

19/4/2026

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR NEBENZAHL-PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
AMIT EZRA ADV.
SHLOMO GIIHASI ADV.
EYAL AVRAHAM ADV.
SHOSHI SHECHTER.

אמנון ארבל
סגן מנהל אגף
וממונה על התכנון

גמר

19/4/2026

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון (1927-2018)
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפריני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר נבנצל-פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
עמית עזרא, עו"ד
שלמה גיהסי, עו"ד
אייל אברהם, עו"ד
שושי שכטר, עו"ד

Kriat ha madah 5 Har Hotzvim
Jerusalem 9777605
Phone: (972-2) 5669629
Fax: (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 31132
Jerusalem 9131002
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 16/04/2026, Jerusalem,

קריית המדע 5, הר חוצבים
ירושלים 9777605
טל: (972-2) 5669629
פקס: (972-2) 5662462
התכתבות: ת.ד. 31132
ירושלים 9131002
Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
כיכר ספרא 1
בדוא"ל

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
מרח' שלומציון 1
בדוא"ל

א.ג.ג

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1122241 (להלן: "התכנית")

בשם מרשתנו חברת נופי הדרום בע"מ ח.פ. 516751831 (להלן – "החברה" או "המתנגדת") מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון.

א. פתח דבר – רקע עובדתי

- עסקינן בתכנית, אותה יזם והגיש האפוטרופוס הכללי באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים, המשתרעת על פני חלקות שונות בגושים 30502 ו-30928 (להלן – "המתחם").
- התכנית מציעה מתווה של איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין שבתחומה, לצורך מימוש הזכויות שניתנו למתחם מכח תוכנית 101-0969196 (גבעת השקד).
- מרבית המקרקעין הכלולים בתחום התכנית נרכשו בשנות ה-20 של המאה החולפת על ידי יהודים מרחבי העולם. בחלוף השנים, ולאחר פטירתם של הרוכשים המקוריים, נותרה זהותם של בעלי זכויות רבים במתחם עלומה. בנסיבות אלו, ביחס למרבית החלקות במתחם, נרשמו בפנקסי המקרקעין צווי ניהול לטובת האפוטרופוס הכללי (להלן – "האפ"כ"), מתוקף תפקידו כמנהל נכסים עזובים.

4. בשנים האחרונות, פעלה החברה לאיתור חלק מבעלי הזכויות במתחם, התקשרה עמם בהסכמי מכר, ורכשה מהם את זכויותיהם בחלקות המפורטות להלן:

חלק בחלקה	בעלות	חלקה
בשלמות	לואיס ליאסון	1
בשלמות	לוי אפר	41
3/7	דויטש יצחק מרדכי	36,42,67
4/7	דויטש יוסף	
1/8	זקס אטה	24,26,47,66
1/2	וקסמן מרדכי	35
1/2	נופי חדרום (נ.פ.) בע"מ	
בשלמות	שטיינר לייב ווילף	10,11
בשלמות	ארצי זקס	31

(להלן – "מקרקעי החברה")

נסחי רישום של מקרקעי החברה מצורפים כנספח "א".

5. ביחס למרבית מקרקעי החברה, רשומים כיום צווי ניהול לטובת האפוטרופוס הכללי. החברה מנהלת בימים אלו הליכים לשחרור קרקעות אלו. בקשותיה – המוגשות במסמכים ואסמכתאות מאששות – נמצאות בבחינה בימים אלו ממש. החלק האחר של מקרקעי החברה אינו חוסה תחת צווי הניהול, וחלקם אף נרשמו כבר על שם החברה בפנקסי המקרקעין.

ב. זכות העמידה

6. כידוע, חוק התכנון והבנייה מבחין בין הגורמים הרשאים ליוזם ולהגיש תכנית (לפי סעיף 61 לחוק) לבין הגורמים הרשאים להגיש התנגדות לתכנית שהופקדה (לפי סעיף 100 לחוק). בעוד שהזכות ליוזם תכנית דורשת זיקה קניינית או חוזית משמעותית לקרקע, ואף צומצמה בתיקון 101 לחוק לדרישת בעלות או זכות בחלק מסוים מהקרקע, הזכות להגיש התנגדות - רחבה לאין שיעור.

7. סעיף 100 לחוק קובע כי "כל מעוניין בקרקע... הרואה את עצמו נפגע" רשאי להגיש התנגדות. הפסיקה פירשה מונח זה בהרחבה ניכרת, וקבעה כי המבחן הקובע, אינו טיב הזכות הרשומה בטאבו, אלא עצם הפגיעה הפוטנציאלית מהתכנית.

8. ראו ע"מ 3975/22 ב. קרן- נכסים (98) בע"מ נ' אמות השקעות בע"מ:
 "....בעוד שמי שרשאי להגיש התנגדות בשלב התכנון הוא מי שעשוי להיפגע מהתכנית, מי שרשאי להגיש התנגדות בשלב הרישוי הוא בעל זכות במקרקעין. שוני זה משקף את ההבחנה המהותית בין השלבים. בשלב התכנון, המטרה היא להגיע לאיזון רצוי בין מכלול שיקולים תכנוניים שונים. כדי להגיע לאיזון זה, יש לאפשר לציבור להשתתף בהליך, לשמוע את מי שעשוי להיפגע מכך, ולקחת זאת בחשבון במסגרת ההחלטה הסופית בקשר לתכנית. האיזון התכנוני המתבטא בתכנית שאושרה הוא נקודת המוצא של שלב הרישוי, ומטרת ההתנגדויות בשלב זה היא למנוע פגיעה בזכויות קנייניות של מי שיש לו זכויות במקרקעין בעת יישום התכנית בפועל.

ניתן ללמוד כי שיקולים קנייניים אינם חוות הכל בשלב התכנון. סוגיות קנייניות צפויות להתעורר, אם בכלל, בשלב הרישוי, המתמקד בבעלי הזכויות במקרקעין הנדונים; ופחות בשלב התכנון, המתמקד בשיקולים תכנוניים רחבים ובאינטרס הציבורי באישור התכנית. מכל מקום, ברי כי ניתן לעבור את משוכת שלב התכנון גם כאשר ישנם ספקות קנייניים."

למעלה מכך, בעניינינו קנויה למתנגדת זכות עמידה מכוח היותה בעלת זכויות של ממש במקרקעי החברה, וברי כי קנויה לה הזכות המלאה להשמיע את קולה ולהגן על קניינה מפני הפגיעה הגלומה בתכנית רחבת ההיקף, הצפויה לשנות באופן מהותי את מבנה הבעלות והזכויות הקנייניות במתחם כולו.

ג. נימוקי ההתנגדות

9. עיקרון הריכוז

מעיון בטבלת האיזון וההקצאה (להלן – "טבלת האיזון") של התכנית עולה, כי מקרקעי החברה פוצלו ושובצו במספר מגרשים שונים – מגרשים 201, 203 ו-204.

כידוע, "עיקרון הריכוז". מהווה נדבך יסודי בהליכי איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיפים 6 ו-7 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. עיקרון זה נועד לייצר מגרשים זמינים שניתן לממשם ביעילות, ולמנוע ככל הניתן שותפויות כפופות (מושע).

הקושי התכנוני בהקצאה הנוכחית של מקרקעי החברה מתחדד במיוחד לנוכח העובדה שחלק ממקרקעי החברה במגרש 204, שובצו יחד עם מקרקעי המדינה, שותפות כפופה מסוג זה, צפויה לעכב ולהקשות באופן ניכר על המימוש העתידי.

היקף הזכויות של מקרקעי החברה מצדיק ודורש את הקצאתן במלואן בתא שטח אחד, ללא כל צורך או הצדקה בפיצולן.

הוועדה תתבקש להורות על התאמת טבלת ההקצאה, כך שמלוא מקרקעי החברה ירוכזו ויוקצו אל מגרש 201. ריכוז הזכויות יהווה פתרון אשר יגשים את עקרונות התקנות וישפר את היתכנות המימוש בפועל, כל זאת בלא שתיווצר פגיעה באיזון הכללי של הטבלה.

10. הוראות תקן 15

טבלת האיזון אינה מקיימת את הוראות תקן מספר 15.0 (פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן – "התקן").

סעיף 5.2 לתקן קובע כי "המועד הקובע לא ירחק משישה חודשים ממועד החתימה על טבלת ההקצאה והאיזון".

מעיון במסמכי התכנית ניתן לראות כי טבלת האיזון המצורפת לתכנית נערכה ביום 1/1/25. משמעות הדבר היא כי חלף פרק זמן העולה על פרק הזמן המותר בתקן, ובהתאם נדרשת עדכון טבלת ההקצאה והאיזון.

11. מושע

עיון בטבלת האיזון וההקצאה מעלה כי לא ניתנה כל התייחסות שמאית בגין קיומן של חלקות עם מושע במצב הנכנס. מאחר ששווי מקרקעין במושע נמוך משווי מקרקעין בבעלות אחודה נדרשת החלת מקדם הפחתה המתחשב במצב המקרקעין.

12. מפגע רעש

מעיון במסמכי התכנית, ניתן להיווכח כי מגרש 201 במצב היוצא עלול להיפגע קשות מרעש הנובע מרחוב בבנישתי העובר בסמוך אליו.

בסעיף 13 לנספח חוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית, ישנה התייחסות מפורשת לעניין זה, תוך קביעה כי נגרם למגרש מפגע רעש "לא זניח". העתק של חוות הדעת הסביבתית מצורפת לנספח "ב". למרות כך לא בוצעה ההפחתה השמאית הנדרשת בגין המפגע, ולא נמצאה לכך כל התייחסות בטבלת האיזון.

13. הנחיות מיוחדות

בקצה הצפון מערבי של התכנית במרחק של כ-8 מטרים בלבד ממגרש 201, מצוי תא שטח לגביו חלות הנחיות מיוחדות הקבועות בסעיף 6.2 לתקנון התכנית. על פניו, נראה כי הקרבה ההדוקה לתא שטח זה החוסה תחת הנחיות מיוחדות, תפגע באפשרות הניצול של המגרש, ומטילה "צל" על שוויו של מגרש 201. גם פגיעה זו אינה מקבלת ביטוי בטבלת האיזון.

לדידה של המתנגדת, מקום בו יובאו בחשבון הפגיעות האמורות – הן בגין מפגע הרעש והן בגין הקרבה לתא השטח החוסה תחת הנחיות מיוחדות, יחול שינוי בשוויו של מגרש 201 במצב היוצא. לעמדת המתנגדת, יש להחיל על שווי המגרש מקדמי הפחתה בגין מפגע הרעש ובגין הקרבה לתא השטח בעל ההנחיות המיוחדות.

14. מחיקת רכיב השווי הכספי מטבלת האיזון

טבלת האיזון מציגה הן שווי אקוויוולנטי (באחוזים) והן שווי כספי. החברה תבקש למחוק את הרכיב הכספי מהטבלה ולהותיר בה אך ורק את השווי האקוויוולנטי היחסי, וזאת לנוכח קיומן של השגות מהותיות באשר לשווי הכספי שנקבע, אשר לשיטת החברה אינו משקף נכונה את ערכה הריאלי של הקרקע, לא במצבה הנכנס ולא במצבה היוצא.

ד. שמירת זכות

15. החברה פועלת באופן עקבי להגדלת החזקותיה במקרקעין הכלולים בתחום התכנית. ככל שעד למועד הדיון בהתנגדות תרכוש החברה זכויות נוספות במתחם, היא שומרת לעצמה את הזכות לבקש מהוועדה הנכבדה לכלול גם את הזכויות החדשות במסגרת מגרש 201, וזאת בהתאם לעקרון הריכוז המפורט לעיל ועל מנת למנוע יצירת שותפויות כפויות נוספות שאינן נדרשות.

ה. סוף דבר

16. לאור כל האמור לעיל, ונוכח הפגמים המהותיים שנפלו בתכנית ובטבלת האיזון, תתבקש הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולפעול כדלקמן:

- (א) להורות על ריכוז מלוא מקרקעי החברה במגרש 201 בלבד.
- (ב) להורות על תיקון טבלת האיזון כך שתשקף את קיומן של חלקות במושע במצב הנכנס.
- (ג) להורות על תיקון טבלת האיזון כך שתשקף את הפגיעות התכנוניות והסביבתיות במגרש 201.
- (ד) למחוק את רכיב השווי הכספי מטבלת האיזון ולהותיר בה את השווי היחסי (האקוויוולנטי) בלבד.
- (ה) להורות על עדכון טבלת האיזון.

17. אשר על כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה ולהורות על תיקון מסמכי התכנית בהתאם.



תצהיר

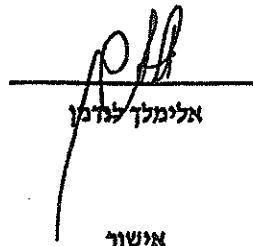
אני הח"מ, אלימלך לנדמן, ת.ז. 033373150 לאחר שחזרתני כי עלי לחצויר את האמת וכי אם לא
אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות חברת טפי הדרום בע"מ ח.פ. 516751831 המוגשת לתכנית
מס' 101-1122241, (להלן: "כתב ההתנגדות").

כל העובדות ותאמורות בכתב ההתנגדות המפורט של ב"כ החברה עו"ד אורי לומברוזו הן מדיעתי
האישית או נשענות על המסמכים המצורפים, או על פי עצה משפטית שקיבלתי.

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

ירושלים, היום, 16.4.2026


אלימלך לנדמן

אישור

אני, הח"מ, יוחאי עשהאל, עו"ד, מאשר בזה כי ביום, 16.4.2026 הופיע בפני מר אלימלך לנדמן,
ת.ז. 033373150 ולאחר שהוזהרני כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתימתו עליה בפני.



14 באפריל 2026

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

באמצעות דוא"ל

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1122241 "גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכחתכנית 969162" - חלקה 9 בגוש 30928

בשם מרשנו, ה"ה פקלמן דב (להלן: "המתנגד"), בעל הזכויות בחלקה 9 בגוש 30928 בירושלים, ובהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), הרינו להגיש התנגדות לתוכנית המופקדת שבנדון, תוכנית מס' 101-1122241 "גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162" (להלן: "התוכנית" או "התוכנית המופקדת").

לתמיכה בהתנגדות זו, מצורפת חוות דעתם של השמאים דני טרשנסקי ויעל רוזנברג ממשד קמיל טרשנסקי רפאל (להלן: "חוות הדעת השמאית"). חוות דעת זו מהווה חלק בלתי נפרד מכתב התנגדות זה.

◀ העתק חוות הדעת מצורף לכתב התנגדות זה ומסומן כנספח "1".

א. פתח דבר

1. המתנגד הינו בעל הזכויות בחלקה 9 בגוש 30928 בירושלים, הנכללת בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת.
 2. התכנית שבנדון היא תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, המקודמת מכוחה של התכנית המאושרת 101-0969162, ואשר נועדה להסדיר את האיחוד והחלוקה בתחום התכנית.
 3. בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון שצורפה לתכנית המופקדת, הוקצו למתנגד זכויות במגרש התמורה 202.
 4. התנגדות זו ממוקדת בטבלת ההקצאה והאיזון ובאופן שבו הוערך מגרש התמורה 202 לצורך ההקצאה למתנגד. לטענת המתנגד, טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית המופקדת אינה משקפת נאמנה את מאפייניו התכנוניים והשמאיים של המגרש.
- מכאן ההתנגדות.

6. המדובר בקרקע ריקה, בייעוד מגורים (כפי שיפורט להלן), המצויה בשכונת המגורים המתוכננת "גבעת השקד", בסמוך לשכונת בית צפאפא, בדרום-מערב ירושלים.

ג. רקע תכנוני תמציתי הרלוונטי להתנגדות

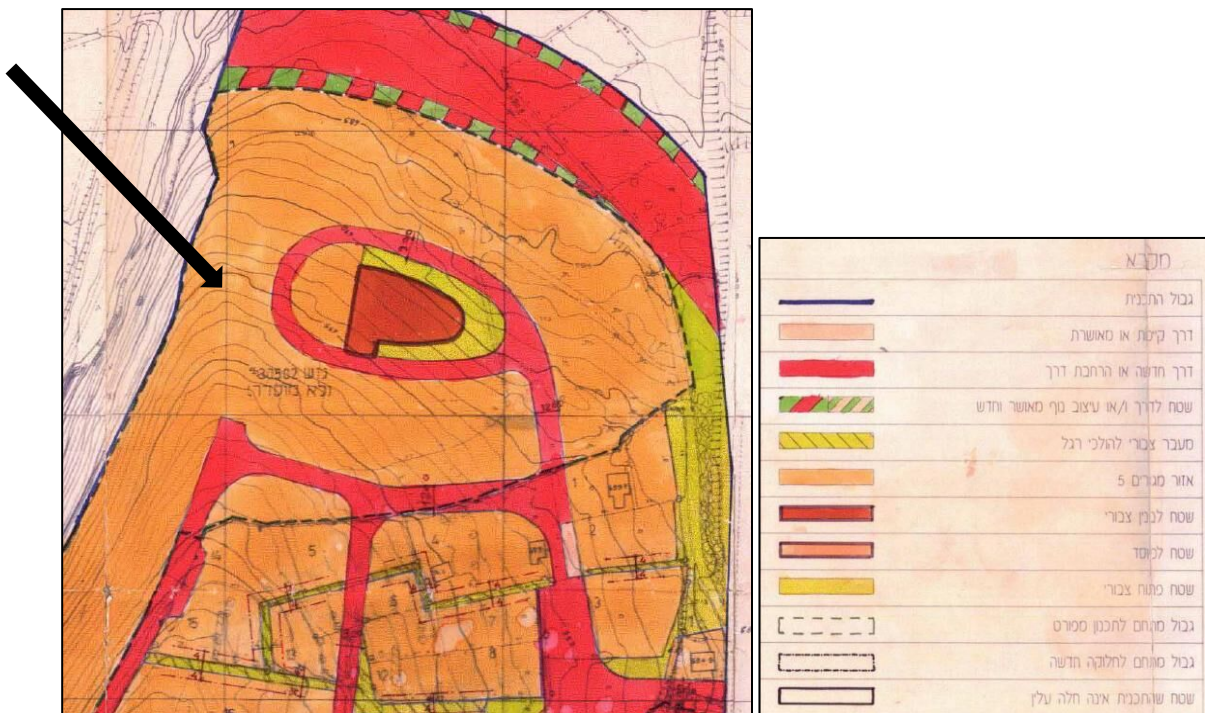
ג(1). תכנית מס' 3365 "שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים"

7. תכנית מס' 3365 "שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3390 מיום 2.4.1992 (להלן: "תכנית 3365").

8. תכנית 3365 נועדה, בין היתר, לקבוע ייעודי קרקע בשכונת בית צפאפא, להתוות דרכים חדשות ולקבוע מתחמים לחלוקה חדשה ולתכנון מפורט.

9. בהתאם לתכנית 3365, המקרקעין מצויים ב"אזור מגורים 5", ב"מתחם לתכנון מפורט".

10. להלן החלק הרלוונטי למקרקעין בסימון סכמטי של המקרקעין, מתוך תשריט תכנית 3365:



11. תכנית 3365 קובעת כי באזור מגורים 5 יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, וכן הוראות בינוי שונות.

12. כמו כן, התכנית קובעת כי בשטח לתכנון מפורט באזור מגורים 5 לא תותר הוצאת היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה, והודגש כי הקניית זכויות הבנייה בתחום השטח מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

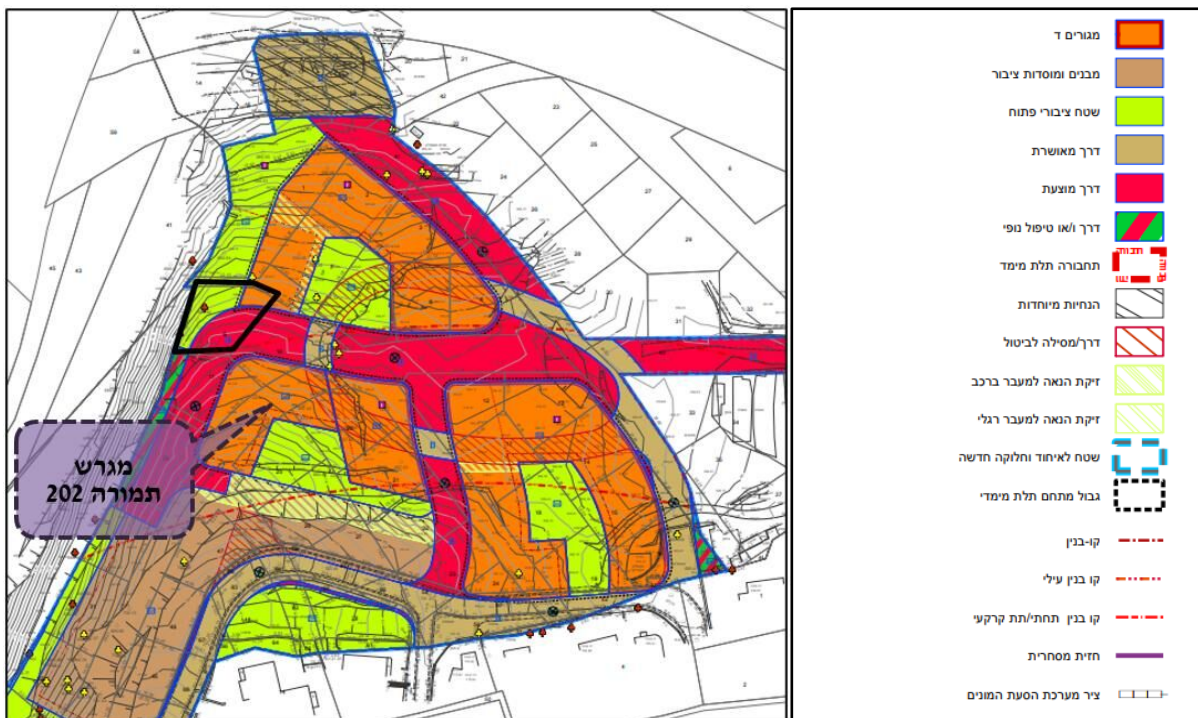
ג(2). תכנית שכונת גבעת השקד – התכנית המאושרת

13. תכנית מס' 101-0969162 "שכונת גבעת שקד", פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12095 מיום 15.2.2024 (להלן: "התכנית המאושרת").

14. מטרתה של התכנית המאושרת יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה – גבעת שקד, קביעת הוראות לתהליך איחוד וחלוקה, קביעת יעודי קרקע ותוספת זכויות בניה למגורים מסחר ולמבני ציבור, וקביעת קווי הבניין ונפחי הבניה במגרשים השונים.

15. התכנית כוללת ארבעה מגרשים ביעוד "מגורים ד'" – מגרשים 201 – 204; מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור – מגרש 107; ומגרשים המיועדים לשצ"פ ודרכים.

להלן תקריב מתוך תשריט מצב מוצע של התכנית המאושרת, בסימון החלקה (בשחור) ובסימון מגרש התמורה:



16. ביעוד "מגורים ד'" הותרו בתכנית המאושרת, בין היתר, שימושי אזור מגורים; מגורים להשכרה; מבנים ומוסדות ציבור; מסחר, משרדים, תעסוקה וחזית מסחרית.

17. לעניין תמהיל יח"ד ביעוד מגורים ד', נקבע בהוראות התכנית המאושרת, כי 25% מהדירות בכלל המגרשים ביעוד זה, יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר וכי 120 יח"ד מתוך היחידות המיועדות למגורים בתכנית ישמשו לדיור להשכרה לתקופה של 10 שנים.

.18

יחיד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	107	5039	(1) 7775	(1) 1000	(1) 7200	(1) 5000		4	4		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	מונה
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	201	2747	(3) 348	(1) 36				6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מגורים	201	2747	28100	5000		14100	300	6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מסחר והעסקה	201	2747	(5) 640					6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מגורים	202	1133	3000	500		5780	40	6	6		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מסחר והעסקה	202	1133	(5) 300					6	6		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	203	1020	(6) 430	(1) 20				6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מגורים	203	1020	13000	2400		5200	125	6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מסחר והעסקה	203	1020	(5) 300					6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	204	3684	(7) 520	(1) 46				6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מגורים	204	3684	20400	3600		16180	230	6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	
מגורים ד'	מסחר והעסקה	204	3684	(5) 1100					6	(4) 24		(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0	

.19

3. (3)

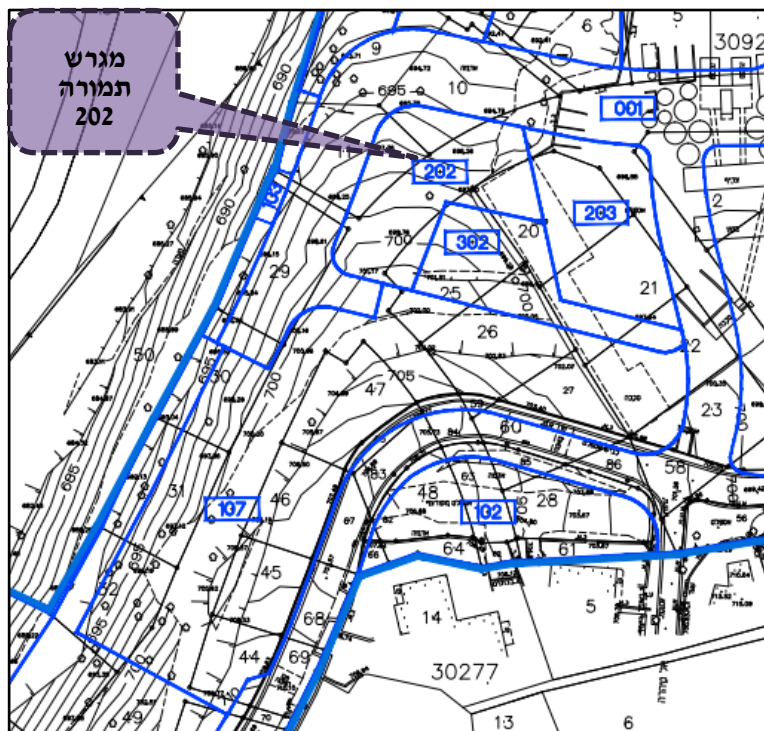
.20

.21

.22

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכס במ"ר	שם בעל הזכויות	מס' תעודת זהות / ח.פ.	הערות ניהול	הערות אזהרה רשומות	הבעלות בחלקה	הבעלות בחלקה באחוזים	ייעוד	שטח אקווי מצב נכס	שווי יחסי במצב הנכס	סה"כ שווי יחסי בשותפות	תא שטח התמורה	תא שטח התמורה מלכודת - חלק ממחזור למני הקרקע	שטח תא השטח במ"ר	יחסי לבעלים במגזר המקצוע
30928	9	573	573	פקלמן ברוך	828019			1/2	50.00%	שטח לתכנון מפורט	171.90	0.7889%	11.9276%	202		1,133	11.9276%
30928	9	573	573	פקלמן דב	828020			1/2	50.00%	שטח לתכנון מפורט	171.90	0.7889%	11.9276%	202		1,133	11.9276%

23. להלן תקריב מתוך תשריט מצב מוצע של התכנית המופקדת, בסימון מגרש התמורה:



24. מגרש התמורה מיועד לפי התכנית המאושרת ל"מגורים ד"י".

25. כאמור, התכנית המופקדת קובעת בנוסף בהוראותיה, חלוקת יח"ד להשכרה בין תאי השטח, כך שביחס לתא שטח 202 מוצע לקבוע 7 יח"ד להשכרה מתוך 120 יחידות הדיור המתוכננות (סעיף 4.1.2 להוראות התכנית המאושרת).

ד. נימוקי ההתנגדות

26. התנגדות זו נוגעת להערכת שווי מגרש התמורה, כמפורט בחוות הדעת השמאית המצורפת להתנגדות זו, וכמפורט בתמצית להלן -

ד(1). יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש התמורה בשל סמיכותו הישירה למגרש ציבורי משמעותי

27. מגרש התמורה גובל במגרש 107, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, בו הותרו שימושים למוסדות חינוך, שירותי קהילה, דת, חברה, בריאות, רווחה ותרבות. כן נקבעה במגרש 107 זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל, בשטח המסומן כזיקת הנאה.

בהתאם להוראות התכנית המאושרת, אושרו במגרש 107 שטחי בניה בהיקפים ניכרים: שטח עילי של 8,775 מ"ר ו-12,200 מ"ר בתת הקרקע.

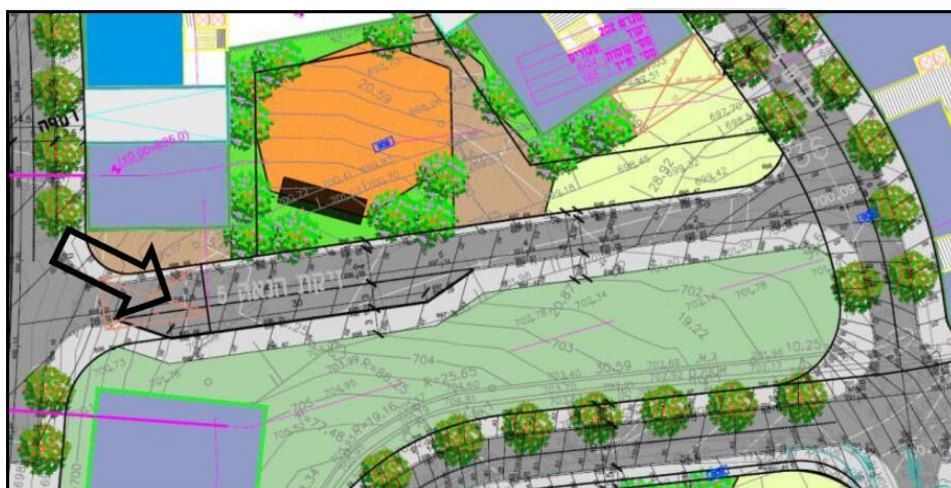
28. להלן סימון מגרש התמורה ומבנה הציבור המתוכנן במגרש 107 מתוך נספח הבינוי של התכנית המאושרת:



29. מדובר, אפוא, במגרש ציבורי אינטנסיבי, הכולל היקפי בניה ניכרים וכן שימושי ציבור כדוגמת בית ספר, מבני קהילה, מוסדות דת ושירותים ציבוריים. מטבעם, שימושים אלה עשויים לפעול גם בשעות אחר הצהריים והערב, ולעיתים אף בסופי שבוע ובחגים, באופן המעצים את המטרד ואת הפגיעה בסביבת המגורים הסמוכה.

30. נוסף על האמור, למבנה הציבור המתוכנן במגרש 107 הותר בינוי של עד 4 קומות מעל הקרקע, בעוד שבמגרש התמורה 202 הותר בינוי של עד 6 קומות בלבד. פער קטן זה בין גובה המבנים, בשילוב הסמיכות הישירה בין המגרשים, צפוי לחסום במידה ניכרת את המבט הפתוח ואת איכות הנוף הנשקף מן הדירות במגרש 202, באופן המפחית עוד יותר את איכות המגורים ואת שווי המגרש.

31. יתרה מכך, לפי נספח התנועה, תקן החניה שנקבע למבנה הציבור עומד על 231 מקומות חניה. בנוסף, עיון בנספח התנועה של התכנית המאושרת מלמד כי הרצועה הצפונית של מגרש 107 מסומנת כזיקת הנאה למעבר רכב, אשר ככל הנראה מתוכננים בה תחנת עצירה וכן מפרץ להעלאה והורדת נוסעים:



32. הנה כי כן, המגרש צפוי לייצר תנועה שוטפת של כלי רכב, הורדה ואיסוף נוסעים, רעש מתמשך, עומסי תנועה ועומסי חניה, ולהשפיע באופן ישיר על איכות המגורים במגרש 202.

33. חרף כל זאת, טבלת ההקצאה והאיזון אינה נותנת משקל מספק לסמיכותו הישירה של מגרש התמורה למגרש הציבורי.

34. המתנגד יטען, כי כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה משמעותי למגרש 202 בגין סמיכותו למגרש הציבורי, ולכל הפחות הפחתה בשיעור של 10%, כפי שפורט והוסבר בחוות הדעת השמאית המצורפת.

ד(2). אין הצדקה לייחס למגרש 202 יתרון שמאי בגין "צפיפות נמוכה"

35. מעיון בנספחי ההקצאה והאיזון עולה כי למגרש 202 נקבעה תוספת שווי בשל מצפיפות נמוכה יותר במגרש ביחס לחלק ממגרשי המגורים האחרים:

6.2. להלן בחינת מאפייני התכנון המוצע לשטחי המגורים בכל מגרש:

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד)	צפיפות יח"ד לדונם	שטח ממוצע ליח"ד במ"ר
201	2747	300	28,100	31,850	109	106
202	1133	40	3,000	3,500	35	88
203	1020	125	13,000	14,563	123	117
204	3684	230	20,400	23,275	62	101

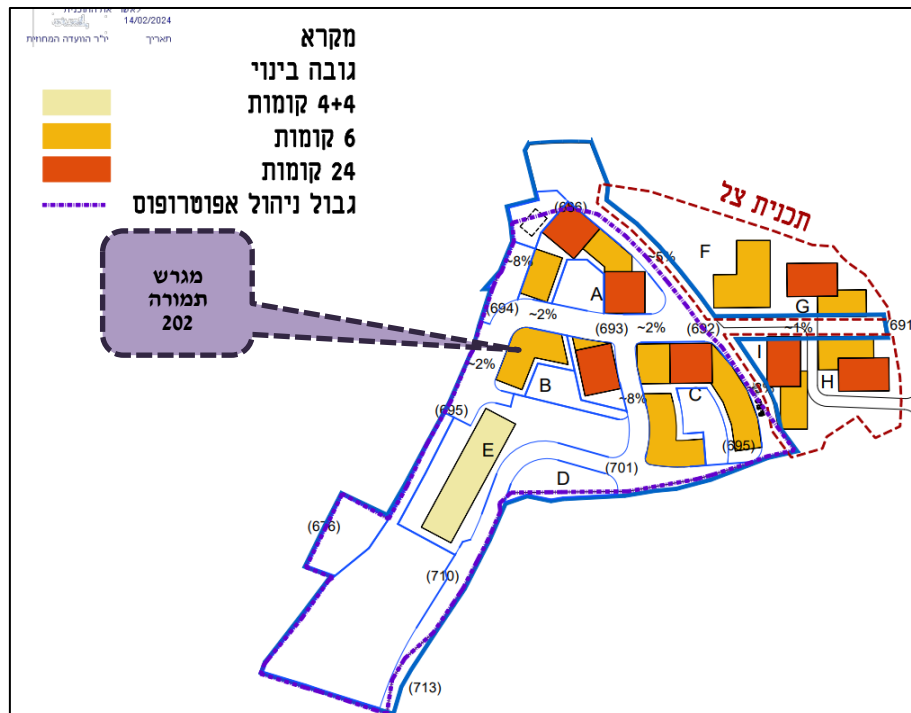
6.3. בגין צפיפות יח"ד לדונם למגרשים 202 ו-204 תינתן תוספת שווי נוכח הצפיפות הנמוכה יחסית.

36. לטענת המתנגד, קביעה זו ביחס למגרש 202 אינה נכונה ואינה משקפת את המציאות התכנונית לאשורה.

37. מגרשי התמורה האחרים – 201 ו-203 – אמנם כוללים מספר יחידות דיור גדול יותר, אך מותרת בהם וגם במגרש 204 גם רכיב בניה של מגדל בגובה של עד 24 קומות, לצד בינוי מרקמי. לבינוי זה, המשלב בניה מרקמית ומגדלים, יתרונות תכנוניים, אדריכליים וכלכליים מובהקים, ובכלל זה נראות, נוף, אוורור, פרטיות וגמישות תכנונית.

38. לעומתם, במגרש 202 הותרה הקמתן של 40 יחידות דיור, בבינוי של עד 6 קומות בלבד, ללא אפשרות לבינוי מגדלי כלל.

39. להלן מתוך נספח עקרונות התכנון של התכנית המאושרת:



40. לכך מצטרפים גם מאפייניו הפיזיים של המגרש. מחוות הדעת השמאית עולה כי הבניין המתוכנן להיבנות במגרש 202 מהווה מבנה אי-רגולרי ומאורך, מאפיין העלול להכביד על תכנון יעיל של הדירות ולהוביל לדירות כלואות או לדירות בעלות כיוון אוויר יחיד, אשר שווין יהא נמוך ואף בשיעור משמעותי מהדירות במגרשי התמורה האחרים.

41. נספח ההקצאה והאיזון משקף, אפוא, הערכת יתר של מגרש 202. הערכת יתר זו נשענת על הנחה שגויה, שלפיה צפיפות נמוכה מקנה, כשלעצמה, יתרון שמאי, מבלי שניתן משקל של ממש למכלול מאפייניו התכנוניים והשמאיים הקונקרטיים של המגרש, ובהם - סמיכותו הישירה למגרש הציבורי, הממשק התחבורתי האינטנסיבי, היעדר אפשרות לבינוי מגדלי וצורתו האי-רגולרית.

42. משכך, יש להורות כי במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון לא יינתן למגרש 202 מקדם שווי עודף בגין צפיפות נמוכה, או לחילופין יקבע מקדם הפחתה בגין מאפייני הבינוי במגרש 202, בהשוואה למגרשי המגורים האחרים.

ה. הסעד המבוקש

43. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על בחינה מחודשת של טבלת ההקצאה והאיזון, בכל הנוגע למגרש התמורה 202.

44. במסגרת בחינה מחודשת זו מתבקשת הוועדה להורות, תיקון טבלת ההקצאה והאיזון באופן שישקף נאמנה את שוויו היחסי של המגרש ואת זכויות המתנגד:

44.1. הבאת מקדם הפחתה משמעותי בחשבון בגין סמיכותו של מגרש 202 למגרש הציבורי 107, ולמצער בשיעור של 10% ;

44.2. ביטול מקדם שווי שניתן למגרש 202 בגין צפיפות נמוכה ;

45. המתנגד שומר על זכותו להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים.

46. המתנגד מבקש לזמנו לדיון בהתנגדויות.



מאיה ביבי, עו"ד



תמר מגדל, עו"ד

מיתר, עורכי דין

באי כוח המתנגד

היום, 14.4.2026.

אריה קמיל
 שמאי מקרקעין
 דני טרשנסקי
 שמאי מקרקעין
 איציק רפאל
 שמאי מקרקעין

מגי נוימן
 שמאית מקרקעין
 שני אהרון
 שמאי מקרקעין
 אופיר ברין
 שמאית מקרקעין, כלכלנית
 ליה נחשון
 שמאית מקרקעין, כלכלנית
 יעל רוזנברג
 שמאית מקרקעין
 נועם שלום
 שמאי מקרקעין
 אסתי עמר-מצגר
 שמאית מקרקעין, כלכלנית
 רביד מזרחי
 שמאית מקרקעין, כלכלנית
 גיא אימבר
 שמאי מקרקעין
 רועי אלוק
 שמאי מקרקעין, כלכלן
 ויקטוריה פולק-מנדל
 שמאית מקרקעין, כלכלנית
 דור פריזט
 שמאי מקרקעין, כלכלן
 דור בר-און
 שמאי מקרקעין, כלכלן
 רועי שלו
 שמאי מקרקעין, כלכלן
 נטע רביב
 שמאית מקרקעין, כלכלנית
 גולן זיזי
 שמאי מקרקעין, כלכלן
 שחר צור
 שמאית מקרקעין

התנגדות לתכנית מופקדת מס'

101-1122241

גבעת השקד

ירושלים

זכויות הנובעות מחלקה 9 בגוש 30928

תאריך: 14.04.2026

מספרנו: 15578

התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1122241 – גבעת השקד

זכויות הנובעות מחלקה 9 בגוש 30928

ירושלים

מטרת חוות הדעת

ביום 16.02.2026 התקבלה החלטה על הפקדת תכנית מס' 101-1122241 – גבעת השקד. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית 101-0969162 אשר עוסקת בהקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 695 יח"ד, שטחי מסחר ושטחי ציבור, לצד שטחים פתוחים בדרום מערב העיר ירושלים. לבקשת עו"ד תמר מגדל, בשם פקלמן דב, בעלים של חלקת מקור 9 בגוש 30928 (להלן: "המתנגד" ו/או "מזמין חוות הדעת") מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית המהווה התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1122241.

1. תקציר מנהלים

- חלקה 9 בגוש 30928 מהווה חלק מחטיבת קרקע בתחום גבעת השקד בדרום-מערב העיר ירושלים.
- חטיבת קרקע זו כלולה בתכנית מאושרת 101-0969162 "שכונת גבעת השקד" ובתכנית המוצעת 101-1122241 - איחוד וחלוקה בגבעת השקד. שטח התכנית המוצעת כ- 39 דונם.
- עפ"י התכנית המוצעת יוקמו 695 יח"ד בבינוי מגוון של עד 24 קומות, מתוכן 120 יח"ד לדירור להשכרה ו- 25% דירות קטנות, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,340 מ"ר ושטחים ציבורים.
- עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המוצעת, להלן ההקצאות שהתקבלו עבור חלקת המקור 9 :

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל באיחוד	שם בעל הזכויות	מס' תעודת זהות / ח.פ.	הבעלות בחלקה	הבעלות בחלקה	ייעוד	שטח אקו' מצב נכנס	שווי יחסי במצב הנכנס	סה"כ שווי יחסי	תא שטח התמורה	שטח תא השטח במ"ר לבעלים	שיעור יחסי לבעלים
30928	9	573	573	פקלמן ברוך	828019	1/2	50.00%	שטח לתכנון מפורט	171.9	11.9276%	0.7889%	202	1133	11.9276%
30928	9	573	573	פקלמן דב	828020	1/2	50.00%	שטח לתכנון מפורט	171.9	11.9276%	0.7889%	202	1133	11.9276%

2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד הפקדת התכנית.

3. פרטי הנכס

גוש	30928
חלקה	9
שטח רשום	573 מ"ר
מהות הנכס	קרקע ריקה בייעוד מגורים
מיקום	גבעת השקד ירושלים
זכויות	בעלות פרטית
מגרש הקצאה בתכנית המוצעת	202

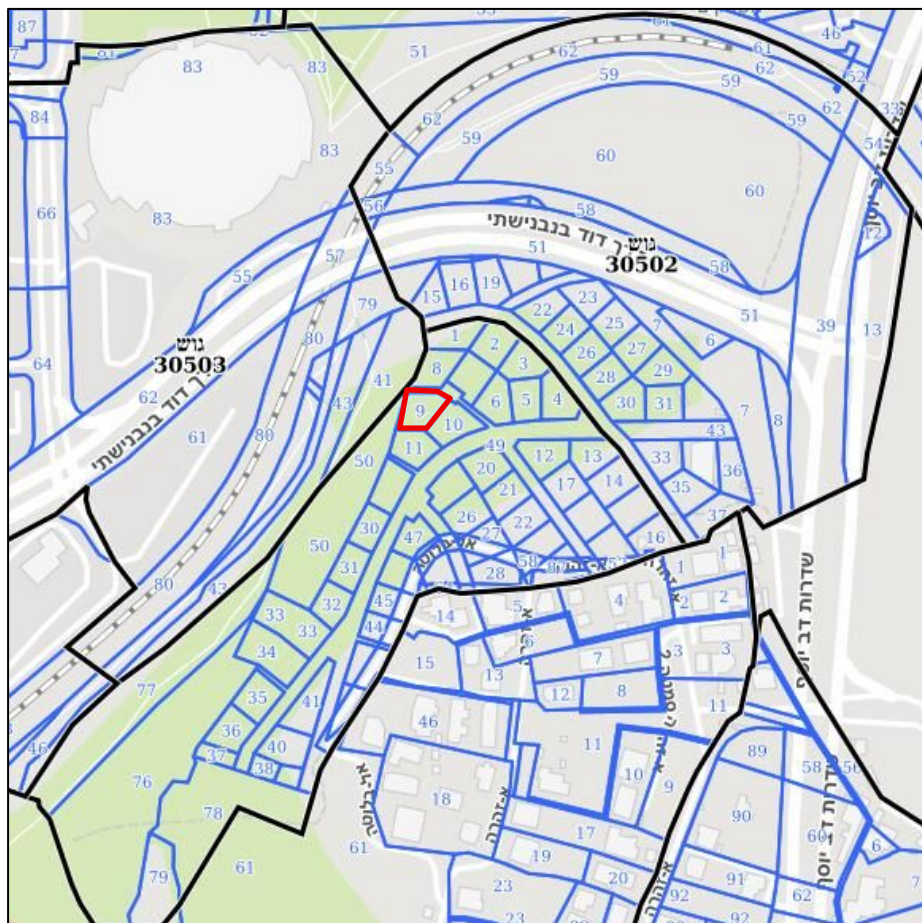
4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

החלקה נשוא חוות הדעת ממוקמת בדרום-מערב העיר ירושלים, בסמוך לשכונת בית צפאפא ולמפגש רח' דב יוסף והקו הירוק של הרכבת הקלה ממזרח, דרך דוד בנישתי ותוואי הקו הכחול בצפון, אצטדיון טדי ופיס ארנה במערב.

הנגישות לאזור טובה נוכח הקרבה לדרך בגין ולקו הכחול של הרכבת. הפיתוח הסביבתי חלקי.

להלן מפת הסביבה מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP מיקום החלקה מסומן באדום, להמחשה בלבד)



4.2. תיאור החלקה

החלקה נשוא חוות הדעת מהווים חלק מחטיבת קרקע, בלתי מבונה, פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב.

החלקה בשטח 573 מ"ר, צורתה אינה רגולרית.

להלן תצ"א מאתר ה-GIS של עיריית ירושלים (החלקה מסומנת בכחול, להמחשה בלבד):



5. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע ממערכת המידע ההנדסי של עיריית ירושלים, מידע ממנהל התכנון ועל מידע הקיים במשרדנו.

5.1 תכנית המתאר - 62

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 678 מיום 16.07.1959

תכנית מתאר מקיפה לעיר ירושלים.

הוראות תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 :

שטח מגרש מיני: 500 מ"ר

אחוזי בניה: 25%

שטח רצפה מקסי' בכל הקומות: 53% - 50%.

מס' קומות מקסי': 2

קווי בניה: חזית - 6 מ', צידי - 3 מ' עד 4 מ', אחורי - 4 מ' עד 5 מ'.

5.2 תכנית 3365

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3990 מיום 02.04.1992.

מטרת התכנית: תכנית לשכונת בית צפאפא ומטרתה לקבוע ייעודי קרקע, באזור מגורים 5, קביעת ייעודי קרקע למבני ציבור ולמוסד, התוויית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, ביטול דרכים וקביעת שטח לדרך ו/או עיצוב נוף, איחוד וחלוקה חדשה ועוד.

חלקה 9 שבנדון מסומנת באזור מגורים 5 בגבול מתחם לתכנון מפורט.

במתחם לאזור מפורט בתחום אזור מגורים 5 יחולו ההוראות הבאות :

א. השטח המותחם בתשריט בקו ירוק מרוסק הוא שטח לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

ב. מודגש בזאת שהקניית זכויות הבניה בתחום השטח מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

על האזור חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות :
גודל המגרש יהיה 400 מ"ר.

במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר יותר בינוי של יותר מבנין אחד באישור הועדה המקומית.

במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר הוצאת היתר בניה תתאפשר עפ"י אחת משתי האפשרויות :

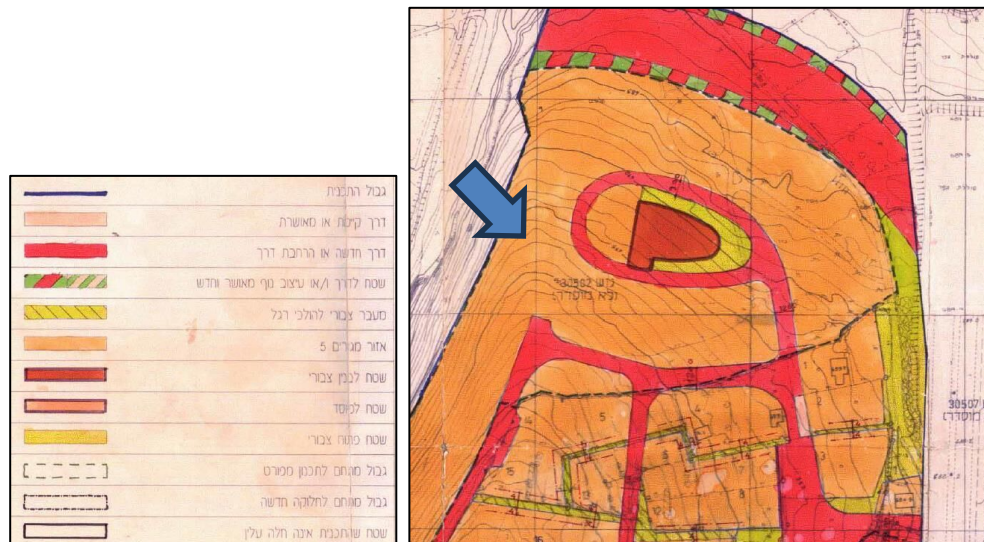
1. תכנית לחלוקת המגרש עפ"י פרק ד' לחוק.

2. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי על המגרש בשלמותו והבניה תותר בשלבים.

היתרי בניה יוצאו רק לאחר עמידה בתנאים המפורטים התכנית.
 מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות.
 לא תותר בניית קומת עמודים.

במתחם לחלוקה חדשה לא תותר הוצאת היתר בניה אלא לאחר ביצוע החלוקה.

קטע מתשריט התכנית (סימון מיקום החלקה לצרכי המחשה) :



התכנית נשוא האיחוד וחלוקה – שכונת גבעת השקד.

מדובר בתכנון דו שלבי הכולל את שתי התכנית הבאות :

(1) **תכנית 101-0969162 – שכונת גבעת השקד** – תכנית אשר מתווה את התכנון, קובעת יעודי קרקע ומגרשי בניה.

(2) **תכנית 101-1122241** – תכנית איחוד וחלוקה.

5.3 תכנית 101-0969162 – שכונת גבעת השקד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12095 מיום 15.02.2024

מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה - גבעת השקד - בדרום מערב ירושלים.

קביעת הוראות לתהליך איחוד וחלוקה, קביעת יעודי קרקע ותוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ולמבני ציבור.

קביעת קווי הבנין ונפחי הבניה במגרשים השונים.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעדו קרקע ממגורים 5 למגורים ד', שטח למבני ציבור, דרכים, שצ"פ ומתקן הנדסי.
- שינוי יעדו קרקע משטח למבני ציבור למגורים ד', דרכים ושצ"פ.
- שינוי יעדו קרקע משצ"פ לדרכים ולמגורים ד'.
- שינוי יעדו קרקע מדרך למגורים ד' ושצ"פ.
- שינוי יעדו מיעוד דרך מאושרת ליעוד דרך ו/או טיפול נופי.
- התווית דרכים חדשות ושינוי דרכים קיימות ומאושרות.
- קביעת הוראות בניה וקווי בנין.
- קביעת הוראות שטחים למגורים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בגין הקמת מבני מגורים.
- קביעת עקרונות לתשתיות בנושאי חשמל, תקשורת מים ועוד.
- קביעת הוראות בגין הקמת מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זיקות הנאה למעברים ציבוריים.
- קביעת מספר יחידות דיור ל- 120 בשימוש דיור להשכרה.

מגורים ד' – שימושים

- א. שימושי אזור מגורים.
- ב. מגורים להשכרה.
- ג. מבני ומוסדות ציבור.
- ד. מסחר, משרדים, תעסוקה וחזית מסחרית.
- ה. מועדון ספורט, בריאות ופנאי, בריכת שחיה, חדר כושר, ספא וכיו"ב, שישמשו את הדיירים. משרדים, משרדי אחזקה, תפעול וכיו"ב לכלל השימושים.
- ו. חניות, שטחי שרות ואחסנה לשימושים השונים.
- ז. חדרי טרנספורמציה.

בינוי

- (1) זכויות הבניה : סה"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בסעיף מס' 5.
- (2) ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות בין תאי השטח למגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך הכולל של שטחי הבניה קווי הבניין וגובה הבניה לא ישתנו.
- (3) בכל אחד משלושת תאי השטח למגורים ישולבו שטחי מסחר ותעסוקה בחזית מסחרית במפלס קומת הקרקע, בהיקף שלא יפחת מ- 50% מאורך החזית.

- (4) קומת הקרקע בכל מגדל תשמש למסחר, לתעסוקה וכן לשטחים ציבוריים, ולשימושים אלה בלבד.
- (5) קווי הבניין המרביים: קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה באדום. קווי הבניין העיליים כמסומן בתשריט בקו נקודתיים באדום עבור מגדלי המגורים. קווי הבניין התת קרקעיים המרביים יהיו אפס כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה באדום. קו הבניין הקדמי כלפי הרחוב יהיה קו בניין 0, לאחר הותרת רוחב מדרכה שלא יפחת מ- 3.5 מטרים.
- (6) גובה הבניינים כמצויין בנספח הבינוי וחתכים. גובה הבנייה כמסומן בנספח הבינוי ולא כולל את גובה הקומה הטכנית מתקנים על הגג ומעקה הגג. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ' נטו לצרכי המסחר.
- (7) מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו בהתאם למפלסי הדרך הסמוכה. תותר גמישות של עד 1 מטר במפלס ה- 0.00 בהתאמה למפלס הרחוב הגובל.
- (8) דירות קטנות - 25% מהדירות בכלל המגרשים ביעוד זה, יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר.
- (9) דיור להשכרה: 120 יח"ד מתוך היחידות המיועדות למגורים בתכנית, ישמשו לדיור להשכרה לתקופה של 10 שנים.

הנחיות מיוחדות

דיור להשכרה:

- (1) תקופת ההשכרה: 120 דירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.
- (2) מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. במידה ומספר יח"ד בפרויקט יהיה קטן מ- 700 יח"ד כי אז יקטן באופן יחסי מספר הדירות להשכרה.
- (3) המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 4 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
- (4) תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.
- (5) תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות

- מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.
- (6) בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.
- (7) בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
- (8) כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים

- א. מוסדות חינוך כגון בית ספר, גן ילדים, מעון יום.
- ב. שרותי קהילה, דת, חברה, בריאות, רווחה, תרבות.
- ג. זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל, בשטח המסומן כזיקת הנאה.

הוראות בינוי ו/או פיתוח

- (1) זכויות הבנייה, קווי הבניין והגבהים כמצוין בטבלה 5 ובתשריט.
- (2) שילוב שימושים - תותר הקמת מבנה דת, מועדון וכדומה מעל או מתחת לגני ילדים, מעונות יום, שרותי בריאות ורווחה וכדומה.
- (3) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית לקבוע תכלית למגרש ציבורי מתוך רשימת התכליות המותרות בהתאם לצרכיה באותה שעה, בכפוף להוראות החוק סעיף 188.
- (4) המגרשים המיועדים למבני ציבור יפולסו לגובה 0.0 המתוכנן, ויבוצעו קירות התמך הנדרשים בגב המגרשים, והכל כתנאי למתן טופס 4 ותוך תיאום ואישור האגף לשיפור פני העיר ואגף מבני ציבור של עיריית ירושלים.
- (5) גגות מבני הציבור בתחום התוכנית יהיו גגות בטון שטוחים על מנת לאפשר עליהם שילוב של גגות ירוקים חיים.
- (6) כל המבנים הציבוריים יבנו בהתאם לת"י 5281 "בנייה ירוקה".

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה :

מספר מכירת	קו בניין (מטר)				מספר קומות		מספר יחיד	שטחי בניה מתחת		שטחי בניה מעל הכניסה		גודל מנרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צד-י-שטח	צד-י-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	4		(1) 5,000	(1) 7,200	(1) 1,000	(1) 7,775	5,039	107	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24				(1) 36	(3) 348	2,747	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3,600	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	300.00	14,100		5,000	28,100	2,747	201	מגורים	מגורים
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24					(5) 640	2,747	201	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
480	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	6	40.00	5,780		500	3,000	1,133	202	מגורים	מגורים
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	6					(5) 300	1,133	202	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24				(1) 20	(6) 430	1,020	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1,500	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	125.00	5,200		2,400	13,000	1,020	203	מגורים	מגורים
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24					(5) 300	1,020	203	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24				(1) 46	(7) 520	3,684	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2,760	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	230.00	16,180		3,600	20,400	3,684	204	מגורים	מגורים
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24					(5) 1,100	3,684	204	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2) 6	(2) 0	(2)	(8) 1	(8) 1		(8) 335			(8) 335	1,316	104	מוקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				3,600			746	301	חניון	שטח ציבורי פתוח
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				3,800			791	302	חניון	שטח ציבורי פתוח
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				4,150			868	303	חניון	שטח ציבורי פתוח

הוראות לטבלה 5 :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות חניה ומרחבים מוגנים. אולם יותר תוספות שטחים לצרכי שרות בהתאם לדן. שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של 8 מ"ר לדירה בממוצע .

גובה המבנה מעל מפלסי הכניסה הקובעת משתנה לאור הפרשי המפלסים ואינו כולל קומת שרות עליונה.

בנוסף יותר שטחי מרפסות מקורות שמיועדים למרפסות בלבד בשיעור 12 מ"ר בממוצע במכפלת מספר יחיד, ולא ניתן להמירם לטובת שימוש אחר . תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי.

מפלסי הכניסות בתכנית זו הוא כמונחה בנספח הבינוי.

ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות בין מעל ומתחת למפלסי הכניסות הקובעות ובין מבנים. שטחי השרות המופיעים בטבלה בשימושים השונים כוללים שטחים הניתנים למיקום במסגרת השצ"פ והשפ"פ.

יותר מיקום מבני ומתקני שירות למיניהם לכלל השימושים עד קו בנין אפס בצמוד לגבולות תאי השטח לכל הייעודים בתחום תכנית זו.

תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שרות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות מצב מוצע :

- 1) יתאפשר ניווד שטח עיקרי לשטחי שירות וההיפך.
- 2) לפי תשריט.
- 3) לגני ילדים.
- 4) קומה טכנית על הגג לא תחשב במספר הקומות.
- 5) עד 300 מ"ר למסחר. יתרת השטחים מיועדת לתעסוקה.
- 6) למבנה דת ומועדון קהילתי.

(7) לאשכול מעונות יום.

(8) רוב השטח הבנוי יהיה טמון מתחת לפני הקרקע.

חלוקה ו/או רישום

- (1) התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.
- (2) לאחר אישורה של תכנית זו, וכתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית ולעבודות פיתוח, תוכן ע"י יזמי התכנית או מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית איחוד וחלוקה לרבות בנוגע למגרשים התלת מימדיים לאישור הוועדה המקומית.
- (3) לאחר אישור התכנית לאיחוד וחלוקה הנ"ל ותוך 3 חודשים מאישורה תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- (4) במידה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאית הוועדה המקומית להכין התצ"ר ולגבות החלק היחסי של הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות רישומו ממגישי כל בקשה להיתר, כתנאי למתן היתר הבניה המבוקש.
- (5) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ, לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.
- (6) בתאי השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, דרכים לסוגיהם ובשטח מבנים ומוסדות ציבור יתאפשר ביצוע רישום תלת מימדי במסגרת תכנית רישום עתידית בהתאם להוראות החוק ותקנות רישום תלת מימד, כלהלן :
 - א. הנפח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור. מספור תאי השטח העיליים כמופיע בתשריט התכנית.
 - ב. הנפח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים. נפחים תת קרקעיים אלו יסומנו בהתאמה למספור תאי השטח העיליים המופיעים בתשריט - בתוספת האות A.
 - ג. למרות סעיף 2 שלעיל, במידה ולא תהיה אפשרות לרישום תאי השטח כמגרשים תלת מימדיים בהתאם לחוק, ניתן לבצע ולהשלים את התכנית לרבות רישום בית משותף עם זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לפני הקרקע לפי העניין. כמו כן רישום זכויות בעלות ע"ש הדיירים בכל תא השטח עם זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לפני הקרקע ותחזוקת השטח הציבורי ע"י הרשות המקומית לפי העניין.
 - ד. יתאפשר רישום נפח הרכבת התת קרקעית, כמותווה ברקע התשריט, לאחר שיבוצע התוואי המוצע, במסגרת תכנית רישום עתידית בהתאם להוראות החוק ותקנות רישום תלת מימד.

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה ראשון	עריכת תכנית כוללת למבני ציבור, שצ"פים וזיקות הנאה בתחום התכנית אשר תכלול את מפלסי הדרכים והמדרכות. פיתוח המגרשים למגורים יותנה בביצוע החיבור התנועתי לדרך בנבנית הכלול בתכנית.
2	תנאי להיתר הבנייה בכל מתחם בנפרד	תיאום מפורט של תכנון השטחים הציבוריים המבונים מול מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
3	קבלת טופס אכלוס לכל מתחם למגורים בנפרד	השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המצוריים לאותו מתחם - כבישים, שצ"פים וזיקות הנאה השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המבונים והעברתם לבעלות העירייה
4	קבלת טופס אכלוס למתחם המגורים השני	השלמת ביצוע מבני הציבור בתא השטח המיועד למבני ציבור, למתן שירותי ציבור להיקף האוכלוסיה המיועדת.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית (מיקום חלקת המקור מסומן בשחור, להמחשה בלבד):



להלן קטע רלוונטי מנספח הבינוי (מיקום חלקת המקור מסומן בשחור, להמחשה בלבד):



5.4. התכנית המופקדת - תכנית 101-1122251 – איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162

התכנית הופקדה להתנגדויות ביום 16.02.2026¹

תכנית איחוד וחלוקה מכח תכנית 101-0969162.

התכנית אינה משנה יעודי קרקע למעט צמצום שטח רישום תלת מימד שנקבע בתכנית 969162.

על שטח התכנית אושרה זה מכבר תכנית 101-0969162 "גבעת השקד" אשר מהווה מסגרת להסדרת האיחוד וחלוקה בתחום התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לדרישות תכנית 101-0969162.
2. צמצום שטח לרישום תלת מימדי שנקבע בתכנית 101-0969162.
3. קביעת חלוקת מספר הדירות להשכרה שנקבעו בתכנית 101-0969162 בין תאי השטח בתכנית זו.

¹ מונה תדפיס הוראות – 30 מיום 15.02.2026 ומונה תדפיס תשריט 24.

הנחיות מיוחדות

- (1) התכנית קובעת הוראות לאיחוד ולחלוקה שלא בהסכמה בהתאם למאוסר בסעיף 6.8.2 בהוראות תכנית 101-969162.
- (2) גבולות השטח לרישום תלת מימדי יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע ובהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימדי (נספח מס' 3).
- (3) דיור להשכרה :
בתכנית 101-0969162 נקבעו 120 יח"ד להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות
בתכנית זו, 1122241 נקבעת חלוקת יח"ד להשכרה בין תאי השטח כדלהלן :
תא שטח 201 : 52 יח"ד
תא שטח 202 : 7 יח"ד
תא שטח 203 : 21 יח"ד
תא שטח 204 : 40 יח"ד
סה"כ 120 יח"ד להשכרה.
- (4) מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0969162 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

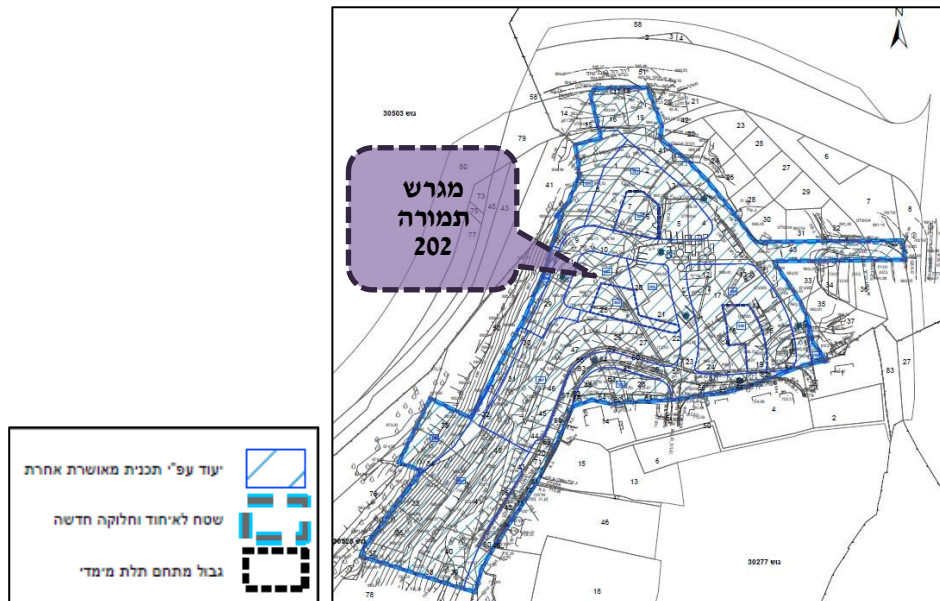
איחוד וחלוקה

- (1) תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- (2) החלוקה תהיה בהתאם לנספח איחוד וחלוקה . בהתאם לטבלת השטחים בנספח האיחוד והחלוקה ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
- (3) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- (4) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- (5) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו בכפוף לאמור בסעיף 6.2.2 (תלת מימד), ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

בהתאם לטבלת ההקצאות, פקלמן ברוך ודב קיבלו הקצאותיהם במגרש 202 כדלהלן :

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכיל באיחוד	שם בעל הזכויות	מס' תעודת זהות / ת.פ.	הבעלות בחלקה	הבעלות בחלקה	ייעוד	שטח אקו' מצב נכנס	שווי יחסי במצב	סה"כ שווי יחסי	תא שטח התמורה	שטח תא השטח	שיעור יחסי לבעלים
30928	9	573	573	פקלמן ברוך	828019	1/2	50.00%	שטח לתכנון מפורט	171.9	11.9276%	0.7889%	202	1133	11.9276%
30928	9	573	573	פקלמן דב	828020	1/2	50.00%	שטח לתכנון מפורט	171.9	11.9276%	0.7889%	202	1133	11.9276%

תשריט התכנית



6. המצב המשפטי

להלן תמצית המידע מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום ירושלים, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 11.03.2026 :

גוש :	30928
חלקה :	9
שטח חלקה רשום :	573 מ"ר
בעלויות :	פקלמן ברוך - 1/2
	פקלמן דב - 1/2

7. מהות ההתנגדות

7.1. לא הובא בחשבון מיקומו של מגרש תמורה 202 אשר נושק לשטח חוס בו מתוכנן להיבנות שב"צ גדול

יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למגרש תמורה 202 בשל היותו צמוד למגרש 107 בשטח של 5,039 מ"ר המיועד למבנה ציבור.

על המגרש מתוכנן להיבנות מבנה ציבור בהיקף משמעותי ובשטח עילי של 8,775 מ"ר ו- 12,200 מ"ר בתת הקרקע ובינוי של עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

השימושים המותרים במבני הציבור בהתאם להוראות התכנית :

- מוסדות חינוך כגון בית ספר, גן ילדים, מעון יום.
 - שרותי קהילה, דת, חברה, בריאות, רווחה, תרבות.
 - זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל, בשטח המסומן כזיקת הנאה.
- כמו כן יותר שילוב שימושים - תותר הקמת מבנה דת, מועדון וכדומה מעל או מתחת לגני ילדים, מעונות יום, שרותי בריאות ורווחה וכדומה.

מבנה הציבור המתוכנן הנו בגובה של 4 קומות מול המבנה המתוכנן במגרש 202 אשר בגובה של 6 קומות. פער גבהים זה יוצר חסימה כמעט מוחלטת בפאתו הדרום-מערבית של המבנה המתוכנן במגרש 202.

להלן קטע רלוונטי מנספח הבינוי

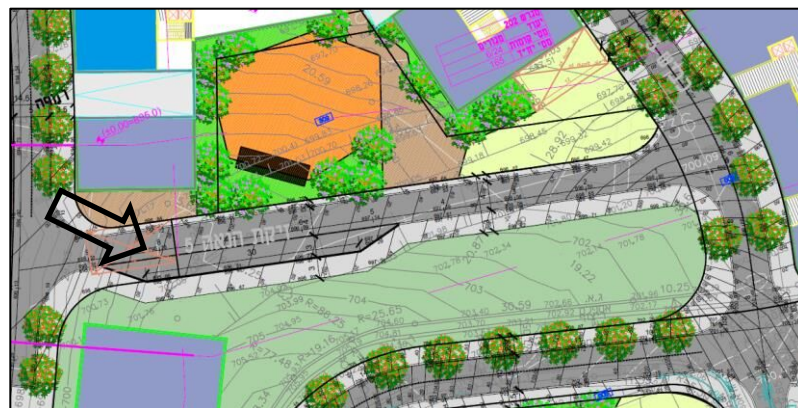


הרצועה הצפונית במגרש 107 מסומנת כזיקת הנאה למעבר לרכב.

בהתאם לנספח הדרכים ונספח התנועה זיקת ההנאה מהווה למעשה דרך גישה אשר תשמש את באי בית הספר ומבנה הציבור כאשר לפי נספח התנועה תקן חניה למבנה הציבור עומד על לא פחות מ- 231 מקומות חניה (כולל מקומות חניה לנכים) אשר הגישה אליו תהיה ככל הנראה מזיקת ההנאה הסמוכה מדרום למגרש 202.

ניתן לראות כי בזיקת ההנאה מתוכננת תחנת עצירה, אשר קרוב לוודאי תשמש עצירה לרכב ציבורי (אוטובוס) וכן מפרץ חניה להעלאה והורדת נוסעים.

קטע מנספח תנועה



תקן ירושלים 5166'-אזור עתיר תח"צ-מבני ציבור									
טבלת מאזן חניה:									
רכב פרטי:		תפעולי:		אופניים:		אופנועים:		מגרש	
ימוד:	כיתות\מ"ר:	תקן:	דרוש:	נכים	תקן	דרוש	תקן	דרוש	תקן
107	בי"ס	24	1:1	24	7	מפץ חדרה לאוטובוסים	1:500	30	1:100
	מוסדות ציבוריים	מ"ר 10,000	1:50	200	-	-	-	-	-
	סר"כ	מ"ר 2,500		7	224*	מפץ חדרה לאוטובוסים	30	150	

* לא כולל חניות נכים.

מטבע הדברים, צפויה תנועת כלי רכב ערה ומשמעותית לאורך הציר בכל שעות היום ופרט בשעות פתיחת וסגירת יום הלימודים, כאשר מתווספת תנועת הורים, הסעות ותלמידים. מדובר במטרד של ממש ופגיעה באיכות החיים בדירות במגרש 202.

כמו כן המטרד אינו מסתכם בשעות הלימודים בלבד. בהתאם לנהוג בבתי ספר שכונתיים - בתי ספר וחצרותיהם מתוכננים כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בבית הספר. משמעות הדבר היא כי בשעות אחה"צ והערב עשויה להתקיים במתחם פעילות ערה של מתנ"ס וחוגים, שימוש תדיר במגרש הספורט, אירועים קהילתיים ופעילויות נוספות המושכות קהל רב של משתתפים.

מעבר לכך, מול מגרש 202 מסומנת בכיוון בית הספר תחנת עצירה. לפיכך צפויה פעילות תחבורתית רבה בסמוך למגרש, עצירות תכופות של אוטובוסים, עליית וירידת נוסעים וכיו"ב

אשר אין ספק כי מהווה מטרד בכל שעות היום.

כמו כן ניתן לקיים במבנה הציבור שירותים נוספים מעבר לבית הספר כגון שירותי דת, קהילה וכיו"ב.

יודגש כי ככל שמדובר בשימושים של בתי כנסת ומוסדות ציבור קהילתיים, הרי שמדובר במוקדי משיכה קהילתיים הפועלים לאורך כל שעות היום, לרבות בשעות מוקדמות מאוד בבוקר, בשעות הערב ואף בסופי שבוע וחגים. שימושים אלו מאופיינים בהתכנסויות של קהל רב, יצירת עומסי תנועה וחניה, רעש והפרעה לשגרת החיים התקינה של הדיירים.

לפיכך יש להביא מקדם התאמה למגרש 202 כמגרש הסמוך לשב"צ גדול תוך התחשבות בכל האלמנטים, המטרדים וההפרעות הכרוכות בכך.

במחקר דלפי שנערך ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בשנת 2015 במענה לשאלה "מהו המקדם האקו' לבית מגורים שצמוד לו מגרש ביעוד שב"צ, לעת עריכת השומה לא נקבע מה יבנה בשב"צ?"

הממצאים שהתקבלו הנם ממוצע בשיעור של 90% וחציון 90%.

במענה לשאלה "מהו המקדם האקו' לבית מגורים שממולו, מעבר לרחוב, מגרש ביעוד שב"צ, לעת עריכת השומה לא נקבע מה יבנה בשב"צ. רוחב הכביש כ- 20 מ'?"

הממצאים שהתקבלו הנם ממוצע בשיעור של 94% וחציון 93%.

בהתאם למחקר דלפי של לשכת השמאים משנת 2020, במענה לשאלה "בהנחה ששווי דירה בבניין רווי שאינה פונה למבני ציבור הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי של אותה דירה כאשר היא פונה למבני ציבור (ביחס לכלל מבני הציבור האפשריים)?" הממצאים שהתקבלו הנם ממוצע בשיעור של 92%, חציון 90% ושכיח 90%.

מקדם דומה אף נקבע בהחלטות שמאים מכריעים :

שמאי מכריע	תאריך	גוש/חלקה	כתובת	הפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור
יגאל יוסף	13.11.2020	6203/199	סמדר 26, רמת גן	15%
לבנה אשד	06.03.2011	3843/25	נס ציונה 23, תל אביב	10%
יעקב פז	01.11.2016	3704/359	הבעט"ש 30, רחובות	10%
משה נדס	09.06.2016	7045/113	עבודת ישראל 5, תל אביב	10%
אוולין דודזון שמאמה	07.10.2021	34281/302	תלמוד בבלי, בית שמש	10%

מבוקש : להביא בחשבון מקדם הפחתה משמעותי של 10% לכל הפחות בגין סמיכות לשב"צ גדול כמפורט לעיל.

7.2. אין להביא בחשבון מקדם צפיפות למגרש 202 היות ויש להתחשב בכלל המאפיינים של מגרש

202 בהשוואה למגרשי התמורה 201, 203 ו- 204

מגרשי התמורה 201, 203 אכן מהווים מגרשים צפופים יותר (ועל כן ניתן מקדם צפיפות) אולם בפועל מתוכנן בהם ובמגרש תמורה 204 תמהיל בניה משולב של מבני מגורים בבניה מרקמית בבינוי של עד 6 קומות דוגמת הבינוי שמתוכנן במגרש התמורה 202 וכן בניה מגדלית בבינוי של עד 24 קומות.

קטע רלוונטי מנספח לטבלת הקצאה :

6.2. להלן בחינת מאפייני התכנון המוצע לשטחי המגורים בכל מגרש :

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד)	צפיפות יח"ד לדונם	שטח ממוצע ליח"ד במ"ר
201	2747	300	28,100	31,850	109	106
202	1133	40	3,000	3,500	35	88
203	1020	125	13,000	14,563	123	117
204	3684	230	20,400	23,275	62	101

6.3. בגין צפיפות יח"ד לדונם למגרשים 202 ו 204 תינתן תוספת שווי נוכח הצפיפות הנמוכה יחסית.

מהשוואת הגבהים בין שני סוגי הבינוי עולה כי הקומה הממוצעת בבנין במגרש התמורה 202 היא קומה 3.5 בעוד הקומה הממוצעת במגדל היא קומה 12.5. לפיכך קיים פער של 9 קומות בין הקומה הממוצעת בבינוי מגדלי לבינוי מרקמי. יש לערוך התאמה בין בינוי בגובה ממוצע של 3-4 קומות לבין בינוי ממוצע של כ- 12-13 קומות אשר נהנות מנוף פתוח, אוויר ופרטיות. בהתאם לעקרונות שמאים מקובלים נהוג להביא בחשבון מקדם שווי של 1.5% - 2% לקומה מעבר לקומה הממוצעת. לפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 13.5% - 18% לבינוי המגדלי לעומת הבינוי המרקמי.

הגישה לפיה בניה מרקמית נהנית מיוקרה ופרטיות לעומת בניה מגדלית עשויה להיות נכונה כאשר מדובר במתחמים נפרדים. ואולם, במקרה דנן מדובר במתחם מעורב בו הבינוי המרקמי והמגדלי מתקיימים זה לצד זה ועל כן הבינוי המרקמי אינו נהנה מיתרונות ייחודיים, אלא אף נפגע מציפוף המתחם לרבות עומסי תנועה, פגיעה בפרטיות והצללות - בדומה לבינוי המגדלי.

בנספח ההקצאה נבחנו שלושה מקבצי עסקאות כדלהלן :

- עסקאות מפרויקט פינוי בינוי "קדמת גוון" בשכונת הקטמונים – פרויקט הכולל 5 מגדלי מגורים בבינוי של 32-35 קומות.
ממוצע למ"ר בעסקאות ההשוואה - **36,395 ₪**.
- עסקאות מפרויקט פינוי בינוי "סן מרטינ" בשכונת הקטמונים – פרויקט הכולל 2 מבני מגורים בבינוי של 9-11 קומות.
ממוצע למ"ר בעסקאות ההשוואה - **33,303 ₪**.
- עסקאות מפרויקט פינוי בינוי "קנאי הגליל" בשכונת הקטמונים – פרויקט הכולל 2 מבני מגורים בבינוי של 7 קומות.
ממוצע למ"ר בעסקאות ההשוואה - **31,900 ₪**.

מעסקאות שנבחנו בנספח ההקצאה עולה כי לא קיים יתרון לבניה נמוכה/מרקמית ביחס לבינוי מגדלי, נהפוך הוא, הממוצע בעסקאות לבינוי המגדלי גבוה מן הממוצע בעסקאות לבניה הנמוכה.

דווקא באותם מגרשים הכוללים תמהיל משולב של בניה מגדלית ובניה מרקמית, מתקבלת גמישות תכנונית גבוהה יותר, לרבות אפשרות מיטבית למיקום הדירות להשכרה, הדירות הקטנות וכיו"ב.

כמו כן הבנין המתוכנן במגרש 202 מהווה מבנה אי רגולארי מאורך אשר מכיל דירות כלואות כאשר בכל קומה ממוצעת ייבנו כ- 6.6 יח"ד, זאת לעומת הבינוי המגדלי אשר מאפשר בינוי מיטבי, בצפיפות קומתית נמוכה יותר והכולל דירות בעלות 2 כיווני אויר ומעלה. בהתאם לצורת המגרש והמבנה המתוכנן בהתאם לנספח הבינוי עולה כי במגרש התמורה 202 יבנו דירה/שתי דירות כלואות הכוללות כיוון אויר אחד בלבד. אין ספק כי מדובר בדירות נחותות אשר אמורות לקבל ביטוי בערכי השווי.

להלן דוגמאות למקדמי הפחתה לדירות כלואות בהחלטות שמאים מכריעים :

- ✓ השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב משה וילנסקי בתל אביב, גו"ח 6615/298 קבעה הפחתה של 10% לדירות כלואות.
- ✓ השמאי המכריע משה נדס במתחם אלנבי בירושלים, גו"ח 30136/47-49, קבע הפחתה של 10% לדירות כלואות.
- ✓ השמאי המכריע אבישי זיו ברחוב הרב קוק 101 הרצליה, 6525/169, קבע הפחתה של 15% לדירות כלואות.
- ✓ השמאי המכריע בועז קוז ברחוב הרב נסים 2 תל אביב, חלקות שונות בגוש 6107, קבע הפחתה של 10% לדירות כלואות.

מבוקש : יש לאזן לכל הפחות את מקדם השווי שניתן לצפיפות נמוכה במגרש 202 עם תוספת השווי לקומה ממוצעת ולא להביא בחשבון מקדם לצפיפות נמוכה במגרש התמורה 202.

8. סיכום ותיקונים נדרשים

- נדרש להביא בחשבון מקדם הפחתה משמעותי במגרש תמורה 202 של 10% בגין סמיכות לשב"צ גדול כמפורט לעיל.
- נדרש לאזן לכל הפחות את מקדם השווי שניתן לצפיפות נמוכה במגרש תמורה 202 עם תוספת השווי לקומה ממוצעת ולא להביא בחשבון מקדם לצפיפות נמוכה במגרש התמורה 202.

9. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

בכבוד רב,


 יעל רוזנברג
 שמאית מקרקעין


 דני טרשנסקי
 שמאי מקרקעין



52845

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש: 30928 חלקה: 9

הסדר

סוג שטר:

מיום: 19/08/2024

34905/2024

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	573				

יישוב

ירושלים

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 52, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 548

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34905/2024/1	19/08/2024	רישום בעלות לאחר הסדר	פקלמן ברוך	ת.ז.	828019
					החלק בנכס
1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34905/2024/1	19/08/2024	רישום בעלות לאחר הסדר	פקלמן דב	ת.ז.	828020
					החלק בנכס
					1 / 2

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



ירושלים, 21 מאי 2026

ה' סיון, תשפ"ו

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.נ.,

**הנדון: ריכוז טענות התנגדות לטבלאות איזון בתוכנית 1122241-101 גבעת השקד
איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162**

המתנגדים: יצחק אמיר ת"ז 52787207, יצחק שי ת"ז 35709906, יצחק תומר ת"ז 301744868 (להלן: "המתנגדים"). שלושה אחים שרכשו יחדיו את חלקות 29 ו-38 בגוש 30928 בירושלים. המתנגדים חתומים על הסכמי שיתוף כך שיש להתייחס אל החלקות כבעלות אחת.

הייעוד של שתי החלקות טרם אישורה של תכנית האיחוד וחלוקה הינו מגורים 5 ותכנון מפורט לפי תכנית 3365.

דרישה להקצאה במגרש 202 במקום במגרש 203

1. **החשוב ביותר מבחינת המתנגדים הינו לקבל את הזכויות במצב יוצא במגרש במצב 202** שחלק מחלקה 29 גוש 30928 שבבעלותם נמצא בו. מבחינת הוראות חוק התכנון והבניה סעי' 122 הרי הכלל הראשון הינו הקרבה למגרש. כך גם הוראות תקן 15.
2. יתר על האמור, ניתן לשרת גם את סוגיית ריכוז הבעלויות וחיזוק אפשרות המימוש בפועל של המתנגדים ולכן מחייב מתן ההקצאה במגרש 202 ולא במגרש 203. כפי שהובא בהרחבה בהתנגדות ובחוות הדעת המצורפת דווקא חלקות מרוחקות ושאינן בתוך מגרש 202 קיבלו בו זכויות. (וראו לעניין זה סעי' 6.6 ו-6.7 לחוות הדעת של השמאי גלעד המאירי המצורפת פעם נוספת לנוחות).
3. לפיכך, בהקצאת הזכויות למתנגדים במגרש 203 יש **טעות משפטית ויישומית** בטבלת האיזון כאשר ההקצאה למקרקעי המתנגדים במגרש 202 תשרת היטב את שתי המטרות כפי שגם מובא בחוות הדעת.



4. נפלו טעויות של ממש בטבלת האיזון המחייבות תיקון והגדלת ההקצאה למתנגדים:

א. ישנן חלקות בהן טעה השמאי מטעם הוועדה בייעוד מצב נכנס. בדגש על חלקות בייעוד דרך וששימשו בפועל כדרך שצריכות היו להיכנס מתחת לקו ועוד. ראו סעי' 6.1 לחוות הדעת גלעד המאירי (להלן: חוות הדעת").

ב. טעויות אריתמטיות המחייבות תיקון בחישוב שטחים לייעודים השונים. נערכה והודגמה בדיקה מדגמית סעי' 6.2 בחוות הדעת.

ג. אין לנקוט מקדם הפחתה בשווי הנכנס של 0.6 ונוצר מצב מעוות כאשר, למשל, עסקאות ההשוואה נלקחו "ברוטו" ואילו ההקצאה לאחר ההפחתה חושבו "נטו", וכדוגמת קיצון נציין שישנן עסקאות שנלקחו מתכנית 3365 שהינה "המצב הקודם", ואף על פי כן נערכה הפחתה של 40% (!). ראו סעי' 6.3 לחוות הדעת.

ד. שצ"פ/דרך נכנס ללא מקדם ההפחתה שהוטל על המגורים, פעולה נוספת הפוגעת במתנגדים ומקטינה זכויותיהם, ומעוותת את המתודה השמאית. ראו סעי' 6.4 לחוות הדעת.

ה. יודגש כי היקף ההפרשות לצרכי ציבור הינו עצום. בפועל 30.5 דונם מתוך כ-39 דונם נקבעו כמיועדים לשטחי ציבור. דהיינו היקף של כ-78% (!). בנוסף לכך נקבעו שטחים למטרות ציבוריות, הפקעות ומטלות בתוך המגרשים שהוקצו לבעלי הזכויות כשטחים סחירים. מעבר לתיקונים הנדרשים לעיל מבוקש להסתפק במגרש השב"צ שלפי הכללים המקובלים ניתן מענה לשבצ"ם הנדרשים בעודף רב ולבטל הקצאה בשטחים הסחירים (ראו חוות הדעת עמ' 21-23).

ו. שמאי הוועדה לא עשה הפחתה למושע למקרים של ריבוי בעלים ושותפות מעורבת פרטיים מדינה/אפוטרופוס. יודגש בעניין המתנגדים שהינם שלושה אחים שרכשו יחדיו את חלקות 29 ו-38 בגוש 30928 והאוחזים יחד בהסכמי שיתוף ולכן, הן דה פקטו והן דה יורה, אין להפחית בגין מושע. ראו סעי' 6.5 לחוות הדעת.

ז. שגיאה בקביעת "רמת מורכבות" למגרשים היוצאים כמפורט בסעי' 6.8 לחוות הדעת.

ח. העדר התחשבות והפחתה למושע "מצב יוצא". סעי' 6.9 לחוות הדעת.



ט. **עתיקות – לא ניתן מענה לסוגיית "העתיקות" העלולה להכביד מאד במצב יוצא.**
הדרך להביא זאת באופן נכון וראוי הינה **לערוך סקר של רשות העתיקות לפני אישורה של התכנית ועריכת טבלת איזון סופית. (ראו סעי' 6.10 לחוות הדעת).**

י. העדר התייחסות מספקת ואי וודאות להשפעת תת"ל 108 – ראו סעי' 6.11 לחוות הדעת.

5. בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה שפורסמו, הנכס הנשום (חלקות 29 ו-38) של המתנגדים קיבלו הקצאה של 11.53% ממגרש תמורה 203, וסה"כ חלקם היחסי בתכנית הינו 2.225%.

30928	29	576	576	יורחק אמיר	52787207				1/3	33.33%	שיטת סיכנון מפורט	115.20	0.5287%	2.7398%	203	302A	1,021	2.7398%
-------	----	-----	-----	------------	----------	--	--	--	-----	--------	----------------------	--------	---------	---------	-----	------	-------	---------

שמאות מקרקעין | ליווי סדרסקים | ייעוץ כלכלי

נוש	חלקה	רשום במ"ר	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס	שטח נכס
30928	38	232	232	יורחק אמיר	52787207				1/3	33.33%	שיטת סיכנון מפורט	46.40	0.2130%	1.1035%	203	302A	1,021	1.1035%
30928	29	576	576	יורחק שי	35709906				1/3	33.33%	שיטת סיכנון מפורט	115.20	0.5287%	2.7398%	203	302A	1,021	2.7398%
30928	38	232	232	יורחק שי	35709906				1/3	33.33%	שיטת סיכנון מפורט	46.40	0.2130%	1.1035%	203	302A	1,021	1.1035%
30928	29	576	576	יורחק תומר	301744868				1/3	33.33%	שיטת סיכנון מפורט	115.20	0.5287%	2.7398%	203	302A	1,021	2.7398%
30928	38	232	232	יורחק תומר	301744868				1/3	33.33%	שיטת סיכנון מפורט	46.40	0.2130%	1.1035%	203	302A	1,021	1.1035%

6. בהתאם לכל המפורט בהתנגדות ובחוות הדעת השמאית, מבוקש שינוי ההקצאה למתנגדים כאן, ממגרש 203 למגרש 202, תוך הגדלת ההקצאה בהתאם לביצוע מלוא התיקונים וההתאמות הנדרשות בטבלת האיזון.

7. לנוכח המפורט מבוקש לדחות את הבקשה לאישורה של התכנית ולקבוע עריכה מלאה ומחודשת שלה ופרסומה מחדש, לחילופין, להתנות את קידומה בהתנייה ובכפוף לעריכת התיקונים המבוקשים בהתנגדות.

כך שהתיקונים הנדרשים הינם הן לעניין היקף ההקצאה והן לעניין מיקומה כך שההקצאה בגין כל זכויותיו במקרקעין יוקצו במתחם תכנוני מספר 202 הכל כפי שיפורט בהרחבה להלן.



ואלה נימוקי ההתנגדות בהרחבה:

1. כאמור לעיל המתנגדים הינם הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקות 29 ו-38 בגוש 30928 בירושלים (להלן: "**המקרקעין**"), שייעודם על פי המצב התכנוני הקודם (תכנית 3365) הינו למגורים ולתכנון מפורט.
2. בהתאם לנסחי הטאבו, אשר עותק ממנו מצ"ב, שטח חלקה 29 הינו **576** מ"ר ושטח חלקה 38 הינו **232** מ"ר והמתנגדים הינו הבעלים היחידים של המקרקעין בשלמות.
3. ביום ה- 14.2.2024 אושרה תוכנית 101-0969162 אשר באה ליישם שלב ראשון ובלתי נפרד של תכנית איחוד וחלוקה ומהווה רצף תכנוני עם התכנית המופקדת.
4. טבלת האיזון וההקצאה על פי התוכנית המופקדת פוגעת בזכויות המתנגדים הן בהקצאת זגויות במצב יוצא במגרש שגוי ולא תואם את הדין וכללי התקן השמאים והן בטעויות בתחשיב השווי היחסי במצב נכנס.
5. כידוע העיקרון המנחה את השמאי בעת עריכת טבלאות איזון והקצאה הינו שמירה על השווי היחסי. על השמאי שמקצה את הזכויות למשתתפים בתוכנית להקפיד על כך, שהשווי היחסי של הזכויות הנכנסות (דהיינו שווי החלקה ביחס לשווי כל החלקות המשתתפות) יהא זהה לשווי היוצא (דהיינו שווי המגרש המוקצה ביחס לשה"כ שווי המגרשים) ובקרה למקרקעין **כפי שהיו במצב הקודם**.
6. עקרון זה מבוסס על סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה:
"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
(1) **כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;**
(2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים ...;

ביטול רכיב הדילול של הבעלות והזכויות של המתנגדים



7. הכלל המנחה הוא שמגרש בייעוד ציבורי, המצוי בבעלות רשות מקומית ונותר בייעוד כזה גם לאחר הליכי האיחוד והחלוקה, לא יכלול בתוך טבלת ההקצאה והאיזון ("מתחת לקו"). נקודת המוצא היא שקרקע שהייתה בייעוד ציבורי ונותרה כזו, אינה תורמת דבר לבעלי החלקות הפרטיות במסגרת אותה תכנית איחוד וחלוקה. תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית מנחה את שמאי המקרקעין שלא לכלול מגרשים בבעלות רשות מקומית ובייעוד ציבורי (ובפרט אם נתפסה בו החזקה) בתוך טבלת ההקצאה והאיזון.

ראו למשל: עת"מ (מינהליים מרכז) 30440-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז

ע"מ 7336/10 ארנה אסתר לוקר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה

8. במקרה כאן, התכנית הקודמת ייעדה כ-28% מהשטח לצרכים ציבוריים (72%-100%), ואילו התכנית המאוחרת הגדילה את שיעור השטחים הציבוריים לכ-78% ובנוסף לכך אף נדרשים בעלי מגרשים בייעוד למגורים להפרשות מבונות בפועל!! הכללת מקרקעין בייעוד דרך (שהם שטחים ציבוריים) בטבלת האיזון, כאשר שיעור השטחים הציבוריים הכולל גדל, מהווה פגם עמוק. זאת מכיוון ששטח ציבורי שמצוי בבעלות הרשות המקומית במצב הנכנס לתכנית איחוד וחלוקה ונותר בייעוד ציבורי (או אף גדל), אינו מהווה מקור ישיר לזכויות בנייה חדשות שיינתנו מכוח התכנית, ולכן אין הצדקה להקנות בגינו זכויות בנייה לרשות המקומית על חשבון מאגר הזכויות הקולקטיבי שייצרה התכנית. הכללת מגרש כזה בטבלה יוצרת ניגוד עניינים מובנה עבור הוועדה המקומית.

עת"מ (מינהליים מרכז) 30440-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז

9. במקרה כאן, ההפרשות לשטחי ציבור גדלו מ-28%, כפי שהיו בתכנית 3365, ל-78% או למצער במצב קודם הפרשה מקסימאלית של 40% להפרשה של 78%, ולכן, בשתי החלופות, אין הצדקה להכללת מקרקעין בייעוד דרך בטבלת האיזון.

לנוכח האמור לעיל ובשומה המצורפת, טבלת האיזון על בסיסה נערכת ההקצאה אינה תקינה בהיבטים שונים ויש להורות על תיקונה. כאמור, הפגם נובע מהכללת מקרקעין בייעוד דרך (שטח ציבורי) בטבלה, ובפרט ייעוד דרך המשמשות כדרכים, כאשר שיעור השטחים הציבוריים בתכנית המאוחרת עוד גדל ודרש הפרשות רבות נוספות. קרקע בייעוד ציבורי שנותרה או גדלה בייעודה הציבורי אינה אמורה להיכלל בטבלת ההקצאה והאיזון. כמפורט לעיל ובחוות הדעת המצורפת.



10. בנוסף לאמור כפי שעולה בחוות הדעת השמאית מטעם המתנגדים והוצג שם בהרחבה בטבלה, יש חלקות רבות שנכללות במצב הנכנס כשטח לתכנון בעתיד עם הפחתה של 40% (מקדם 0.6) אך מיועדות סטטוטורית ל"דרך".
11. ישנן מקרקעין ביעוד דרך שגם משמשות כדרכים בפועל ובכל זאת נכללו במקרקעין "מעל הקו".
12. טעויות אלו מקטינות את החלק היחסי של המתנגדים ופוגעות בזכויותיהם באופן שמביא להקצאה חסרה במצב היוצא.
13. עוד נטען בהתבסס על טענות שמאיות ומשפטיות כי אין לנקוט במקדם הפחתה של 0.6 בשל הצורך להפריש לצרכי ציבור.
14. טעות נוספת המובאת בשומה הנלווית להתנגדות זו, הינה היחס בין שטח לתכנון בעתיד למגורים ובין שטחים ביעודים להפקעה (דרך / שצ"פ) שגוי.
15. שמאי הועדה שגה עת לא הביא בחשבון במצב הנכנס הפחתה למושע בריבוי בעלים ובפרט במקרים בהם מעורב האפוטרופוס הכללי וכאשר זהות אנשים שאינה ידועה. מושכלות יסוד הן כי בחלקות עם ריבוי בעלים מרכיב החיכוך מביא להפחתה בשווי.
16. ככלל מקובל להפחית בגין מרכיב מושע בגין החיכוך שנוצר בין בעלי הזכויות בקרקע – חיכוך אשר מתבטא במשך הזמן שלוקח למימוש הקרקע (בבניה ו/או במכר).
17. כאשר היא הנותנת ביחס לחלקות בהן לא ידועה זהות הבעלים כלל ועיקר והשיתוף הוא עם מוסד האפוטרופוס הכללי, כאשר מימוש החלקות הופך מסורבל ומסובך יותר ונכבד בכבלי הבירוקרטיה.
18. משכך לעמדת השמאים התומכים בהתנגדות יש להביא בחשבון במצב הנכנס הפחתה למושע לחלקות בהן יש ריבוי בעלויות.
- בהתבסס על הפסיקה נקבעו מקדמי מושע עוצמתיים יותר במגרשים הכוללים שותפים רבים ו/או שותפים מורכבים כדוגמת האפוטרופוס. בהתאם לפסיקות מרכיב החיכוך הינו בגבולות שבין 10% ל-30%.
- (למשל בע"א 324/69 מדינת ישראל נ' אביבים בגוש 3947 בע"מ ואח' (פד"י כג(2) עמ' 409) נקבע כי ערכם של מקרקעין בבעלות משותפת קטן ב-15% מערכם של מקרקעין בבעלות אחת. ובע"א 213/73, ש.ג. אגודה שיתופית לשיכון נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו), עולה כי ערכם של מקרקעין



בבעלות משותפת קטן ב-25% מערכם של מקרקעין בבעלותו של בעלים אחד ולשיתוף פעולה בין בעלים מבטל התייחסות למושאע.

19. נוכח האמור לעיל, בחלקות עם מספר שותפים (ללא הסכם שיתוף) יש לקבוע מקדם הפחתה בגין מושע בשיעור של 10%, ובחלקות עם שותפים מיוחדים כדוגמת המדינה ו/או האפוטרופוס הכללי יש לקבוע הפחתה בגין מושע בשיעור של 25%.

20. מאידך, המתנגדים, הינם שלושה אחים שרכשו יחדיו שתי חלקות בשלמותן וחתומים על הסכם שיתוף שהופך אותם דה פקטו ודה יורה לישות אחת, כפי שפורט, לעניין החלקות ומשכך ביחס לחלקות נשוא ההתנגדות אין לנקוט בהפחתה למושע, כמו ביחס לחלקות נוספות בהן בעלים יחיד.

21. עוד יוסף כי, לוועדה ישנו ניגוד עניינים מוסדי מובנה, כאשר העדה הנכבדה שדנה בתכנית הינה זו שלזכותה יוקצו המקרקעין הציבוריים ולכן עליה להקפיד בהקפדה יתרה ולוודא שאכן ההקצאה אינה סוטה מהעקרונות שנקבעו בחוק, בפסיקה ובתקינה השמאית.

דרישה לשינוי ההקצאה ממגרש 203 למגרש 202 – בהתאם לחוק ולהלכה הפסוקה

22. למרות הקבוע בחוק בסעי' 122 לחוק התכנון והבנייה: "חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) **כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;**

בטבלת האיזון בעמ' 28 סעי' 7.4 נאמר:

**'לאור האמור, במקרה הנדון עיקרון הקטנת שותפות
במקרקעין וריכוז של בעל זכות אחד גובר על עיקרון
מיקום מגרש ההקצאה"**

**בכך יש טעות משפטית ויישומית בטבלת האיזון כאשר ההקצאה למקרקעי המתנגדים
במגרש 202 תשרת היטב את שתי המטרות כפי שגם מובא בשומה הנלווית.**

23. במקרה כאן חלקה 29 מצויה בצמידות ואף **בתוך מגרש 202** החדש שהוקצה לחלקות שאינן בתוכו ואף חלקן מרוחקות ממנו.



24. הקצאת הזכויות למתנגדים במגרש 202 משרתת באופן מובהק את שתי מטרות הקבועות בהוראות החוק והתקנות, הן את הקרבה למקרקעין המקוריים והן את עיקרון ריכוז הבעלויות. מגרש 202 הינו קטן בהיקפו והוקצה גם לחלקות מרחוקות כגון, חלקות 16 ו-19 ועוד. עוד מציג שמאי המתנגדים כי ההקצאה לחלקות המקור המרוחקות צריכה להינתן במגרש 204, באופן שיאפשר הקצאה לבעלי הזכויות בחלקות המקור, בכפוף לשמירה על עקרון ריכוז הבעלויות, בסמיכות לחלקת המקור 29 ו-38 במגרש 202.

25. בהתאם לטבלת האיזון למתנגדים יהיה 11.5299% בלבד ממגרש 203 ואילו הייתה ניתנה ההקצאה במגרש 202 הרי שלמתנגדים יהיו אמנם פחות יחידות דיור בגלל מקדם הפחתה שונה ועם חשיפה לקשיים בגין ענייני "העתיקות" (שיש להביאה בחשבון) אך יהיו להם כ-33% ואף יותר לאחר תיקון טבלאות האיזון. הקצאה זו תשפר את אפשרויות התכנון וההוצאה לפועל של הבניה. דבר זה נותן משקל נוסף של ריכוז בעלויות בנוסף לשמירה על קרבה.

26. ישנה טעות וחוסר מידע ביחס לקביעת "רמת המורכבות" שנקבעה לכל מגרש ובאופן שגוי:

כך מסביר שמאי המתנגדים: "רמת מורכבות" שמאי הועדה קבע רמת מורכבות שונה לכל מגרש, מבלי לנמק כיצד נקבע שיעור המורכבות:

מס' מגרש	הפחתה למורכבות
201	15%
202	2%
203	8%
204	12%

לעמדתנו מגרש 201 הוקצה בשלמות לאפוסטרופוס הכללי דבר המקל על מימוש יעיל ומהיר, לאור גודלו והיקף זכויות הבניה הוא מאפשר גמישות ביצוע, ופריסת מימון נוחה באופן שממחיש את היתרון לגודל. גם עלויות הבניה של הפרוייקט צפויות להיות נמוכות יותר. משכך טעה שמאי הועדה בקביעה שמדובר במגרש המורכב ביותר, כאשר לא הציג הסבר או תחשיב לקביעה מקדם בשיעור 15%. לעמדתנו זהו מגרש ללא מורכבות כלל.

מגרש 203 הוקצה למדינת ישראל, קק"ל ובעלים פרטיים. המגרש נמצא בתחום תת"ל 108 ולא ברור בשלב זה איך תיושם רכבת תת קרקעית מתחת לבינוי המתוכנן, ומה תהיינה ההשלכות על ביצוע הפרוייקט. זאת ועוד, בתחום המגרש (או בסמיכות לו)



מסומנת נקודת ממצא של רשות העתיקות באופן שמגדיל אף הוא את מורכבות הביצוע נוכח החפירות והבדיקות המשלמות הנדרשות.

מגרש 202 הוא הקרוב ביותר לעתיקות שנחשפו (מנהרות קבורה וכד') והוא כולל בעלים פרטיים רבים. צורתו מאתגרת (צורה לא רגולרית) ומשכך לא ברור איך קיבל את מקדמו המורכבות בשיעור הנמוך ביותר.

27. יש לערוך התאמות למושע במיוחד במקומות בהם בעל הזכות אינו ידוע ו/או האפוסטרופוס הכללי ו/או קרקע שאינה מוסדרת. יש לבצע הפחתה במגרשים בהם יש התייחסות ודרישה הקשורים בעתיקות.

28. יש להוסיף את אי הוודאות הנובעת בגין תת"ל 108 במקומות הרלוונטיים.

29. יש לתקן את השומה בגין סוגיית היקף ההפרשות לצרכי ציבור.

30. יש להתייחס ולבטל הכללת מטלות ציבוריות והפקעות במגרשים ביעוד למגורים ומסחר.

31. כפי שהובא בהרחבה בשומה יש ליתן התייחסות למגרש השב"צ
בהתאם לפרוגרמת שטחי הציבור של התכנית עולה כי מגרש 107 המיועד לשב"צ מיועד לבית ספר יסודי, 3 כיתות גן ילדים, ובית תפילה.

ובנוסף הקצאות מבונות של 4 כיתות מעון, 3 גני ילדים ובית תפילה נוסף.

מגרש 107 הינו בשטח של 5 ד', והוא כולל זכויות בניה בהיקף של 7,775 מ"ר! זאת בעוד שעל פי הפרוגרמה נדרשים סה"כ 4,334 מ"ר בנויים כדי לתת מענה אופטימאלי לצרכי הציבור (מעון, גני ילדים, יסודי ובית תפילה):

0	קבוצת גיל	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי	הערות
מעון	0-2	86	4	1	1.0	566	שילוב במבנה
גן ילדים	3-5	174	6	1	2.0	768	שילוב עם ביה"ס
יסודי	6-11	348	13		3.6	2,100	
על יסודי	12-17	348	13				מתחת לסף
בית תפילה		450		2	1.0	900	שילוב
סך מוסדות		1,406	36	4	7.6	4,334	
שצפ סף הבית		2,641		4	13.3		
סך הכל		4,047	36	8	20.9	4,334	

כמוצג לעיל, עוד לפני ההקצאות המבונות שהתכנית קובעת מדובר בהפרשה לצרכי ציבור בהיקף אדיר של 78%. לכן יש לתכנן את מלוא השטחים הציבוריים במגרש 107 על ידי הקמת קרית חינוך, ומבלי לפזר את השימושים במבנים הסחירים.



מעיון בפרוגרמה עולה כי ניתן ליישם את מלוא הצרכים הציבוריים במגרש 107.
לאור הפער בין הפרוגרמה שנערכה לבין היקף זכויות הבניה המתוכנן למגרש 107, מבוקש כי הועדה המקומית תציג בגילוי נאות מה התכנית ביחס למגרש השב"צ וככל והיעוד המפורט למגרש הינו לשימוש שניתן ליישם ללא הפקעה (אולם הצגות, מרפאות, משרדים לחברות ציבוריות לרווחה, דת וכד' ועוד) הרי שיש להקצות את המגרש כמגרש סחיר מעל הקו ולהקצות לבעלי הזכויות בתחום התכנית.

32. בהתאם לכל המפורט לעיל, יחד עם המובא בשומה הנלווית, מבוקש שינוי ההקצאה ממגרש 203 למגרש 202 תוך הגדלת ההקצאה בהתאם לביצוע מלוא התיקונים וההתאמות הנדרשות בטבלת האיזון.

33. לנוכח המפורט מבוקש לדחות את הבקשה לאישורה של התכנית לחילופין להתנות את קידומה בהתנייה ובכפוף לעריכת התיקונים המבוקשים בהתנגדות זו.

בכבוד רב,
אייל כהן, עו"ד

נציין כי להתנגדות צורפו הנספחים הבאים: תצהירים, נסחי טאבו, הסכם שיתוף, חוות דעת שמאית של השמאי גלעד המאירי ויפוי כוח.

היטל השבחה • מס שבח • פיצויי הפקעה • שינוי ייעוד • פינוי-בינוי (תקן 21)
חוו"ד מומחה • טבלאות איזון • בטוחות בנקאיות (תקן 19) • רשות מקרקעי ישראל
פיצויי ירידת ערך (סע' 197) • IFRS • מיסוי עירוני - ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין
מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין
גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין
כלכלה וניהול (B.A.)

רועי חייבי,
שמאי מקרקעין

עו"ד מיכל מימון,
שמאית מקרקעין
מדיניות ציבורית (M.A.)
משפטים (LL.B.)

הראל גרינברגר,
שמאי מקרקעין
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

אורטל מזו
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

עו"ד מיכאל סג"ל,
יועץ (מיסוי עירוני)
משפטים (LL.B., M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 6744316

טל': 03-6243770
פקס: 03-6243660
hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



תל-אביב, כ"ה אייר תשפ"ו
12 מאי 2026

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

חוות דעת נלווית להתנגדות לתכנית מס' 101-1122241
חלקות 29 ו-38 בגוש 30928
ירושלים

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשנו על ידי בעלי הזכויות בחלקות 29 ו-38 בגוש 30928 בירושלים (להלן: "**הנכס הנדון**"), לבחון את הוראות תכנית 101-1122241 (להלן: "**התכנית**") ואת טבלאות האיחוד והחלוקה המהוות חלק ממסמכי התכנית, אשר פורסמה להפקדה מיום 16.2.2026 ובעתונות ביום 13.2.2026.

לאחר שבחנו את הוראות התכנית ואת הנספחים לתכנית, לרבות את טבלאות האיחוד והחלוקה, מצאנו כי לא נלקחו בחשבון היבטים מהותיים המשפיעים על תוצאת האיחוד והחלוקה, באופן שהוביל להקצאה חסרה.

בהתאם לפרסום באתר התכנית ניתן להגיש התנגדויות עד ליום 17.4.2026. בהתאם למידע שהתקבל בעיריית ירושלים מועד פרסום ההפקדה בעיתונות היה ביום 13.2.2026, ומשכך המועד האחרון להגשת התנגדויות הינו עד ליום 14.4.2026.

ביום 21.4.2026 ניתנה החלטה על הארכת מועד להגשת התנגדויות ב-30 ימים לפי ס' 62א.א. כך שחלה לכולי עלמא, משכך המועד האחרון להגשת התנגדויות הינו 14.5.2026.

כפי שיוצג להלן בהרחבה, בטבלאות האיחוד והחלוקה שנערכו במסגרת התכנית נפלו טעויות עובדתיות ושמאיות המחייבות תיקון.

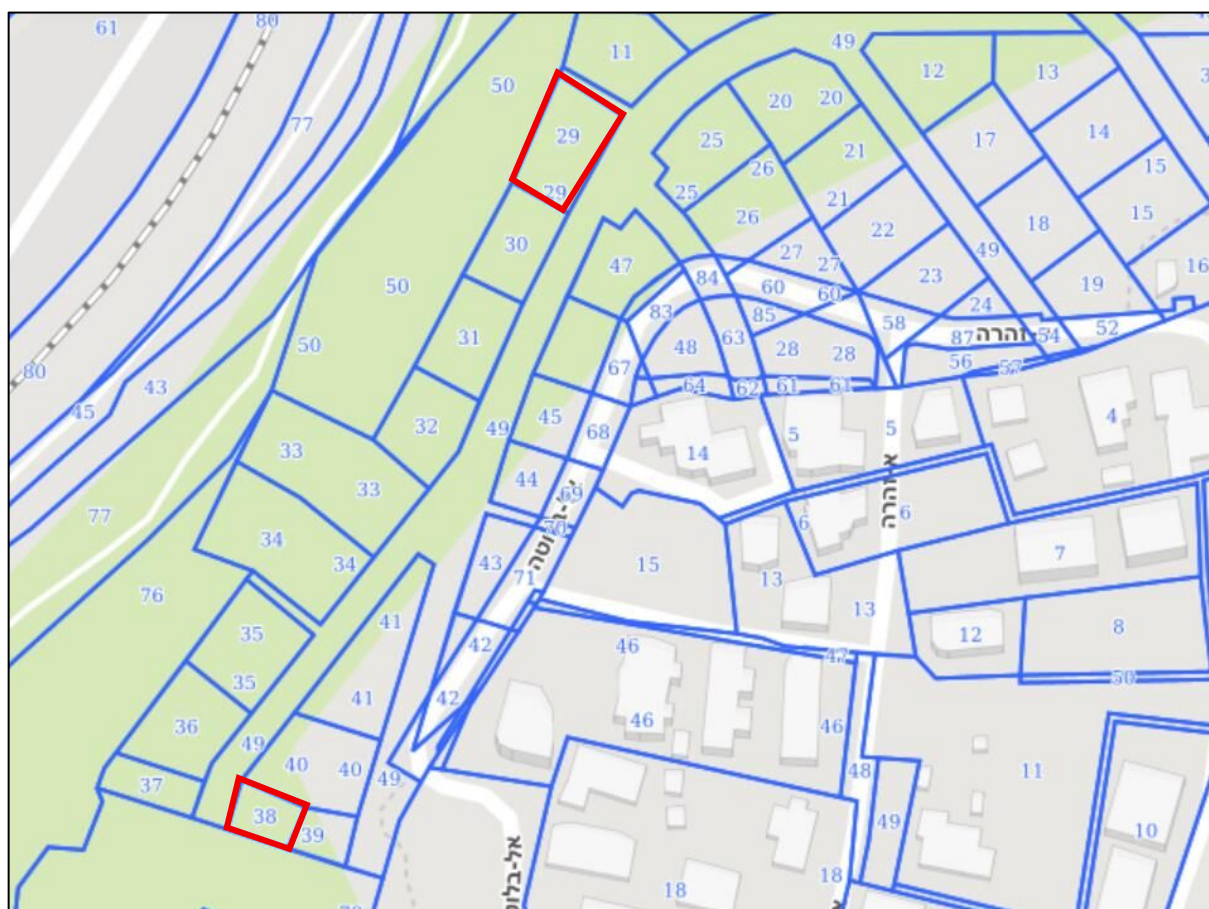
והכל כפי שיפורט וינומק בהרחבה בחוות דעתנו.

2. תיאור המקרקעין

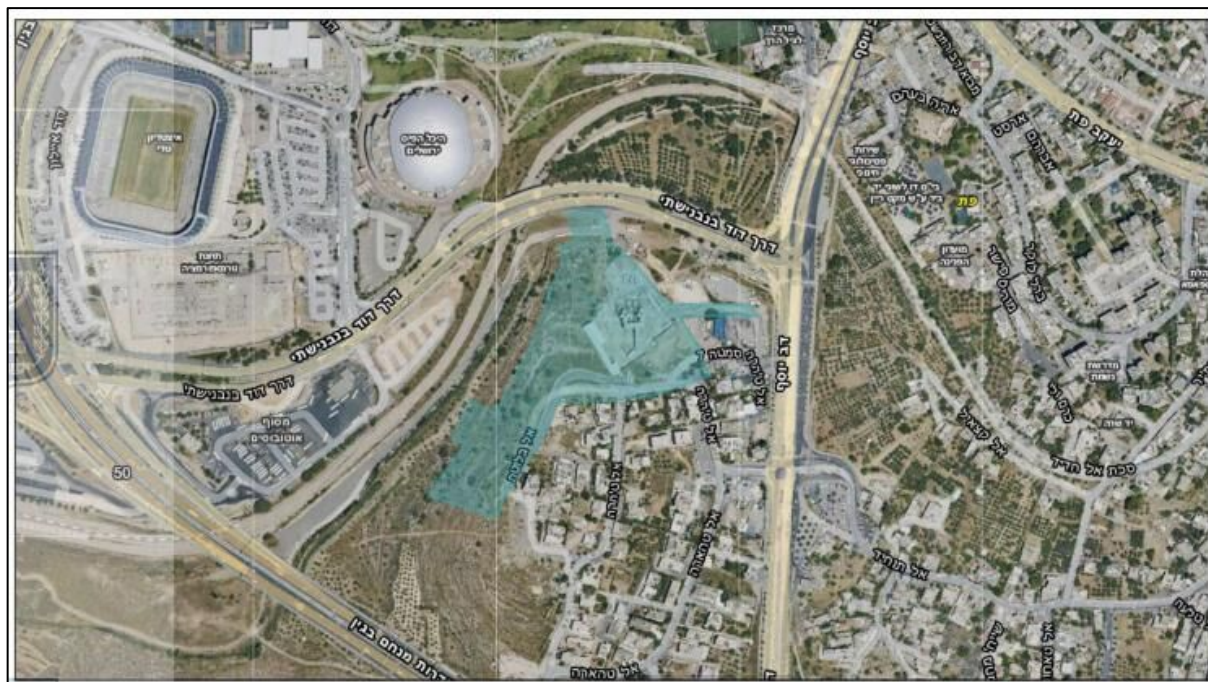
2.1. מידע כללי

הנכס הנדון, הידוע כחלקות 29 ו-38 בגוש 30928, נכללות בתחום תכנית 101-0969162 שכונת גבעת השקד, בדרום מערב ירושלים, בסמוך לשכונת בית צפאפא ולמגרש רח' דב יוסף והקו הירוק של הרק"ל. החלקות נשוא ההתנגדות מסומן ביעוד "מגורים 5" לפי תכנית 3365 (ראו פירוט בהמשך).

להלן תשריט הסביבה ועליו סימון החלקות – להמחשה



להלן תצ"א של המתחם במרקם הסביבתי שלו (ממסמכי התכנית) – להמחשה



2.2. פרטי רישום

בהתאם להעתקי (צילומים) דפי מידע שהופקו מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בירושלים ביום 11.5.26 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

2.2.1. חלקה 29 בגוש 30928, בשטח 576 מ"ר

מספרה הישן של החלקה: ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 550

בעלויות:

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
34905/2024/1	19.8.24	רישום בעלות	יצחק אמיר	1/3
		לאחר הסדר	יצחק שי	1/3
			יצחק תומר	1/3

הערות:

- רשומה הערה בדבר הסכם שיתוף מיום 25.2.2022, על כל הבעלים.

2.2.2. חלקה 38 בגוש 30928, בשטח 232 מ"ר

מספרה הישן של החלקה: גוש שומה 30502 חלקה 110, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 563

בעלויות:

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
34905/2024/1	19.8.24	רישום בעלות	יצחק אמיר	1/3
		לאחר הסדר	יצחק שי	1/3
			יצחק תומר	1/3

הערות ומשכנתאות:

- רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על כל הבעלים.
- רשום הסכם שיתוף מיום 25.2.2022.

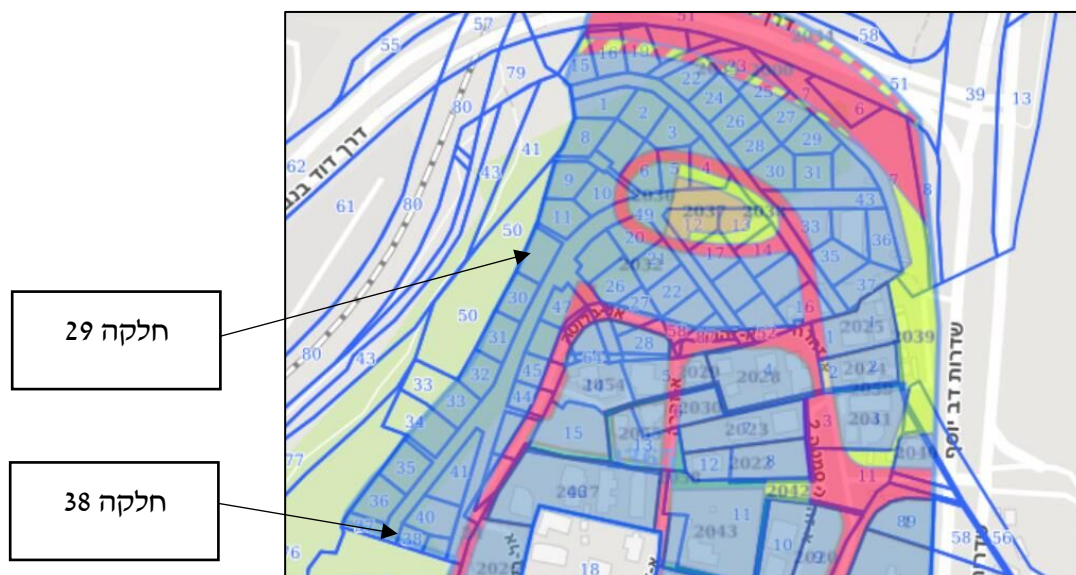
3. תכנון מאושר

3.1. תכנית 3365

3.1.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 2.4.1992 ב.פ. 3990.

3.1.2. בהתאם לתשריט התכנית שלהלן עולה כי חלקות 29 ו-38 מסומנות ביעוד "מגורים 5":

עותק דיגיטלי – Govmap



3.1.3. בהתאם להוראות התכנית באזור "מגורים 5" נקבעו הוראות הבינוי הבאות:

- גודל מגרש יהיה 400 מ"ר.
- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר תותר בניית יותר מבנין אחד באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר הוצאת היתר בניה תהיה עפ"י אחת החלופות: הגשת תכנית חלוקה או הכנת תכנית בינוי למגרש בשלמותו וקביעת שלביות ביצוע.
- מס' קומות מירבי : 2, לא תותר בניית קומת עמודים
- השטח התחום בקו ירוק מרוסק (ובכללו הנכס הנשום) הוא שטח לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. מודגש שהקניית זכויות בניה בתחום שטח זה מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

3.1.4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות החוק ויועברו ע"ש עיריית ירושלים.

3.2 תכנית 12222 – פארק עמק רפאים

3.2.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 28.11.2013 בי.פ. 6706.

3.2.2. מטרת התכנית הינה הקמת פארק לשימושי פנאי ונופש לטובת תושבי מטרופולין ירושלים וכלל הציבור.

3.2.3. להלן תשריט התכנית - להמחשה



3.3 תכנית 178129 – רכבת קלה

3.3.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 1.9.2018 בי.פ. 7908.

3.3.2. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להתוויית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.

3.3.3. בהתאם לתשריט התכנית שלהלן חלק משטח התכנית המופקדת נכלל בשטח תכנית זו ביעוד "דרך".

3.4 תממ/1/30 – תכנית מתאר למחוז ירושלים

3.4.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 13.5.2013.

3.4.2. בהתאם לתשריט התכנית המתחם הנדון מסומן כאזור מוטה תחבורה ציבורית.

3.5. תכנית 101-0969162 – שכונת גבעת השקד

3.5.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 15.2.2024 ב.פ. 3877.

3.5.2. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה – גבעת שקד – בדרום מערב ירושלים. קביעת הוראות לתהליך איחוד וחלוקה, קביעת יעודי קרקע, תוספת זכויות בניה למגורים, למסחר ולמבני ציבור, ועוד.

3.5.3. להלן תשריט התכנית להמחשה:



3.5.4. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה. התכנית קובעת כי לאחר אישורה וכתנאי להיתר בניה ראשון תוכן תכנית איחוד וחלוקה ולאחר מכן יוכן תצ"ר.

3.5.5. השטחים הכלולים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ, לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.

3.5.6. בתאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, דרכים לסוגיהם ובשטח מבנים ומוסדות ציבור יתאפשר ביצוע רישום תלת מימדי במסגרת תכנית רישום עתידית בהתאם להוראות החוק ותקנות רישום תלת מימד. כך שהשטח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות המקומית עם זיקת הנאה לציבור והמרתף ירשם ע"ש הדיירים לשימוש חניה ושרות עבור כלל השימושים. ככל ולא ניתן יהיה להשלים רישום תלת מימדי השטח ירשם ע"ש הדיירים בכל שטח עם זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לפני הקרקע ותחזוקת השטח הציבורי ע"י הרשות המקומית לפי העניין.

3.5.7. להלן סיכום זכויות הבניה במגרשים השונים בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית :

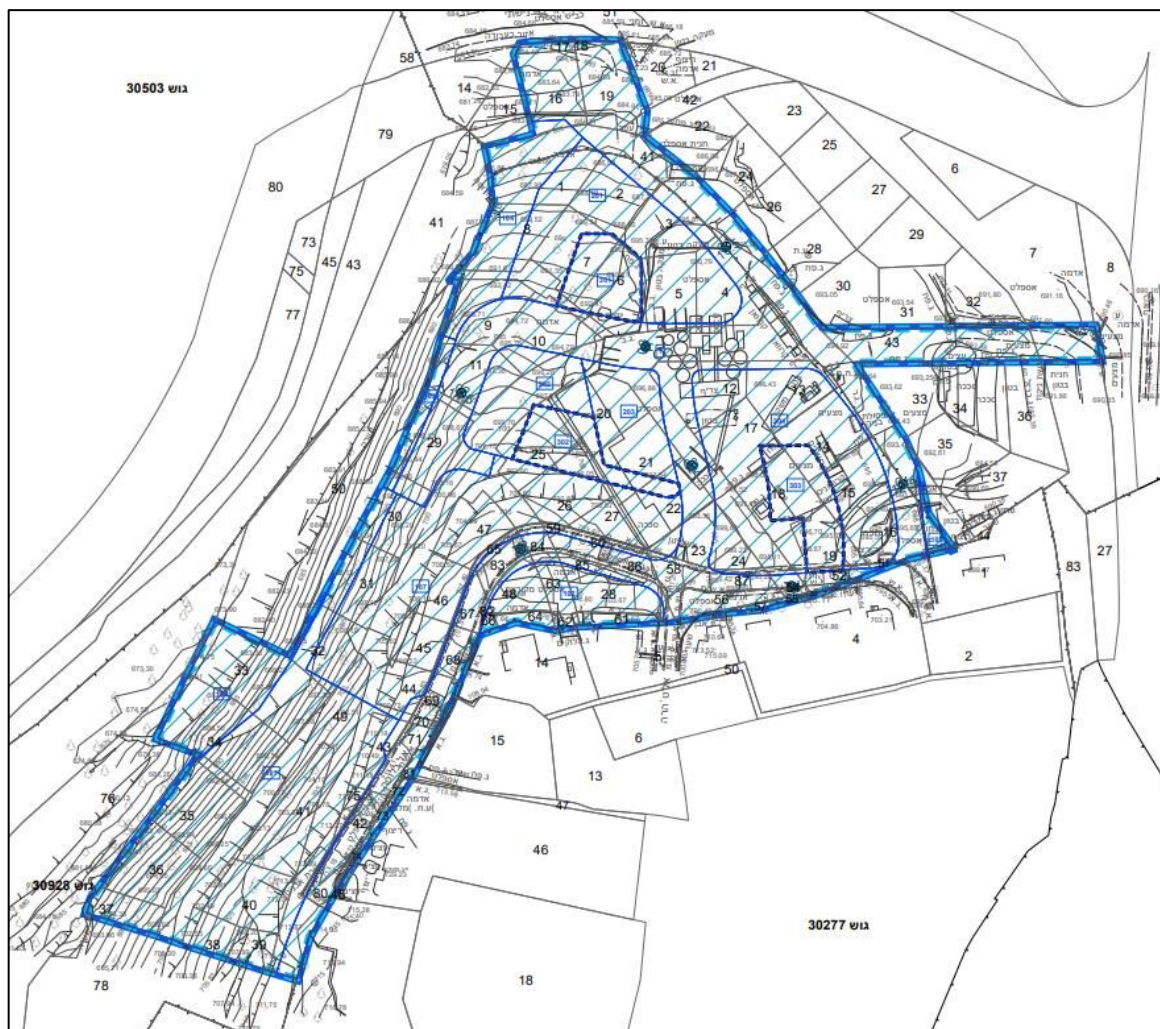
מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 4			מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3					(1) 5000	(1) 7200	(1) 1000	(1) 7775	5039	107	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24					(1) 36	(3) 348	2747	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3600	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	300		14100		5000	28100	2747	201	מגורים	מגורים	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(5) 640	2747	201	מסחר ותעסוקה	מגורים	
480	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	6	40		5780		500	3000	1133	202	מגורים	מגורים	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	6						(5) 300	1133	202	מסחר ותעסוקה	מגורים	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(1) 20	(6) 430	1020	203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1500	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	125		5200		2400	13000	1020	203	מגורים	מגורים	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(5) 300	1020	203	מסחר ותעסוקה	מגורים	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(1) 46	(7) 520	3684	204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
2760	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	230		16180		3600	20400	3684	204	מגורים	מגורים	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(5) 1100	3684	204	מסחר ותעסוקה	מגורים	
	(2)	(2)	(2) 6	(2) 0	(8) 1	(8) 1				(8) 335		(8) 335	1316	104	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				3600				746	301	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				3800				791	302	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				4150				868	303	חניון	שטח ציבורי פתוח	

4. **התכנית הנדונה – 101-1122241**

- 4.1. התכנית פורסמה להפקדה באתר האינטרנט של מנהל התכנון מיום 16.2.2026, ובעתונות מיום 13.2.2026.
- 4.2. ביום 21.4.2026 החליטה הועדה המקומית ליתן ארכה של 30 ימים להגשת התנגדויות לתכנית.
- 4.3. מסמכי התכנית שהופקדו הינם לפי מונה תדפיס הוראות 30 ומונה תדפיס תשריט 24.
- 4.4. **דברי ההסבר לתכנית :**

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה מכח תכנית 101-0969162 שלא ניתן היה לבצע אלא לאחר הסדרת רישום גוש 30928. התכנית אינה משנה יעודי קרקע, זכויות בניה וכו' למעט צמצום שטח רישום תלת מימד. שטח התכנית פנוי מבניה (למעט כבישים סלולים), חלקו משמש כיום כשטח התארגנות לטובת ביצוע הרכבת הקלה, וחלקו המערבי מהווה חלק מפארק נחל רפאים. על שטח התכנית אושרה זה מכבר תכנית 101-0969162 "גבעת שקד" אשר מהווה מסגרת להסדרת האיחוד והחלוקה בתחום התכנית. רוב הקרקע נמצאת בבעלות פרטית בניהול האפוטרופוס הכללי, חלק מהקרקעות בין היתר בבעלות רמ"י ופרטיים.

התכנית מוגשת ע"י האפוטרופוס הכלל באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים.
- 4.5. מטרת התכנית : איחוד וחלוקה שלא בהסכמה וצמצום שטח לרישום תלת מימד מכח תכנית 101-0969162.
- 4.6. עיקרי הוראות התכנית :
 - קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לדרישות תכנית 101-0969162.
 - צמצום שטח לרישום תלת מימד שנקבע בתכנית 101-0969162.
 - קביעת חלוקת מספר הדירות להשכרה שנקבעו בתכנית 101-0969162 בין תאי השטח בתכנית זו.
- 4.7. הוראות איחוד וחלוקה - החלוקה תהיה בהתאם לנספח איחוד וחלוקה.
- 4.8. בהתאם לתשריט התכנית כל השטח הנכלל בקו הכחול מסומן ב"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".



בהתאם לדברי ההסבר של התכנית יעוד עפ"י תכנית מאושרת משמעו יעוד על פי תכנית 101-0969162.

4.9. טבלאות איחוד וחלוקה

בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה, הנכס הנשום (חלקות 29 ו-38) קיבלו הקצאה של 11.53% ממגרש תמורה 203, וסה"כ חלקם היחסי בתכנית הינו 2.225%.
כפי שיוצג להלן בטבלאות מס' טעויות אשר תיקון יובילו לשיעורים שונים של החלק היחסי של המתנגדים בתכנית.

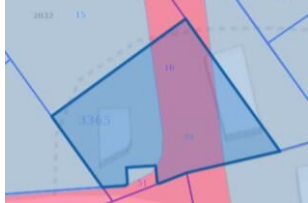
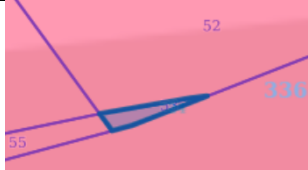
5. סיכום הפרק התכנוני :

תכנית 101-1122241 הוכנה בהתאם להוראות תכנית 101-0969162 אשר קבעה את המסגרת התכנונית לשכונת גבעת השקד וקבעה כי תוכן תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה.
נוכח כך, המצב הנכנס משקף את התכנון שחל ערב אישור תכנית 101-0969162 – יעודן של רוב החלקות הינו לפי תכנית 3365 (למעט מספר חלקות אשר נכללות בתכנית המצב הקודם לתכנית 178129 (רק"ל)).
הנכס נשוא השומה מסומן בתכנית 3365 ביעוד "מגורים 5" לתכנון בעתיד .
במצב היוצא הנכס נשוא השומה מקבל הקצאה במגרש תמורה 203.
כפי שיוצג להלן טבלת האיחוד והחלוקה והנספח לה כוללים טעויות המחייבות את תיקון ועריכתן מחדש.

התייחסות לקביעת שווי מצב נכנס

6.1. את שווי החלקות במצב הנכנס יש לקבוע על פי היעוד הסטטוטורי המאושר

מעיון בטבלאות עולה כי חלק מהחלקות מסומנות לפי תכנית 3365 ביעוד "דרך" ו/או ביעוד "שצ"פ", בחלקן אף סלול כביש, אך בטבלאות האיחוד והחלוקה הן מופיעות ביעוד "שטח לתכנון מפורט". להלן מס' דוגמאות להמחשה:

גו"ח	סימון החלקה על רקע תשריט תכנית 3365	סימון החלקה על רקע תצ"א:
30928/84		
30928/56		
30928/87		
30928/68		
30928/16		
30928/53		
30928/65		

יוטעם כי בהתאם לס' 8.5 לתקן אין לבצע שחזורים של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר :

8.5 הפקעות והפרשות עבר

לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר.

גודל החלקה או המגרש אשר ילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט :

(א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתוכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף

אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).

(ב) אושרה תוכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתוכנית

האמורה.

השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין

קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס.

במצב הנכנס יש לקבוע את שווי השטחים בהתאם ליעודם הסטטוטורי – ככל ששטח מסומן לפי תכנית שאושרה עוד קודם לתכניות נשוא האיחוד והחלוקה ביעוד "דרך" ו/או ביעוד "שצ"פ" הרי שיש לקבוע את שווי בטבלת ההקצאות בהתאם.

ככל שהדרך הופקעה ו/או נתפסה לגביה חזקה אף אם לא הושלמה ההפקעה ברישום – הרי שאין להביא אותה כלל בחשבון אלא מתחת לקו.

כפי שהוצג לעיל בטבלה יש חלקות רבות שנכללות במצב הנכנס כישטח לתכנון בעתיד' עם הפחתה של 40% (מקדם 0.6) אך מיועדות סטטוטורית ל"דרך".

טעויות אלו מקטינות את החלק היחסי של המתנגדים ופוגעות בזכויותיהם באופן שמביא להקצאה חסרה במצב היוצא.

6.2. טעויות בחישוב השטחים ליעודים השונים

מבדיקה מדגמית שערכנו עולה כי קיימות חלקות אשר במצב הקודם מיועדות ל"דרך" ול"תכנון בעתיד", אך בטבלאות האיחוד והחלוקה יש טעות ביחס לשטח כל אחד מהיעודים. מדידת השטחים בחלקות בהן במצב הקודם קיימים יעודים שונים אינה נכונה.

ר' למשל חלקה 68 בגוש 30928

להלן תשריט שהופק מאתר המפות הממשלתי (govmap) על רקע תשריט תכנית 3365 ועליו סימון החלקה:



בהתאם למדידה גראפית על גבי התשריט הדיגיטלי עולה כי השטח ביעוד "דרך" הינו כ-189 מ"ר, והשטח ביעוד "מגורים 5" (בטעות שמאי הועדה קובעים את היעוד ל"שטח לתכנון מפורט") הינו בהיקף של כ-6 מ"ר. סה"כ שטחה הרשום של החלקה – 195 מ"ר.

להלן העתק חלקי מטבלאות האיחוד והחלוקה המופקדות ומהן עולה התפלגות שטחים אחרת - השטח ביעוד "דרך" הינו בהיקף של 117 מ"ר, והשטח ביעוד "שטח לתכנון מפורט" הינו 78 מ"ר (46.8/0.6).

0.5198%	0.2148%	46.80	שטח לתכנון מפורט	100.00%	בשלמות	הערת ניהול: האופטורופוס הכללי בשלמות, הקנייה לפי סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל (נוסח משולב) התשי"ל 1970	אין	גולדברג זליג	195	195	68	30928
0.1300%	0.0537%	11.70	דרך	100.00%	בשלמות	הערת ניהול: האופטורופוס הכללי בשלמות, הקנייה לפי סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל (נוסח משולב) התשי"ל 1970	אין	גולדברג זליג	195	195	68	30928

היעוד	שטח לפי מדידה	שטח לפי טבלאות	הפער
"דרך"	189	117	-72
"שטח לתכנון מפורט"	6	78	+72

דוגמא נוספת: חלקה 71 בגוש 30928

להלן תשריט שהופק מאתר המפות הממשלתי (govmap) על רקע תשריט תכנית 3365 ועליו סימון החלקה:



בהתאם למדידה גראפית על גבי התשריט הדיגיטלי עולה כי השטח ביעוד "דרך" הינו כ-250 מ"ר, והשטח ביעוד "מגורים 5" (בטעות שמאי הועדה קובעים את היעוד ל"שטח לתכנון מפורט") הינו בהיקף של כ-37 מ"ר. סה"כ שטחה הרשום של החלקה – 287 מ"ר.

להלן העתק חלקי מטבלאות האיחוד והחלוקה המופקדות ומתן עולה התפלגות שטחים אחרת - השטח ביעוד "דרך" הינו בהיקף של 154 מ"ר, והשטח ביעוד "שטח לתכנון מפורט" הינו 133 מ"ר (79.8/0.6).

0.8864%	0.3662%	79.80	שטח לתכנון מפורט	100.00%	בשלמות	הערת ניהול: האופטורופוס הכללי בשלמות, הקניה לפי סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל (נוסח משולב) התשי"ל 1970	אין	בעלים אינם ידועים	287	287	71	30928
0.1711%	0.0707%	15.40	דרך	100.00%	בשלמות	הערת ניהול: האופטורופוס הכללי בשלמות, הקניה לפי סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל (נוסח משולב) התשי"ל 1970	אין	בעלים אינם ידועים	287	287	71	30928

היעוד	שטח לפי מדידה	שטח לפי טבלאות	הפער
"דרך"	250	154	-96
"שטח לתכנון מפורט"	37	133	+96

טעויות אלו הן טעויות עובדתיות המחייבות תיקון!

יוטעם כי הבדיקה שבוצעה על ידי הח"מ הינה מדגמית ויש לערוך בדיקה ביחס לכל החלקות בתחום התכנית ולערוך מדידה על ידי מודד מוסמך ולהציג את הנתונים באופן ברור ומפורש בחוות הדעת. כאמור לעיל, יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס על פי יעודן הסטטוטורי ובהתאם לשטחים בכל יעוד.

6.3. אין לנקוט במקדם הפחתה של 0.6 בשל הצורך להפריש לצרכי ציבור

שמאי הועדה קובע כי את שווי השטח ביעוד "מגורים 5" לתכנון בעתיד יש לקבוע לפי שיעור של 60% נוכח הצורך בתכנון שייקח בחשבון הפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 40%. בפועל, בטבלת ההקצאות שמאי הועדה בוחר לקבוע יחסיות בשימוש בשטחים אקוויוולנטיים ומבלי לקבוע את שווי השטחים באופן מפורש. מתקבל מצב מעוות שבו השטח מופחת באופן מלאכותי, שכן הפחתה בשיעור של 40% יכולה להיות רלבנטית ביחס לנתוני השוואה – כלומר, ככל ששמאי הועדה מביא נתוני השוואה מעסקאות שבוצעו בשטחי נטו הרי שעליו לבצע את ההתאמה כך שיתאימו לשטחי ברוטו. אך שמאי הועדה לא עושה כך, אלא מפעיל את מקדם ההתאמה על הנכס הנשום במקום על נתוני ההשוואה. מדובר בשגיאה עקרונית שמביאה להקטנת השטחים לתכנון בעתיד באופן מלאכותי. זאת ועוד, נתוני ההשוואה המוצגים בסעיף 12 לנספח לטבלאות אינם מתייחסים לקרקעות זמינות למגורים. חלק מהעסקאות שאותרו על ידינו מתייחסות בכלל לקרקעות בתחום תכנית 3365, כך שההתאמה שמבקש שמאי הועדה לעשות אינה נכונה.

6.4. היחס בין שטח לתכנון בעתיד למגורים ובין שטחים ביעודים להפקעה (דרך / שצ"פ) שגוי

למעשה, הפעלת מקדם 0.6 על חלקות המיועדות ל"מגורים 5" לתכנון מפורט בעתיד מביא לצמצום הפער בין שווי הדרכים לשווי הקרקע לתכנון למגורים, אך ללא כל הצדקה שמאית. בהתאם לתקינה וכפי שגם מציין שמאי הועדה בנספח לטבלאות, את שווי השוק של דרכים ושצ"פים נהוג להעריך לפי שיעור של 10% מקרקעות בסביבה. כלומר, ככל ששמאי הועדה סובר שקרקעות לתכנון בסביבה שוות 60% משווי קרקעות זמינות בסביבה, הרי שאת שווי הדרך עליו לגזור מהשווי המתואם של קרקע לתכנון בעתיד המהווה את היעוד השכיח בסביבה. מתקבל כי ככל ושמאי הועדה בוחר לקבוע כי קרקעות בסביבה שוות 60% משווי קרקע זמינה, הרי ששווי דרך צריך להיות 0.06 ולא 0.1.

6.5. הפחתה למושעא

שמאי הועדה שגה עת לא הביא בחשבון במצב הנכנס הפחתה למושעא. מושכלות יסוד הן כי בחלקות עם ריבוי בעלים מרכיב החיכוך מביא להפחתה בשווי. ככלל מקובל להפחית בגין מרכיב מושעא נוכח החיכוך שנוצר בין בעלי הזכויות בקרקע – חיכוך אשר מתבטא במשך הזמן שלוקח למימוש הקרקע (בבניה ו/או במכר). כאשר היא הנותנת ביחס לחלקות בהן לא ידועה זהות הבעלים כלל ועיקר והשיתוף הוא עם מוסד האפוטרופוס הכללי, כאשר מימוש החלקות הופך מסורבל ומסובך יותר ונכבד בכבלי הבירוקרטיה. משכך לעמדתנו יש להביא בחשבון במצב הנכנס הפחתה למושעא לחלקות בהן יש ריבוי בעלויות. בפסיקה נקבעו מקדמי מושעא עוצמתיים יותר במגרשים הכוללים שותפים רבים ו/או שותפים מורכבים כדוגמת האפוטרופוס. בהתאם לפסיקות¹ מרכיב החיכוך הינו בגבולות שבין 10%-ל-30%.

¹ ראה גם: תא (ת"א) 748/68 אסחאיק ואח' נ. חברת החשמל לישראל בע"מ, פ"מ ס"ט 109, 118; עמ"ש 1802/92 תל אביב, בפני כב' השופט הומינר, אלקנית פיתוח בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה. בשומה מכריעה של השמאית המכריעה דורית פריאל בעניין גוש 6894 חלקה 30 מיום 25.12.2014 נקבעה הפחתה למושעא בשיעור 30%. בשומה מכריעה של השמאי המכריע מוטי דיאמנט בעניין גוש 6716 חלקות 160, 174 מיום 31.12.2014 נקבעה הפחתה של 15%-20%. ועוד...

כך למשל בע"א 324/69 **מדינת ישראל נ' אביבים בגוש 3947 בע"מ ואח'** (פורסם בנבו) נקבע כי ערכם של מקרקעין בבעלות משותפת קטן ב-15% מערכם של מקרקעין בבעלות אחת. ובע"א 213/73, **ש.ג. אגודה שיתופית לשיכון נ' מדינת ישראל** (פורסם בנבו) נפסק, כי ערכם של מקרקעין בבעלות משותפת קטן ב-25% מערכם של מקרקעין בבעלותו של בעלים אחד.

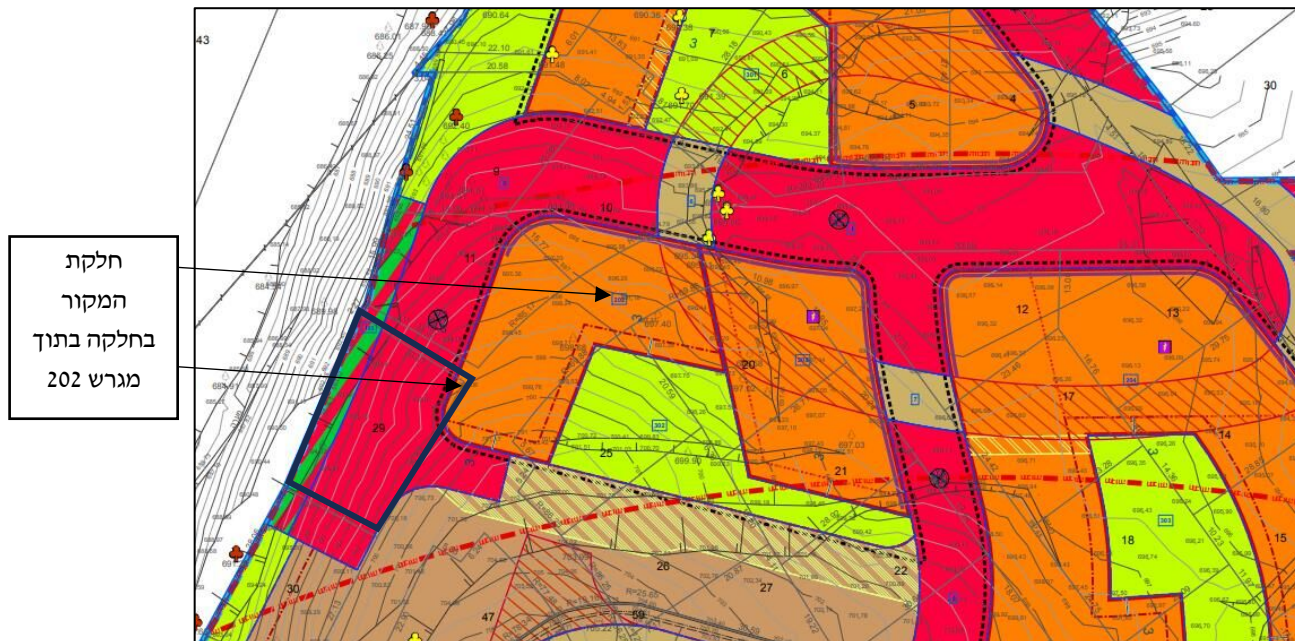
נוכח האמור לעיל, בחלקות עם מס' שותפים (ללא הסכם שיתוף) יש לקבוע מקדם הפחתה בגין מושע בשיעור של 10%, ובחלקות עם שותפים מיוחדים כדוגמת המדינה ו/או האפוטרופוס הכללי יש לקבוע הפחתה בגין מושע בשיעור של 25%.

מאידך, המתנגדים הינם שלושה אחים שרכשו קרקע במשותף וחתומים על הסכם שיתוף שהופך אותם דה פקטו ודה יורה לישות אחת לעניין החלקות נשוא ההתנגדות ומשכך ביחס לחלקות נשוא ההתנגדות אין לנקוט בהפחתה למושע, כמו גם ביחס לחלקות נוספות בהן בעלים יחיד.

התייחסות לקביעת שווי מצב יוצא

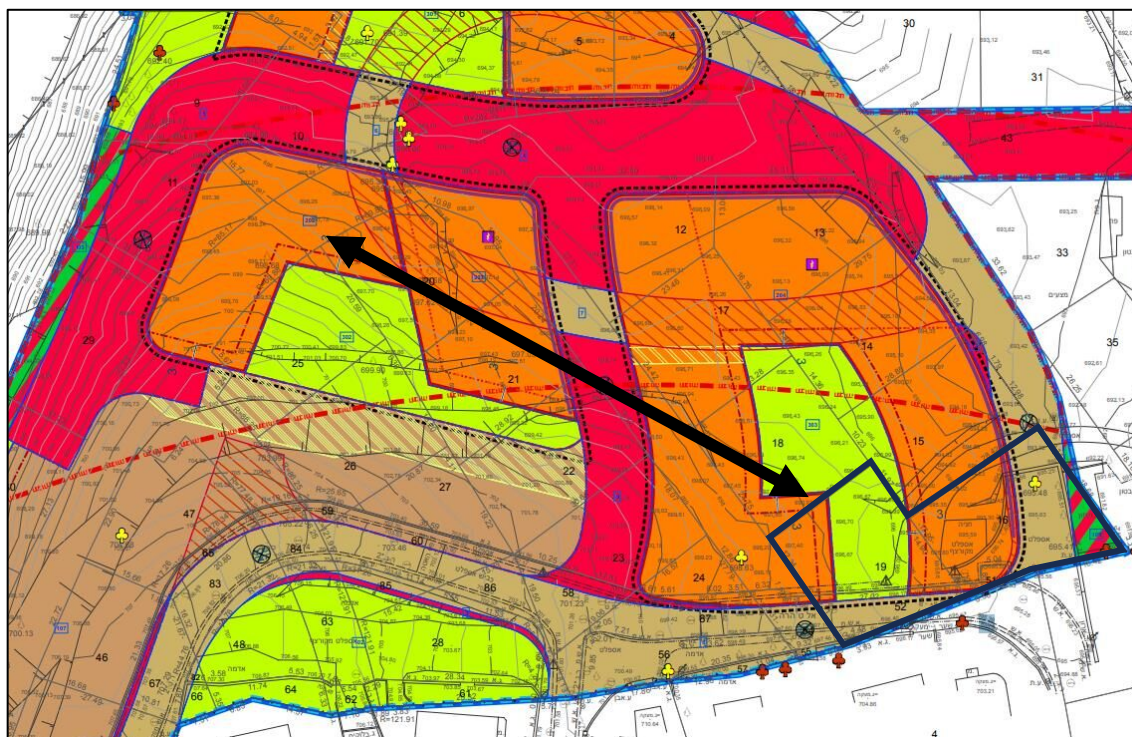
6.6. קרבת מגרש התמורה לחלקת המקור

בהתאם לחוק, לתקנות ולתקן השמאים יש לקבוע את ההקצאה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור. בנספח לטבלאות שהופקדו קבע שמאי הועדה כי עקרון ריכוז הבעלויות גובר על עקרון הקצאה קרוב ככל האפשר. בענייננו ניתן לקיים את שני העקרונות ע"י הקצאת תמורה למתנגדים במצב היוצא במגרש 202 שהינו הקרוב ביותר לחלקת מקור 29:



בטבלאות המופקדות מגרש 202 הוקצה בין היתר לבעלי חלקות מקור מרוחקות. למשל חלקות 16, 19, 52, ו- 53 הנמצאות בתחום מגרש 204, וקרובות יותר גם למגרש 203 מאשר למגרש 202:

להלן תשריט התכנית ועליו סימון החלקות המרוחקות – להמחשה:



רוצה לומר, ההקצאה לחלקות המקור המרוחקות צריכה להינתן במגרש 204, באופן שיאפשר הקצאה לבעלי הזכויות בחלקות המקור, בכפוף לשמירה על עקרון ריכוז הבעלויות, בסמיכות לחלקת המקור 29 במגרש 202.

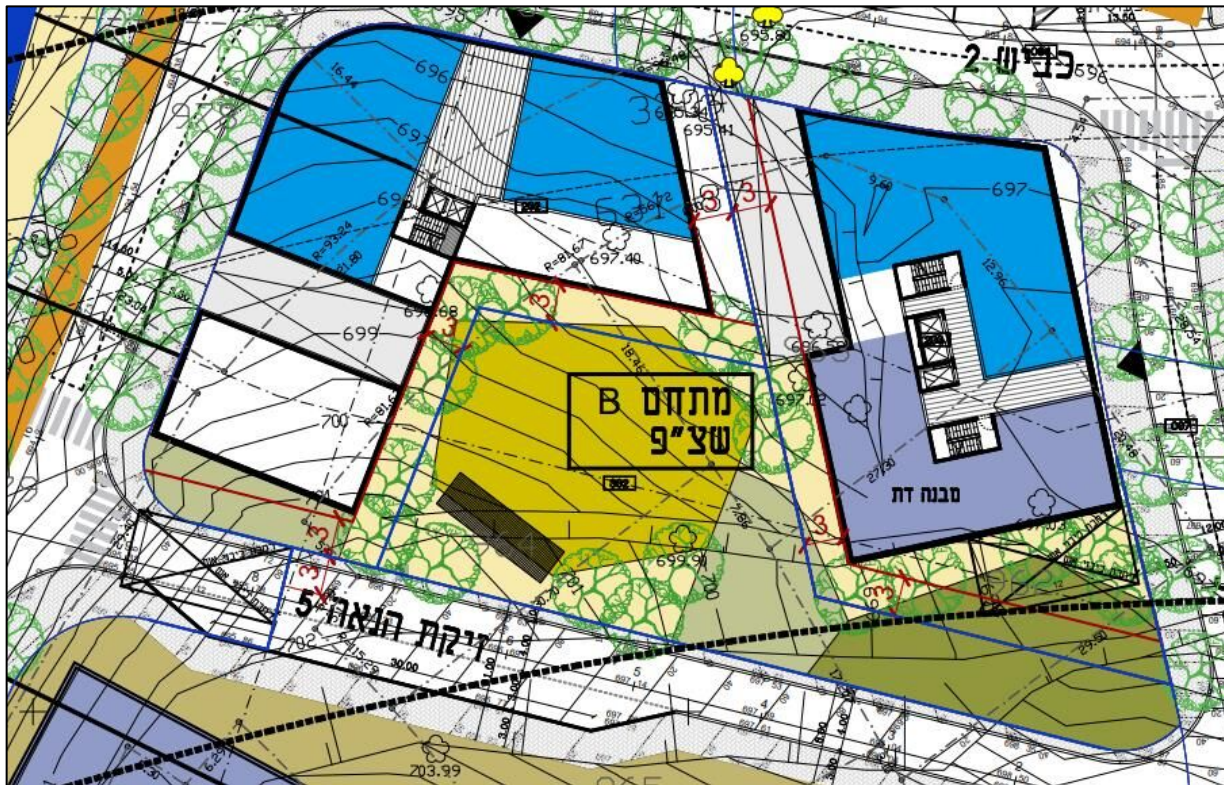
The image is a topographic map of a mountainous region. It features contour lines indicating elevation, with numerous numerical values such as 687.23, 688.92, 690.64, 691.48, 692.40, 693.38, 694.39, 695.34, 696.38, 697.40, 698.45, 699.48, 700.51, 701.53, 702.56, 703.59, 704.62, 705.65, 706.68, 707.71, 708.74, 709.77, 710.80, 711.83, 712.86, 713.89, 714.92, 715.95, 716.98, 717.01, 718.04, 719.07, 720.10, 721.13, 722.16, 723.19, 724.22, 725.25, 726.28, 727.31, 728.34, 729.37, 730.40, 731.43, 732.46, 733.49, 734.52, 735.55, 736.58, 737.61, 738.64, 739.67, 740.70, 741.73, 742.76, 743.79, 744.82, 745.85, 746.88, 747.91, 748.94, 749.97, 750.00, 751.03, 752.06, 753.09, 754.12, 755.15, 756.18, 757.21, 758.24, 759.27, 760.30, 761.33, 762.36, 763.39, 764.42, 765.45, 766.48, 767.51, 768.54, 769.57, 770.60, 771.63, 772.66, 773.69, 774.72, 775.75, 776.78, 777.81, 778.84, 779.87, 780.90, 781.93, 782.96, 783.99, 784.02, 785.05, 786.08, 787.11, 788.14, 789.17, 790.20, 791.23, 792.26, 793.29, 794.32, 795.35, 796.38, 797.41, 798.44, 799.47, 800.50, 801.53, 802.56, 803.59, 804.62, 805.65, 806.68, 807.71, 808.74, 809.77, 810.80, 811.83, 812.86, 813.89, 814.92, 815.95, 816.98, 817.01, 818.04, 819.07, 820.10, 821.13, 822.16, 823.19, 824.22, 825.25, 826.28, 827.31, 828.34, 829.37, 830.40, 831.43, 832.46, 833.49, 834.52, 835.55, 836.58, 837.61, 838.64, 839.67, 840.70, 841.73, 842.76, 843.79, 844.82, 845.85, 846.88, 847.91, 848.94, 849.97, 850.00, 851.03, 852.06, 853.09, 854.12, 855.15, 856.18, 857.21, 858.24, 859.27, 860.30, 861.33, 862.36, 863.39, 864.42, 865.45, 866.48, 867.51, 868.54, 869.57, 870.60, 871.63, 872.66, 873.69, 874.72, 875.75, 876.78, 877.81, 878.84, 879.87, 880.90, 881.93, 882.96, 883.99, 884.02, 885.05, 886.08, 887.11, 888.14, 889.17, 890.20, 891.23, 892.26, 893.29, 894.32, 895.35, 896.38, 897.41, 898.44, 899.47, 900.50, 901.53, 902.56, 903.59, 904.62, 905.65, 906.68, 907.71, 908.74, 909.77, 910.80, 911.83, 912.86, 913.89, 914.92, 915.95, 916.98, 917.01, 918.04, 919.07, 920.10, 921.13, 922.16, 923.19, 924.22, 925.25, 926.28, 927.31, 928.34, 929.37, 930.40, 931.43, 932.46, 933.49, 934.52, 935.55, 936.58, 937.61, 938.64, 939.67, 940.70, 941.73, 942.76, 943.79, 944.82, 945.85, 946.88, 947.91, 948.94, 949.97, 950.00, 951.03, 952.06, 953.09, 954.12, 955.15, 956.18, 957.21, 958.24, 959.27, 960.30, 961.33, 962.36, 963.39, 964.42, 965.45, 966.48, 967.51, 968.54, 969.57, 970.60, 971.63, 972.66, 973.69, 974.72, 975.75, 976.78, 977.81, 978.84, 979.87, 980.90, 981.93, 982.96, 983.99, 984.02, 985.05, 986.08, 987.11, 988.14, 989.17, 990.20, 991.23, 992.26, 993.29, 994.32, 995.35, 996.38, 997.41, 998.44, 999.47, 1000.50, 1001.53, 1002.56, 1003.59, 1004.62, 1005.65, 1006.68, 1007.71, 1008.74, 1009.77, 1010.80, 1011.83, 1012.86, 1013.89, 1014.92, 1015.95, 1016.98, 1017.01, 1018.04, 1019.07, 1020.10, 1021.13, 1022.16, 1023.19, 1024.22, 1025.25, 1026.28, 1027.31, 1028.34, 1029.37, 1030.40, 1031.43, 1032.46, 1033.49, 1034.52, 1035.55, 1036.58, 1037.61, 1038.64, 1039.67, 1040.70, 1041.73, 1042.76, 1043.79, 1044.82, 1045.85, 1046.88, 1047.91, 1048.94, 1049.97, 1050.00, 1051.03, 1052.06, 1053.09, 1054.12, 1055.15, 1056.18, 1057.21, 1058.24, 1059.27, 1060.30, 1061.33, 1062.36, 1063.39, 1064.42, 1065.45, 1066.48, 1067.51, 1068.54, 1069.57, 1070.60, 1071.63, 1072.66, 1073.69, 1074.72, 1075.75, 1076.78, 1077.81, 1078.84, 1079.87, 1080.90, 1081.93, 1082.96, 1083.99, 1084.02, 1085.05, 1086.08, 1087.11, 1088.14, 1089.17, 1090.20, 1091.23, 1092.26, 1093.29, 1094.32, 1095.35, 1096.38, 1097.41, 1098.44, 1099.47, 1100.50, 1101.53, 1102.56, 1103.59, 1104.62, 1105.65, 1106.68, 1107.71, 1108.74, 1109.77, 1110.80, 1111.83, 1112.86, 1113.89, 1114.92, 1115.95, 1116.98, 1117.01, 1118.04, 1119.07, 1120.10, 1121.13, 1122.16, 1123.19, 1124.22, 1125.25, 1126.28, 1127.31, 1128.34, 1129.37, 1130.40, 1131.43, 1132.46, 1133.49, 1134.52, 1135.55, 1136.58, 1137.61, 1138.64, 1139.67, 1140.70, 1141.73, 1142.76, 1143.79, 1144.82, 1145.85, 1146.88, 1147.91, 1148.94, 1149.97, 1150.00, 1151.03, 1152.06, 1153.09, 1154.12, 1155.15, 1156.18, 1157.21, 1158.24, 1159.27, 1160.30,

כאמור מדובר במגרש הקרוב ככל האפשר.

הקצאת עבור המתנגדים במגרש 202 תקיים את שני עקרונות היסוד בעריכת טבלאות איחוד וחלוקה – ריכוז בעלויות וקרבה לחלקת מקור.

בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 101-0969162 מתוכנן מבנה בן 6 קומות מל קומות מרתף (ומעל תווי תת"ל

:108)



6.8. רמת מורכבות

שמאי הועדה קבע רמת מורכבות שונה לכל מגרש, מבלי לנמק כיצד נקבע שיעור המורכבות:

מס' מגרש	הפחתה למורכבות
201	15%
202	2%
203	8%
204	12%

לעמדתנו מגרש 201 הוקצה בשלמות לאפוטרופוס הכללי דבר המקל על מימוש יעיל ומהיר, לאור גודלו והיקף זכויות הבניה הוא מאפשר גמישות ביצוע, ופריסת מימון נוחה באופן שממחיש את היתרון לגודל. גם עלויות הבניה של הפרוייקט צפויות להיות נמוכות יותר. והוא נמצא במיקום משופר. משכך טעה שמאי הועדה בקביעה שמדובר במגרש המורכב ביותר, כאשר לא הציג הסבר או תחשיב לקביעה מקדם בשיעור 15%. לעמדתנו זהו מגרש ללא מורכבות כלל.

מגרש 203 הוקצה למדינת ישראל, קק"ל ובעלים פרטיים. המגרש נמצא בתחום תת"ל 108 ולא ברור בשלב זה איך תיושם רכבת תת קרקעית מתחת לבינוי המתוכנן, ומה תהיינה ההשלכות על ביצוע הפרוייקט. זאת ועוד, בתחום המגרש (או בסמיכות לו) מסומנת נקודת ממצא של רשות העתיקות באופן שמגדיל אף הוא את מורכבות הביצוע נוכח החפירות והבדיקות המשלימות הנדרשות.

מגרש 202 הוא הקרוב ביותר לעתיקות שנחשפו (מנהרות קבורה וכד'), צורתו מאתגרת (צורה לא רגולארית), ונמצא בתחום תת"ל 108. משכך לא ברור איך קיבל את מקדם המורכבות בשיעור הנמוך ביותר.

6.9. מושע – מצב יוצא

ככל ותקבע הקצאה הכוללת שותף מיוחד כדוגמת המדינה ו/או האפוטרופוס הכללי ו/או קרקע שאינה מוסדרת יש לנקוט במקדם מושע שיבטא כראוי את מרכיב החיכוך, בנוסף לדחיה הכללית בגין מורכבות מימוש.

6.10. עתיקות

בהתאם לתקנון התכנית "הצפי לגילוי עתיקות בשטחי התכנית בהם לא התגלו שרידים מעל פני השטח בסקר הפיתוח, גבוה במיוחד, לרבות הצפי לחשיפת אלמנטים העשויים הלשפיע על היתכנות לבניה". בהתאם לנספח הסביבתי עולה:

7. מורשת וארכאולוגיה

מיפוי כללי של אתרי עתיקות בתחום הסקר ובסביבתו וסיווגם מוצג בתרשים 1.1 ובטבלה 7.1, על-פי נתוני רשות העתיקות. בנובמבר 2021 נערך סקר פיתוח מטעם רשות העתיקות ע"י אורטל כלף וע' פדידה (נספח 4 ותרשים 7.1 להלן). במרחב התוכנית ובצמוד לו תועדו 8 אתרים עם שרידי עתיקות הכוללים טרסות מבנה, מתקן מטויח ושתי מערות קבורה (תמונות 7.1-7.2, צילום: ר"פ). בטווח של עד 500 מ' יש 14 אתרים נוספים (טבלה 7.2).



להלן תרשים 7.1 :



ככל הידוע טרם נעשו בדיקות ב-8 נקודות הממצא בתחום התכנית. בהתאם להוראות התכנית בכל נקודות הסקר יש לבצע חפירות בדיקה בהקדם בכדי לבחון את אפשרויות הפיתוח בתחומיהן. לאור הסבירות הגבוהה למציאת אלמנטים בעלי ערך, הוצאת היתרים תאושר רק לאחר השלמת כל הבדיקות הארכיאולוגיות שידרשו ובהתאם לתוצאותיהן. התכנית קובעת הוראות המטילות אחריות מוגברת על היזם הן לעניין גילוי העתיקות והן לעניין המשמעות על פיתוח המגרשים, לרבות אפשרות בצורך להגיש תכנית חדשה :

5. לאור סעיף 4 לעיל, הוצאת היתרים מכוח התכנית תאושר רק לאחר השלמת כל הבדיקות הארכיאולוגיות שידרשו, ובהתאם לתוצאותיהן.
6. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
7. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
8. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
9. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

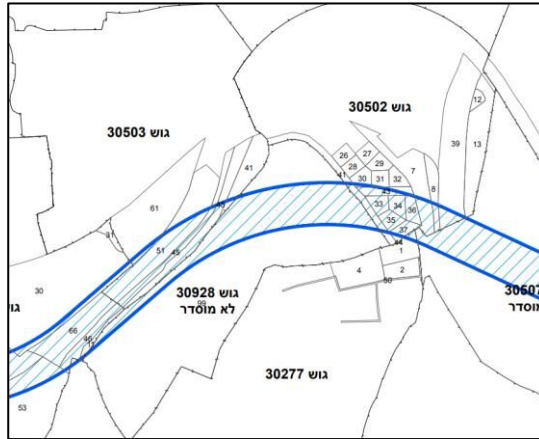
מעיון בתרשים לעיל, כמו גם בתשריטים השונים של רשות העתיקות, עולה כי קיימת סבירות גבוהה לאיתור עתיקות במגרשים 202 ו-203 והדבר לא קיבל ביטוי בתחשיבי שווי המגרשים במצב היוצא ו/או מקדם המורכבות שנבחר לכל מגרש.

נוכח האמור לעיל עולה כי על מנת לערוך את טבלת ההקצאות באופן מדויק יש לבצע סקר של רשות העתיקות לפני אישור התכנית, אחרת זה נשאר באחריות יזמים ועלול להוביל לדחיה של כל השכונה.

6.11. אי וודאות בכל הקשור לתת"ל 108.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן ברקע כי תת"ל 108 המופקדת עוברת במגרשים 202, 203 ו-204. מעיון באתר מנהל התכנון עולה כי תת"ל 108 אושרה ביום 14.8.24 ואינה עוברת כלל בתחום התכנית.

יחד עם זאת, בתשריט שפורסם לפי ס' 77-78 ביום 3.6.2020 ביחס לתת"ל 108, תוואי הרכבת עובר במתחם, בתחום מגרשים 202-203:



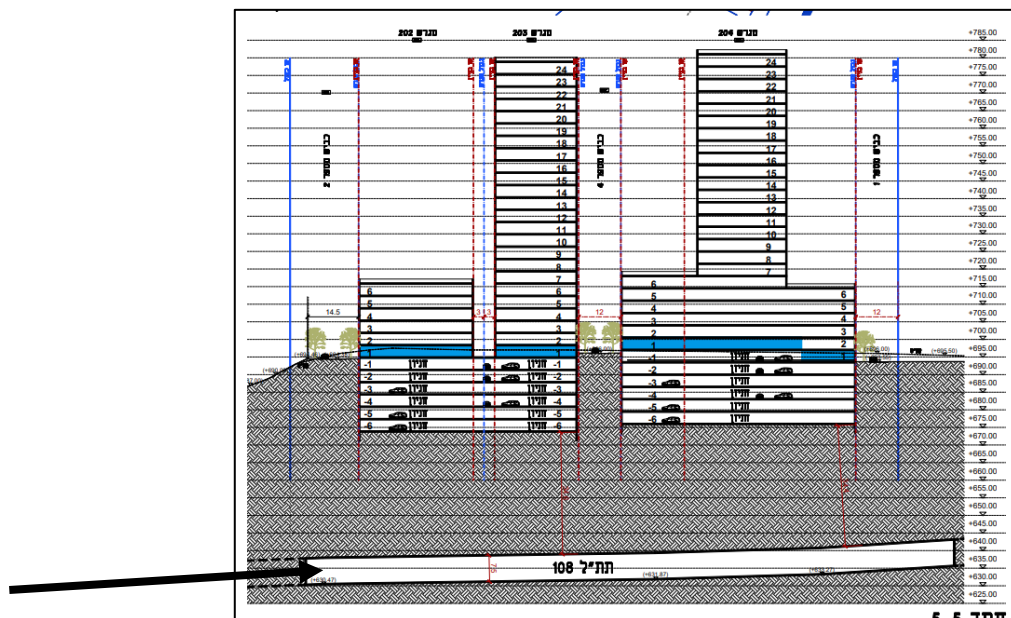
בהתאם לפרסום נקבעו מגבלות להיתרי בניה בתחום תוואי התת"ל:

(א) באזורים המסומנים כ"הנחיות מיוחדות" - היתרי בניה או שימוש לרבות לתשתיות ודרכים יינתנו באישור מתכנתת הות"ל לאחר שהתקבלה התייחסות רכבת ישראל תוך 21 יום מקבלת הפנייה.

(ב) באזורים המסומנים כ"הנחיות מיוחדות ב'" – מתן היתר בנייה או שימוש או ביצוע כל עבודה מכוח סעיף 261(ד) לחוק, בעומק שווה או עמוק מ- 5 מ' בתת הקרקע, בשטח שאינו מיועד לדרך יותנו באישור מתכנתת הות"ל, לאחר שהתקבלה התייחסות רכבת ישראל תוך 21 יום מקבלת הפנייה.

תוקף התנאים נקבעו לשנתיים (אשר חלפו), אך לאור העובדה כי טרם אושרה תכנית להשלמת התוואי קיימת אי וודאות ביחס לאפשרויות מימוש הזכויות במגרשים.

זאת ועוד, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 101-0969162 תוואי תת"ל 108 מסומן מתחת לבינוי המאושר:



בהתייחס לאמור לעיל, ונוכח אי הוודאות השוררת בשלב זה של התכנון יש לנקוט במקדמי הפחתה מתאימים למגרשים אלו. כמו כן, יש לכלול בהוראות התכנית התייחסות לתכנון עתידי של ציר הרכבת במסגרת תת"ל 108, לחיבור בין הציר המתוכנן במסגרת תת"ל 108 שאושרה לבין המסילה במערב התת"ל שאושרה – להלן התשריט הדיגיטלי להמחשה:



בהתייחס לאמור לעיל, ונוכח אי הוודאות השוררת בשלב זה של התכנון יש לנקוט במקדמי הפחתה מתאימים ו/או עדכון של מקדמי המורכבות שנקבעו למגרשים. כמו כן, יש לכלול בהוראות התכנית התייחסות לתכנון עתידי של ציר הרכבת במסגרת תת"ל 108, לחיבור בין הציר המתוכנן במסגרת תת"ל 108 שאושרה לבין המסילה במערב התת"ל שאושרה.

התייחסות להפרשות לצרכי ציבור בתכנית

התכנית כוללת הפרשות לצרכי ציבור במספר היבטים.

א. סימון שטחים לצרכי ציבור לרבות דרכים, שצ"פים ומגרש לבנייני ציבור.

שיעור ההפקעות בתכנית עומד על 78%!

בהתאם לטבלת השטחים בתקנון התכנית (ס' 3.2 לתקנון התכנית) עולה כי ההפרשות לצרכי ציבור במצב היוצא הן בהיקף של **30.5 דונם** עבור דרכים, שצפים, מבנים ומוסדות ציבור, כאשר שטח התכנית כולה הינו כ-39 ד'.

בהשוואה למצב הקודם במסגרתו הוקצו כ-11 ד' לצרכי ציבור, וסה"כ הפרשות בשיעור של כ-28%, מתקבל כי תוספת השטחים לטובת הציבור במסגרת הפרוייקט הינו בהיקף של כ-פי 2.7!

אם לא די בכך, כפי שיוצג להלן, הרשות מבקשת בנוסף לשטחים אלו שטחים בנויים במגרשים הסחירים אף הם לטובת הציבור.

ב. הכללת מטלות ציבוריות והפקעות של שטחים בנויים במגרשים הסחירים.

מעיון במסמכי התכנית – תקנון התכנית ונספחיה, עולה כי בתחום התכנית מתוכננים מבני ציבור בתוך המגרשים הסחירים וזאת בנוסף למגרשים שנרשמו מתחת לקו והופרשו לצרכי ציבור. בהתאם לנספח הבינוי להלן עולה כי בכל אחד מהמגרשים הסחירים, למעט במגרש 202, העיריה מבקשת שטחים בנויים בקומות הקרקע של המבנים המתוכננים. במגרש 201 מתחם גני ילדים בהיקף של 384 מ"ר + חצרות.

- 24 -

במגרש 203 מבנה דת / קהילה בהיקף של 450 מ"ר.
במגרש 204 אשכול מעונות בשטח 566 מ"ר + חצרות.

בהתאם לנספח הבינוי (מסמך רקע) של התכנית ניתן לראות את פריסת שטחי הציבור בתכנית (השטחים הסגולים):



למעשה מדובר ברכישה כפויה (הפקעה) של שטחים ציבוריים בפרויקט במסווה של איחוד וחלוקה, באופן שמשאיר את בעלי הזכויות עם פיצוי הפקעה חלקי בלבד, בעוד שהם מחוייבים בעל כורחם לשאת בעלויות הקמת המחוברים אך אינם מקבלים תמורה כלשהי בגין כך.

ג. התייחסות למגרש השב"צ

בהתאם לפרוגרמת שטחי הציבור של התכנית עולה כי מגרש 107 המיועד לשב"צ מיועד לבית ספר יסודי, 3 כיתות גן ילדים, ובית תפילה.

ובנוסף הקצאות מבונות של 4 כיתות מעון, 3 גני ילדים ובית תפילה נוסף.

מגרש 107 הינו בשטח של 5 ד', והוא כולל זכויות בניה בהיקף של 7,775 מ"ר! זאת בעוד שעל פי הפרוגרמה נדרשים סה"כ 4,334 מ"ר בנויים כדי לתת מענה אופטימאלי לצרכי הציבור (מעון, גני ילדים, יסודי ובית תפילה):

0	קבוצת גיל	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרע	שטח בנוי	הערות
מעון	0-2	86	4	1	1.0	566	שילוב במבנה
גן ילדים	3-5	174	6	1	2.0	768	שילוב עם ביה"ס
יסודי	6-11	348	13		3.6	2,100	
על יסודי	12-17	348	13				מתחת לסף
בית תפילה		450		2	1.0	900	שילוב
סך מוסדות		1,406	36	4	7.6	4,334	
שצפ סף הבית		2,641		4	13.3		
סך הכל		4,047	36	8	20.9	4,334	

כמוצג לעיל, עוד לפני ההקצאות המבונות שהתכנית קובעת מדובר בהפרשה לצרכי ציבור בהיקף אדיר של 78%. לכן יש לתכנן את מלוא השטחים הציבוריים במגרש 107 על ידי הקמת קרית חינוך, ומבלי לפזר את השימושים במבנים הסחירים.

מעיון בפרוגרמה עולה כי ניתן ליישם את מלוא הצרכים הציבוריים במגרש 107. לאור הפער בין הפרוגרמה שנערכה לבין היקף זכויות הבניה המתוכנן למגרש 107, מבוקש כי הועדה המקומית תציג בגילוי נאות מה התכנית ביחס למגרש השב"צ וככל והיעוד המפורט למגרש הינו לשימוש שניתן ליישם ללא הפקעה (אולם הצגות, מרפאות, משרדים לחברות ציבוריות לרווחה, דת וכד' ועוד) הרי שיש להקצות את המגרש כמגרש סחיר מעל הקו ולהקצות לבעלי הזכויות בתחום התכנית.

סיכום

נוכח האמור לעיל מבוקש לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי ההקצאה למתנגדים תהיה לזכויותיהם במרוכז במגרש תמורה אחד ובהתייחס לכל המפורט בחוות דעתנו:

- תיקון יעודי הקרקע במצב הנכנס בהתאם לתכנון הסטטוטורי המאושר ותיקון השטחים במצב הנכנס בהתאם.
- ביטול מקדם הפחתה המופעל על שטחי חלקות המקור ביעוד "מגורים 5".
- ככל שלא מבוטל מקדם 0.6 לחלקות ביעוד "מגורים 5" לתכנון בעתיד, הרי שיש לקבוע את שווי הדרך לפי שיעור של 10% מהקרקע בסביבה, דהיינו 10% מ-0.6 וסה"כ מקדם שווי לדרך בשיעור 0.06.
- יש לקבוע מקדם מושע במצב הנכנס.
- יש להקצות למתנגדים זכויות במגרש תמורה 202 המהווה את המגרש הקרוב ככל האפשר לחלקת מקור 29, ולרכז את הבעלויות של המתנגדים במגרש זה.
- יש לקבוע מקדם הפחתה למושע במצב היוצא. כאשר במגרשים הכוללים שותפות עם האפוטרופוס הכללי ו/או מדינת ישראל מרכיב המושע צריך להיות עוצמתי יותר.
- יש להקטין את ההפרשות לצרכי ציבור בתכנית ו/או לרכז אותן במגרש השב"צ.
- ככל והשב"צ מיועד לשימושים שניתן לנצל במסגרת המגזר העסקי הפרטי יש להכליל אותם במסגרת האיחוד והחלוקה ולהקצות אותם לבעלים בתחום התכנית.
- יש לתקן את מקדמי המורכבות שקבע שמאי הועדה כך שיתאימו למאפייני המגרשים תוך התייחסות למושע, לתת"ל 108 ולעתיקות.
- יש לקבוע הוראות ו/או מתן הבהרות ביחס לתחולתה של תת"ל 108 בשטח התכנית ובפרט בתחום מגרשי המגורים.

המתנגדים שומרים לעצמם את הזכויות לפעול להגנה על זכויותיהם על פי כל דין ובכלל זה פניה לבית המשפט במידת הצורך.

ועל זאת באתי על החתום,



גלעד המאירי
שמאי מקרקעין