשיטה של Up-Bottom. מטרה מרכזית של אסטרטגיית הדיור הלאומית היא להביא לכך שגורמי תכנון מחוזיים ומקומיים יפעלו בהתאם לאסטרטגיה הלאומית, ולא להיפך. אלא שבמקרה זה, לאחר בירור מעמיק, נמצא

שתוצאות המודל הקודם לא איפשרו תכנון מחוזי מתאים.

היתרון של העבודה המתכללת של המועצה הלאומית לכלכלה היא בראיה רחבה, תוך היכולת לשקלל השפעות צולבות ברמה הלאומית - כך שהסטת אוכלוסייה במחוז מסויים משפיעה ברמה האסטרטגית גם על מחוזות אחרים.
להלן פירוט של המחוזות שבהן בוצעו ההסטות המרכזיות בתרחיש אסטרטגיית הדיור ביחס לתרחיש עסקים כרגיל בפיזור האוכלוסייה ויח"ד למחוזות וקבוצות אוכלוסייה:

7.2. פרויקטים אסטרטגיים לאומיים לדיור

7.2.1. מפרץ חיפה

תוכנית המתאר הארצית (תמ"א 75) למפרץ חיפה, המכונה "שער המפרץ", מציגה תפיסה מהפכנית לשינוי פני האזור, כאשר במוקדה עומדת תוספת מאסיבית של יחידות דיור. התוכנית מתווה מסגרת לפיתוח של כ-105,000 יחידות דיור חדשות בבשלות מלאה (עד שנת 2080), היקף חסר תקדים שצפוי להביא לגידול דמוגרפי משמעותי באזור.
בהתבסס על גודל משק בית ממוצע, תוספת זו עשויה להוביל לגידול אוכלוסייה של כ-300-400 א' תושבים חדשים במטרופולין חיפה בהבשלה מלאה. גידול דמוגרפי כזה מהווה זרז פוטנציאלי לצמיחה כלכלית מואצת, תוך יצירת ביקושים חדשים בתחומי המסחר, השירותים והתעסוקה.
מבחינה כלכלית, היקף הפיתוח המתוכנן – הכולל לצד יחידות הדיור גם 5.5 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה ו-3 מיליון מ"ר של שטחי מסחר – מייצג השקעה תשתיתית עצומה. זו צפויה לחולל אפקט מכפיל משמעותי בכלכלה האזורית והלאומית, תוך יצירת מקומות עבודה רבים בטווח הבינוני והארוך.
התוכנית מציבה אתגר לוגיסטי וכלכלי מורכב בהיבטי תכנון וביצוע, אך גם מייצרת הזדמנות ייחודית לעיצוב מחדש של המרקם האורבני והכלכלי של מטרופולין חיפה. היא מדגימה גישה אינטגרטיבית לפיתוח עירוני, המשלבת צמיחה דמוגרפית וכלכלית עם שיפור איכות החיים והסביבה, תוך יצירת בסיס איתן לצמיחה כלכלית ארוכת טווח באזור.
לפי תחשיבים של רשות מקרקעי ישראל והמועצה הלאומית לכלכלה האוכלוסייה בעיר חיפה תגדל בכ-160 עד 200 אלף איש בשנת 2050 ביחס לתרחיש הבסיס.

7.2.2. מחוז דרום

על פי החלטות ממשלה, 1360 (תלה) ו-1737 (כסיף), יוקמו יישובים עירוניים חדשים בעלי צביון חרדי במחוז דרום. סה"כ ביישובים אלו צפויות לקום כ-35 א' יח"ד, ולאור זאת אסטרטגיית הדיור מניחה כי יקומו 28 אלף יח"ד עודפות[20] במחוז הדרום שיאוכלסו על ידי האוכלוסייה החרדית. ההחלטות בעלות בשלות גבוהה לביצוע.
להלן תיאור התכניות:

- **אשרור החלטת הממשלה בעניין הקמת יישוב עירוני חדש בעל צביון חרדי – כסיף**: החלטת הממשלה

20 ביחס למצב "עסקים כרגיל"

1281, אושררה ביום 5.5.2024 בהחלטה מספר 1737. במסגרת התכנון הראשוני, היישוב החדש עתיד להכיל כ-16,000 יחידות דיור. היקף בנייה זה נועד לתת מענה לצרכי הדיור של האוכלוסייה והיא מוערכת בכ-100 עד 120 א' תושבים מהמגזר החרדי.

- **הקמתו של יישוב עירוני חדש המיועד לאוכלוסייה החרדית במועצה האזורית בני שמעון, תחת השם הזמני "תלה".** החלטה מספר 1360 של הממשלה מיום 10.04.2022 הינה יוזמה נוספת לתת מענה ייעודי לצרכי הדיור של המגזר החרדי, תוך שאיפה למשוך אוכלוסייה ממרכז הארץ לנגב.
אף שההיקף המדויק טרם נקבע, ניתן להעריך כי מדובר בעשרות אלפי יחידות דיור חדשות, המותאמות לצרכים הספציפיים של האוכלוסייה החרדית. תוספת זו עשויה להשפיע באופן ניכר על שוק הנדל"ן האזורי ועל היצע הדיור הכולל בדרום הארץ.

הקמת יישובים בסדר גודל המדובר צפויה להוביל לשינוי משמעותי בפריסה הגיאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל. יישום התוכניות צפוי לספק מענה למצוקת הדיור המתמשכת במגזר החרדי, תוך יצירת מוקד עירוני חדש המותאם לצרכיו הייחודיים של מגזר זה.
התוכניות מהוות נדבך מרכזי במדיניות הממשלתית לפיתוח הנגב ולפיזור האוכלוסייה לאזורי הפריפריה.
יש לציין כי תוכניות בהיקף כה נרחב עשויות לעבור התאמות ושינויים במהלך יישומן. עם זאת, עצם קידומה של תוכנית זו מעיד על מחויבות ממשלתית לפתרון סוגיות הדיור ולפיתוח אזורי, תוך התחשבות בצרכים הייחודיים של מגזרים שונים באוכלוסייה הישראלית.
הקמת יישובים עירוניים חדשים למגזר החרדי בנגב מציבה אתגרים ייחודיים בתחומי התכנון העירוני, הפיתוח הכלכלי והשילוב התעסוקתי, אשר יידרשו להתייחסות מעמיקה במסגרת תהליך קבלת ההחלטות.

7.3. <u>מחוז ירושלים</u>

אסטרטגיית הדיור שפרסמה המועצה הלאומית לכלכלה בשנת 2021 הביאה לקושי שעלה מגורמי תכנון במחוז ירושלים. לאחר בחינה מדוקדקת, נמצא כי במחוז ירושלים המודל שעבד בשיטה של Down-Top לא תאם את היכולת והאסטרטגיה התכנונית בשיטה של Up-Bottom.[21]
בשיטה של Up-Bottom, שנערך על ידי צוות אב לתחבורה, נערך זיהוי של פוטנציאל הבניה בפירוט של רחובות (אזורי תחבורה), והשיוך המגזרי של הפוטנציאל הנ"ל, וזאת בהתאם לאופי השכונה. באופן זה, ניתן לשער את היכולת למשוך קבוצות אוכלוסייה למחוז. ההנחה היא כי שינוי אופי של שכונה הוא תהליך ארוך ומורכב, שהיכולת של גורמי התכנון להשפיע עליו מוגבלת. כמו-כן, נלקחה בחשבון ההיתכנות של שכונות חדשות לקבל אופי המתאים לסוגי האוכלוסיה השונים במחוז, בשים לב, בין השאר, למיקומם בעיר.
במיפוי עלה כי פוטנציאל התכנון לדיור במחוז יביא **ביחס לתרחיש עסקים כרגיל** לגידול משמעותי באוכלוסייה היהודית הלא חרדית, וגידול קטן יותר באוכולוסיה החרדית. האוכלוסייה הערבית נשארת ללא שינוי ביחס לתרחיש הבסיס.

21 העבודה המעמיקה נעשתה על ידי צוות אב לתחבורה, שהכינו תשתית מידע מפורטת על מנת לבצע את הניתוח הנדרש.

7.4. סיכום - פיזור יח"ד ואוכלוסייה ביחס לתרחיש הבסיס

לשינויים הנדונים השלכות משמעותיות על המארג הדמוגרפי ומערך הדיור, ולכן תרחיש אסטרטגיית הדיור כוללת את הפערים הבאים ביחס לתרחיש עסקים כרגיל לשנת 2050:

- **נפת חיפה**: תוספת נטו של כ-60 אלף יחידות דיור מעבר לתרחיש עסקים כרגיל בשנת 2050. האוכלוסייה בנפה עתידה לגדול מעבר לתרחיש הבסיס בכ-181 אלף איש עד שנת 2050, מהם כ-37 אלף חרדים, 84 אלף יהודים שאינם חרדים ו-60 אלף ערבים.
- **נפת באר שבע**: תוספת נטו של כ-26 אלף יחידות דיור מעבר לתרחיש עסקים כרגיל בשנת 2050. האוכלוסייה בנפה עתידה לגדול מעבר לתרחיש הבסיס בכ-127 אלף איש עד שנת 2050, מהם כ-148 אלף חרדים, וכ-21 אלף יהודים שאינם חרדים.
- **מחוז ירושלים**: תוספת נטו של כ-9.3 אלף יחידות דיור מעבר לתרחיש עסקים כרגיל בשנת 2050. האוכלוסייה בנפה עתידה לגדול בכ-49 אלף איש פחות מאשר בתרחיש עסקים כרגיל, כאשר צפוי מעבר הדרגתי של כ-175 אלף חרדים למחוזות אחרים, וגידול מעבר לתרחיש הבסיס של כ-126 אלף יהודים שאינם חרדים.

7.5. תוצאות פיזור האוכלוסייה באסטרטגיית הדיור

להלן תחזית האוכלוסייה למדינת ישראל עד שנת 2050, בחלוקה למחוזות[22]:

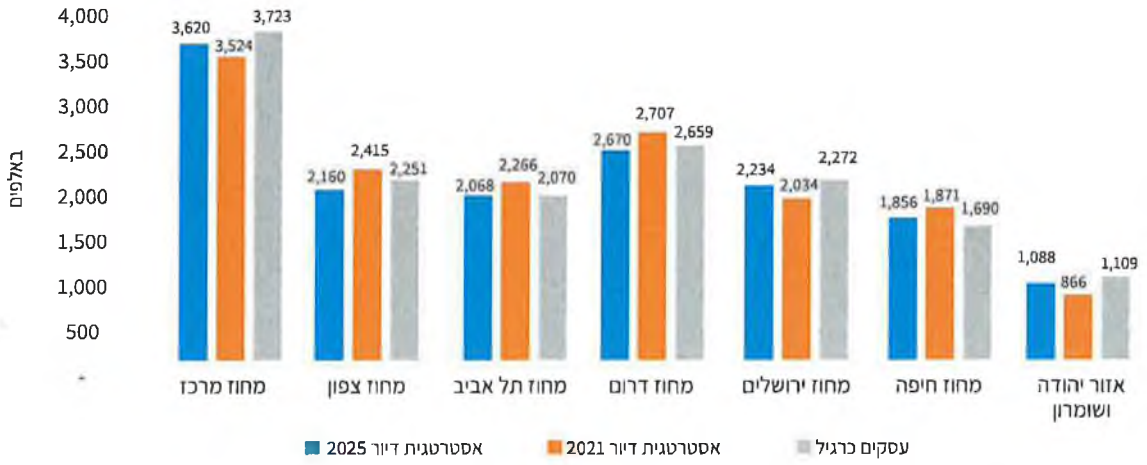
מחוז	2022 – נתונים בפועל	2025	2030	2035	2040	2045	2050
מרכז	2,347,708	2,487,021	2,706,328	2,902,397	3,126,360	3,372,781	3,619,618
צפון	1,542,093	1,610,056	1,734,067	1,841,339	1,946,155	2,053,805	2,159,713
תל אביב	1,507,261	1,562,290	1,664,790	1,755,227	1,859,353	1,966,337	2,068,095
דרום	1,422,673	1,516,986	1,690,920	1,907,900	2,122,026	2,371,507	2,669,716
ירושלים	1,239,270	1,335,557	1,495,251	1,658,876	1,837,939	2,027,553	2,222,977
חיפה	1,124,407	1,159,555	1,253,251	1,366,151	1,509,143	1,673,916	1,855,688
יהודה ושומרון	478,622	539,590	634,142	729,079	839,649	960,663	1,087,701
סכום כולל	**9,662,037**	**10,211,054**	**11,178,749**	**12,160,970**	**13,240,627**	**14,426,562**	**15,683,506**

הטבלה מציגה את האוכלוסייה החזויה בישראל בחלוקה למחוזות בשנים 2022 עד 2050. בסך הכול, האוכלוסייה בישראל צפויה לגדול ב-62% במהלך התקופה, כאשר בירושלים צפויה עלייה של 79%, במחוז הצפון 40%, בחיפה 65%, במרכז הארץ 54%, בתל אביב 37%, בדרום 88%, וביהודה והשומרון עליה של 128%.

22 חלוקה לנפות ניתן לראות בנספח

להלן השוואה בין שלושת תרחישי האוכלוסייה האזוריים לשנת 2050: עסקים כרגיל, אסטרטגיית דיור שפורסמה בשנת 2021 ואסטרטגיה דיור מעודכנת, בפילוח למחוזות:

תרחישי אוכלוסייה אזוריים למדינת ישראל בשנת 2050:



מבחינה אסטרטגית ותכנונית, הניתוח מעלה תובנות מהותיות לגבי מגמות הפיזור הדמוגרפי הצפויות: מחוז המרכז צפוי להישאר האזור המאוכלס ביותר עם כ-3.5-3.7 מיליון תושבים; מחוז הדרום מציג פוטנציאל צמיחה משמעותי עם פער ניכר בין התרחישים, המעיד על מדיניות מכוונת לפיתוח ואכלוס הנגב; מחוז חיפה מציג גידול ניכר של כ-160 אלף תושבים; מחוזות תל אביב והצפון מראים מגמת גידול מתונה יותר עם הבדלים קטנים יחסית בין התרחישים.

8. סיכום אסטרטגיית הדיור המעודכנת עד שנת 2050

להלן סיכום של מודל הדיור בעבודה זו, ותוצאות עידכון תחזיות אסטרטגיית הדיור של המועצה הלאומית לכלכלה:

1. **תרחישי אוכלוסייה אזוריים בישראל 2021** – תרחישי האוכלוסייה בתרחיש עסקים כרגיל היוו את הבסיס עליו המועצה הלאומית לכלכלה בנתה את אסטרטגיית הדיור, עליו נבנו השכבות הנוספות.
2. **מקדמי צריכת הדיור** – בעזרת מתודולוגיה מעודכנת אודות יחס ההמרה הצפוי בין אוכלוסייה ליח"ד, אשר הביאה למקדמי דיור לפי סוג אוכלוסייה ובחתך לגילאים מפורטים בהתבסס על בחינה פוזיטיבית לשנת 2022, תוך ביצוע התאמה למקדמי צריכת הדיור לשנת 2005.
3. **עדכון התוכנית האסטרטגית לדיור** – על בסיס תוצאות המודל לתרחיש עסקים כרגיל, נבחנו החלטות ממשלה ברמת בשלות גבוהה אשר יש בהם מאסה קריטית שחורגת מתרחיש העסקים כרגיל, ועל בסיסם פיזור מחדש של האוכלוסייה ביחס לתרחיש עסקים כרגיל.

8.1. מלאי יחידות דיור עד שנת 2050

להלן תחזית מלאי יח"ד באסטרטגיית הדיור בחלוקה למחוזות, בסוף כל עשור עד שנת 2050 [23]:

	מלאי דיור בפועל (יולי 2024)	2025	2030	2035	2040	2045	2050
מחוז מרכז	728,409	751,116	837,395	913,213	990,400	1,071,643	1,150,962
מחוז צפון	454,376	468,343	519,326	564,771	604,743	645,479	684,350
מחוז תל אביב	577,097	583,963	620,575	654,895	693,183	732,402	769,233
מחוז דרום	396,770	408,963	457,006	513,445	569,720	634,163	708,855
מחוז ירושלים	305,822	317,539	364,865	416,164	470,930	531,257	595,875
מחוז חיפה	402,985	411,237	445,738	485,588	532,483	585,666	643,441
אזור יהודה ושומרון	92,662	98,701	122,683	147,153	173,715	202,317	233,232
סכום כולל	**2,958,121**	**3,039,863**	**3,367,588**	**3,695,228**	**4,035,173**	**4,402,928**	**4,785,948**

הטבלה מציגה תחזית מקיפה של התפתחות מלאי הדיור בישראל עד שנת 2050. ניכרת מגמת גידול משמעותית במלאי הדיור הכולל, כאשר צפוי גידול כולל של 42% בין 2030 ל-2050. בולטת במיוחד הצמיחה הצפויה במחוז הדרום, המשקפת מגמות פיתוח אזוריות. לעומת זאת, במחוז תל אביב נצפית צמיחה מתונה יותר.

23 ניתן לקבל חתכים נוספים , כגון כל חמש שנים (במקום כל עשור), ברמת הנפה, תרחיש גידול האוכלוסייה של הלמ"ס ועוד באתר המועצה הלאומית לכלכלה.

8.2. תזרים שנתי של יחידות דיור עד שנת 2050

להלן תזרים שנתי של יח"ד בישראל באסטרטגיית הדיור בחלוקה למחזוות וקבוצות אוכלוסייה

הגידול במלאי הדיור (ממוצע שנתי) עד שנת 2050 (בחלוקה לחומשים):

שנים	2026-2030			2031-2035			2036-2040			2041-2045			2046-2050		
קבוצות אוכלוסייה / מחוז	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים	יהודים לא חרדים	חרדים	ערבים
מרכז	12,579	3,088	1,589	10,283	3,251	1,630	9,666	4,280	1,491	9,379	5,325	1,545	7,906	6,365	1,593
צפון	2,944	1,043	6,210	2,140	1,194	5,756	1,882	1,674	4,438	1,768	2,199	4,179	1,355	2,716	3,704
תל אביב	5,812	1,272	239	5,649	982	233	6,214	1,223	220	6,238	1,388	218	5,762	1,380	224
דרום	4,595	2,211	2,802	3,825	4,351	3,111	3,718	4,224	3,313	3,401	5,632	3,856	2,631	7,880	4,427
ירושלים	3,767	2,452	3,246	4,538	2,265	3,457	4,343	3,292	3,318	5,026	3,595	3,445	5,929	3,480	3,514
חיפה	3,569	1,004	2,328	3,622	1,549	2,799	4,426	2,015	2,937	4,892	2,528	3,217	4,858	3,207	3,490
יהודה ושומרון	2,365	2,432	0	2,393	2,501	0	2,347	2,966	0	2,171	3,549	0	2,007	4,176	0
סה"כ לקבוצת אוכלוסייה	35,630	13,503	16,412	32,450	16,093	16,985	32,597	19,674	15,719	32,875	24,216	16,459	30,448	29,204	16,952
סה"כ יח"ד	**65,545**			**65,528**			**67,989**			**73,551**			**76,604**		

הטבלה מתמקדת בתחזית תוספת הדיור החד שנתית הנדרשת עד 2050, בה ניכרת מגמת עלייה מתונה בקצב הבנייה השנתי הכולל הנדרש, כאשר יש שונות בין המחוזות וקבוצות האוכלוסייה. מספר יח"ד הדיור הנדרשות בשנה לאוכלוסייה היהודית הלא חרדית נותרת די יציבה, ובאוכלוסייה הערבית עולה מעט, עיקר הגידול במספר יח"ד נובע מהאוכלוסייה החרדית.

נספחים

1. תחזית אוכלוסייה – נפה

תחזית האוכלוסייה באסטרטגיית דיור	2025	2030	2035	2040	2045	2050
מחוז מרכז	**2,487,021**	**2,706,328**	**2,902,397**	**3,126,360**	**3,372,781**	**3,619,618**
נפת השרון	538,250	584,111	624,937	669,522	716,234	760,540
נפת פתח תקווה	880,061	976,311	1,064,231	1,166,656	1,281,807	1,400,780
נפת רחובות	675,699	721,880	759,909	803,143	850,657	897,299
נפת רמלה	393,012	424,026	453,320	487,039	524,082	560,999
מחוז צפון	**1,610,056**	**1,734,067**	**1,841,339**	**1,946,155**	**2,053,805**	**2,159,713**
נפת גולן	55,892	58,634	60,927	62,979	64,872	66,353
נפת יזרעאל	581,519	625,908	663,938	700,902	738,983	776,621
נפת כינרת	127,642	143,005	158,241	175,909	196,488	219,671
נפת עכו	708,904	756,184	794,301	826,198	854,704	877,967
נפת צפת	136,098	150,336	163,932	180,167	198,757	219,100
מחוז תל אביב	**1,562,290**	**1,664,790**	**1,755,227**	**1,859,353**	**1,966,337**	**2,068,095**
מחוז תל אביב	1,562,290	1,664,790	1,755,227	1,859,353	1,966,337	2,068,095
מחוז דרום	**1,516,986**	**1,690,920**	**1,907,900**	**2,122,026**	**2,371,507**	**2,669,716**
נפת אשקלון	627,494	691,451	751,353	823,052	904,502	991,988
נפת באר שבע	889,492	999,469	1,156,548	1,298,975	1,467,005	1,677,727
מחוז ירושלים	**1,335,557**	**1,495,251**	**1,658,876**	**1,837,939**	**2,027,553**	**2,222,977**
מחוז ירושלים	1,335,557	1,495,251	1,658,876	1,837,939	2,027,553	2,222,977
מחוז חיפה	**1,159,555**	**1,253,251**	**1,366,151**	**1,509,143**	**1,673,916**	**1,855,688**
נפת חדרה	528,329	578,815	626,600	677,203	730,771	785,165
נפת חיפה	631,226	674,435	739,551	831,940	943,146	1,070,523
אזור יהודה ושומרון	**539,590**	**634,142**	**729,079**	**839,649**	**960,663**	**1,087,701**
אזור יהודה ושומרון	539,590	634,142	729,079	839,649	960,663	1,087,701
סכום כולל	**10,211,054**	**11,178,749**	**12,160,970**	**13,240,627**	**14,426,562**	**15,683,506**

2. תחזית מלאי דיור – נפה

מלאי דיור לפי התוכנית האסטרטגית לדיור 2050							
	מלאי דיור בפועל (יולי 2024)	2025	2030	2035	2040	2045	2050
מחוז מרכז	**728,409**	**751,116**	**837,395**	**913,213**	**990,400**	**1,071,643**	**1,150,962**
נפת השרון	158,278	163,320	182,564	199,490	215,843	232,382	247,943
נפת פתח תקווה	258,312	266,971	300,365	330,306	362,202	397,475	433,492
נפת רחובות	201,096	206,376	226,457	243,036	259,852	277,041	292,999
נפת רמלה	110,723	114,450	128,009	140,381	152,503	164,745	176,529
מחוז צפון	**454,376**	**468,343**	**519,326**	**564,771**	**604,743**	**645,479**	**684,350**
נפת גולן	16,431	16,948	18,670	20,204	21,447	22,561	23,454
נפת יזרעאל	157,689	162,623	180,609	196,558	210,774	225,336	239,260
נפת כינרת	38,820	40,002	44,504	48,748	53,222	58,380	64,012
נפת עכו	200,503	206,854	229,590	249,579	265,507	280,721	294,050
נפת צפת	40,933	41,915	45,953	49,681	53,792	58,481	63,573
מחוז תל אביב	**577,097**	**583,963**	**620,575**	**654,895**	**693,183**	**732,402**	**769,233**
מחוז תל אביב	577,097	583,963	620,575	654,895	693,183	732,402	769,233
מחוז דרום	**396,770**	**408,963**	**457,006**	**513,445**	**569,720**	**634,163**	**708,855**
נפת אשקלון	196,147	201,116	220,816	239,255	260,154	282,724	305,751
נפת באר שבע	200,623	207,848	236,190	274,189	309,566	351,439	403,104
מחוז ירושלים	**305,822**	**317,539**	**364,865**	**416,164**	**470,930**	**531,257**	**595,875**
מחוז ירושלים	305,822	317,539	364,865	416,164	470,930	531,257	595,875
מחוז חיפה	**402,985**	**411,237**	**445,738**	**485,588**	**532,483**	**585,666**	**643,441**
נפת חדרה	155,506	161,079	181,431	201,280	220,441	239,837	258,723
נפת חיפה	247,479	250,158	264,307	284,308	312,042	345,828	384,719
אזור יהודה ושומרון	**92,662**	**98,701**	**122,683**	**147,153**	**173,715**	**202,317**	**233,232**
אזור יהודה ושומרון	92,662	98,701	122,683	147,153	173,715	202,317	233,232
סכום כולל	**2,958,121**	**3,039,863**	**3,367,588**	**3,695,228**	**4,035,173**	**4,402,928**	**4,785,948**

3. השוואה של תוצאות עבודות קודמות מול נוכחית

מסמך	צרכי הדיור (2014)	צרכי הדיור (2016)	צרכי הדיור (2017)	צרכי הדיור (2021)	תחזית הדיור (2024)
2016-2020	52	52	52	62	
2021-2025	55	55	55	60	
2026-2030	61	61	61	66	65
2031-2035	65	65	65		65
2036-2040		67	67		68
2041-2045					74
2046-2050					77

4. תרחיש אסטרטגיית דיור מעודכן - פערים אל מול תרחיש עסקים ברגיל בשנת 2050

	חרדים	יהודים לא חרדים	ערבים	סכום כולל
מחוז מרכז				-
נפת השרון	-453	-18,839		**-19,292**
נפת פתח תקווה	-1,745	-35,949		**-37,694**
נפת רחובות	-456	-30,479		**-30,934**
נפת רמלה	-411	-15,309		**-15,721**
מחוז צפון				-
נפת גולן	-6	-1,241	-1,830	**-3,078**
נפת יזרעאל	-449	-11,100	-21,540	**-33,088**
נפת כינרת	-354	-3,540	-2,592	**-6,486**
נפת עכו	-128	-9,926	-33,035	**-43,089**
נפת צפת	-410	-4,117	-1,002	**-5,529**
מחוז תל אביב				
מחוז תל אביב	-1,606	-	-	**-1,606**
מחוז דרום				
נפת אשקלון	-1,550	-24,384		**-25,934**
נפת באר שבע	**148,400**	-21,472		**126,928**
מחוז ירושלים				
מחוז ירושלים	**-174,900**	**126,000**	-	**-48,900**
מחוז חיפה				
נפת חדרה	-456	-14,599		**-15,055**
נפת חיפה	**37,100**	**84,000**	**60,000**	**181,100**
אזור יהודה ושומרון				
אזור יהודה ושומרון	-2,578	-19,045	-	**-21,623**
סכום כולל	**0**	**0**	**0**	**0**

רחל המשוררת
מתחם חח"י

תכנית מס' 101-0686790

ביטמן בן-צור אדריכלים
BITMAN BEN-TZUR ARCHITECTS

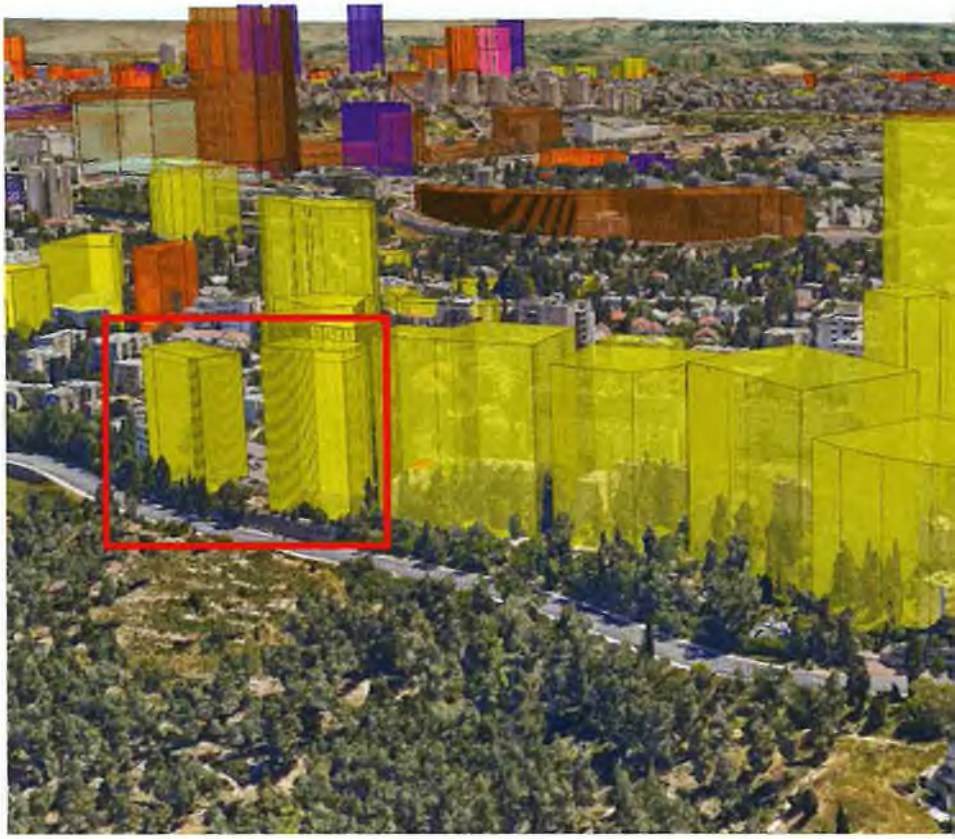
מתחם חברת החשמל

תכניות שכנות

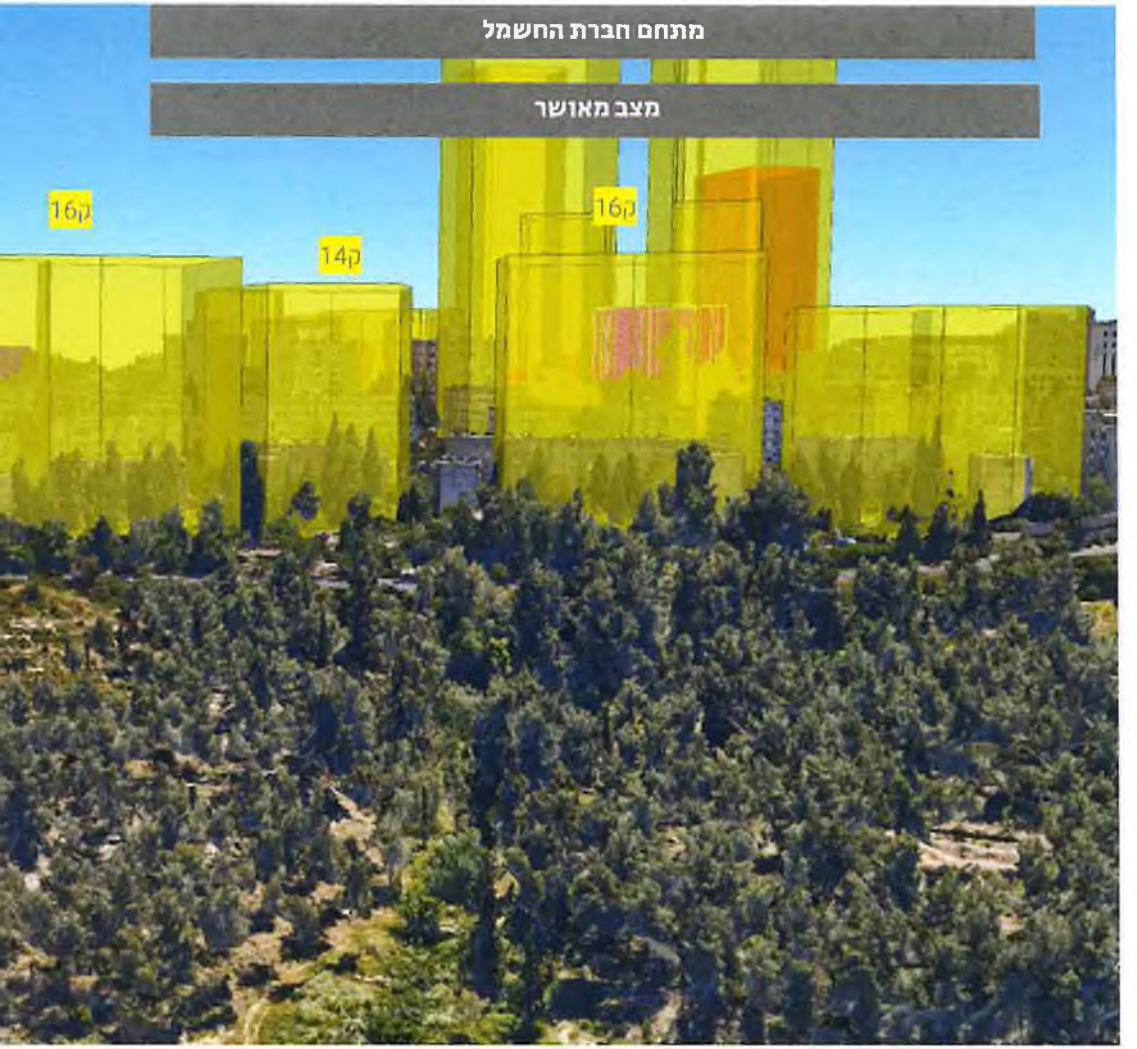
ביטמן | BITMAN
בן-צור | BEN-TZUR
אדריכלים ARCHITECTS

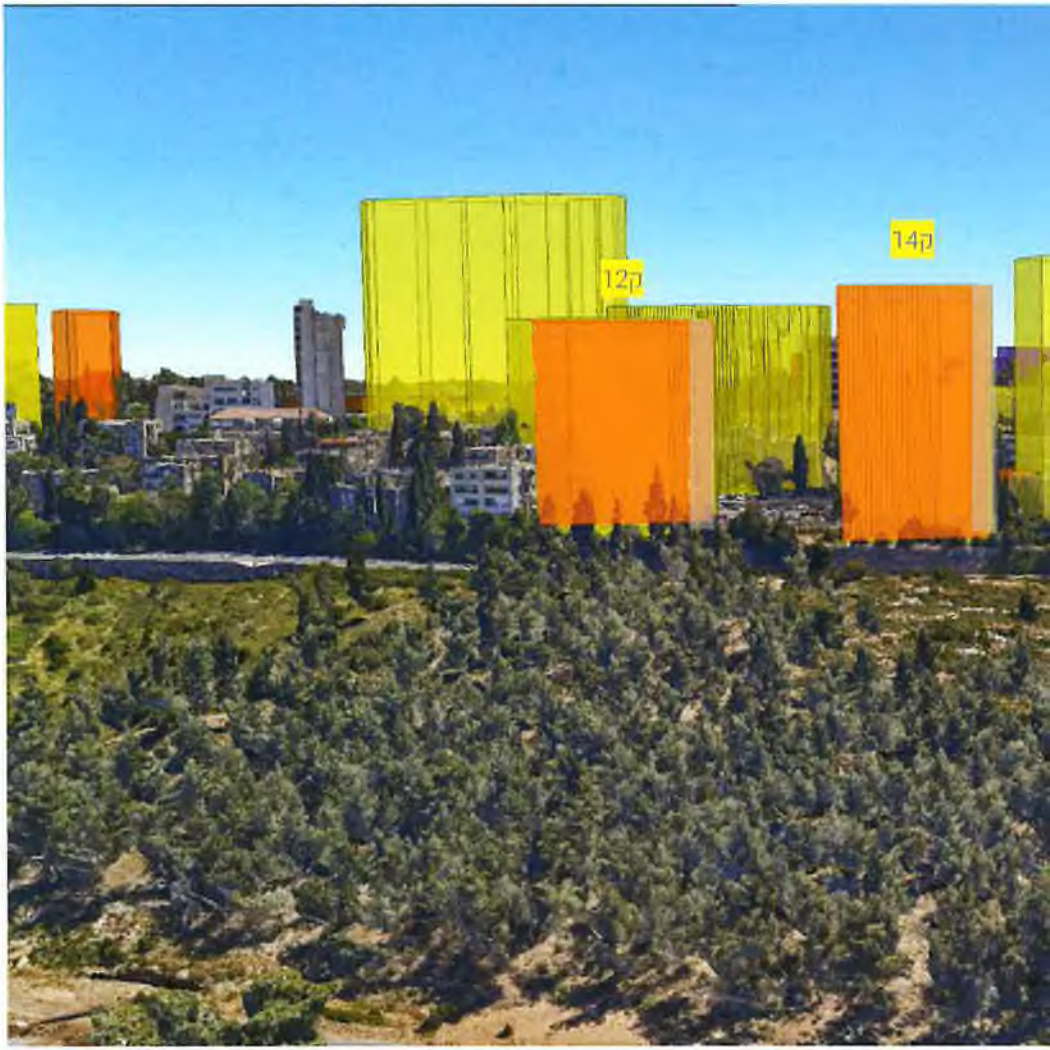
מתחם חברת החשמל

תכניות שכנות



ביטמן | BITMAN
בן-צור | BEN-TZUR
אדריכלים | ARCHITECTS

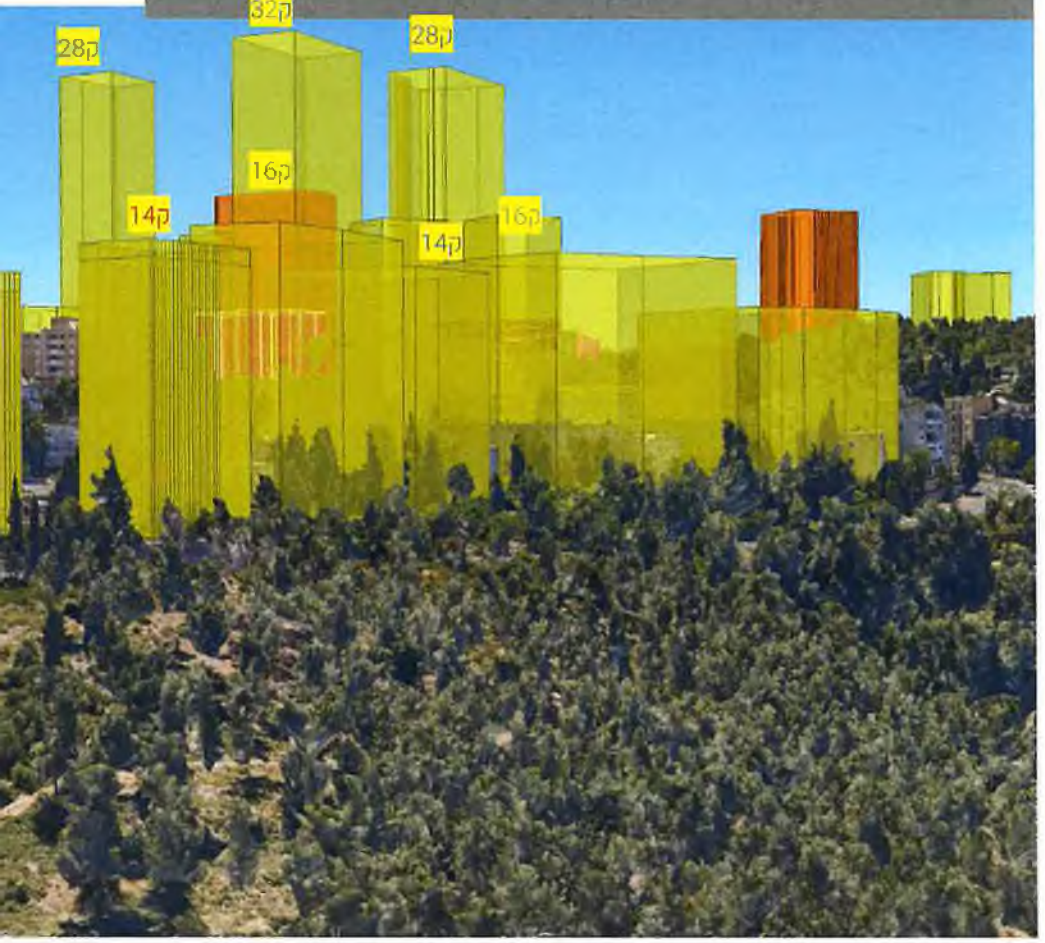

מתחם חברת החשמל
מצב מאושר
16ק
14ק
16ק

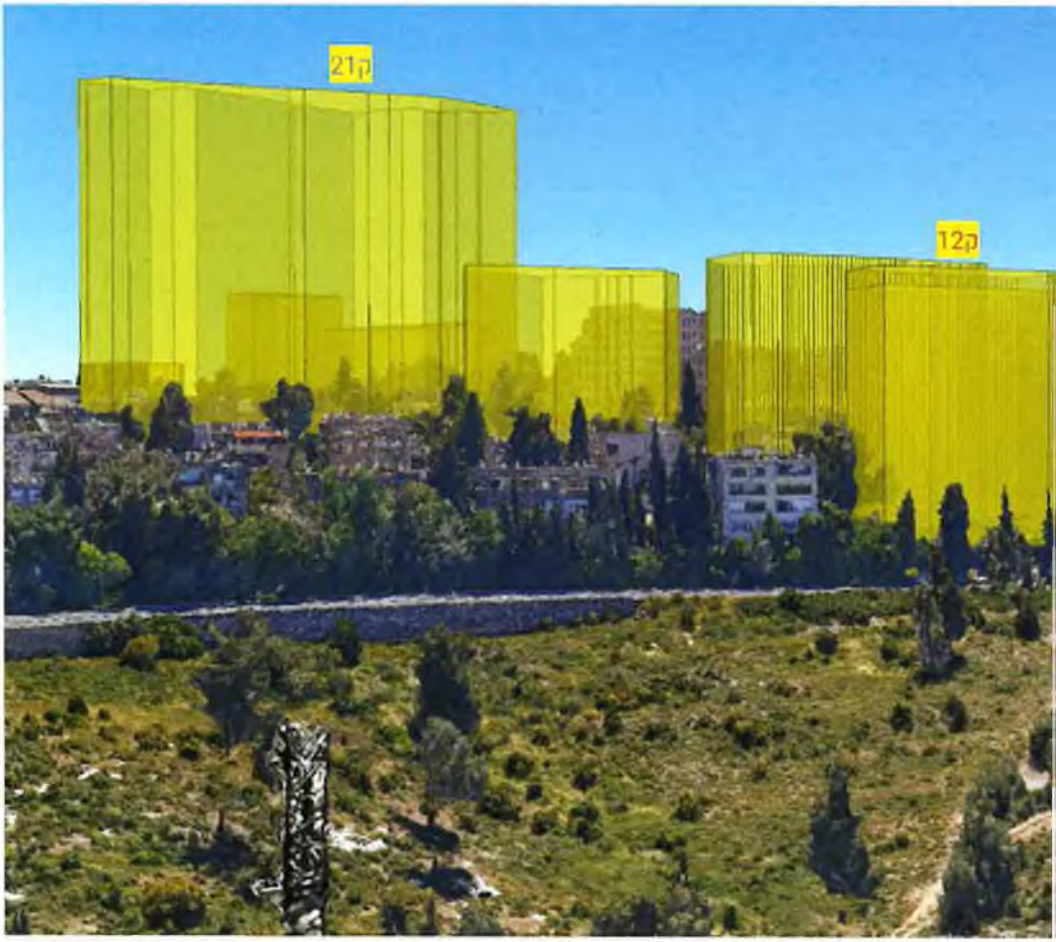


ביטמן | BITMAN
בן-צור | BEN-TZUR
אדריכלים | ARCHITECTS

מתחם חברת החשמל

מצב מאושר





ביטמן | BITMAN
בן-צור | BEN-TZUR
אדריכלים | ARCHITECTS

תצהיר

אני החתום מטה, דרור פייטלסון, בעל ת.ז. 056224603, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

- אני עושה תצהיר זה בתמיכה בהתנגדותי לתכנית 101-1281351. פרטי ההתנגדות הרצ"ב מהווים חלק בלתי נפרד מתצהירי זה.
- הנני מצהיר בזה כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות: _____

אישור עורך דין

אני הח"מ שרה בן שאול ליס, עו"ד, מאשר/ת כי מר דרור פייטלסון מ.ז. 056224603 חתם על תצהיר ביום 5.7.2025, ולאחר שהוזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת: _____

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מינהל התכנון – מחוז ירושלים

1.7.2025

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1281351 מתחם חח"י רחוב רחל המשוררת

אני, מגיש בזה את התנגדותי לתוכנית 101-1281351 "מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים". אני תושב השכונה ופעיל בנושאי תכנון וסביבה.

פרטי ונימוקי התנגדותי מפורטים בדפים הבאים.

אני שומר על זכותי להופיע בפני הועדה ולפרט את טענותי בנושא התנגדות זו, ועל זכותי להוסיף כל מידע רלוונטי שיהיה בידי בשלב שמיעת ההתנגדויות.

תיאור התכנית

התכנית המוצעת מבקשת לנצל מגרש בשטח של כ-4.1 דונם ברחוב המשוררת שהתפנה על ידי תחמ"ש חברת החשמל לצרכים הבאים:

- בניית שני מגדלי מגורים עם 100 דירות, וחניה תת-קרקעית עם 153 מקומות למכוניות, 11 לאופנועים, ו-101 לאופניים.
- מסחר שכונתי במפלס הרחוב בגודל 200 מ"ר.
- בניית חניון ציבורי בן 50 מקומות חניה תת-קרקעית (כלול ב-153 לעיל).
- הקצאת שטח ציבורי פתוח לאורך רחוב המשוררת ובין המגדלים עם חיבור לגן הזיכרון (הכלול בתכנית מתחם פינוי-בינוי רחוב הארזים).

עיקרי ההתנגדות

התנגדותי לתכנית מכילה שני חלקים. החלק הראשון הוא לאופי ונפח התכנית, שאינו מתיישב עם צרכי השכונה ועם ההתוויות בתכנית המתאר לבית-הכרם (תכנית 16000, שמעמדה כיום הוא "תוכנית אב", אשר קבעה למגרש המדובר שימושים ראויים ונכונים יותר ברמת השכונה כולה). החלק השני מתייחס לכמה היבטים בתכנית עצמה, למקרה שההתנגדות הגורפת לא תתקבל.

התנגדות להיקף התכנית

המעשה התכנוני נעשה בכמה רבדים. לכל תכנית יש כמובן היבטים מקומיים הנוגעים למגרש המתוכנן. אבל לא יהיה זה נכון לתכנן כל מגרש בפני עצמו, ולו בצורה היעילה והמוצלחת ביותר, מבלי להתחשב בהשלכות על הסביבה – המגרשים השכנים, השכונה, ובמקרים מסוימים גם העיר כולה.

המגרש שבו מדובר הוא מגרש יחודי בשכונת בית הכרם שאין עוד כמוהו. זהו מגרש גדול יחסית (4.1 דונם) שנשאר ריק לאחר פינוי מתקן הנדסי של חברת החשמל שאין בו יותר צורך. נשאלת השאלה איך לנצל את השטח הזה בצורה מיטבית. האפשרויות המתבקשות הן לנצל את השטח לצורך

- בניית דירות למגורים
- מתן פתרונות חניה לאזור
- יצירת שטח פתוח לשימוש הציבור

לא מופרך גם לשלב את השימושים האלה, ואז השאלה היא של מידה: כמה מכל אחד.

התכנית המוצעת משקפת העדפה ברורה לדירות. חלק ניכר משטח המגרש יוקצה לשני מגדלי מגורים גבוהים, כשמתחת לפני הקרקע נבנה חניון גדול לשירות תושבי המגדלים האלה. החנייה לשימוש תושבי האזור האחרים מצומצמת, וגם השטח שהוקצה לשצ"פ הוא רק חצי משטח המגרש. זה היה יכול להיות שקלול ראוי אילו המגרש היה עומד בפני עצמו. אבל כיוון שמדובר במגרש יחודי בכל השכונה, **זו תהיה טעות קשה לנצל כך את השטח בלי להתחשב בצרכים הרחבים יותר**.

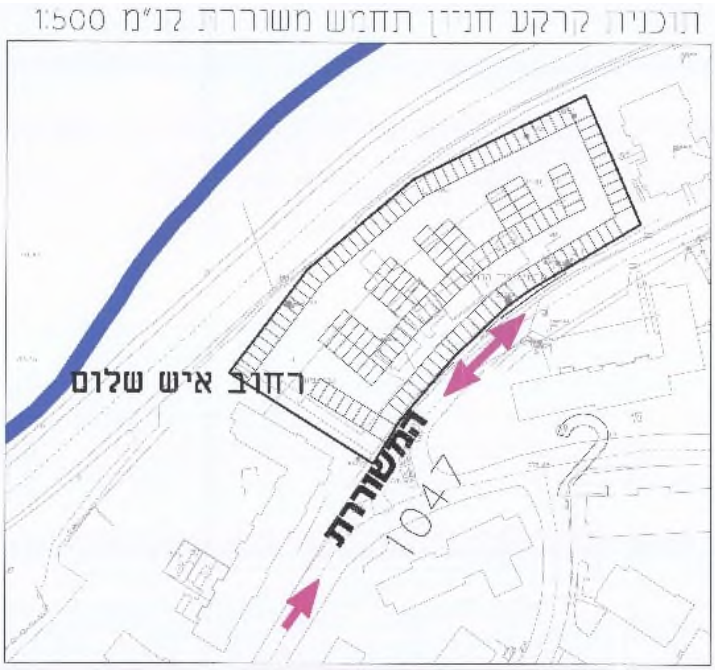
אלטרנטיבה ראויה יותר ניתנה בתכנית 16000. בתכנית זו כ-40% מהמגרש הוקצה לבנייה למגורים, ואילו כ-60% לשצ"פ. בנוסף הוצע שיבנה חניון גדול מתחת לכל שטח המגרש. התכנית הזו עדיפה כי היא משקללת בצורה נכונה יותר את הצרכים של כלל האזור, ומנצלת את השטח היחודי שהתפנה לשם תיקון ולו חלקי של ליקויים כלליים הקיימים בשכונה מימים ימימה.

אפרט כעת את הצורך בשטחי חניה ובשטחים פתוחים.

<u>הצורך במגרש חניה שכונתי</u>

מצוקת החניה בשכונת בית הכרם מתועדת רבות. הקצה הצפוני של יפה נוף, ובפרט רחוב רחל המשוררת, ידוע במיוחד במצוקת החניה והתנועה בו. המגרש שבו מדובר בתוכנית הנוכחית משמש מזה כמה שנים, מאז פינוי המתקן ההנדסי של חברת החשמל, כמגרש חניה זמני. הדבר מקל במעט על מצוקת החניה באזור כיום. אבל התוכנית מציעה מגרש חניה ציבורי קטן בהרבה, וכמובן שבתקופת הבנייה לא תהיה שום אפשרות חניה במגרש.

תכנית 16000 הציעה בזמנה פתרון שכונתי בדמות מספר מגרשי חניה ציבוריים שיתרמו להקטנת עומס החנייה לאורך הרחובות, ויאפשרו "כופר חניה" לתכניות תמ"א 38 שבהן אין אפשרות להוסיף מקומות חניה במגרש עצמו. אחד ממגרשי החניה המוצעים האלה היה במגרש נשוא התכנית הנוכחית. כיוון שכאמור זהו מגרש יחודי הן בגודלו והן בכך שהוא פנוי לחלוטין, אין שום מקום אחר באזור שבו ניתן לבנות חניון ציבורי גדול. בלי החניון הזה תיגזר על כל תושבי האזור מצוקת חניה הולכת וגוברת, כיוון שמספר יחידות הדיור גדל עם כל תכנית המחדשת ומוסיפה על בניין קיים. על פי נתוני תכנית 16000, היו חסרים בשכונת יפה נוף לבדה 1111 מקומות חניה לפי התקן העירוני (בבית הכרם כולה היו חסרים 1943). החניון שהוצע בשטח המגרש יכול להכיל כ-150 מקומות חניה בקומה. חניון של 3 קומות יכול אם כן לספק קרוב לחצי ממקומות החניה החסרים.



יצוין שמדובר בחניון המשתרע על **כל** שטח המגרש, כפי שניתן לראות בשרטוט משמאל הלקוח מהנספח התחבורתי של תכנית 16000. גם התוכנית הנוכחית מציעה חניון בכל שטח המגרש, אבל רק בשתי קומות, ושני שלישים ממנו מוקצים לצורכי הדיירים במגדלים ולא יהיו זמינים לתושבי האזור האחרים.

שיפור אפשרי הוא לכן להגדיל את החניון בעוד חצי קומה. זה עדיין יהיה פחות עמוק מהחניון של התוכנית הקודמת, ויאפשר הפרדה מפלסית שבה הקומה העליונה היא כולה חניון ציבורי בשטח של כ-100 מקומות, ומתחתיו קומה וחצי עבור הדיירים בדומה למה שיש בתוכנית כעת. לפי הנתונים לעיל זה רחוק מלהיות פתרון אמיתי לבעיית החניה באזור, אבל לפחות זה לא יוביל לצמצום החניה יחסית למגרש החניה הזמני הקיים במגרש כיום. העמקת החניון עוד יותר, למשל ל-3 קומות מלאות, תאפשר להגדיל את החניון הציבורי בהתאם ויש לשקול גם אפשרות זו.

<u>הצורך בשטחים ציבוריים פתוחים</u>

לפי המדריך לתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בערים, המשותף למשרד להגנת הסביבה, משרד הפנים, ומשרד הבינוי והשיכון, השטח הפתוח הנחוץ הוא 10 מ"ר לנפש בסך הכל, ומתוך זה 5 מ"ר לנפש ברמה השכונתית. **יצוין כי זו היא הנחיית מינימום, המעוגנת בהחלטת ממשלה**.

לפי נתוני מכון ירושלים למחקרי מדיניות, בשכונת יפה נוף התגוררו 4890 נפש בשנת 2022. מכאן שיש צורך בלא פחות מ-24.4 דונם של גינות שכונתיות בגבולות שכונת יפה נוף כדי לעמוד בהנחיות. המצב הנוכחי אינו מתקרב לשטח הזה. הגינות הקיימות מסומנות על תשריט תכנית 16000. יצוין שמסיבות היסטוריות חלקים מיער ירושלים נכללים בקו הכחול של התכנית. לפי ההנחיות, שטחי יער כאלה אינם נחשבים בחישוב שטח הגינות השכונתיות.

הגן הגדול ביותר הוא גן הזיכרון, הנמצא בין תכנית הפינוי-בינוי ברחוב הארזים לבין דרך איש שלום. לפי תכנית מתחם הארזים שטחו כ-6 דונם. בצירוף עם מגרש התחמ"ש כולו אפשר להגיע ל-10 דונם. בתוספת הגנים הקטנים יותר מגיעים בערך לחצי ממה שההנחיות דורשות.

התכנית הנוכחית מציעה להפוך רק 2 דונם מהמגרש לשטח ציבורי פתוח. זה פחות מדי. בנוסף, השטח הזה כולל חלק מהרמפה של הכניסה לחניה התת-קרקעית, כך שבעצם השטח קטן יותר.

<u>השימוש הראוי בשטח התחמ"ש</u>

הצרכים השכונתיים מכתיבים כי ראוי ונחוץ להקדיש את **כל שטח המגרש** לבנייה של חניון תת-קרקעי גדול ב-3 מפלסים לפחות, ומעליו גינה שכונתית המתחברת לגן הזיכרון. ניצול השטח בצורה כזו יאפשר להגיע לחצי מהצרכים לחניה ולחצי מהצרכים בגינות שכונתיות.

האלטרנטיבה שהוצעה בתכנית 16000 היא פשרה מסוימת. היא מציעה חניון כאמור בכל שטח המגרש, אבל שצ"פ רק על 60% מהשטח. יתרת ה-40% מוקצית לבניית בניין אחד למגורים. לאור הצרכים המוכרים בבנייה למגורים, פשרה כזו גם היא אפשרית. התוכנית המוצעת היא לא באמת פשרה – היא מעדיפה את הגדלת הצפיפות על פני איכות החיים של מי שכבר גרים בשכונה וסובלים ממחסור בחניה ובשטחים פתוחים. בכך היא מונעת אפשרות יחודית לשפר את המצב, ופוגעת בשכונה.

התנגדות לתכנית לגופה

התוכנית הנוכחית דומה מאוד לתוכנית 101-0686790 שאושרה אחרי התנגדויות לפני שלוש שנים בלבד. ההבדל העיקרי הוא בהקטנת החניון, וכתוצאה כנראה גם הקטנת עלות הבנייה. אבל כיוון שהתוכנית הופקדה מחדש, יש לדון בכל האפשרויות לשפר אותה.

שיפור אפשרי אחד הוא להגדיל את החניון כדי שיכלול חניון ציבורי גדול יותר, כפי שפורט לעיל. שיפורים נוספים נוגעים לנפח המגדלים, התאמתם לסביבתם, הצורה בה הם מוצבים, והקישור לגן הזיכרון.

גובה המגדלים המתוכננים חריג לסביבה

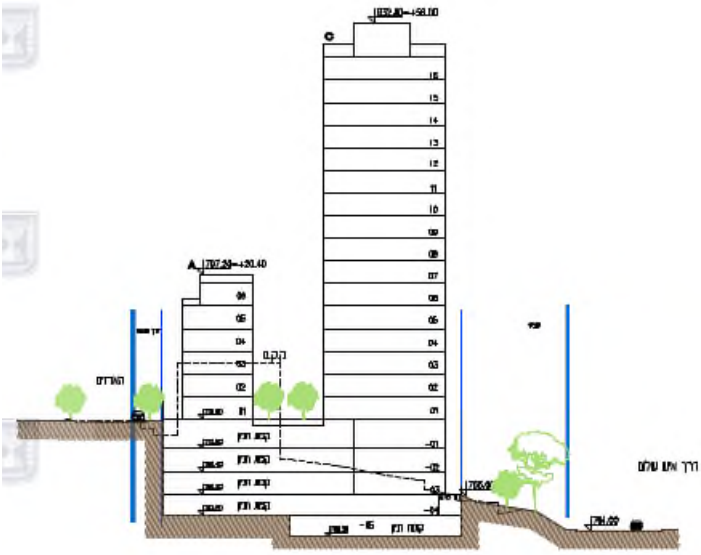
בהתנגדויות לתוכנית הקודמת, תוכנית 101-0686790, כבר נטען שבניית מגדלים בגובה 14 קומות חריג לאזור יפה נוף ואינו מתאים לשכונה. במסמך החלטות הועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות נכתב כך (סעיף 14 להחלטה):

"הבינוי הסמוך לרחוב רחל המשוררת יונמך לגובה של 12 קומות בלבד, בעוד הבינוי המוצע בסמוך למתחם הארזים, אשר בסמוך לו אושרה תכנית הכוללת בניה בגובה של עד 19 קומות, יוותר בגובה של 14 קומות."

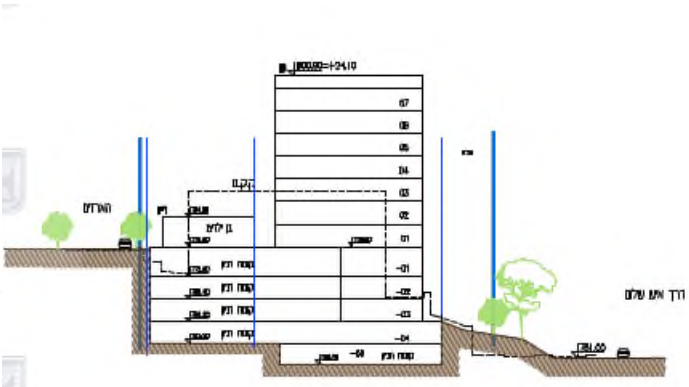
ההיתלות הזו בתוכנית השכנה במתחם הארזים אינה מוצדקת. הבניין הקיצוני של התוכנית האמורה הוא בן 10 קומות, אבל כשהן נספרות מדרך איש שלום. גובהו רק 6 קומות לעל רחוב הארזים (שהוא במפלס רחוב המשוררת). הבניין הבא אחריו הוא אומנם הגבוה ביותר במתחם, וגובהו אכן 19 קומות – אבל שוב, מדרך איש שלום. הוא מתנשא רק לגובה של 16 קומות מעל רחוב הארזים. יתרה מכך, הוא אינו נמצא על רחוב הארזים אלא בשורה שנייה ממנו. הוא מוסתר על ידי בניין אחר בתוכנית, שגובהו רק 6 קומות, שמהן הקומה העליונה בנסיגה. בכל התוכנית במתחם אין אף בניין בקו ראשון לרחוב הארזים (שהוא המשך של רחוב המשוררת) שגובהו עולה על 6 קומות.

תוכנית הקצה של מתחם הארזים הנושק לתוכנית הנוכחית שבה אנו דנים מראה את מיקום המבנים ומציינת את גובהם:

חתכים 6 ו-7 מהתוכנית מראים שגובה הקומות נספר מדרך איש שלום, והגבהים יחסית לרחוב הארזים נמוכים יותר:

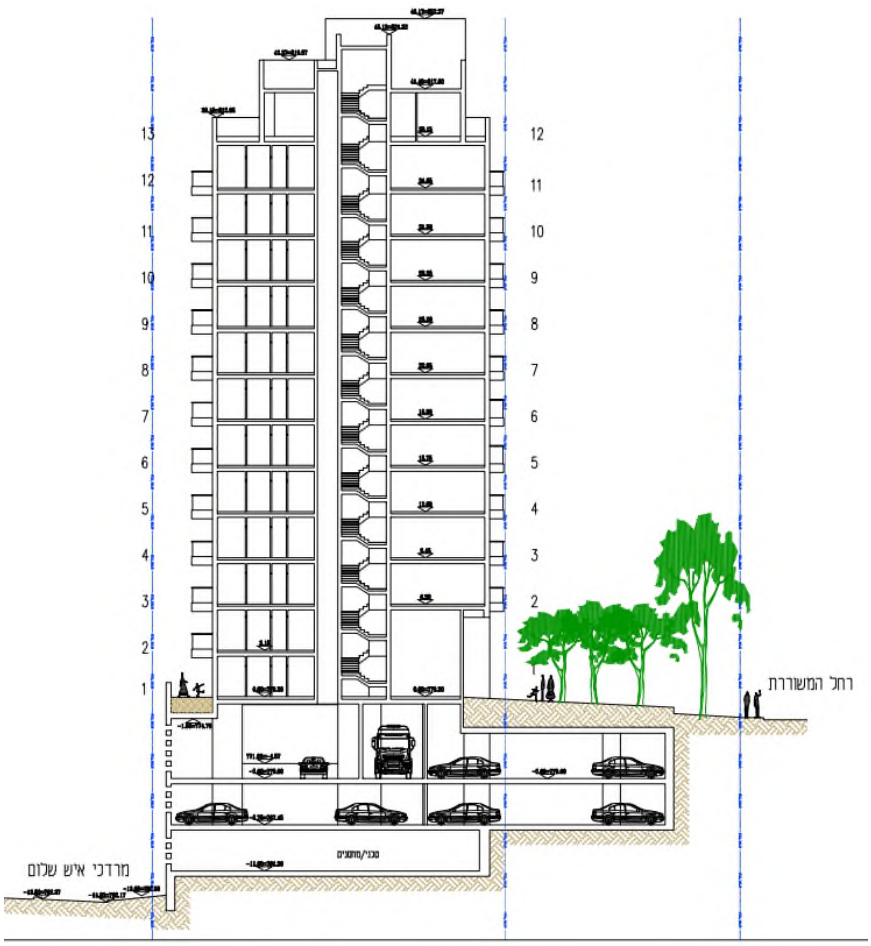


חתך 6



חתך 7

מעבר לכך, יש לציין שהתוכנית הנוכחית מטעה בנוגע לגובה המגדלים שהיא מציעה. סעיף 2.2 ג של עיקרי הוראות התוכנית קובע "בינוי של 2 מבנים בגובה 12 ו 14 קומות (הנספרות מכיוון רח' המשוררת כפי שמופיע בנספח הבינוי)". אבל נספח הבינוי עצמו מראה באופן מובהק שהקומה הראשונה היא קומה כפולה, ושבעצם המגדל של 12 הקומות הוא בגובה 13 קומות, והמגדל של 14 הקומות הוא בגובה 15 קומות. אפילו אם לא תתקבל אף אחת מההתנגדויות האחרות כאן, יש לפחות לעמוד על כך שהתוכנית לא תחרוג מהמגבלות שהיא עצמה קובעת!



הצבת המגדלים בניצב ופתיחת הנוף

הערך המוסף העיקרי של מגרש הוא הנוף הנשקף ממנו לכיוון יער ירושלים וגבעת שאול. נוף הוא משאב שיש להקצות ולנצל בצורה מושכלת.

התכנית הנוכחית מציעה שני מגדלים רחבים ש"מבזבזים" את הנוף בכמה היבטים:

- המגדלים הרחבים חוסמים את הנוף למבני השכונה שמאחוריהם. היה עדיף להעמיד אותם בניצב לרחוב המשוררת במקום במקביל לו, ובכך להצר את הפרופיל שחוסם את הנוף.
- בכל קומה יש 4 דירות שרק שתיים מהן פונות לכיוון הנוף, ושתי האחרות פונות לכיוון השכונה.

ניתן לסובב את המגדלים ב-°90 כמעט בלי שינוי למבנה הפנימי ולחניון, ובכך לפתוח את הנוף יותר, ואפילו להגדיל את המרפסות מול הנוף של שתי הדירות שפונות לכיוון הזה. שינוי כזה גם ירחיב את השטח הציבורי שבין המגדלים וישדרג את איכותו.

החיבור לגן הזיכרון שליד מתחם הארזים

התוכנית מקצה את קצה השטח הציבורי למעבר המקשר את רחוב המשוררת רחל עם הגן הציבורי בתכנית מתחם הארזים הסמוכה – **וטוב שכך**. מעבר זה חשוב ביותר, שכן הגן הציבורי האמור הוא הגן הגדול והמשמעותי ביותר בכל שכונת יפה נוף, והנגישות אליו בעייתית. אבל רוחב המעבר הוקטן מ-4 מ' בתוכנית הקודמת ל-3 מ' בתוכנית זו. מעבר לכך, הבעיה עם המעבר המוצע בתוכנית הוא הפרש הגבהים הגדול בין המפלסים, המחייב סדרת גרמי מדרגות, ובכך מונע מעבר מאימהות עם עגלות ילדים, שהן קבוצה משמעותית במיוחד בין מי שהמעבר מיועד להן. כדי לאפשר להן מעבר, יש להתקין מעלית קטנה בקצה המעבר שתאפשר לרדת לא רק במדרגות אלא גם ירידה נוחה עם עגלה, כפי שנהוג בשנים האחרונות במספר גדל והולך של מעברים הכוללים הפרשי מפלסים משמעותיים ברחבי העיר. שילוב מעלית כזו בפרויקט הנוכחי תשפר באופן משמעותי ביותר את נגישות הגן הציבורי השכן, שכאמור כיום הגישה אליו בעייתית ביותר. יצוין שגם פתרון הנגישות בפרויקט מתחם הארזים עצמו לוקה בחסר, שכן הוא מכתיב סדרת רמפות ארוכה ומתפתלת ולא נוחה בעליל לאימהות עם עגלות. לכן חשוב כל כך לשפר את הנגישות בתוכנית הנוכחית.

הערות להוראות התוכנית

בנוסף להסתייגויות שפורטו לעיל, ברצוני להעלות כמה הערות להוראות התוכנית כפי שהופקדו.

סעיף 4.1.2 ב 2: נכתב כי תותר סטייה של עד 1.5 מ' במפלס הכניסה לעת מתן היתר בינוי. זוהי סטייה משמעותית ביותר. מוצע להגביל את הסטייה המותרת ללא יותר מ-1 מ'.

סעיף 4.1.2 ג 5 מתיר מסתור לציוד טכני על הגג בגובה 2.5 מ'. גובה זה קרוב לקומה שלמה נוספת. יש להגביל את הגובה ל-2 מ' לכל היותר, ועדיף 1.5 מ'.

סעיף 4.1.2 ד 8 טוען שהחניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים, ובטבלת החניה מדובר על 101 אופניים ו-11 אופנועים, אבל בתוכנית עצמה אין מקום לאופניים.

סעיף 4.2.2 ג 2 מבטיח מילוי אדמה של **עד** 150 ס"מ מעל תקרת קומת החניון העליונה. צריך להיות **לכל הפחות** 150 ס"מ. בנוסף, הסעיף עוסק רק בשטח בין החזיתות הקדמיות לרוב המשוררת רחל. הוא צריך לחול גם על השטח שבין הבניינים.

סעיפים 6.1.3 ב ג עוסקים בהחדרת מי נגר. כיוון שהתוכנית איה מותירה 25% מהשטח לחלחול יש צורך בהתקנת מתקני החדרה, אבל בתוכנית אין זכר למתקנים אלה.

סיכום

אם נסכם, מהות ההתנגדות לתכנית המוצעת מסוכמת בנקודות הבאות:

- מדובר במגרש גדול ויחודי, הממוקם בלב שכונת יפה נוף. בשל כך יש חשיבות עליונה לנצל אותו בצורה המיטבית בראייה כוללת, ולא לתכנן אותו בצורה נקודתית בלבד. זה בדיוק התפקיד של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- השכונה סובלת ממצוקת חניה חריפה ביותר. בניית חניון גדול יותר יכולה לשפר באופן ניכר את המצב. החניון הציבורי המוצע בתכנית הוא בבחינת לעג לרש.
- השכונה סובלת מחסר גדול בגינות שכונתיות. גם הקצאת כל המגרש לא תספיק כדי לעמוד בתקנים הארציים. יש להגדיל את שטח השצ"פ.
- שני המגדלים המוצעים גדולים מדי לסביבתם ואינם משתלבים בה. אם לא מבטלים אחד מהם, יש לפחות להקטין אותם ולמקם אותם בצורה שתפריע פחות.

תצהיר

אני החתום מטה דניאל לאור מבעל ת.ז. 52163763 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

- אני עושה תצהיר זה בתמיכה בהתנגדותי לתכנית 101-1281351. פרטי ההתנגדות הרצ"ב מהווים חלק בלתי נפרד מתצהירי זה.
- הנני מצהיר בזה כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי לדעיל אמת

חתימת מגישת ההתנגדות: _____

אישור עורך דין

אני הח"מ אסף וקשלק, עו"ד, מאשר כי דניאל לאור מ.ז. 052163763 חתם על תצהיר ביום 15/7/25, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו בלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת:

עו"ד אסף וקשלק
מ.ר. 57205

<u>התנגדות מינהל קהילתי בית הכרם לתכנית 101-1281351 מתחם חח"י- רחוב רחל המשוררת</u>

להלן התנגדות המינהל הקהילתי לתכנית 101-1281351, המחליפה תכנית מאושרת 101-0686790 ומשנה בה שינויים הכרחיים.

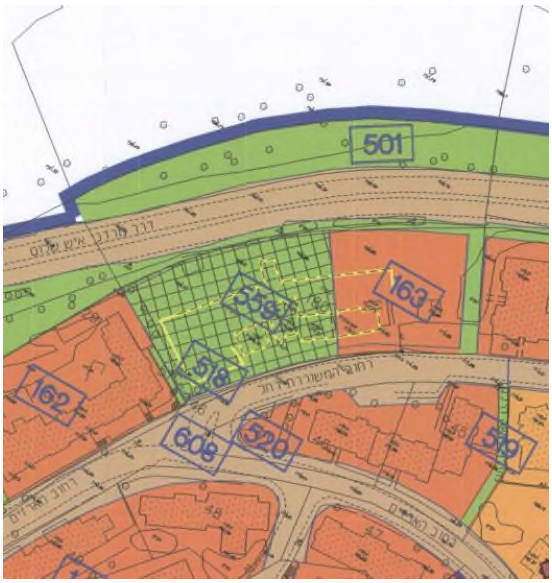
התוכנית הנוכחית דומה מאוד לתוכנית 101-0686790 שאושרה אחרי התנגדויות לפני שלוש שנים בלבד. ההבדל העיקרי הוא בתצורת החניון לטובת הגדלת השצ"פ, פתרונות פינוי אשפה והיבטים הנדסיים נוספים. התכנית מתייחסת לשטח האחרון הפנוי מבינוי בשכונת יפה נוף, ולכן יש לדון בו בצורה מקיפה על מנת לתכנן אותו בצורה המיטבית. מכיוון שהתוכנית הופקדה מחדש, יש לדון בכל האפשרויות לשפר אותה, לכן המינהל הקהילתי סבור שאי קבלת טיעונים מהתנגדות לתכנית הקודמת לא שוללת העלאתם היום.

<u>עיקרי ההתנגדות:</u>

א. חריגת התכנית מתכנית האב לשכונה 16000
ב. מחסור בשטחים פתוחים ציבוריים ביפה נוף
ג. עצים
ד. בעיות תנועה ברחוב רחל המשוררת

א. חריגת התכנית מתכנית האב לבית הכרם 16000

תכנית 16000 המתפקדת מאז דחייתה כתכנית מתאר כתכנית האב של השכונה מייעדת את השטח למגורים (40%) ושצ"פ (60%)
נכון הדבר שתכנית 16000 לא התקבלה כתכנית מתאר, אלא כתכנית אב, אבל מספר פעמים הכריז מהנדס העיר, מר יואל אבן, שהעירייה מתייחסת לתכנית כאילו היא תכנית מתאר.



בנוסף, לפי נספח תנועה/דרכים/חניה א' השטח מיועד לחניון ציבורי:

נספח תנועה/דרכים/חניה ב' מפרט כי כמות המקומות בחניון הציבורי היא 150. תוכנית 16000 נתנה מענה היסטורי חסר למחסור החניה בשכונה –1111 מקומות חניה חסרים (על בסיס תקן עיריית ירושלים) והציעה 150 מקומות חניה בשטח זה. כך, גם לאחר מימוש תכנית 16000 כלשונה, תישאר השכונה בגירעון. התכנית הנוכחית מורידה את מספר מקומות החניה בחניון הציבורי ל-50 בלבד ובכך מצמצמת את הפתרון המוצע בתכנית 16000 וגם את הפתרון הנוכחי בדמות מגרש החניה העילי הקיים כיום במגרש. **אנו דורשים העלאת כמות מקומות החניה בחניון הציבורי לטובת תושבי שכונת יפה נוף.**

חריגה נוספת מתכנית 16000 היא במספר הקומות ואחוזי הבניה. לפי תכנית 16000 החלקה בייעוד מגורים ג', בו מותרת בניה עד 12-8 קומות. תכנית 101-1281351 מייעדת את גובה הבינוי ל12 ו-14 קומות. בנספח הבינוי ניתן לראות שהקומה הראשונה היא בגובה של 2 קומות ולמעשה הבניינים יתנשאו לגובה של 13 ו-15 קומות, מעבר למספר שמתירה תכנית 16000.

חריגה משמעותית אף יותר היא באחוזי הבניה: תכנית 16000 מייעדת את אחוזי הבניה באזור מגורים ג' ל280-320% . **בתכנית הנוכחית, אחוזי הבניה הינם 645%, פי 2 מהקבוע בתכנית 16000.**

*חישוב: 12,200 מ"ר למגורים ומסחר (עיקרי+שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת) חלקי גודל מגרשי המגורים 1891 מ"ר = 645% בניה.

אנו דורשים שמס' הקומות ואחוזי הבניה יתאמו לתכנית 16000 אשר תקבל את מקומה הראוי ואת היחס כתכנית מדיניות שכונתית המחייבת את הבנייה בשכונה.

ב. מחסור בשטחים פתוחים ציבוריים ביפה נוף

בשכונת יפה נוף יש כיום מחסור חמור במבני ציבור ושטחים ירוקים. התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור (2018) קובע כי נדרשים 10 מ"ר שצ"פ לתושב, מתוכם 5 מ"ר בסף הבית. כיום, סה"כ שצ"פ סטטוטורי ביפה נוף: 16.774 דונם, מתוכם רק 8.424 דונם שצ"פ מפותח. אם כל השצ"פים הסטטוטורים יהיו מפותחים, יהיה 3.42 מ"ר שצ"פ לתושב, אך בפועל כיום רק 1.7 מ"ר שצ"פ לתושב. בשני המצבים מדובר במחסור חמור בשצ"פים, הצפוי רק לגדול כתוצאה מתכניות ההתחדשות העירונית הרבות שיגדילו את אוכלוסיית השכונה בעשורים הקרובים. השטח המתפנה על ידי חברת החשמל הוא ייחודי באיכותו ובגודלו באזור – 4.1 דונם של שטח פתוח, ולכן צריך לקחת את התכנון שלו בכובד ראש ולנצל את ההזדמנות של פיתוח חטיבת הקרקע האחרונה כדי לתת מענה פרוגרמטי לשכונה. **יש למקסם של שטח השצ"פ המוצע בתכנית, בנוסף למדדי איכות שינצלו את הפוטנציאל שלו בצורה המיטבית: קישוריות לשצ"פים אחרים בשכונה, נגישות, צל, מגוון מתקנים ושימושים הנותנים מענה לאוכלוסיה וגילאים שונים, תחזוקה, תאורה ועוד. נדרשת תכנית פיתוח המבטיחה את כל אלה, ומתקני החדרה לטובת חלחול מי נגר.**

ג. עצים

עפ"י סקר העצים, כל העצים בתחום החלקה הינם לשימור. בתשריט ובנספח הבינוי נראה כי חלק נכבד מהעצים נמצאים בשטחים המיועדים לדרך, מעבר הולכי רגל או מעל החניון התת קרקעי - ז"א העצים הינם לכריתה. **המינהל הקהילתי דורש את שימור העצים המסומנים לשימור בנספח העצים**. בנוסף השצ"פ מוצע מעל לחניון תת קרקעי, עם הוראה לשתילת לעצים משמעותיים (גדולים) מעליו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ.

ד. בעיות תנועה ברח' רחל המשוררת

רחוב רחל המשוררת הוא אחד הרחובות הבעייתיים ביותר בבית הכרם מבחינת תנועה וחניה. 6.5 מטר רוחב עם רכבים חונים בצדו, וקושי ל-2 רכבים לעבור זה לצד זה בו זמנית. כבר בהגשת תכנית 16000, המינהל הקהילתי התייחס לתכנון עתידי של רחוב זה בסעיף 16 להתנגדות – חניה ותנועה – רחל המשוררת:

"רחוב זה אינו מסוגל לשאת את המכוניות בו כבר היום. אחוזי הבניה הנדיבים הניתנים בו ע"פ תכנית זו יחמירו את המצב באופן קיצוני. לכך אנו מתנגדים. מדובר בהרס אורבאני.

אנו מציעים להוסיף לתכנית הנחיות אשר יאפשרו גם בניה במסגרת אחוזי הבניה שהתכנית מתירה מצד אחד וגם כללים לבנייה ולרחוב אשר יאפשרו תנועה סבירה בתוכו מצד שני.

דוגמאות: הפקעות לטובת הרחוב, אשר ימומשו רק בשלב בניה, או קביעת סדר בניה מתחילת הרחוב בואכה סופו, או כל רעיון אחר.

אי אפשר להשאיר את המצב התכנוני המופקד כפי שהוא."

התכנית המוצעת תעמיס עוד כ- 150 רכבים על התשתית הקיימת, שכבר היום סובלת מעומס קשה כידוע היטב לאגף תכנון ולמינהל הקהילתי. ראוי שתכנית בסדר גודל כזה תיטיב עם סביבתה, ותסתכל בראיה כוללת על טובת תושבי הרחוב, בדומה לתכנית פינוי בינוי הארזים, לכן אנו דורשים את הגדלת הקו הכחול של התכנית כך שתטפל בבעיות התנועה ברחוב. **יש להציע הרחבה של רחוב רחל המשוררת לכל אורך התכנית, כדי לייצר חתך רחוב המספק מעבר דו סיטרי, חניה בצד אחד ומדרכות ראויות בתיאום עם אגף תוש"יה וזאת כחלק מהרחבת כל חתך הרחוב בהמשך, ככול שיתקדמו התכניות ברחוב.**

בברכה,

דני טאובר, יו"ר ועדה פיזית מינהל קהילתי בית הכרם

ליצירת קשר:

נגה ריפין

מתכננת שכונתית בית הכרם

bet.hakerem.planner@gmail.com

תצהיר

אני הח"מ גיל רובינשטיין, נושא ת.ז. מס' 024600934, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-1281351.
2. אני מורשה חתימה לחתימה על תצהיר התנגדות זה, בהתאם לפרוטוקול המתנגדת, חברת בניני רובינשטיין בע"מ ח.פ. 511341794 בע"מ מיום 22/7/2025, שהינה חוכרת במקרקעין הידועים כחלקה 180 בגוש 30150 המצוי ברחוב רחל המשוררת בירושלים.
3. האמור בהתנגדות הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

22/7/2025

תאריך

חתימה

אישור

הנני מאשר בזכה, כי ביום 22/7/2025 הופיע בפניי מר גיל רובינשטיין המוכר לי והזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 024600934, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

לירן בן אסולי, עו"ד
רח' מנחם בגין 37, ת"א 6522402
Liran Ben Asuly, Adv.
37, Menachem Begin st, Tel Aviv 6522402
License 71612 מ.ר
חותמת

חתימה

רחל המשוררת
מתחם חח"י

תכנית מס' 101-0686790

ביטמן בן-צור אדריכלים
BITMAN BEN-TZUR ARCHITECTS

מתחם חברת החשמל

הרחבת קוי בניין בהתאם לחקיקה המגדילה את שטחי המרחב המוגן

- עם אישור החקיקה להגדל שטח מרחבים מוגנים לשטח של 15 מ"ר, מבוקש שינוי בקווי הבניין העיליים.
- מבוקש קו בניין מערבי של 3.0 מ' במקום 3.5 בשני הבניינים
- כלפי דרום מבוקש קו בניין כמסומן (בין 3.0 מ' לבין 6.5 מ') במקום 5 מ'.
- שאר קווי הבניין כלפי מזרח וצפון, וכלפי תא שטח 5 – ללא שינוי.

אדריכל ביטמן בעז
מ.ר. 38570

ביטמן | BITMAN
בן-צור | BEN-TZUR
אדריכלים | ARCHITECTS

בניני רובינשטיין בע"מ ח.פ. 51-134179-4

תאריך: 22.7.2025

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון לבנייה במחוז ירושלים.

הנדון: **התנגדות לתוכנית 101-1281351 מתחם חח"י- רחוב רחל המשוררת ירושלים**

מגישת התנגדות זו, בניני רובינשטיין בע"מ ח.פ. 51-134179-4 שמענה ברחוב דרך מנחם בגין 37 ת"א (להלן: "**בניני רובינשטיין**") הינה מגישת התוכנית שבנדון. בניני רובינשטיין הינה החוכרת של שטח התוכנית חלקה 180 בגוש 30150.

לפני מספר ימים, ביום 16 ביולי, 2025, אישרה הכנסת את תיקון חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה–2025. תיקון זה מאפשר, בכל רחבי הארץ, להגדיל את שטח הממ"ד הדירתי משטח של 9 מ"ר לשטח של 15 מ"ר, לצורך הקמת חדר שירותים או חדר רחצה. תיקון זה נדרש כמובן לנוכח לקחי מלחמת 12 הימים.

בשטח התוכנית הנ"ל יישום התיקון מצריך שינוי של קווי הבניין העיליים כדלקמן: קו בניין מערבי של 3.0 מ' במקום 3.5 בשני הבניינים, כלפי דרום מבוקש קו בניין כמסומן בין 3.0 מ' לבין 6.5 מ' (במקום 5 מ') והכל כמפורט במצגת האדריכלית המצורפת להתנגדות זו.

התיקון המבוקש חשוב במיוחד לנוכח מהותה של התוכנית המופקדת: הקמת פרוייקט דיור להשכרה. שוכרי הדירות צפויים להיות משפחות צעירות ולהם ילדים קטנים. עבור אוכלוסיה זו – התקנת שירותים ומתקני רחצה בתוך המרחב המוגן הינה בבחינת כורח של ממש.

התנגדות זו מוגשת עתה, מייד עם פרסום בעתונות בדבר אישור תיקון 163 לחוק. (למיטב הידיעה הפרסום ברשומות טרם בוצע).

מצורפת להתנגדות זו חוות דעת אדריכל התוכנית ותשריט המראים את השינוי המבוקש.

להתנגדות זו מצורף תצהירו של מנהל בניני רובינשטיין, מר גיל רובינשטיין, המאשר את העובדות הכלולות בהתנגדות ותומך בה.

בכבוד רב,

בניני רובינשטיין בע"מ

באמצעות מר גיל רובינשטיין

דרך מנחם בגין 37, ת"א, 6522042 טל': 03-6254444 | פקס: 03-6254455 | gilr@arubi.co.il

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מינהל התכנון – מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1281351 מתחם חח"י רחוב רחל המשוררת

אני, מגיש בזה את התנגדותי לתכנית 101-1281351 "מתחם חח"י – רחוב רחל המשוררת ירושלים". אני תושב השכונה ומתגורר כ-200 מטר מאתר התוכנית.

בגלל מגבלות ההליך כללתי ואזכרתי בכתב ההתנגדות מספר מצומצם של מסמכים. אני מוכן ומזמין כל גורם חוקר לעיין בארכיון רב היקף ופירוט שברשותי.

אני מצהיר שקראתי בעיון את התנגדותו של מר דרור פייטלסון, בעל ת.ז. 056224603. כתב ההתנגדות של מר פייטלסון מבטא באופן מדויק ואמין את עמדתי. לכן, אמנע מלחזור על הנושאים בהם דן בהצלחה.

הבעלות על הנכס

ברוב סוגי התוכניות, נושא הבעלות על הנכס נחשב כעניין קנייני ולא תכנוני. שונה הדבר בקרקע בבעלות קק"ל:

לקרקעות בבעלות קרן קיימת לישראל (קק"ל) סטטוס ייחודי מבחינת הדין בישראל. ככלל, הקרקע נרכשה על ידי קק"ל למען הציבור היהודי, נמצאת בבעלותה או בניהולה **באמצעות** רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בהתאם להסכמים וההבנות עם המדינה משנת 1961.

עקרונות משפטיים עיקריים:

1. **היעדר בעלות פרטית** :קק"ל אינה מוכרת קרקעות בבעלותה, אלא מאפשרת חכירה ארוכת טווח בלבד – לרוב לתקופה של 49 או 99 שנים, בכפוף להסכם חכירה.
2. **מגבלות ברישום בטאבו** :הזכויות הניתנות לרישום הן לרוב זכויות חכירה בלבד, ולא בעלות מלאה. רישום בטאבו כפוף לאישורים ספציפיים של רמ"י ושל מועצת מקרקעי ישראל.
3. **שימוש ציבורי/חקלאי** :הקרקע נועדה לשימושים התואמים את מטרות הקק"ל – לרבות התיישבות, חקלאות, שמירה על ערכי טבע, ופיתוח בר-קיימא.
4. **הגבלות בהעברת זכויות**: כל עסקה הקשורה לקרקע בבעלות קק"ל טעונה אישור מוקדם של הרשויות המוסמכות, לרבות רמ"י ו**נציגי הקרן**.

השאלה העומדת להחלטה כאן: איזה שימוש תואם יותר את מטרות קק"ל: פיתוח רב קימא של חנייה לרווחת הציבור כמוגדר בתכנית האב 16000 **שבתוקף** כפי שידון בהמשך), תוכנית שעובדה, נבחנה ונשקלה במשך שנים, ללא תחליף -- או ניצול לרעה של סמכות להקמת שני מבנים שבלית ברירה נקבעו ל-"השכרה" עם "חניון" לכאורה מגוחך.

כתב ההתנגדות שערכתי ב- 2.3.21 לתכנית 101-06865901, פתח בשרטוט החלקה כפי שהוצגה בתוכנית מס 1159 ל**שמורת הטבע** בגוש 30263 **חלק** מחלקה 4.

קדמה להחכרת הקרקע לחח"ל בתוכנית 1159 שבתוקף היום שרטוט תיקון מס' 4/53 לתכנית המתאר של ירושלים (1943) משורטט גוש כפרי 30263 שטח של קק"ל 11360 דונם.

תקון מס' 4/52 לתכנית המתאר של ירושלים (1943)
תכניות מס' 823
תכנית בנין ערים על אדמת הקרן הקימת לישראל בע"מ.
בין יפה-נוף ובית-הכרם
ירושלים גוש כפרי 30263
שטח של קק"ל 11360 דונם
קנה מדה 1:1000

שרטוטים רבים ממחישים בעלות קק"ל ושיתופה בשימושים בקרקע בבעלותה (24.2.57, 10.6.74, תכנית 1124 א תוכנית 1159, תוכנית 1178 מ-19.5.64).

ב-18.3.2007 נוצרה חלקה 180 בגוש 30150. לכאורה אוחדו חלקות 177 ו-179. לא נרשם שזו חלקה 4 מגוש 30263 ברובה וקטע מזערי מגוש 30150 חלקה 92.

בתאריך 11.1.2011 נערכה ישיבת הועדה המחוזית ישיבה 2011001 בנושא תכנית אב בית הכרם. נושא החניונים נדון במרכז.

מה זה החניון הקיים?

מר יגאל לוי:
כל חניון סדר גודל של שלוש מאות חמישים,

גב' דלית זילבר - מ.מ יו"ר:
דניה, זיו,

מר יגאל לוי:
הנה, בכיכר, בזיו זה מאה חמישים בקומה טיפוסית, בקומה טיפוסית, ובתחמש מאה חמישים ובכיכר דניה שמונים. אני מניח בדרך כלל עושים שלוש קומות,

עדות חשובה ניתנה במפגש ההתנגדויות, 8.6.21, (למרות נסיון שיבוש) - חח"י קיבלה את החלקה כחוכרת והחזירה אותה כחוכרת:

גב' ענת ישראלי :
עמיר אני רוצה להגיד משהו.

מר עמיר שקד - יושב ראש הוועדה המחוזית מחוז ירושלים :
בבקשה. ענת רשות מקרקעי ישראל כן.

גב' ענת ישראלי :
היי.

מר עמיר שקד - יושב ראש הוועדה המחוזית מחוז ירושלים :
כן.

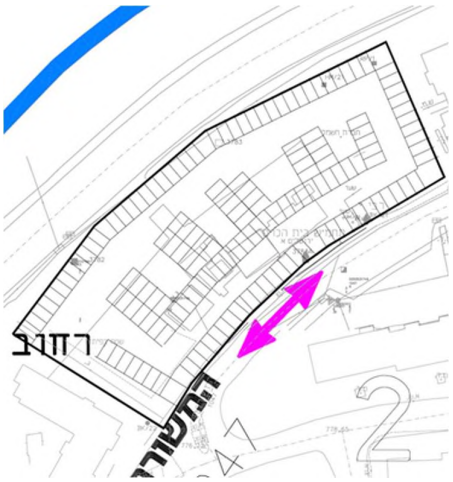
גב' ענת ישראלי :
ענת רשות מקרקעי ישראל. רציתי לחדד את הנקי של הבעלות שזה כאילו עלה על - ידי אחד מהמתנגדים. הקרקע הזאת הייתה מקדמת דנה של המדינה. חברת החשמל - ,

(הפסקת הקלטה)

גב' ענת ישראלי :
קיבלה אותה כחוכרת. הקרקע חזרה למדינה. זאת אומרת זה לא שהיה פה איזה מצב שהקצו את הקרקע למדינה כי רק היא וכו' - וכו'. תודה.

החלקה, תוכנית 16000, חח"ל ורמ"י

ביום 3.7.2016 הופקדה תכנית 16000 ע"י יו"ר הועדה המחוזית, דלית זילבר. הופקדה תכנית חניון תלת מפלסי – 450 חניות לתושבי השכונה. בשום שלב לא אותר דיון בו יועדה החלקה למגורים ג' כפי שהוצג בהטעיה בתכנית 686790.



הרציונל להקצאת השטח:

מאזן חניה
על בסיס תקן חניה ארצי (1983):

אזור	רצע חניה	הביקוש לחניה	עודף/חוסר
בית הכרם העתיקה	2,457	2,443	14
רמת בית הכרם	2,077	1,221	856
יפה נוף	1,092	1,663	−571
סה"כ	5,626	5,327	299

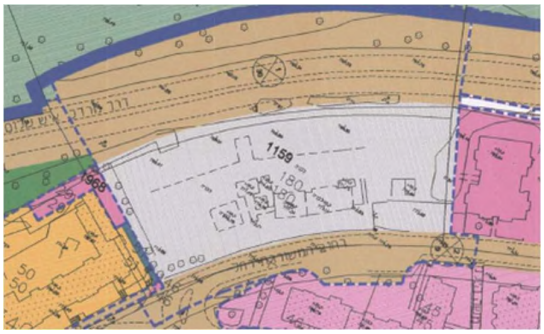
מאזן חניה
על בסיס תקן חניה עיריית ירושלים:

אזור	רצע חניה	הביקוש לחניה	עודף/חוסר
בית הכרם העתיקה	2,457	3,542	−1,085
רמת בית הכרם	2,077	1,824	253
יפה נוף	1,092	2,203	−1,111
סה"כ	5,626	7,569	−1,943

מאזן חניה
על בסיס תקן חניה רמת המינוע

אזור	רצע חניה	הביקוש לחניה	עודף/חוסר
כל בית הכרם	5,626	6,807	−1,181

מפת השטח ויעודו:



ב-14.6.2017 סוכם בפירוט רב ההתקדמות למופת של התוכנית המורכבת. קטע לדוגמה:

לפרויקט נערך תהליך שיתוף ציבור לאורך שנים, שכלל פגישות רבות . במסגרת התהליך התקיימו פגישות עם נציגי הציבור ועם תושבים.

תום תקופת ההפקדה 27.10.16 .

לתוכנית הוגשו כ- 136 התנגדויות. רבות מהן בשם מספר תושבים יחדיו . ההתנגדויות חולקו לפי מספר נושאים:

- **התנגדויות כלליות החוזרות על עצמן, הנוגעות לשכונה , כגון: צביון השכונה והתייחסות לשימור, תנועה, חנייה, עצים, היטל השבחה , תמ"א 38 ועוד, להן ניתן מענה משותף.**
- **התנגדויות נוספות בנושאים כלליים.**
- **התנגדויות ספציפיות הנוגעות לחלקות מסוימות.**
- **התנגדויות ספציפיות הנוגעות למבנים לשימור .**

בין 136 ההתנגדויות לא פורטה התנגדות אחת להליך גיבוש תכנית 16000, חיוניותה וערכה.

באותה תקופה ובלי קשר לקידום תוכנית 16000, המשנה ליועמ"ש רמ"י ניהל מו"מ עם חח"י. אחד הנכסים שנדון היה התחמ"ש ביפה נוף, פורק פיסית ב-07.05.2016 לאחר שלא היה בשימוש מספר שנים.
תחמ"ש ירושלים א' המוחכר מקק"ל לא הוחזר בתום החכירה, עמד שומם למכירה במשך שנים. חח"י נהגה בו מנהג בעלים.

ביום 3.1.2018 פורסמה העסקה שרקם המשנה ליועמ"ש רמ"י:

חברת החשמל תשחרר נדל"ן בשווי של כ-10 מיליארד שקל כשחלק ניכר מהם במרכז תל-אביב, תמורת מחיקת חובות, כך עולה מהסדר הנכסים של החברה שנחתם הערב בטקס בירושלים. במסגרת ההסדר תמחוק המדינה לחברת החשמל חוב ישן בהיקף של 2-3 מיליארד שקל. המהלך יפחית את חוב החברה העומד כיום על 42 מיליארד שקל ובכך ישפר את האיתנות הפיננסית שלה. להסכם שותפה גם עיריית תל-אביב שאמורה לקבל חלק ניכר מהנכסים שיופשרו לבנייה.

ביום 24.7.2018 בהמלצת שר האוצר כחלון, מונה המשנה ליועמ:ש רמ"י ליו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז ירושלים.

ב-14.11.2018 דיווחה חח"י לרשות לניירות ערך על **מכירת** נכסים. בעמוד 5 לדו"ח סעיף 9 נרשם:

8	אורות רבין - שטח מתקן ההתפלה	בעלות	74.718	0	3 חודשים		✓
9	תחמ"ש ירושלים א'	בעלות	4.136	0	18 חודשים		
10	אלון תבור	חכירה מרמ"י	30.340	0	9 חודשים		✓

פרטי עסקת מכירת נכס התחמ"ש נשמרו בסוד מדינה חסוי ביותר מפניות העורר כחוק לרמ"י.

תוכנית 101-0686790

ביום 24.7.2018 בהמלצת שר האוצר כחלון, מונה המשנה ליועמ:ש רמ"י ליו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז ירושלים ונכנס לתפקידו לאחר כ- 3 חודשים.

בתאריך עריכה 21.10.2018, ביום 30.12.2018, הופקה תכנית 101-0686790.
בדברי ההסבר לתכנית נכללו 3 מבנים בני 8-10 קומות ושצ"פ. לא נכלל בתכנית חניון ציבורי. לא הוזכרה בתכנית הקצאת שטח להשכרה.

רמ"י הציעה תוכנית לחלקה שרכשה מחח"י, בלי להביא בחשבון את קק"ל הבעלים.

בעניין תכנית 16000 נרשם:

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
* תכנית 1159 משנת 1964 אשר ייעדה את החלקה לייעוד מתקנים הנדסיים לטובת תחנת טרנספורמציה. * תכנית 16000 המופקדת אשר ייעדה את החלקה לייעוד מגורים ג', ושצ"פ מעורב עם שימוש חנייה.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
תכנית מתאר 2000 קובעת : חלקה מעל דונם בינוי 8-12 קומות. 280-320 אחוזי בנייה מרבים. על פי מדיניות תכנית מתאר 16000 המופקדת לשכונת בית הכרם, האזור מסומן כאזור בו תותר בניה של עד 12 קומות ו 320 אחוז מרבי , התכנית הציעה הפקעה של 60 אחוז משטח המגרש עבור שצ"פ וקבעה במקום חניון ציבורי.

בסעיף 1.8.3 בעלי עניין בקרקע נרשם אזכור לצאת ידי חובה :

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלק מהמגרשים בבעלות קק"ל מוחכרים לפרטיים

בהוראות חלופיות שפורסמו לתכנית 101-0686790 נשמטה ההערה "בבעלות קק"ל" והוחלפה ב-"בעלות המדינה". לא עלה נושא "דירות להשכרה".

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

ב-29.12.2020 התקיימה ישיבת הועדה המקומית, בישיבה עלה הצורך "להחליט להפוך את התכנית לתכנית אב במקום תכנית סטטוטורית".
בששה סעיפים מנמקת הועדה את השלבים לקידום התוכנית ואת ערכה העצום של התוכנית שקודמה למרות מורכבות התהליך.
ההחלטה להשליך את המאמץ שתועד והתוצר, בעיצומו של התהליך – בלתי נתפס ולא מובן.
אולם סעיף 7 לדיון מסביר את עמדת הוועדה המקומית שתוכנית 16000 צמצמה את כוחה:

7. יש לציין כי לאורך 12 השנים שבהם מקודמת התכנית הוגשו לא מעט תכניות מפורטות גם לחלקות קטנות וגם להתחדשות עירונית והם קודמו ואושרו בהתאם לעקרונות של תכנית האב על ידי וועדות התכנון וניתן להמשיך לאשר תכניות באופן דומה.

לא עלה בידי למרות מאמצי לאתר את תמליל הדיון וקלטת הדיון והגורמים שברקע.

ב-6.4.2021 התקיימה ישיבה מקוונת של הוועדה המחוזית באמצעות זום, בראשותו של המשנה ליועמ"ש רמי לשעבר.
בישיבה זו התקיימו שלושה דיונים. בתמלול הישיבה מפורטים 2 דיונים תקינים בלבד.
בעמוד 2 לתמלול הוזכרו המשתתפים: " - 101 איתנו פה לימור עמיר שירה אתי בזום טל רעות - אנחנו בנושא מס' 1 בסדר היום תוכנית 0056952
וכמובן השמאית של הוועדה, גלית אציל."

החריג בנוהל ובחוק שהדיון השלישי לא תומלל כלל, למרות שהוקלט בזום.

במסמך ההחלטות שפורסם נוספה בסעיף 3 החלטה בעניין תוכנית 16000. בקוורום להחלטה נרשמו דן קינן וטל פרי.

סורבה פנייתו של העותר לקבלת קובץ הזום של הדיון קובץ הזום נוצר אוטומטית בישיבה מקוונת בזום.
לאחר התכתבויות והליכים הופק מקובץ הזום קובץ אודיו שהועבר לעותר.
קובץ האודיו מוכיח מעל לכל ספק **שהפעולות וההנחיות הנדרשות בחוק ובתקנות לקיום ישיבה בזום לא התקיימו**.
באשר לנוכחותם לכאורה של מר קינן וגב' פרי בזמן הקראת נוסח ההחלטה שהושמעה בקלטת האודיו שברשותי, שניהם סרבו לאשר או להכחיש נוכחותם, השתתפותם והצבעתם. מר קינן לא מבין את העניין.

על פי דין, ההחלטה שלא להמשיך בקידומה של תכנית 16000 כתוכנית מתאר מקומית ודחיית התכנית במתכונתה הנוכחית – לא הובאה להצבעה ולא אושרה. **<u>התכנית בתוקף</u>**.

סעיף 2 ו-3 להחלטה שפורסמה מעלים את חשיבות תכנית 16000 וחשיבות החלתה באזור בית הכרם כמדיניות מנחה, (גם אם לא הסתיים הליך הגדרת התוכנית שהופסק בעיצומו)

ההחלטה לא להמשיך בקידום התוכנית נסמכת אך ורק על החלטת הועדה המקומית, ובפירוט הזמן הרב שהושקע בגיבושה, הצורך בהשלמות, והפתרון שקיבל המשנה ליועמ"ש רמ"י לשעבר: לא להמשיך בקידומה.

ב-5.5.2021, לאחר הסרת איום 16000, התקיים דיון הוועדה למשנה לתכנון ובנייה. דיון זה מרכזי גם עתה בהתייחסותו לדיון על אותה חלקה ותוכנית.

להלן קטע מתמליל דברי העורר בדיון זה:

במנוחה, ולשים לב לדברים. פרט קטן שהפריע לי זה היה תוכנית 16,000. תוכנית 16,000 היא לא בתוקף, אבל מישהו נבחרי הציבור, שדאגו לציבור, הכינו תוכנית. ובתוכנית הזו הם אמרו, נושא חנייה הוא בעייתי, יש לנו רק שלושה אזוריים עם פוטנציאל בשכונה, והם שרטטו את הדברים, ומשום מה השרטוטים שיש לי, שונים ממה שיש לפרופסור רונאל, לכן אני מוכן ואשמח להציג את השרטוט, את השטח, וכולם יסכימו שאם לא תוכנן ב-16,000 בינוי, אז לא צריך בהכרח לעשות בינוי. הקושי כאן הוא הקושי בין ההווה והעתיד, נבנתה כאן קומפילציה שבה חברת החשמל שפתאום הפכה להיות מבעלים של הקרקע, הפכה להיות מקבלת שטחים באיזה שהיא דרך, לא ראיתי את העסקה, אני לא יודע, לא מבין, אבל אני בטוח איך היא הייתה, עסקה נבונה. ועכשיו צריך לעשות כסף, דחוף. אז מה עושים? לוקחים שטח שמי שהיה מוסמך להעביר אותו לרשות הציבור, לשימוש הנדסי, לוקחים את השטח הזה והופכים אותו לכסף מהר, דחוף, עכשיו. המדינה חסר לה כסף, אין לה כסף, היא צריכה דחוף את השטח הזה, ולא לחשוב למשל מה יקרה עם עופר השקעות. רבותי, עופר השקעות בונה פה קומפלקס ענקי, איך הוא ישפיע על תושבי האזור? מספרים לי שזה יהיה טוב, אמרו לי שרחוב התומר יהיה בסדר, תנסו לראות מה קורה כל יום אצלנו, תראו מה קורה כאן במצב שאי-אפשר להיכנס לשכונה, ואי-אפשר לצאת ממנה, תראו מה קורה עם כל תלמידי בית הספר, שהוריהם מביאים אותם יום יום לבית הספר, וחוסמים את היציאה למי שעובד בשכונה.

קטע מתמליל נציגת המינהל הקהילתי בית הכרם, אשר היה השותף לעיריית ירושלים ביוזמה וניהול תכנית , 16000, האמור נכון גם היום:

לבמ"מות גבוה, אנחנו יודעים את זה, אנחנו מכבדים את זה, אנחנו בעד הדבר הזה. והקווה 180 תחמ"ש אינה מיועדת בתוכנית 16,000 למגורים ג', אולם החלקה הזאת מסומנת כחניון ציבורי. עם כל זה בין מסמכי 16,000 נספח תנועה שכולל טבלת הסבר, מאפיינים של החניון המתוכננים, המתוכנן בסיכום, חומרת מצוקת החנייה בשכונה. ע"פ תקן חנייה בירושלים המחייב, כתוב רואים שמתכננים 150 מקומות, בתחמ"ש משוררת, למי שמעוניין זה בנספח תנועה ב', בנושא של פריסת חניונים. זה לא עוצר שם וועדה מקומית, באמת זה לא עוצר שם. על בסיס תקן חנייה, עיריית ירושלים הנתונים שלכם יפה נוף נמצא במחסור, סליחה, במחסור של 1111 מקומות חנייה, וזה מלפני 3 שנים. אז אנחנו יודעים שהבעיה של מצוקת חנייה ותנועה בשכונה יפה נוף החמירה מאוד בשנים האחרונות, גם בתוכנית 16,000 הקצתה כל שטח חלקה 180 לשירות ציבור תושבי יפה נוף. אבל מה קורה במציאות? תוכנית, התוכנית שלכם נותנת 41 מקומות חנייה לשכונה, ו-9 לשרת את, את השירות מקדימה, כאילו החזית המסחרית בתוכנית. אנחנו לא נגד החזית המסחרית אגב, אני רק מדברת על החנייה. תושבי השכונה כאן רק מפסידים, אוקי. יש צורך אדיר שהוועדות תכנון יתמכו בהוראות של 16,000 לא משנה מה הסטאטוס של כרגע, גם אם זה מתאר סטטוטורית, וגם אם זה הוראות של תוכנית אב, הרי כמעט כל חלקה בשכונות, בשכונת יפה נוף, נמצאת באיזה שהוא תהליך של תמ"א/38. כאשר היזמים מצדיקים וזוכים לפתור, לא, אני רוצה, אין לי עוד הרבה, וזה

ב-11.10.21 התקיים דיון והתקבלו החלטות ועדת ההתנגדות. ראוי לראות בדיון שהתקיים חזרה כללית לדיון בגרסה הנוכחית. להלן מספר קטעים מדברי המשנה ליועמ"ש של רמ"י לשעבר:

שטחי הבנייה המוצעים בתכנית, כמו גם תכסית הבינוי, יצומצמו. בהתייחס להיקף החניות הציבוריות המוצעות בתכנית, הוועדה תציין פעם נוספת כי המתחם הכלול בתכנית ממוקם בסמיכות רבה לציר הרכבת הקלה ומדיניות התכנון מעודדת את השימוש בתחבורה הציבורית כאמצעי להתניידות בעיר. בהתאם לכך, ובהתחשב במחסור במקומות חניה בשכונה, הוועדה סבורה כי היקף החניון הציבורי המוצע, הכולל 50 מקומות חניה ציבוריים, הינו מאוזן.

העותר טוען שיותר משלוש שנים שחלפו הוכיחו כי לא נכון היה להחליט על צמצום צרכי החניה באזור.

בתכנית 1159 משנת 1964. בהמשך לכך, קבעה מליאת הוועדה כי נכון להציע במגרש שילוב של שימושים, הכוללים מגורים, שצ"פ וחניון ציבורי. בהמשך לאמור פוצל המגרש לשני תאי שטח – תא שטח בייעוד מגורים ג (כ-40% משטח מגרש התחמ"ש המקורי) ותא שטח בייעוד שצ"פ וחניון הכולל כ-150 מקומות חניה (כ-60% משטח מגרש התחמ"ש המקורי). תבנית הבניה

החלטת מליאת הוועדה שהחליטה "להציע" במגרש שילוב שימושים, הכוללים מגורים לא תועד בתמליל הועדה המחוזית הנגיש לציבור. העורר חולק על ההצעה לצמצם את השטח המוקצה ל-150 רכבים לחניית רכבים דקי גיזרה.

בסעיפים 50 ו-51 החליטה הוועדה על "אישור התכנית בכפוף לתיקונים,... ולהצגת מסמכי התכנית המתוקנים בדיון נוסף."

אישור התכנית פורסם בטרם עת על ידי המשנה ליועמ"ש רמ"י לשעבר שפרש למשרה מכובדת ומבטיחה. הליכי אישור התכנית התמשכו באופן שעורר מחלוקת שטרם הוסדרה.

ב-27.2.2022, במענה של המשנה ליעמ"ש של רמ"י לשעבר לעורר, השיב המשנה:
שבהקשר ל-"טענות לפיהן לא היה בסמכותי לשבת כיו"ר הוועדה במסגרת קידום התכנית שבנון ... ובשל תפקידי הקודם כמשנה ליועץ המשפטי ברשות מקרקעי ישראל ... **לא הייתי מעורב כלל** בהסכמים עם חברת החמל במחוז ירושלים כולו, כי **חלף פרק זמן של למעלה משלוש וחצי שנים** מאז סיימתי תפקידי ברמ:י ועד למועד הדיונים בהתנגדויות לתכנית..." (ההדגשים של העורר).

ביום 04.05 2022 נשלחה לעותר החלטה:

<u>החלטה:</u>

1. בסעיף 50 להחלטת הוועדה בדבר אישור התכנית מיום 11.10.2021 נקבע כי "**הוועדה דוחה את יתר הטענות ומחליטה על אישור התכנית בכפוף לתיקונים בהתאם להחלטה זו.... ולהצגת מסמכי התכנית המתוקנים בפני הוועדה בדיון נוסף**". על אף האמור, ובשל טעות, התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 31.12.2021 מבלי שמסמכיה המתוקנים הוצגו לוועדה בדיון נוסף.

7. נוכח כל המפורט לעיל, בשל הטעות בפרסום מסמכי התכנית למתן תוקף על אף שהמסמכים המתוקנים לא הוצגו לוועדה, ובהינתן פרק הזמן הקצר שחלף מאז הפרסום למתן תוקף, הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה בדבר ביטול הפרסום שנעשה למתן תוקף לתכנית, וכי התכנית תפורסם למתן תוקף מחדש, בהתאם להחלטה זו.

בעקבות ההחלטה הנ"ל התקיים סבב דיונים והליכים משפטיים בנוגע לתקיפות ההחלטה שהתקבלה לכאורה.

מובנת ההפתעה של העורר כאשר באקראי, במועד מלחמת 12 הימים נודע לו על התוכנית החדשה.

לידתה של תכנית 101-1281351

תכנית 101-1281351 **זהה** במישור התכנוני לתכנית 101-0686790 אותה היא מחליפה.

בעקבות התכתבויות, מפגש אחד ב-8.8.22 והליכים משפטיים, פורסם מכרז לרכישת זכויות חכירה במתחם יפה נוף להגשה על 06.02.23. מסמכי ההתקשרות נותרו סודיים ונגישים באמצעות האזור האישי בלבד של דירה להשכיר.
המיוחד במכרז לחכירה שלא קדם לו שינוי קנייני לנכס, שנותר בבעלות מוצנעת של קק"ל.

המתחם המוחכר עתה הוא בשטח 1885 מ"ר בערך. השטח המוחכר הוא חלק מהחלקה ולכן לא ניתן להחליט בשלב זה על התכנית לחלקה במלואה.

ההסכם המוצע הוא לחכירה ל-98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים. את החזית המסחרית רשאי הזוכה למכור כנכס מניב ו/או להשכיר. מבחינה כלכלית החוכר זוכה לבעלות עסקית על הנכס. לא צורפה הסכמת קק"ל לעסקה ובפרט למכירת השטחים המסחריים. לא מובנת הסדרת החניות לשטחים המסחריים בחניון שאינו במסגרת התכנית אך מצוי בחלקה.

על המגרשים המוחכרים בחלקה חלות תב"ע התקפות במועד פרסום המכרז (לא מוזכרת תכנית 16000 שהופקדה ולא נדחתה).

קטעים מתוך המכרז שפורסם:

.2.1.12 ידוע למציע כי עליו להקים חניון תת קרקעי בהתאם להוראות התכנית. 50 מקומות חניה הכלולים בחניון יימסרו לעיריית ירושלים (להלן: "הרשות המקומית"). הזוכה לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מהעירייה ו/או מרמ"י בגין 50 מקומות החניה שימסרו לרשות המקומית ולא יטען לקיזוז מכל היטל ו/או חוב שיש לשלמו. על המציע לשקלל את האמור לעיל בקביעת הצעתו.

.2.2.3 פירוט ממצאים: מובא בזאת לידיעת המציע כי על המגרש **חניה ציבורית**. עיריית ירושלים היא מתחייבת לפנות את החניון תוך 30 יום מיום שתידרש לכך על ידי הזוכה במכרז. הזוכה לא יבוא אל רמ"י ו/או דירה להשכיר בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

.5.1.1 סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו בתשלומם תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

.5.1.2 חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה על הקרקע, וסה"כ תשלום הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה שבסעיף 1, אישור החברה המפתחת בדבר חתימה על חוזה התשתית, **נספח א(15)** ולאחר קבלת אישורה בכתב של דירה להשכיר בדבר השלמת הפעולות המפורטות בסעיף 10.4.4 להלן, לשביעות רצונה.

.5.3.8 **תנאים מיוחדים ליזם לבניית חניון תת קרקעי**

ידוע לזוכה כי עליו להקים חניון תת קרקעי בהתאם להוראות התכנית. 50 מקומות חניה הכלולים בחניון יימסרו לרשות המקומית. הזוכה לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מהעירייה ו/או מרמ"י בגין 50 מקומות החניה שימסרו לרשות המקומית ולא יטען לקיזוז מכל היטל ו/או חוב שיש לשלמו. על המציע לשקלל את האמור לעיל בקביעת הצעתו.

הזוכה במכרז, כפי שפורסם, מודע לכך שהחוזה המוצע הוא לחכירה ישירה בבעלות קק"ל:

דוגמת חוזה לסוג תיק : חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח), בבעלות קק"ל

חוזה חכירה

מ ה ו ו ן

מס' תיק _____ :

מס' חשבון_____ :

נערך ונחתם ב _____ -ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

הזוכה במכרז היא קבוצת רובינשטיין שבעל השליטה בה הוא גיל רובינשטיין.

רובינשטיין היא חברה יזמית שמחזיקה בבעלותה בנייני משרדים ובהם מגדל רובינשטיין בצומת בית מעריב לשעבר, ושני מגדלים במתחם יצחק שדה (חסן עראפה). אחד מהם מושכר במלואו לשני דיירים בלבד - חברת מנדיי ופירמת עוה"ד הרצוג פוקס נאמן.

לצורך מימוש זכייתו במכרז נדרש השלב כלשהו לאחר הזכייה הליך פרסום תב"ע ואישורה. בעצם הגשת התכנית מכיר היזם באפשרות שהתוכנית לא תאושר ונערך לכך בהתאם. כאיש עסקים מנוסה, חזקה על מר גיל רובינשטיין שדחה את התשלום בגין הזכייה לאחר אישור התוכנית.

תכנית 101-1281351 פורסמה בפורמט זהה במישור התכנוני לתכנית 101-0686790 אותה היא מחליפה. משתי התוכניות הושמט בסעיף 1.6 היחס בין התכנית לתוכניות מאושרות קודמות התייחסות לתכנית האב 16000 שבתוקף.

ההבדל המהותי היחיד בין שתי התוכנית מודגם בסעיף 4.1.1:

4.1.1	**שימושים**
	1. מגורים, ושטחים נילווים למגורים
	2. מסחר - מסחר שכונתי מזערי אשר איננו יוצר מפגע לבנייני המגורים.
	3. כ 50% מיחידות הדיור במתחם ישמשו להשכרה ארוכת טווח.

והתוכנית החלופית:

4.1.1	**שימושים**
	1. מגורים ושטחים נלווים למגורים
	2. מסחר - מסחר שכונתי מזערי אשר איננו יוצר מפגע לבנייני המגורים
	3. 100% מיחידות הדיור במתחם ישמשו להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים.

בתוכנית החלופית, ההשכרה היא לתקופה של 20 שנה, אין אזכור ל-98 שנות ההחכרה.

קומת הדירות בשתי התוכניות זהה פונקציונלית. בשתי התוכניות כלולות שתי מיקרו-מעליות לדחיסת הנדונים ליעדם.

.מדוע הוגשה התוכנית לאישור בפורמט זה? נראה שלא ניתן היה להגיש את התוכנית 101-06865901 בגרסה נוספת תוך רישום הבעלות של רמ"י. לא ניתן היה לרשום בעלות של קק"ל מסיבות השמורות עם המגישים.

לכן נבחרה האפשרות הבלתי סבירה בעליל.

תצהיר

אני החתום מטה, אביאל שץ, בעל ת.ז. 008404220, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

- אני עושה תצהיר זה בתמיכה בהתנגדותי לתכנית 101-1281351. פרטי ההתנגדות הרצ"ב מהווים חלק בלתי נפרד מתצהירי זה.
- הנני מצהיר בזה כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות: _____ חתימה

אישור עורך דין

אני הח"מ רוני חלמן, עו"ד, מאשר/ת כי מר אביאל שץ, ת.ז. 008404220 חתם על תצהיר ביום 10.7.2025 ולאחר שזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת: _____