14/6/2026

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים,

<u>התנגדות לתכנית מספר 101-1202506</u>

[כתובת התכנית: הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 , קרית היובל]

הבניין ברחוב חיים חביב 14 שנכלל בתוכנית איננו ממוקם על ציר הרכבת הקלה. צירופו לתוכנית נועד אך ורק כדי לאפשר כניסה לחניון התת-קרקעי של הפרוייקט, שמדיניות הרכ"ל אינה מאפשרת מרחוב הנטקה. זהו אילוץ שגורר אילתור כושל ומועד לפורענות בתכנון התחבורתי של תוכנית זו, שכן צפיפות התחבורה ברחוב חיים חביב בעייתית כבר היום. תוספת כניסה לחניון שישרת למעלה מ 100 יחידות דיור יביא לפקקים בלתי נסבלים הן ברחוב חיים חביב והן ברחוב שמריהו לוין הסמוך לו.

בסביבת התוכנית מקודמות תוכניות נוספות רבות: הנטקה 3, 12, 18, 24-22, 32-30, 48, 84-78. בסך הכל למעלה מ 11- תוכניות ברחוב הנטקה בלבד. כמו כן, ברחוב חיים חביב 1, 3. זאת מבלי להזכיר את תוכניות הבנייה <u>בתוך</u> השכונה – שכוללות אלפי יחידות דיור (ברחובות קלנר, אולסבנגר, ברזיל, מאיר אבנר, חברוני). כמות זו מצביעה על **ציפוף מצטבר שאף תוכנית נקודתית אינה מחויבת להתמודד עמו, אך כולן ביחד יוצרות עומס אדיר על תשתיות התחבורה בשכונה** שיש לה שלוש כניסות/יציאות בלבד וכולן חד מסלוליות: רח׳ שמריהו לוין, רח׳ חיים חביב ורח׳ כרמית ליד תחנת הדלק. גם אם אחת מהן תהפוך בלית ברירה לחד סטרית, העומס התחבורתי בשכונה יהיה בלתי נסבל, בין השאר משום שכל הבנייה המאסיבית לאורך ציר הרכבת מסתמכת על חניונים תת קרקעיים שהכניסה אליהם מתוכננת על פי מדיניות מרחובות פנימיים אלה ולא מהרחוב הראשי [הנטקה].

אני מבקש מהוועדה להקדיש תשומת לב לתכנון התשתית התחבורתית הכוללת בשכונה <u>ולמגבלותיה</u>, וזאת כבסיס לדיון בכל אחת מתוכניות הבנייה המוגשות לאישורה.

בברכה

פרופ׳ יוחאי אופנהיימר

יוחאי אופנהיימר

כתב התנגדות לתב"ע מספר 101-1202506

תאריך: 14/06/2026

תצהיר

אני, יוחאי אופנהיימר, נושא תעודת זהות: 055564074, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

ההתנגדות מוגשת בשמי בלבד

כתובת למשלוח תשובה: רחוב שמריהו לוין 43, ירושלים.

- **מיקוד:** 9666447
- **טלפון:** 0526435502
- **כתובת מייל** [יוחאי אופנהיימר]**:** yochaio@gmail.com

נימוקי התנגדות מפורטים מצ"ב כנספח א' לתצהיר זה.

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

חתימה: יואבי אופנהיימר

תאריך: 14/06/2026

אני הח"מ [יואב ניקסון] עו"ד, מאשר/ת כי מר יוחאי אופנהיימר ת.ז.מס' 055564074 חתם על תצהיר ביום 14/6/2026, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני בזום

חתימה וחותמת עו"ד: יואב ניקסון, עו"ד
מ.ר. 79190
רח' קרן היסוד 38, ירושלים

מ.ר. [מספר רישיון]

אני **מצטרף/מצטרפת להתנגדות** בעניין תוכנית הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 ירושלים (מספר 101-1202506) שמוגשת על ידי עמותת יובלים 2041 – בית, קהילה, מרחב (ע"ר 580721918), בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התכנון והבנייה. **מצורף קישור להתנגדות עצמה**:

https://drive.google.com/file/d/1KbC7mpp77or-FRHWb6OdtLlzkiq0cLrq/view?usp=sharing

אלי אסרף	דרור קוך
שי ישורון	תמר לי
אילן דנש	שלמה מגן
יובל אברהם	ליאן מגן
פנינה חוטר	מיכל רונן
רינת דוויק-סיקסק	גלעד רונן
	רבקה בן-ששון
	ערן יצחק אפל
	נירית רוסלר
	אלן אסודרי
	סיון לרר
	עדינה קוך
	יעקב קוך
	פלורה קוך דוידוביץ'
	דן שטייניץ
	בעז קליגמן
	תדהר-שירה כהנים
	דנה גרודן
	איילת דבי
	שקמה כץ
	מייק דהאן
	רותם גולדשמיד
	מיכל ברייאר
	יובל שיפריס

אני **מצטרף/מצטרפת להתנגדות** בעניין תוכנית הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 ירושלים (מספר 101-1202506) שמוגשת על ידי עמותת יובלים 2041 – בית, קהילה, מרחב (ע"ר 580721918), בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התכנון והבנייה. **מצורף קישור להתנגדות עצמה**:

https://drive.google.com/file/d/1KbC7mpp77or-FRHWb6OdtLlzkiq0cLrq/view?usp=sharing

אלי אסרף	דרור קוך
שי ישורון	תמר לי
אילן דנש	שלמה מגן
יובל אברהם	ליאן מגן
פנינה חוטר	מיכל רונן
רינת דוויק-סיקסק	גלעד רונן
	רבקה בן-ששון
	ערן יצחק אפל
	נירית רוסלר
	אלן אסודרי
	סיון לרר
	עדינה קוך
	יעקב קוך
	פלורה קוך דוידוביץ'
	דן שטייניץ
	בעז קליגמן
	תדהר-שירה כהנים
	דנה גרודן
	איילת דבי
	שקמה כץ
	מייק דהאן
	רותם גולדשמיד
	מיכל ברייאר
	יובל שיפריס

מינהל קהילתי
יובלים (ע"ר)
580570034

יובלים | תחום אורבני
מינהל קהילתי

10/06/2026

לכבוד
הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1202506

כתובת התכנית: הנטקה 36-40 וחיים חביב 14, קרית היובל

רקע:

תכנית מספר 101-1202506 ממוקמת בכתובות הנטקה 36 (חלקה 37), הנטקה 38 (חלקה 40), הנטקה 40 (חלקה 41) ורחוב חיים חביב 14 (חלקה 43), שכונת קרית היובל, ירושלים. שטח התכנית הוא 2.289 דונם בלבד.

התוכנית מציעה הריסת 4 בניינים קיימים בני 2 קומות (כ-30 יחידות דיור) ובנייה במקומם של:

- בניין A - מכיל 18 קומות מעל הכניסה הקובעת + 7 קומות תת-קרקעיות (סה"כ 25 קומות), לאורך רחוב הנטקה, (חלקות 37, 40 ו-41)
- בניין B - מכיל 11 קומות, לאורך רחוב חיים חביב (חלקה 43)

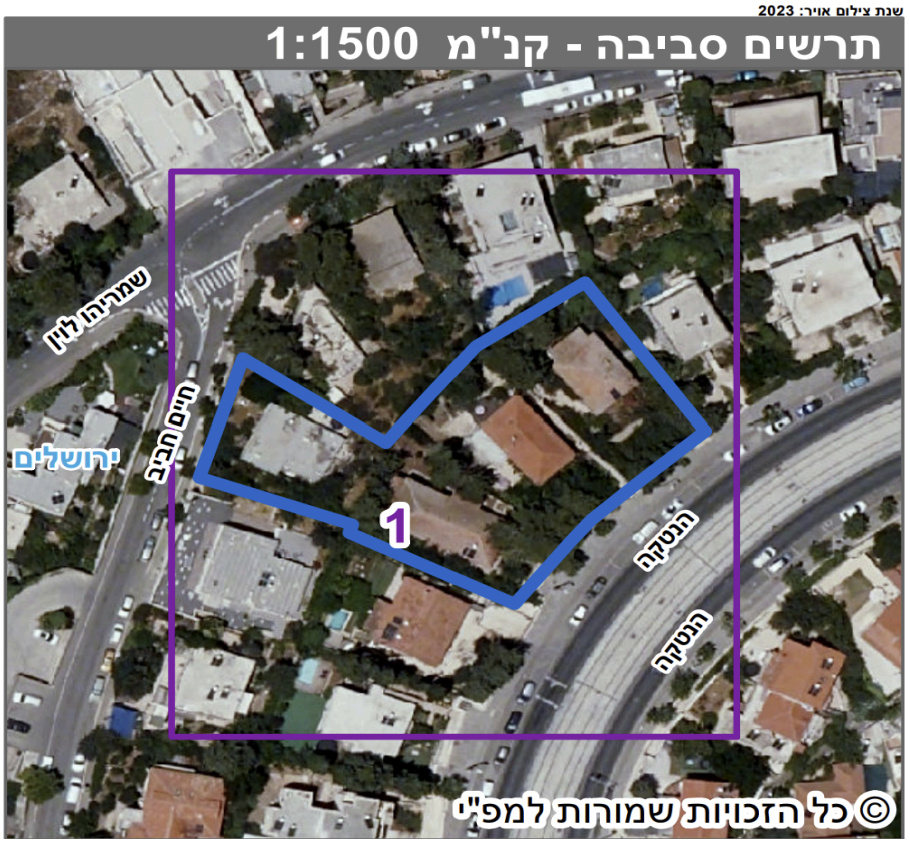
סה"כ: כ-100 - 110 יחידות דיור חדשות

הבניין ברחוב חיים חביב 14 (בניין B) אינה ממוקמת על ציר הרכבת הקלה ונכללת בתוכנית אך ורק כדי לאפשר כניסת חניון תת-קרקעי שמדיניות הרכ"ל אינה מאפשרת מרחוב הנטקה. זהו שיקול הנדסי-תכנוני שאינו מצדיק כשלעצמו את הכנסת חלקה זו לתחום מדיניות הרכ"ל (מתוך הוראות התכנית).

בסביבת התוכנית מקודמות תוכניות נוספות רבות: הנטקה 3, 12, 18, 22-24, 30 - 32, 48, 78 -84, כמו כן, ברחוב חיים חביב 1, 3. בסך הכל למעלהמ-11 תוכניות ברחוב הנטקה בלבד. כמות זו מצביעה על ציפוף מצטבר שאף תוכנית נקודתית אינה מחויבת להתמודד עמו, אך כולן ביחד יוצרות עומס אדיר על התשתיות, הדרכים, השטחים הפתוחים ומבני הציבור בשכונה.

תוכנית זו אינה כלולה בבדיקות שנערכו על ידי צוותי תוכנית האב (עדכון אוגוסט 2025). יש לבחון את השלכות אישורה על הבדיקות ועל ההמלצות של כלל הצוותים.

להלן תצ"א של מיקומו של הפרויקט, בין רחוב הנטקה לרחוב חיים חביב:



טענות עיקריות

חלק א' - ליקויים פרוצדוראליים מהותיים

1. **סתירות פנימיות בטבלאות האיזון וההקצאה** - הערכת השמאי החתומה להפקדה מציינת כי בניין A הוא "מגדל בן 18 קומות מעל 2 קומות תת-קרקעיות", בעוד שבפועל יש 7 קומות תת-קרקעיות. הסתירה גוררת אי-דיוק בחישובי השטחים, בחישובי החניה ובאיזון ההקצאות. אנו מבקשים להכין טבלאות איזון והקצאה מתוקנות - הערכת שמאי לאיחוד וחלוקה חתומה להפקדה – הכוללת את הנתונים המדויקים של 7 הקומות התת-קרקעיות.
2. **סקר עצים שפג תוקף** - סקר העצים ב-12/11/2025 והתוקף ל-6 חודשיים בלבד. עד מועד הגשת התנגדות (יוני 2026) פג תוקף הסקר ולכן אנו מבקשים עדכון לסקר עצים.

3. **היעדר בדיקת רעש** - נספח ההשפעות הסביבתיות קובע במפורש כי לא נעשתה בדיקת השפעות רעש. רעש משפיע על בריאות התושבים וזהו פגם פרוצדורלי מהותי עבור בנייה לגובה על ציר רכבת קלה פעיל, במיוחד שיש חריקות שנשמעות בפרויקט אשטרום ומתחם כרמית. אין לאשר תוכנית זו ללא בדיקת רעש.
4. **בדיקת מיקום גן הילדים לאור ממצאי נספח הצללה** - בנספח הצללה קיימת שגיאה מהותית: גן הילדים מסווג בטעות כ"מעונות סטודנטים", סיווג המשפיע ישירות על תקני ההצללה הנדרשים.

ממצאי הנספח מראים כי מיקום גן הילדים אינו עומד בדרישות ההצללה המומלצות. לפיכך, ככל שהדבר יאושר, מתבקש להעביר את גן הילדים לקומת הכניסה של הבניינים ברחוב הנטקה, בשטחים המיועדים למסחר או לתעסוקה.

חלק ב' - נפח ואופי הבינוי

5. התוכנית מציעה הגדלת מספר יחידות הדיור פי 3 עד 4, מ-30 יחידות לכ-110 יחידות. שיעור גידול זה חורג מאמות המידה של תכנון עירוני אחראי, בהתחשב בהיקף המגרש העומד על 2.3 דונם בלבד, הממוקם בלב שכונה צפופה.

תקן 21, המסדיר פרויקטים של פינוי-בינוי, קובע כי היקף יחידות הדיור החדשות ייגזר מבדיקה שמאית-כלכלית המבטיחה כדאיות סבירה ליזם – ולא מעבר לכך. עיקרון זה משקף את ההכרה התכנונית כי מספר יחידות הדיור צריך להיות מידתי ומוצדק כלכלית, ואין להתירו מעבר לנדרש.

במקרה דנן, התוכנית אינה מוגשת במסלול פינוי-בינוי, ועל כן אין כל מנגנון שמאי או סטטוטורי המצדיק את היקף הבנייה המוצע. בהיעדר בדיקה כלכלית מחייבת מסוג זה, נדרשת הוועדה לבחון את מידתיות מספר יחידות הדיור המבוקש ביחס לצפיפות הקיימת בסביבה, לשטח המגרש ולהנחיות התכנוניות החלות באזור.

6. קביעת מדיניות תכנונית לתב"ע 101-1202506 - התכנית אינה עומדת בקריטריון של תוכנית "פינוי בינוי" מפני שמדובר במבנים של שתי קומות. אם דיירי המבנה רוצים לחזק/ לשפר את המבנה, עליהם לעשות זאת בכוחות עצמם. אנו מבקשים את הסבר **הועדה, מתוקף איזו מדיניות, מאושרות הריסת בתים והוספת זכויות בנייה למתחם זה.**
7. **הסטת משאבים מבניינים אדומים וכתומים** - בשכונת קרית היובל ישנם בניינים המסומנים על פי תוכנית האב, אדום וכתום – בניינים בסיכון מבני אמיתי שאוכלוסיותיהם אינן מסוגלות לחזק אותם בעצמן. כל פרויקט מקודם הנקרא "פינוי-בינוי" ואיננו עומד בקריטריונים, "גוזל" קיבולת תכנונית ומשאבי ציבור מהמתחמים שזקוקים לפתרון דחוף. **המינהל הקהילתי מבקש כי הוועדה המחוזית תקבע**

עדיפות ברורה לחידוש הבניינים המסומנים אדום/ כתום, על פני פרויקטים שאינם עומדים בקריטריונים של פינוי בינוי (כמו מתחם זה).

8. **קיבולת שכונת קרית היובל ומנגנוני שלביות** - לא קיים מיפוי מלא ונגיש של כלל ייעודי הקרקע המאושרים במרחב, ולכן לא ניתן להבין את היקף הפערים הפרוגרמטיים אל מול מדריך ההקצאות והחלטות הוועדה בנושא תוכנית האב. הנתונים באוגדן (אוגוסט 2025) מצביעים על קיבולת מוגבלת שככל הנראה מוצתה כבר עם תוכניות מאושרות.

בנוסף, יש לוודא שמנגנון השלביות המעודכן (תנאים להיתר) מעוגן בהוראות התוכנית. חשוב במיוחד: תוכנית זו קלה לביצוע (פינוי מועט, הריסה מצומצמת) ועלולה להתממש לפני תוכניות שאושרו ללא תנאי השלביות החדשים, מה שיגרום לחריגה בהעמסת השכונה. יש למנוע זאת.

לאור זאת, אנו מבקשים לציין בהוראות התוכנית את הגדרת "סטייה ניכרת" ולכלול בה: מספר יחידות הדיור, גובה מבנים, מספר חניות, היקף שטחים המופרשים לציבור ואת תנאי השלביות הנדרשים לקבלת היתר בנייה.

חלק ג' - תנועה ונגישות

9. **נגישות המעלית** - לא קיימת בתכנית הסדרה מספקת וברורה בדבר נגישות המעלית לציבור. בפרט, לא נקבע האם המעלית תהיה נגישה ישירות מהמרחב הציבורי, האם תחול חובה להפעלתה באופן רציף (24/7), והאם ניתן יהיה להגביל את שעות או את ימי פעילותה. כמו כן, לא הוסדרו בתכנית מנגנוני תחזוקה, פיקוח ואחריות במקרה של תקלה, השבתה או אי־תקינות מתמשכת. בהיעדר הוראות מחייבות כאמור, נדרש לעגן בתכנית הוראות סטטוטוריות ברורות אשר יבטיחו נגישות ציבורית רציפה, תקינה ומפוקחת של המעלית.
10. **פגיעה בנגישות הולכי הרגל ברחוב חיים חביב** - כניסת החניון המתוכננת ממוקמת ברחוב חיים חביב. על פי נספח החניה שבתוכנית, הכניסה תגרום לגריעת חניה קיימת ברחוב וגם לפגיעה במעבר הולכי הרגל - בדומה למה שקרה בהנטקה 78-84 מרחוב ברזיל, שם הכניסה לחניון הפכה את המדרכה לבלתי עבירה לצמיתות.
11. **אופנים - נדרש לקבוע בתכנית חובת הסדרה של מקומות חניה לאופניים בתוך החניון, בקומת הכניסה**, עם נגישות ישירה הן מרחוב הנטקה והן מרחוב חיים חביב. מיקום החניות בקומה זו נדרש על מנת להבטיח נוחות שימוש, עידוד שימוש באמצעי תחבורה בני קיימא והנגשה מיטבית לרוכבי אופניים משני כיווני הגישה למגרש ולבניין.
12. **גריעת חניה ברחוב הנטקה** - נספח החניה מציין כי גם מרחוב הנטקה תינטל חניה קיימת לצורך תימרון משאית אשפה. כלומר, שני הרחובות הגובלים יאבדו חניות. רחובות אלה כבר כיום סובלים ממחסור במקומות חניה, ואובדן חניות עקב התוכנית יחריף את המצב.

אנו מבקשים ששטח תימרון אשפה יהיה בתוך הקו הכחול של התכנית ולא יהיה על חשבון חנייה ברחוב.

13. **חניה על פי מדיניות בינוי על ציר רכבת קלה** - יש להתייחס לנושא החניות בהקשר התחבורתי הכולל. אם מדובר על תוכנית מבוססת מדיניות רק"ל, הרי שיש לצמצם את החניות במתחם בהתאם לבינוי לאורך הרק"ל. מספר החניות (והמחסנים) במתחם חשוב, משום שבינוי בתת הקרקע, לחניות ולמחסנים, הוא בינוי יקר וגורר בנייה של עוד יח"ד כדי לכסות על העלויות. **בנוסף, מאחר שהבניינים נבנים כגוש אחד ומופרדים רק על ידי גרעין מעלית משותף, מתבקש לקבוע מדיניות תכנונית אחידה ועקבית לכלל התכנית.**
14. **צמצום וחניות על פי מדיניות רק"ל** - אנו חוששים שהמחסנים יהפכו לחניות נוספות - דבר שיוסיף תנועת מכונית אל ומחוץ למתחם - מרחוב חיים חביב ואליו, רחוב שאמור להפוך, ע"פ המלצות צתא"ל להיות חד סטרי (עמ' 357-382 באוגדן). על כן אנו מבקשים לבחון את צמצום מספר המחסנים.

עיון בטבלת המשימות של מהנדס עיר (עמ' 529 באוגדן) מוכיח את החשיבות של התניות אלו: נת"ץ שמריהו לוין ושדרוג שמריהו לוין (לרבות הפיכת חיים חביב לחד סטרי) מופיעים תחת חומש 1 (כלומר ביצוע עד שנת 2028). אנחנו נמצאים עכשיו באמצע שנת 2026 וטרם הוצגו תוכניות כאלו למינהל הקהילתי ולא החלו עבודות. כך שלא עומדים בלו"ז.

אנו מבקשים לבחון את תפקוד התנועה ברחוב זה, להגדיר שלא ניתן יהיה לקבל היתר בניה עד הסדרת החד-סטריות ולציין בהוראות התכנית את החניה כסטייה ניכרת.

15. **הפחתת מספר יחידות הדיור עם העומס התחבורתי המצטבר** - 110 יחידות דיור חדשות מייצרות מאות נסיעות ביום. רחוב הנטקה סובל ממילא מעומסי תנועה כבדים, הן בשל היותו ציר הרכבת הקלה והן בשל היותו הדרך העיקרית לבית החולים הדסה עין כרם. מצב זה החמיר לאחר שבוצעה הפחתה במספר נתיבי הנסיעה לנתיב אחד בלבד לכל כיוון. לאור האמור, יש לבחון את ההשלכות התנועתיות של התכנית ולהתייחס אליהן במסגרת הפתרון הכולל.

לאור הבעיות התנועה ונגישות המצוינים בחלק ג', אנו מבקשים:

- **להפחית את מספר יח"ד בתוכנית.**
- **לתכנן "חנה וסע" בקרית היובל או בסמיכות לאזור.**

חלק ד' - שטחים פתוחים והיבטים נופיים.

16. **השטח הציבורי** - לא עולה באופן ברור מהוראות התכנית האם השטח הציבורי המתוכנן מסביב לבניינים מוגדר כמרחב פתוח או סגור, ומהי מידת הפתיחות והנראות שלו ביחס למרחב הציבורי הסמוך.

ככל שמדובר במרחב ציבורי פתוח, נדרש לקבוע בתכנית הוראות סטטוטוריות מפורשות אשר יבטיחו שקיפות ונראות מלאה ורציפה מן הרחוב לכל תחומי המרחב, תוך מניעת היווצרותם של אזורים מוסתרים או בלתי נצפים. זאת, לשם חיזוק תחושת הביטחון במרחב הציבורי, הבטחת פיקוח טבעי רציף, וצמצום אפשרות לשימושים בלתי מפוקחים במרחב.

17. **כריתת 60/72 עצים בוגרים ללא פיצוי נופי** - מתוך 72 העצים בשטח 60 עומדים להיכרת. הם ממגוון מינים: ברושי, אורנים, דולב, פנסית, ועוד ועוד. 14 מדורגים בערכיות גבוהה. בכך נגרם נזק עצום לסביבה, מה גם שבשכונה נכרתו כבר ב-12 השנה האחרונות 600 עצים בפרויקטים שונים של בנייה ותחבורה.

כל העצים שיישתלו לא יפצו על אבדנם של העצים הוותיקים גדולי הממדים.

על אף שבמסמך שמירה על עצים בוגרים נכתב כי "עצים המאושרים לכריתה יינטעו תמורתם עצים באותו הערך כפיצוי נופי" - בתכנון המוצע לא מופיע שיש חלופה של עצים באותו הערך, וכלל לא מסומן כיצד יתבצע הפיצוי הנופי.

אנו מבקשים להשיג את קו הבניין התת-קרקעי, בהתאם להמלצת צוות השטחים הפתוחים בתוכנית האב. זו פעולה שתאפשר שימור עצים בוגרים ותמנע חסימת המדרכות בזמן החפירה.

18. **חריגות השפעות רוח** - על פי נספח ההשפעות הסביבתיות של התוכנית עצמה, נמצאו חריגות מהקריטריון של שכיחות רוחות מעל 6 מ'/שנ' בשלושה אזורים:
    - אזורים א' ו-ב' ברחוב – שכיחות רוחות גבוהה מ-20% (קריטריון: מתחת ל-20%)
    - מתחת לגשר המחבר בין שני המגדלים – שכיחות גבוהה מ-20%
    - במפלס הגינות הפרטיות (קומה מינוס 1) – שכיחות גבוהה מ-20%

חריגות אלה מצביעות על אי-נוחות ברמה גבוהה שתהיה לדיירים שיגורו בבניינים החדשים, שיבנו כחלק מתכנית הזו וגם לעוברים ושבים ברחובות הנטקה וחיים חביב. לאור זאת, אנו מבקשים שיוזם התוכנית יציג פתרונות תכנוניים שיביאו את מדדי הרוח לגבולות הקריטריון כתנאי לאישור התכנית.

19. **המלצות תכנית אב שלא יושמו בטיילת הנטקה** - צוות השטחים הפתוחים בתוכנית האב המליץ לפתח את "טיילת הנטקה", להרחיב מדרכות ל-3.5 מ' ולהוסיף גינות כיס (עמ' 29 באוגדן). **יש לבחון האם התוכנית הנוכחית מיישמת המלצה זו בצד של רחוב הנטקה.**

חלק ה' - מבני ציבור ופרוגרמה

20. **המענה הציבורי אינו מספיק ואינו עומד בדרישות המדיניות** - התוכנית מציגה כ"מענה ציבורי" שש קומות של תעסוקה/מרפאות בבניין A. מאחר שהתוכנית מקודמת לפי מדיניות רק"ל, חלה עליה חובת הפרשה של לפחות 40% משטח המגרש לצרכי ציבור. בפועל:

17.1 הפרשת שטח ציבורי (441 מ"ר) היא הפרשה מבונה בלבד, שאינה שקולה להפרשת שטח קרקע. בהתאם למדיניות רק"ל, חלה חובת הפרשה של לפחות 40% משטח המגרש לצרכי ציבור. **אנו מבקשים לחייב הפרשת שטח קרקע בהיקף של לפחות 40% בהתאם למדיניות רק"ל.**

17.2 חוסר בהירות. בתכנית לא צוין כמה שטח מוקצה למרפאות וכמה לתעסוקה, על אף שקיים מחסור אקוטי בשניהם בשכונה. **אנו מבקשים לפרט את החלוקה בין שטחי מרפאות לשטחי תעסוקה ולוודא שהיקפם נותן מענה לצרכי השכונה.**

17.3 שטחים ציבוריים ביעוד קהילה, חברה, תרבות, ספורט - התכנית מקצה שטחים לתעסוקה ולמרפאות המייצרים הכנסות ליזם, אך אינה נותנת מענה לצרכי הפנאי של תושבי השכונה. **אנו מבקשים לבחון הפרשת שטחים לקהילה, חברה, תרבות וספורט, בבעלות העירייה, שישרתו את תושבי השכונה.**

חלק ו' - תעסוקה

21. מבוא
   - אנו מברכים על המודעות לשילוב תעסוקה במסגרת תכניות המקודמות בשכונה. עם זאת, אנו מבקשים ששילוב שימוש זה יעשה מתוך מדיניות סדורה.
   - תוספת ושילוב שימוש התעסוקה משפיעים על אופי המתחם והשכונה. לדוגמא, טיפולוגית הבינוי ואופיו, השפעות סביבתיות, העומס על התשתיות, תיעדוף בפועל של מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית במרחב, ועוד
22. אנו מבקשים שהמתחמים בהם תמוקם התעסוקה יקבעו מראש מתוך ראייה כוללת של צרכי ואופי המתחמים והשכונה המתחדשת, בהתייחס/ בהתאם להמלצות יועץ התעסוקה במסגרת עבודת צוות הפרויקטור השכונתי.

23. אנו מבקשים ששילוב שימוש התעסוקה יבחן גם בהיבטים אדריכליים.
24. אנו מבקשים שבמסגרת בחינת חלופות הבינוי יבחן גם מיקום התעסוקה במתחם. לדוגמה, בקומות תחתונות של בניין מגורים/ ניצול קומות המגשרות על הפרשי קרקע בין רחובות/ מבנה נפרד.
25. אנו דורשים שזכויות הבנייה של התעסוקה ישוקללו בבדיקה הכלכלית של הפרויקט. יעוד התעסוקה הוא יעוד פרטי ולא ציבורי, ועל כן יש לבחון את תוספת זכויות בנייה לשימוש זה במשולב עם זכויות המגורים הניתנות במסגרת התכנון.

חלק ז' - חברה, דיור בר-השגה ותחזוקה

26. **ייעוד חלק מיחידות הדיור עבור דיור בר-השגה -** שכונת קרית היובל חווה עלייה מתמדת במחירי הדיור, המקשה על משפחות צעירות ואוכלוסייה מגוונת להשתקע בה. על מנת לשמר את אופייה המגוון של השכונה, מבקש המינהל הקהילתי לקבוע בתוכנית מנגנון מחייב של דיור בר-השגה בשילוב שני מסלולים:
   - **מסלול א' -** שכירות ארוכת טווח בפיקוח ממשלתי על מחיר השכירות, בדומה להסכם שנחתם עם חברת "דירה להשכיר" בפרויקט אשטרום בקרית היובל.
   - **מסלול ב' -** בעלות במחיר מטרה או מחיר למשתכן, כדי לאפשר בעלות גם לאוכלוסיות שאינן יכולות להתמודד עם מחירי השוק החופשי.

אחוז היחידות שייועדו לכל מסלול ייקבע לפי שיקול הוועדה, תוך התחשבות בכדאיות הכלכלית. אין מדובר בהעדפת אוכלוסייה ספציפית, אלא ביצירת מגוון אפשרויות דיור.

27. **קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח -** בהחלטות הוועדה המחוזית (מסמך החלטות ישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2023013, מתאריך 14.8.2023) נקבע עבור תוכנית ברזיל 4-12 מנגנון קרן נאמנות לתחזוקת המבנים לאורך זמן. מבקשים לקבוע החלטה דומה גם לתוכנית זו, על מנת למנוע דרדור והזנחה של המתחם בעתיד.

סיכום

28. **תכנית 101-1202506 לוקה בפגמים מהותיים ברמות שונות:**
   - **פרוצדורלית:** סתירות בטבלאות האיזון, סקר עצים שפג תוקפו, היעדר בדיקת רעש, שגיאה בנספח ההצללה.
   - **תכנונית:** ציפוף קיצוני שאינו מוצדק; חריגות רוח מוכחות; פגיעה בנגישות הולכי רגל; עומס תחבורתי מצטבר.
   - **מדינית:** אינה עומדת בקריטריוני פינוי-בינוי; אינה עומדת בדרישות הפרשה ציבורית לפי מדיניות רק"ל; אינה כלולה בבדיקות תוכנית האב.
   - **חברתית:** אין מענה לדיור בר-השגה; אין מנגנון תחזוקה לטווח ארוך.

מינהל קהילתי
יובלים (ע"ר)
580570034

יובלים | תחום אורבני
מינהל קהילתי

10/06/2026

המינהל הקהילתי יובלים מבקש מהוועדה המחוזית לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולהורות ליוזם להגיש תכנית מתוקנת העונה על כלל הדרישות המפורטות לעיל.

בברכה,

אסף שפנייר

יו"ר מינהל קהילתי יובלים

אני **מצטרף/מצטרפת להתנגדות** בעניין תוכנית הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 ירושלים (מספר 101-1202506) שמוגשת על ידי עמותת יובלים 2041 – בית, קהילה, מרחב (ע"ר 580721918), בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התכנון והבנייה. **מצורף קישור להתנגדות עצמה**:

https://drive.google.com/file/d/1KbC7mpp77or-FRHWb6OdtLlzkiq0cLrq/view?usp=sharing

אלי אסרף	דרור קוך
שי ישורון	תמר לי
אילן דנש	שלמה מגן
יובל אברהם	ליאן מגן
פנינה חוטר	מיכל רונן
רינת דוויק-סיקסק	גלעד רונן
	רבקה בן-ששון
	ערן יצחק אפל
	נירית רוסלר
	אלן אסודרי
	סיון לרר
	עדינה קוך
	יעקב קוך
	פלורה קוך דוידוביץ'
	דן שטייניץ
	בעז קליגמן
	תדהר-שירה כהנים
	דנה גרודן
	איילת דבי
	שקמה כץ
	מייק דהאן
	רותם גולדשמיד
	מיכל ברייאר
	יובל שיפריס

<u>התנגדות לתוכנית 1202506-101: הריסה ובנייה ברחוב הנטקה 36-40 וחיים חביב 14 ירושלים</u>

לאור פסק הדין הניתן בעת"מ 75566-03, מתכבדת עמותת יובלים2041 להגיש התנגדות זו מהטעמים הבאים:

בחינת כושר הנשיאה של המרחב

1. על פי תמ"מ 30/1 **העלאת צפיפויות הבינוי בשכונות העיר תעשה "תוך <u>הבטחת</u> מילוי צרכיהם של התושבים לשירותי הציבור ולשטחים הפתוחים"**[1]. ובהמשך נקבע כי "אזורי בנייה חדשים יצטרפו לשטח הבינוי הקיים <u>לאחר שנבחנה הקיבולת</u> הקרקעית הקיימת על פי היעדים הכמותיים והאיכותיים שפורטו במסמכי התמ"א[2]. כלומר על פי התמ"מ לא די לשאוף אלא יש להבטיח את היכולת לספק את המענים הציבוריים הנדרשים. וכדי לעשות זאת **נדרש לבחון את הקיבולת הקרקעית על פי יעדים כמותיים ואיכותיים ברורים ובהתאמה לסטנדרטים שקבעה המדינה** (לרבות מדריך ההקצאות לצורכי ציבור ותנאי הסף הקבועים בו).
2. **לא קיים מיפוי מלא, בהיר ונגיש של כלל ייעודי הקרקע <u>המאושרים</u> במרחב "יובלים גנים"** ועל כן לא ניתן להבין את היקף הפערים הפרוגרמטיים אל מול מדריך ההקצאות (לרבות ייעודי קרקע לשירותי רפואה וחירום ומיפוי שטחים פתוחים תוך התייחסות להבחנה החשובה בין שצ"פ סף בית ושצ"פ עירוני). כמו כן, לא ניתן להבין את היקף הפערים אל מול החלטות הוועדה בקשר לתוכנית האב (לרבות ייעודי קרקע למסחר ותעסוקה והמודל התחבורתי). מדובר בתשתית עובדתית הכרחית לצורך קבלת החלטות בנושא ולצורך הגשת התנגדות אפקטיבית, בפרט, כיוון שהנתונים המופיעים באוגדן שצורף לתוכנית האב מעידים על קיבולת מוגבלת של המרחב - קיבולת שמוצתה עם תוכניות מאושרות, ולאור פערים בשירותים קריטיים שהוכרו על ידי הוועדה המחוזית בדיון מיום 9.2.26.
3. למען הסר ספק, אוגדן של למעלה מ500 עמודים (שצורף למסמכי תוכנית האב) לא מספק את המידע הנדרש באופן בהיר ונגיש, והתשריט המופיע בעמוד האחרון מציג ייעודי קרקע לא מאושרים וללא נתונים כמותיים. ובכל מקרה, מדובר במידע לא עדכני והוא איננו מוצג בהתאם לסטנדרטים המקובלים, כאמור.
4. המידע על המענים הציבוריים הוא מידע קריטי לדיון בתוכניות ומניעה שלו פוגעת בזכות ההתנגדות של בעלי עניין. **יש לפרסם מידע מקיף ובהיר לגבי כלל ייעודי הקרקע המאושרים במרחב "יובלים-גנים" – היקפם ומיקומם ולאפשר לציבור להתייחס לנתונים אלו בהתנגדויות.**
5. נציין שעל פי הפסיקה, התעלמות משיקולים רלבנטיים (כגון אלו שהוצגו כאן ושיקולים נוספים שהוצגו בעת"מ 75566-03) היא עילה להתערבות כמו שקילת שיקולים לא רלבנטיים (=פסולים).

שלביות

6. בתמ"א 35 (אליה מפנה תמ"מ 30/1) נכתב בהוראות תכנון כלליות שיש לכלול "הוראות <u>המבטיחות</u> את ביצוע מערכות התשתית הדרושות, כולל תח"מ, בד בבד עם הפיתוח, או הוראות

---

[1] סעיף א 1, עמ' 2 נספח לתמ"מ 30/1 תחת "בתחומי התכנון הפיזי"

[2] עמ' 8 נספח לתמ"מ 30/1 תחת הרציונל ל"התחדשות ופיתוח רקמת המגורים"

המחייבות הכללת תנאים כאמור בתכנית מקומית"[3]. וכאשר מדובר על תכנית מקומית המוסיפה 100 יח"ד או יותר (כתוכנית דנן) מדובר ב"הרחבה ניכרת" ומוסד התכנון צריך לשקול אם לדרוש לצרף נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח פרוגרמטי[4]. בנוסף "התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול הוראות המתייחסים לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה יכללו: 1. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה"[5]

7. כלומר, על פי התמ"מ והתמ"א חובה על וועדות התכנון לכלול הוראות המבטיחות התאמה בין ייעודי הקרקע למגורים וייעודי הקרקע הנדרשים לשימושים הציבוריים. למצער, נושא זה לא מטופל כנדרש.

8. גם בהחלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בנוגע לתוכנית קליינמן (ערר 24-9 בתוכנית 101-0790865) נקבע כי מתפקידה של הוועדה המחוזית לוודא את קיומם של מענים ציבוריים בעתיד ולקבוע הוראות כאשר ישנו צפי למחסור: "ככל שהוועדה המחוזית תתרשם– בין אם כחלק מהליך עדכון ובקרה של תכנית האב, ובין אם במסגרת דיון בתכנית מפורטת זו או אחרת, כי בהתאם למצב בשכונה יש מחסור או צפי למחסור בצורך ציבורי זה או אחר – יש להניח כי תקבע הוראות מתאימות" (ס' 53, הדגשה לא במקור). נציין כי בהיעדר הנתונים הנדרשים לבחינת כושר הנשיאה של המרחב (ראו סעיפים קודמים בהתנגדות זו) לא ניתן להסתמך על "חזקת התקינות" בהתנהלות הועדה המחוזית. עוד נבהיר כי החובה לקידום וביצוע מכלול המענים הציבוריים והשלד הציבורי מוטלת על עיריית ירושלים והוועדה המקומית אך החובה לוודא את ההיקף והמיקום של ייעודי הקרקע השונים, בהלימה לתכנון לטווח ארוך, מוטלת על הוועדה המחוזית ועליה בלבד.

9. על פי ס' 41 בהחלטת מליאת הועדה המחוזית בדיון על תוכנית האב יובלים גנים מיום 9.2.26 נדרש לשלב בהוראות התוכנית התניות להוצאת היתר:

> בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ניתן לעת הזו להמשיך בקידום התכניות, תוך התאמת מנגנון השלביות כך שהליכי הרישוי ליח"ד בתכנית יותנו בהצגת מענים לשלד הציבורי הנובע מתוספת יח"ד על כלל השימושים הציבוריים הנדרשים ובכלל זאת: פיתוח שצ"פים ומתן מענים לכיתות לימוד, גני ילדים, מעונות יום, שטחי רווחה, טיפות חלב ובתי כנסת. ככל הנדרש, ובהתאם לקבלת חוו"ד מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית, יותנו הליכי הרישוי ליח"ד בהליכי הרישוי למענים הציבוריים בהתאם לנדרש. הוועדה קובעת כי הוראה בנוסח זה תיקבע בכל תכנית בסמכות הוועדה המחוזית ברובע, לרבות התכניות שהוחלט לאשרן עד למועד החלטה זו וטרם קיבלו תוקף בהתאם למנגנון השלביות הקודם.

בהוראות התוכנית לא שולבו ההתניות הנדרשות.

---

[3] עמ 11 סעיף 6.4 תחת סעיף 6 "הוראות תכנון כלליות"

[4] עמ' 20 סעיף 12.1.1

[5] עמ' 20 סעיף 12.1.2

10. אך לא די בכך. לאור ריבוי התוכניות שאושרו טרם התקבלה החלטה זו וניתן להן תוקף על בסיס מנגנון השלביות הקודם (על אף שהתרענו על אי-תקינותו), נדרש להציג מנגנון שימנע מימוש יתר ביחס לקיבולת השכונה. ייתכן מצב בו תוכנית זו תקודם לפני תוכניות שאושרו ללא התניות להיתר. בהליך הרישוי לא ניתן יהיה לזהות חריגה מקיבולת השכונה – חריגה שתיווצר כאשר התוכניות שאושרו מוקדם יותר יגיעו לשלב הרישוי בשלב מאוחר יותר. **יש להציג מנגנון שלביות סטטוטורי, המעוגן בהוראות התוכנית, שימנע חריגה מקיבולת השכונה (לרבות מצב זה) ולאפשר לציבור להתייחס אליו בהתנגדויות**. הדבר נדרש במיוחד כיוון שמדובר בתוכנית קלה לביצוע (דורשת פינוי מספר קטן של תושבים והריסה מצומצמת של מבנים) וכיוון שהיא נמוכה במדרג הקדימות הנדרש למימוש בשכונה (איננה מתחם אדום או כתום).

טענות נוספות

11. אנו מצטרפים להתנגדות שהגיש המינהל הקהילתי לתוכנית זו (למעט סעיפים הסותרים או שאינם תואמים את הכתוב לעיל).
12. עת"מ 75566-03 מהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, על שלל הטענות וההדגמות המופיעות בה ובמסמכים הנוספים שהוגשו לבית המשפט במסגרתה.

התנגדות זו מוגשת על ידי עמותת יובלים 2041 בשם העמותה ובשמם האישי של כל חברי העמותה כפי שהם רשומים בפנקס החברים לעת הגשת ההתנגדות.

פרופ' עדי עמית, יו"ר עמותת יובלים2041

בית קהילה מרחב

בית קהילה מרחב

תצהיר

אני הח"מ עדי עמית נושאת תעודת זהות מס' 032284846 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כלהלן:

תצהיר זה נחתם בנוגע להתנגדות המוגשת לתב"ע מס' 101-1202506 (הריסה ובנייה ברחוב הנטקה 36-40 וחיים חביב 14 ירושלים).

אני מגישה התנגדות לתוכנית זו, בשם עמותת יובלים2041, עמותה רשומה שמספרה 580721918, כתובת המייל של העמותה: kyovel2041@gmail.com וכתובת למשלוח מכתבים: וולטה העלית, 1, ירושלים, 9670601. וזאת מתוקף תפקידי כיו"ר העמותה.

אני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת למיטב ידיעתי והבנתי.

אני הח"מ גיל קובץ עו"ד, מאשר/ת כי פרופ' עדי עמית ת.ז. מס' 032284846 חתמה על תצהיר ביום 13.6.26, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת , וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה בפני.

גיל קובץ, עו"ד
מ.ר. 76429

חתימה וחותמת עו"ד

אני **מצטרף/מצטרפת להתנגדות** בעניין תוכנית הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 ירושלים (מספר 101-1202506) שמוגשת על ידי עמותת יובלים 2041 – בית, קהילה, מרחב (ע"ר 580721918), בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התכנון והבנייה. **מצורף קישור להתנגדות עצמה**:

https://drive.google.com/file/d/1KbC7mpp77or-FRHWb6OdtLlzkiq0cLrq/view?usp=sharing

אלי אסרף	דרור קוך
שי ישורון	תמר לי
אילן דנש	שלמה מגן
יובל אברהם	ליאן מגן
פנינה חוטר	מיכל רונן
רינת דוויק-סיקסק	גלעד רונן
	רבקה בן-ששון
	ערן יצחק אפל
	נירית רוסלר
	אלן אסודרי
	סיון לרר
	עדינה קוך
	יעקב קוך
	פלורה קוך דוידוביץ'
	דן שטייניץ
	בעז קליגמן
	תדהר-שירה כהנים
	דנה גרודן
	איילת דבי
	שקמה כץ
	מייק דהאן
	רותם גולדשמיד
	מיכל ברייאר
	יובל שיפריס

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-1202506 רח' הנטקה 36-40 ירושלים, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
יוסף רוטשילד	200504504	ברגמן אליעזר 16/20 ירושלים	
גרין צמח	058406794	דרך בגין 150 תל אביב	
אלחנן רוטשילד	315392092	יפו 212 ירושלים	
סקולט לאה	207618810	שדרת רמות 61 ירושלים	
בלום שמואל נתנאל	209116185	שבט מנשה 4 לוד	
שלזינגר יחיאל	027846682	דברי ירוחם 2 ירושלים	

"1"

תאריך 11/06/2026
כ"ו סיון תשפ"ו
שעה: 11:03

נסח מס' 117776

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30408 חלקה: 45

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	549	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25990/2025/1	11/06/2025	מכר	אברהם אריה	ת.ז	043257328
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25990/2025/1	11/06/2025	מכר	אברהם רות	ת.ז	13886973
					החלק בנכס
					1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25990/2025/2	11/06/2025	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
		הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28777/2025/1	01/07/2025	הערת אזהרה	רוטשילד יוסף	ת.ז	200504504
			גרין צמח	ת.ז	058406794
			שלזינגר יחיאל	ת.ז	027846682
			סקולט לאה	ת.ז	207618810
			רוטשילד אלחנן	ת.ז	315392092
			בלום שמואל נתנאל	ת.ז	209116185
		הערות:	התחייבות מיום 24.6.2025		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4205/2026/1	26/01/2026	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522

תאריך 11/06/2026
כ"ו סיון תשפ"ו
שעה: 11:03

נסח מס' 117776

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30408 חלקה: 45

שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
רוטשילד יוסף	ת.ז	200504504
רוטשילד בתיה	ת.ז	301560355
גרין צמח	ת.ז	058406794

סכום

5,798,000 ₪

הערות: התחייבות מיום 25.1.2026

על כל הבעלים

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

YAEL AZOULAY-KORAKIN Adv.
SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.
DEBORA AMAR Adv.
HEN HAGAMA Adv.
33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL
Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700
E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
סיון מושל-גונן, עו"ד
דבורה עמר, עו"ד
חן חגמה, עו"ד
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109
טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700
מייל: yaelak.law@gmail.com

11 יוני 2026

כ"ו סיון תשפ"ו

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: **התנגדות לתכנית מס' 1202506-101 - הנטקה 40-36 י-ם**

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית הנדונה מטעם יוסף רוטשילד ואח'- בעלי הזכויות בחלקה 45 בגוש 30408, רח' הנטקה 42 ירושלים הגובלת בקו הכחול של התכנית.

נודה על זימון המתנגדים באמצעות הח"מ לעת הדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

העתק: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

התנגדות לתכנית מס' 1202506-101 –הריסה ובניה הנטקה 40-36 י-ם

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 1202506 (להלן: "**התכנית**" או "**התכנית המופקדת**"), שהינה תכנית להתחדשות עירונית (שאינה תכנית פינוי בינוי!) החלה על 4 חלקות עם מבני מגורים ברח' הנטקה 40-36 וכן חיים חביב 14 ירושלים, חלקות 37, 40, 41, 43 בגוש 30408 (להלן: "**החלקות**").
ההתנגדות מוגשת מטעם כלל בעלי הזכויות בחלקה הגובלת בקו הכחול של התכנית, ברח' הנטקה 42 **גוש 30408 חלקה 45** (להלן: "**המתנגדים**" ו- "**חלקת המתנגדים**" בהתאמה).

יאמר בפתח הדברים, כי המתנגדים יטענו שמתקיימות נסיבות המצדיקות תכנונית את הרחבת הקו הכחול וצירוף חלקתם לתכנית וכי ללא הצירוף, בשל האופן בו מתוכנן הבינוי בתכנית המופקדת, תגרם לחלקתם נזקים מרחיקי לכת והם מתנגדים לאישור התכנית באופן בו הוגשה.
על כן התנגדות זו נוגעת לפגמים בתכנית באופן בו הוגשה ולנזקים המהותיים שיגרמו למתנגדים לו תיוותר התכנית בעינה ומנגד, מתקיימת הצדקה מלאה לצירופם לקו הכחול של התכנית באופן שיאפשר ביצוע התחדשות עירונית גם בחלקת המתנגדים ובאופן שגם יבטל את הפגיעות המהותיות המתקיימות בחלקה זו לו יוותר התכנון בעינו.
ייאמר כי מטעם המתנגדים נערכה פניה בנושא לפני כשנה, עת נודע להם על תהליך התכנון, בניסיון לגרום לכך שיזם התכנית יצרף את חלקתם, אך הם לא זכו לשיתוף פעולה.

המתנגדים הם הנפגעים הישירים מהתכנית הואיל והבינוי מתוכנן בצמוד לחלקת המתנגדים כאשר המדובר במגדל המתוכנן כלפי חלקת המתנגדים בקו בנין של 2 מ' בלבד! וקו בניין תת"ק אפס.

<u>לכתב ההתנגדות מצורף</u>:
תצהירו של מר יוסף רוטשילד מטעמם של המתנגדים וכן ייפוי כוח.

א. <u>כללי:</u>

5. **<u>התכנית המופקדת</u>**:
חלה במתחם ששטחו 2.289 דונם ברח' הנטקה וחיים חביב.
עיקרי התכנית- איחוד חלקות המגורים, הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת שני מבנים, האחד מבנה קומות 11 למגורים ברחוב חיים חביב והשני מבנה ברחוב הנטקה בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה /מרפאות, הפרשה לצרכי ציבור ומגורים בן 18 קומות.
כמו כן התוכנית מציעה מעבר ממונע ונגיש להולכי רגל מרחוב חיים חביב אל ציר הרק"ל באמצעות זיקת מעבר לציבור בחלקת המגורים.

6. **<u>מגיש התכנית ובעל ענין בקרקע</u>** – זמיר בקל.
7. המתנגדים – הינם כאמור כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה 45 גוש 30408 בשטח 542 מ"ר.

** נסח של חלקה 45 מצ"ב **<u>כנספח 1.</u>**

8. **<u>רקע תכנוני ועובדתי</u>:**

8.1 התכנית החלה בחלקות הינה תכנית המתאר 62 אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1959 ואשר על פי תכנית זו מסווגות החלקות בייעוד אזור מגורים 5 בו מותרת בנייה בשיעור 50% משטח החלקה.

8.2 על החלקות חלה "מדיניות ציר רק"ל" **שעיקריה:**

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

8.3 כמו כן, חלה תכנית אב "יובלים גנים" - תכנית שאינה סטטוטורית, שמעמדה הוא כשל הנחיה מנהלית. תכליתה של תכנית האב היא להתוות שיקול דעת תכנוני בעניין התחדשות עירונית ותוספת בנייה למגורים במרחב. בין היתר, מטרתה שמירה על ערכי נוף ותוך שדרוג השלד הציבורי, לרבות מוסדות הציבור ומערכת הדרכים במרחב. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אימצה את תכנית האב בשנת 2015, ומאז שנת 2020 ואילך, מתקיימים הליכי בקרה ביחס לתכנית האב והוכנסו בה מספר עדכונים.

ב. **<u>טעמי ההתנגדות</u>:**

9. **<u>תכנון חלקי ולקוי שאינו תואם את מדיניות התכנון</u>**:

9.1 על פי מדיניות התכנון החלה בתוואי ציר רק"ל ובאופן ספציפי ברח' הנטקה, התקבלה החלטה עקרונית לקידום תכנון מתחמי דהיינו בהיקף של 4 דונם כך שבצד מקסום זכויות עבור בעלי הקרקע, ניתן יהיה לייצר תכנון שהוא מיטבי מבחינה תכנונית וסביבתית, כך נרשם **בדיון מיום 03.02.25**:

"גב' שירה תלמי באבאי - יושבת ראש הוועדה המחוזית:

תראו, יש לנו, אני חושבת שיש משמעות כן ויש חשיבות לייצר את הדופן הזאת כדופן עירונית רק"לית, היא מפותחת, יש בה רכבת קלה, היום באמת יש בה רק

קירות תמך, כשאתה הולך לאורך הציר הזה, זה חבל, זה בזבוז של התשתית החשובה הזאת, יש ערך בלפתח. אני מסכימה איתכם ואנחנו בגלל זה פה, שצריך להוציא מזה משהו שהוא סמי ציבורי או ציבורי, שזה כמה שיותר שטחים לטובת האירועים האלה של שצ"פים, שטחי ציבור, תעסוקה ודברים כאלה. אז בואו נגדיל את זה, לא 35 עד 50 אחוז, אלא 50 אחוז תעסוקה ו4 דונם, לא פחות מ4 דונם. לא, מתחם גדול, שגם ייתן לנו שטחי ציבור וגם יתן לנו 50 אחוז תעסוקה, אז אנחנו כבר מגיעים לאירוע שיש בו איזשהו ערך למרחב. אני חושבת שהוא גם יעזור מבחינה תנועתית, זה מה שאנחנו התחלנו את הדיון עם זה.."

9.2 ובהחלטה מיום 03.02.25 נקבע כדלקמן:

"במגרשי מגורים לאורך הדופן המזרחית של רחוב הנטקה ורחוב הנרייטה סאלד, ולאורך הדופן המערבית של רחוב הנטקה, מדרום לרחוב חיים חביב, ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של כארבעה דונם. כן תשקול הוועדה בתכניות אלה הגדלה של היקף השימושים לתעסוקה בהיקף שלא יפחת מ- 50%. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו 42. בהתייחס לדופן הצפון מערבית של רחוב הנטקה מקודמות כאמור שמונה תכניות, בשלבי קידום שונים, מרביתן אחרי דיון להפקדה, בשלב התנגדויות או מאושרות. בהמשך לאמור ולאחר בחינה תכנונית, הואיל ולא ניתן למעשה ליצור רצף חלקות בשטח משמעותי, הוועדה אינה סבורה כי ניתן לקבוע תנאי בדבר קידום תכניות בשטח של ארבעה דונם לפחות. על כן קובעת הוועדה כי בדופן זו ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל בתמהיל שימושים של 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו50%- למגורים, זאת למעט מקבץ המבנים ברחוב הנטקה 42,44,46 וחיים חביב 8,10,12 (סה"כ שישה מבנים) אשר יקודמו ככל הניתן בתכנית אחת בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל ובכפוף לשיקול דעתה המקצועי של הוועדה. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו וכן תחול על תכניות שהוגשו לוועדה וטרם ניתנה החלטת הפקדה בעניינן."

9.3 משמע, רציונל הדברים הוא כי **למען תכנון מיטבי**, יש לקדם מתחמים בהיקף גדול ככל הניתן ובשאיפה תכנון אחד החל על **שטח של 4 דונם**, ככל שניתן לייצר רצף חלקות. כמו כן נקבע כי בחלקות בשטח מעל ל- 1.5 דונם, מדיניות התכנון הינה תמהיל שימושים של 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו- 50% למגורים. כמו כן, ניתן ללמוד ממגוון התכניות אשר אושרו ברח' הנטקה- כי היקף יחידות הדיור הוגבל לכ- 40 יחידות לדונם.

9.4 ייאמר כבר עתה- כי **<u>התכנית המופקדת חורגת מכלל אמות המידה ועקרונות התכנון שנקבעו לעיל ובמפת מדיניות התכנון לאורך ציר רק"ל.</u>**

9.5 **בענייננו, המתנגדים שהינם בעלי מלוא הזכויות בהנטקה 42 חלקה 45 מעוניינים להצטרף לקו הכחול של התכנית באופן שיאפשר הגדלה משמעותית של מתחם התכנון, המדובר בחלקה על ציר רק"ל, בשטח 549 מ"ר וככל שחלקה זו תצורף המתחם יהיה בשטח של 3 דונם בקירוב.**

9.6 מן הראוי היה לדרוש מיזמי התכנית להציג אילו מאמצים נעשו לצרף חלקות נוספות מצרניות לאורך רח' הנטקה באופן של מקסום התכנון ועמידה במדיניות התכנון באזור בכלל ובפרט ברח' הנטקה שהותוו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

9.7 יתירה מזאת, נראה, כי לא נעשה כל מאמץ מצד מגישי התכנית להגדיל את המתחם כדי להגיע לשטח מתחם בהיקף נרחב ככל האפשר שכן לא זו בלבד שלא נעשתה כל פניה למתנגדים, גם כשהללו פנו בניסיון להצטרף לתכנית פנייתם נדחתה ויש להצר על כך.

9.8 **אין חולק , כי צירוף חלקה נוסף על תוואי רק"ל, באופן היוצר רצף תכנוני ומרחיב את הקו הכחול, מיטיב משמעותית הן עם התכנית המופקדת והן עם המטרות הציבוריות כגון: הרחבת השצ"פים, עירוב שימושים, שטחי תעסוקה, פתרון תשתיות וכדומה.**

9.9 זאת ועוד, צירוף המתנגדים נדרש גם נוכח מדיניות הועדה שלא לקדם תכנון על חלקה בודדת ובפרט, ההחלטה הספציפית של הועדה כמפורט לעיל, לאפשר קידום תכנון ברח' הנטקה 42 **רק ביחד** עם ששת הבניינים נוספים מצרניים, בתכנית אחת.

9.10 אין המדובר בעקרון תאורטי בלבד אלא שהלכה למעשה, האדריכלית מטעם המתנגדים שביקשו לקדם תכנון בחלקתם פנתה למינהל התכנון ביחס לחלקת המתנגדים והמענה במייל מיום 12.05.26 היה:

"בהתאם לתכנית האב נדרשת הגשת תכנית מתחמית של ששת החלקות ולא ניתן לקדם תכנון נקודתי"

9.11 מבלי לגרוע מיתר טענות המתנגדים, המתנגדים יטענו כי דרישה מהווה **אפליה פסולה**, בפרט לאחר שאושרו לאורך רח' הנטקה תכניות עבור חלקה בודדת כדוגמת תכנית 101-0988865 ברח' הנטקה 18 ולא יעלה על הדעת שביחס לכל חלקה תחול מדיניות תכנון שונה.

9.12 ייאמר כי המתנגדים פעלו בנושא וחזרו ופנו לחלקות המצרנית בהנטקה 44 ו- 46 אך הללו אינם מעוניינים להצטרף לתכנית ואינם מעוניינים כלל בהתחדשות עירונית (המדובר באנשים מבוגרים חלקם מעל גיל 70 והם אינם מעוניינים כלל בכל פרוייקט). בה בעת, בהתנהלות מול מינהל התכנון לא יתאפשר קידום תכנית שאינה כוללת את כל ששת החלקות- כאמור תוך אפליה פסולה. משמע, חלקת המתנגדים שהבינוי בה ישן ומוזנח, **תיוותר ללא התחדשות עירונית.**

9.13 המתנגדים יטענו כי ככל שלא תתבצע הרחבה של הקו הכחול והכללתם במסגרת התכנית- **הרי שאין לאשר את התכנית במתכונת המופקדת.**

9.14 זאת ועוד, לו יאושר הבינוי באופן המוצע בתכנית המופקדת, **תגרמנה לחלקת המתנגדים פגיעות מרחיקות לכת, ירידת ערך ניכרת וכן פגיעה בהנאתם מקניינם.**

10. **<u>הפגיעות במתנגדים ובהנאתם מקניינם- בלתי סבירות ובלתי מידתיות</u>:**

10.1 המתנגדת תטען כי ככל שיאושר הבינוי המבוקש בתכנית המופקדת- **תגרם פגיעה בלתי מידתית ובלתי סבירה בקניינם של המתנגדים ובהנאה מקניין זה.**

10.2 בתכנית המופקדת מתוכנן קו בנין אפס תת"ק לכיוון חלקת המתנגדים וקו בנין עילי של 2 מ' בלבד!! דהיינו המדובר במגדל רב קומות צמוד דופן לחלקת המתנגדים, שעל גביה בנוי מבנה בן 2 קומות בלבד.

10.3 המתנגדים יטענו כי במצב בו נותרת חלקה בודדת שאינה חלק מהקו הכחול, בפרט בצמידות למגדל עצום ממדים, יש לשמור על בינוי מתון עם קווי בניין של 5 מ' לפחות כלפי חלקות מגורים.

10.4 כמו כן, בקו הכחול של התכנית נכלל הבניין ברח' חיים חביב 14 באופן המאפשר כניסה לחניון מרח' חיים חביב, וכן נקבע בהוראות ההפקדה של התכנית:

"לא תותר כניסת רכב מכיוון רחוב הנטקה. הוראה זו תקבע כסטייה ניכרת."

משמע, ללא צירוף החלקה לתכנית, גם לו יבוצע בעתיד פרוייקט על חלקה זו, לא תתאפשר כניסה מוטורית לפרוייקט אלא אם הקו הכחול כאמור יכלול גם בניין ברח' חיים חביב- המדובר במצב בלתי סביר ובלתי מוצדק תכנונית ובפגיעה בלתי סבירה בחלקת המתנגדים.

המתנגדים יטענו בהקשר זה כי ככל שתאושר התכנית באופן בו הופקדה חרף התנגדות זו, יש לכל הפחות לקבוע זיקת הנאה למעבר כלי רכב גם לחלקת המתנגדים.

10.5 אין כל התייחסות בחוות הדעת הסביבתית לנזקים הסביבתיים הכבדים שצפויים להגרם לחלקת המתנגדים הן במהלך הבניה והן כתוצאה מהבינוי בהיבטים של רעש, זיהום אויר, אור שמש ופגיעות סביבתיות נוספות בהינתן שמדובר בחלקה הצמודה, וכשמדובר במגדל מגורים.

10.6 על החובה המוגברת של הרשות לנהוג ביושר ובהגינות כלפי האזרח, ללא אפליה, בפרט כשדובר בפגיעה בזכות הקניין שהינה בעלת מעמד של חוק יסוד, עמדו בית המשפט העליון וכן ערכאות נוספות בשורה ארוכה של פסקי דין וכך נקבע:

*".. סעיף 3 ל<u>חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו</u>, המורה כי "אין פוגעים בקנינו של אדם". **הוראה זו היא רבת השלכות בתחומי משפט שונים, והיא מקרינה על התייחסות המשפט לפעולות הרשות הציבורית המשפיעות על זכויות הקניין של הפרט, ובכלל זה על פעולות הפקעת קרקע או פגיעה בה מכוח תכניות בניין עיר. בצד סמכותו של השלטון לפעול לקידום צורכי ציבור, בין על דרך הפקעה לצורכי ציבור ובין על דרך תכנון מרחבי אשר נועד להגביר את יעילות השימוש במקרקעי המדינה, עומדת זכותו של הפרט לשמר את זכותו הקניינית מפני פגיעה מעבר לנדרש.** השינוי שהתרחש במעמדה של זכות הקניין לאור חקיקתו של חוק היסוד, העניק מעמד על־חוקתי לזכות זו והביא שינוי באיזון הראוי בין זכויות בעל הקניין הפרטי שנפגע לבין האינטרס הציבורי הנוגד (<u>בג"ץ 2390/96</u> קרסיק נ' מדינת ישראל, מינהל מקרקעי ישראל [2], בעמ' 712-713). תפיסה זו מביאה עמה פירוש מצמצם לזכות הרשות הציבורית לפעול לתכנון בניין עיר בלא פיצוי לפרט הנפגע (מ' דויטש קניין (כרך א) [18], בעמ' 286-287;*

פסק־דינו של השופט טירקל בפרשת הורוויץ [1], בעמ' 924-925). ככל שנתחזק מעמדה של זכות הקניין, כך גבר הצורך לצמצם את הפגיעה בה להכרחי בלבד, ועמה נתחזקה החובה לפצות את בעל הקניין על פגיעה בזכותו (ע"א 377/79 פייצר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת־גן [3], בעמ' 656; רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון [4])

ע"א 00 / 1968 ***חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה ואח'*** *[פורסם בנבו].*

11. המתנגדים יטענו, כי מתפקידו של מוסד התכנון לאזן בין האינטרסים השונים: מחד, מתן אפשרות לתוספות בניה מקום שהדבר תואם את מדיניות התכנון ואת אופי הבינוי בסביבה (דבר שלא מתקיים בנסיבות התכנית המופקדת), ומאידך, האינטרסים של בעלי הזכויות הקיימים. במקרה דנן, בכל הנוגע למקרקעי המתנגדים, יש לתת משקל מכריע לפגיעה הרבה בקניינם ובהנאתם מקניינם.

12. המתנגדים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת נוספות לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, לתימוכין בהתנגדות, וכן להוסיף ולפרט את טיעוני ההתנגדות ולצרף מסמכים רלבנטיים, בין בכתב ובין לעת הדיון.

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

YAEL AZOULAY-KORAKIN Adv.
SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.
DEBORA AMAR Adv.
HEN HAGAMA Adv.
33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL
Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700
E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
סיון מושל-גונן, עו"ד
דבורה עמר, עו"ד
חן חגמה, עו"ד
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109
טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700
מייל: yaelak.law@gmail.com

11 יוני 2026

כ"ו סיון תשפ"ו

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: **התנגדות לתכנית מס' 1202506-101 - הנטקה 40-36 י-ם**

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית הנדונה מטעם יוסף רוטשילד ואח'- בעלי הזכויות בחלקה 45 בגוש 30408, רח' הנטקה 42 ירושלים הגובלת בקו הכחול של התכנית.

נודה על זימון המתנגדים באמצעות הח"מ לעת הדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

העתק: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

התנגדות לתכנית מס' 1202506-101 –הריסה ובניה הנטקה 40-36 י-ם

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 1202506 (להלן: "**התכנית**" או "**התכנית המופקדת**"), שהינה תכנית להתחדשות עירונית (שאינה תכנית פינוי בינוי!) החלה על 4 חלקות עם מבני מגורים ברח' הנטקה 40-36 וכן חיים חביב 14 ירושלים, חלקות 37, 40, 41, 43 בגוש 30408 (להלן: "**החלקות**").
ההתנגדות מוגשת מטעם כלל בעלי הזכויות בחלקה הגובלת בקו הכחול של התכנית, ברח' הנטקה 42 **גוש 30408 חלקה 45** (להלן: "**המתנגדים**" ו- "**חלקת המתנגדים**" בהתאמה).

יאמר בפתח הדברים, כי המתנגדים יטענו שמתקיימות נסיבות המצדיקות תכנונית את הרחבת הקו הכחול וצירוף חלקתם לתכנית וכי ללא הצירוף, בשל האופן בו מתוכנן הבינוי בתכנית המופקדת, תגרם לחלקתם נזקים מרחיקי לכת והם מתנגדים לאישור התכנית באופן בו הוגשה.
על כן התנגדות זו נוגעת לפגמים בתכנית באופן בו הוגשה ולנזקים המהותיים שיגרמו למתנגדים לו תיוותר התכנית בעינה ומנגד, מתקיימת הצדקה מלאה לצירופם לקו הכחול של התכנית באופן שיאפשר ביצוע התחדשות עירונית גם בחלקת המתנגדים ובאופן שגם יבטל את הפגיעות המהותיות המתקיימות בחלקה זו לו יוותר התכנון בעינו.
ייאמר כי מטעם המתנגדים נערכה פניה בנושא לפני כשנה, עת נודע להם על תהליך התכנון, בניסיון לגרום לכך שיזם התכנית יצרף את חלקתם, אך הם לא זכו לשיתוף פעולה.

המתנגדים הם הנפגעים הישירים מהתכנית הואיל והבינוי מתוכנן בצמוד לחלקת המתנגדים כאשר המדובר במגדל המתוכנן כלפי חלקת המתנגדים בקו בנין של 2 מ' בלבד! וקו בניין תת"ק אפס.

<u>לכתב ההתנגדות מצורף</u>:
תצהירו של מר יוסף רוטשילד מטעמם של המתנגדים וכן ייפוי כוח.

א. <u>כללי:</u>

5. **<u>התכנית המופקדת</u>**:
חלה במתחם ששטחו 2.289 דונם ברח' הנטקה וחיים חביב.
עיקרי התכנית- איחוד חלקות המגורים, הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת שני מבנים, האחד מבנה קומות 11 למגורים ברחוב חיים חביב והשני מבנה ברחוב הנטקה בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה /מרפאות, הפרשה לצרכי ציבור ומגורים בן 18 קומות.
כמו כן התוכנית מציעה מעבר ממונע ונגיש להולכי רגל מרחוב חיים חביב אל ציר הרק"ל באמצעות זיקת מעבר לציבור בחלקת המגורים.

6. **<u>מגיש התכנית ובעל ענין בקרקע</u>** – זמיר בקל.
7. המתנגדים – הינם כאמור כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה 45 גוש 30408 בשטח 542 מ"ר.

** נסח של חלקה 45 מצ"ב **<u>כנספח 1.</u>**

8. **<u>רקע תכנוני ועובדתי</u>:**

8.1 התכנית החלה בחלקות הינה תכנית המתאר 62 אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1959 ואשר על פי תכנית זו מסווגות החלקות בייעוד אזור מגורים 5 בו מותרת בנייה בשיעור 50% משטח החלקה.

8.2 על החלקות חלה "מדיניות ציר רק"ל" **שעיקריה:**

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

8.3 כמו כן, חלה תכנית אב "יובלים גנים" - תכנית שאינה סטטוטורית, שמעמדה הוא כשל הנחיה מנהלית. תכליתה של תכנית האב היא להתוות שיקול דעת תכנוני בעניין התחדשות עירונית ותוספת בנייה למגורים במרחב. בין היתר, מטרתה שמירה על ערכי נוף ותוך שדרוג השלד הציבורי, לרבות מוסדות הציבור ומערכת הדרכים במרחב. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אימצה את תכנית האב בשנת 2015, ומאז שנת 2020 ואילך, מתקיימים הליכי בקרה ביחס לתכנית האב והוכנסו בה מספר עדכונים.

ב. **<u>טעמי ההתנגדות</u>:**

9. **<u>תכנון חלקי ולקוי שאינו תואם את מדיניות התכנון</u>**:

9.1 על פי מדיניות התכנון החלה בתוואי ציר רק"ל ובאופן ספציפי ברח' הנטקה, התקבלה החלטה עקרונית לקידום תכנון מתחמי דהיינו בהיקף של 4 דונם כך שבצד מקסום זכויות עבור בעלי הקרקע, ניתן יהיה לייצר תכנון שהוא מיטבי מבחינה תכנונית וסביבתית, כך נרשם **בדיון מיום 03.02.25**:

"גב' שירה תלמי באבאי - יושבת ראש הוועדה המחוזית:

תראו, יש לנו, אני חושבת שיש משמעות כן ויש חשיבות לייצר את הדופן הזאת כדופן עירונית רק"לית, היא מפותחת, יש בה רכבת קלה, היום באמת יש בה רק

קירות תמך, כשאתה הולך לאורך הציר הזה, זה חבל, זה בזבוז של התשתית החשובה הזאת, יש ערך בלפתח. אני מסכימה איתכם ואנחנו בגלל זה פה, שצריך להוציא מזה משהו שהוא סמי ציבורי או ציבורי, שזה כמה שיותר שטחים לטובת האירועים האלה של שצ"פים, שטחי ציבור, תעסוקה ודברים כאלה. אז בואו נגדיל את זה, לא 35 עד 50 אחוז, אלא 50 אחוז תעסוקה ו4 דונם, לא פחות מ4 דונם. לא, מתחם גדול, שגם ייתן לנו שטחי ציבור וגם יתן לנו 50 אחוז תעסוקה, אז אנחנו כבר מגיעים לאירוע שיש בו איזשהו ערך למרחב. אני חושבת שהוא גם יעזור מבחינה תנועתית, זה מה שאנחנו התחלנו את הדיון עם זה.."

9.2 ובהחלטה מיום 03.02.25 נקבע כדלקמן:

"במגרשי מגורים לאורך הדופן המזרחית של רחוב הנטקה ורחוב הנרייטה סאלד, ולאורך הדופן המערבית של רחוב הנטקה, מדרום לרחוב חיים חביב, ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של כארבעה דונם. כן תשקול הוועדה בתכניות אלה הגדלה של היקף השימושים לתעסוקה בהיקף שלא יפחת מ- 50%. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו 42. בהתייחס לדופן הצפון מערבית של רחוב הנטקה מקודמות כאמור שמונה תכניות, בשלבי קידום שונים, מרביתן אחרי דיון להפקדה, בשלב התנגדויות או מאושרות. בהמשך לאמור ולאחר בחינה תכנונית, הואיל ולא ניתן למעשה ליצור רצף חלקות בשטח משמעותי, הוועדה אינה סבורה כי ניתן לקבוע תנאי בדבר קידום תכניות בשטח של ארבעה דונם לפחות. על כן קובעת הוועדה כי בדופן זו ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל בתמהיל שימושים של 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו50%- למגורים, זאת למעט מקבץ המבנים ברחוב הנטקה 42,44,46 וחיים חביב 8,10,12 (סה"כ שישה מבנים) אשר יקודמו ככל הניתן בתכנית אחת בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל ובכפוף לשיקול דעתה המקצועי של הוועדה. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו וכן תחול על תכניות שהוגשו לוועדה וטרם ניתנה החלטת הפקדה בעניינן."

9.3 משמע, רציונל הדברים הוא כי **למען תכנון מיטבי**, יש לקדם מתחמים בהיקף גדול ככל הניתן ובשאיפה תכנון אחד החל על **שטח של 4 דונם**, ככל שניתן לייצר רצף חלקות. כמו כן נקבע כי בחלקות בשטח מעל ל- 1.5 דונם, מדיניות התכנון הינה תמהיל שימושים של 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו- 50% למגורים. כמו כן, ניתן ללמוד ממגוון התכניות אשר אושרו ברח' הנטקה- כי היקף יחידות הדיור הוגבל לכ- 40 יחידות לדונם.

9.4 ייאמר כבר עתה- כי **<u>התכנית המופקדת חורגת מכלל אמות המידה ועקרונות התכנון שנקבעו לעיל ובמפת מדיניות התכנון לאורך ציר רק"ל.</u>**

9.5 **בענייננו, המתנגדים שהינם בעלי מלוא הזכויות בהנטקה 42 חלקה 45 מעוניינים להצטרף לקו הכחול של התכנית באופן שיאפשר הגדלה משמעותית של מתחם התכנון, המדובר בחלקה על ציר רק"ל, בשטח 549 מ"ר וככל שחלקה זו תצורף המתחם יהיה בשטח של 3 דונם בקירוב.**

9.6 מן הראוי היה לדרוש מיזמי התכנית להציג אילו מאמצים נעשו לצרף חלקות נוספות מצרניות לאורך רח' הנטקה באופן של מקסום התכנון ועמידה במדיניות התכנון באזור בכלל ובפרט ברח' הנטקה שהותוו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

9.7 יתירה מזאת, נראה, כי לא נעשה כל מאמץ מצד מגישי התכנית להגדיל את המתחם כדי להגיע לשטח מתחם בהיקף נרחב ככל האפשר שכן לא זו בלבד שלא נעשתה כל פניה למתנגדים, גם כשהללו פנו בניסיון להצטרף לתכנית פנייתם נדחתה ויש להצר על כך.

9.8 **אין חולק , כי צירוף חלקה נוסף על תוואי רק"ל, באופן היוצר רצף תכנוני ומרחיב את הקו הכחול, מיטיב משמעותית הן עם התכנית המופקדת והן עם המטרות הציבוריות כגון: הרחבת השצ"פים, עירוב שימושים, שטחי תעסוקה, פתרון תשתיות וכדומה.**

9.9 זאת ועוד, צירוף המתנגדים נדרש גם נוכח מדיניות הועדה שלא לקדם תכנון על חלקה בודדת ובפרט, ההחלטה הספציפית של הועדה כמפורט לעיל, לאפשר קידום תכנון ברח' הנטקה 42 **רק ביחד** עם ששת הבניינים נוספים מצרניים, בתכנית אחת.

9.10 אין המדובר בעקרון תאורטי בלבד אלא שהלכה למעשה, האדריכלית מטעם המתנגדים שביקשו לקדם תכנון בחלקתם פנתה למינהל התכנון ביחס לחלקת המתנגדים והמענה במייל מיום 12.05.26 היה:

"בהתאם לתכנית האב נדרשת הגשת תכנית מתחמית של ששת החלקות ולא ניתן לקדם תכנון נקודתי"

9.11 מבלי לגרוע מיתר טענות המתנגדים, המתנגדים יטענו כי דרישה מהווה **אפליה פסולה**, בפרט לאחר שאושרו לאורך רח' הנטקה תכניות עבור חלקה בודדת כדוגמת תכנית 101-0988865 ברח' הנטקה 18 ולא יעלה על הדעת שביחס לכל חלקה תחול מדיניות תכנון שונה.

9.12 ייאמר כי המתנגדים פעלו בנושא וחזרו ופנו לחלקות המצרנית בהנטקה 44 ו- 46 אך הללו אינם מעוניינים להצטרף לתכנית ואינם מעוניינים כלל בהתחדשות עירונית (המדובר באנשים מבוגרים חלקם מעל גיל 70 והם אינם מעוניינים כלל בכל פרוייקט). בה בעת, בהתנהלות מול מינהל התכנון לא יתאפשר קידום תכנית שאינה כוללת את כל ששת החלקות- כאמור תוך אפליה פסולה. משמע, חלקת המתנגדים שהבינוי בה ישן ומוזנח, **תיוותר ללא התחדשות עירונית.**

9.13 המתנגדים יטענו כי ככל שלא תתבצע הרחבה של הקו הכחול והכללתם במסגרת התכנית- **הרי שאין לאשר את התכנית במתכונת המופקדת.**

9.14 זאת ועוד, לו יאושר הבינוי באופן המוצע בתכנית המופקדת, **תגרמנה לחלקת המתנגדים פגיעות מרחיקות לכת, ירידת ערך ניכרת וכן פגיעה בהנאתם מקניינם.**

10. **<u>הפגיעות במתנגדים ובהנאתם מקניינם- בלתי סבירות ובלתי מידתיות</u>:**

10.1 המתנגדת תטען כי ככל שיאושר הבינוי המבוקש בתכנית המופקדת- **תגרם פגיעה בלתי מידתית ובלתי סבירה בקניינם של המתנגדים ובהנאה מקניין זה.**

10.2 בתכנית המופקדת מתוכנן קו בנין אפס תת"ק לכיוון חלקת המתנגדים וקו בנין עילי של 2 מ' בלבד!! דהיינו המדובר במגדל רב קומות צמוד דופן לחלקת המתנגדים, שעל גביה בנוי מבנה בן 2 קומות בלבד.

10.3 המתנגדים יטענו כי במצב בו נותרת חלקה בודדת שאינה חלק מהקו הכחול, בפרט בצמידות למגדל עצום ממדים, יש לשמור על בינוי מתון עם קווי בניין של 5 מ' לפחות כלפי חלקות מגורים.

10.4 כמו כן, בקו הכחול של התכנית נכלל הבניין ברח' חיים חביב 14 באופן המאפשר כניסה לחניון מרח' חיים חביב, וכן נקבע בהוראות ההפקדה של התכנית:

"לא תותר כניסת רכב מכיוון רחוב הנטקה. הוראה זו תקבע כסטייה ניכרת."

משמע, ללא צירוף החלקה לתכנית, גם לו יבוצע בעתיד פרוייקט על חלקה זו, לא תתאפשר כניסה מוטורית לפרוייקט אלא אם הקו הכחול כאמור יכלול גם בניין ברח' חיים חביב- המדובר במצב בלתי סביר ובלתי מוצדק תכנונית ובפגיעה בלתי סבירה בחלקת המתנגדים.

המתנגדים יטענו בהקשר זה כי ככל שתאושר התכנית באופן בו הופקדה חרף התנגדות זו, יש לכל הפחות לקבוע זיקת הנאה למעבר כלי רכב גם לחלקת המתנגדים.

10.5 אין כל התייחסות בחוות הדעת הסביבתית לנזקים הסביבתיים הכבדים שצפויים להגרם לחלקת המתנגדים הן במהלך הבניה והן כתוצאה מהבינוי בהיבטים של רעש, זיהום אויר, אור שמש ופגיעות סביבתיות נוספות בהינתן שמדובר בחלקה הצמודה, וכשמדובר במגדל מגורים.

10.6 על החובה המוגברת של הרשות לנהוג ביושר ובהגינות כלפי האזרח, ללא אפליה, בפרט כשדובר בפגיעה בזכות הקניין שהינה בעלת מעמד של חוק יסוד, עמדו בית המשפט העליון וכן ערכאות נוספות בשורה ארוכה של פסקי דין וכך נקבע:

*".. סעיף 3 ל<u>חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו</u>, המורה כי "אין פוגעים בקנינו של אדם". **הוראה זו היא רבת השלכות בתחומי משפט שונים, והיא מקרינה על התייחסות המשפט לפעולות הרשות הציבורית המשפיעות על זכויות הקניין של הפרט, ובכלל זה על פעולות הפקעת קרקע או פגיעה בה מכוח תכניות בניין עיר. בצד סמכותו של השלטון לפעול לקידום צורכי ציבור, בין על דרך הפקעה לצורכי ציבור ובין על דרך תכנון מרחבי אשר נועד להגביר את יעילות השימוש במקרקעי המדינה, עומדת זכותו של הפרט לשמר את זכותו הקניינית מפני פגיעה מעבר לנדרש.** השינוי שהתרחש במעמדה של זכות הקניין לאור חקיקתו של חוק היסוד, העניק מעמד על־חוקתי לזכות זו והביא שינוי באיזון הראוי בין זכויות בעל הקניין הפרטי שנפגע לבין האינטרס הציבורי הנוגד (<u>בג"ץ 2390/96</u> קרסיק נ' מדינת ישראל, מינהל מקרקעי ישראל [2], בעמ' 712-713). תפיסה זו מביאה עמה פירוש מצמצם לזכות הרשות הציבורית לפעול לתכנון בניין עיר בלא פיצוי לפרט הנפגע (מ' דויטש קניין (כרך א) [18], בעמ' 286-287;*

פסק־דינו של השופט טירקל בפרשת הורוויץ [1], בעמ' 924-925). ככל שנתחזק מעמדה של זכות הקניין, כך גבר הצורך לצמצם את הפגיעה בה להכרחי בלבד, ועמה נתחזקה החובה לפצות את בעל הקניין על פגיעה בזכותו (ע"א 377/79 פייצר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת־גן [3], בעמ' 656; רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון [4])

ע"א 00 / 1968 ***חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה ואח'*** *[פורסם בנבו].*

11. המתנגדים יטענו, כי מתפקידו של מוסד התכנון לאזן בין האינטרסים השונים: מחד, מתן אפשרות לתוספות בניה מקום שהדבר תואם את מדיניות התכנון ואת אופי הבינוי בסביבה (דבר שלא מתקיים בנסיבות התכנית המופקדת), ומאידך, האינטרסים של בעלי הזכויות הקיימים. במקרה דנן, בכל הנוגע למקרקעי המתנגדים, יש לתת משקל מכריע לפגיעה הרבה בקניינם ובהנאתם מקניינם.

12. המתנגדים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת נוספות לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, לתימוכין בהתנגדות, וכן להוסיף ולפרט את טיעוני ההתנגדות ולצרף מסמכים רלבנטיים, בין בכתב ובין לעת הדיון.

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני החתום מטה, יוסף רוטשילד נושא ת.ז 200504504 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. אני נמנה על המתנגדים לתכנית מס' 101-1202506 (להלן: "**התכנית**") החלה על ברח' ברח' הנטקה 36-40 וכן חיים חביב 14 ירושלים, חלקות 37, 40, 41, 43 בגוש 30408 (להלן: "**החלקות**").
2. אני נמנה על בעלי הזכויות בחלקה הגובלת בקו הכחול של התכנית, הידועה כחלקה 45 בגוש 30408, רח' הנטקה 42 ירושלים.
3. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית.
4. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות לתכנית הינן נכונות למיטב ידיעתי, וכי הטענות התכנוניות ו/או המשפטיות המופיעות בהתנגדות, נכונות למיטב הבנתי ו/או על פי ייעוץ מקצועי שקיבלתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

יוסף רוטשילד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי-קורקין, מאשרת בזאת כי ביום 11.06.26 התייצב בפניי במשרדי ברח' יפו 33 י-ם מר יוסף רוטשילד המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהר על ידי כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.

יעל אזולאי - קורקין עו"ד
מ.ר. 22168
יפו 33 ירושלים 92109

חותמת

חתימה

17 ביוני 2026

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות מנומקת לתכנית/לבקשה ביחס לפרויקט ברחוב הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 ירושלים</u>

<u>פרטי ההליך והצדדים</u>

גוש : 30408

חלקות : 37,40,41 ו-43

מס' תכנית : 101-1202506

המקרקעין הגובלים : רחוב חיים חביב 12

המתנגדים: אהרון אהרון, ת"ז 71666556 ורבקה אהרון, ת"ז 051167971

<u>מבוא ומהות ההתנגדות</u>

המתנגדים מתכבדים להגיש בזאת התנגדות מנומקת לתכנית/לבקשה שבנדון. ההתנגדות נסמכת על פגיעות תכנוניות, תחבורתיות, תפעוליות וקנייניות הצפויות להיגרם למקרקעין הגובלים, וכן על היעדר תשתית תכנונית מספקת המאפשרת לבחון באופן מושכל ומלא את השלכות הפרויקט על הסביבה הקרובה, על מערך התנועה והתפעול ועל אפשרות המימוש העתידי של זכויות הבנייה בחלקות הסמוכות.

זכות ההתנגדות בהליכי תכנון היא זכות דיונית מהותית, שבאמצעותה ניתנת לנפגעים פוטנציאליים האפשרות להשמיע את טענותיהם בפני מוסד התכנון בטרם תתקבל החלטה העלולה לפגוע בהם; ראו עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003), המפנה לע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב. מכאן חובתה של הוועדה המחוזית לבחון את הבקשה על יסוד תשתית עובדתית ותכנונית מלאה, ברורה ומספקת, ותוך מתן אפשרות ממשית למצות את זכות ההתנגדות באופן ענייני, אפקטיבי והוגן.

יודגש כי התכנית המוצעת היא מן התכניות הראשונות לאורך ציר זה, ומשכך נדרשת הוועדה המחוזית לבחינה זהירה, רוחבית ומעמיקה של השלכותיה. החלטה בתכנית זו עלולה לשמש, הלכה למעשה, נקודת ייחוס תכנונית להמשך הציר ולתכנון עתידי במגרשים סמוכים, ולכן יש לייחס משקל מיוחד להשלכות המצטברות של הבינוי המבוקש על האזור.

<u>לעניין סעיף 2.2.1 – הפגיעה התחבורתית, המסחרית והתפעולית</u>

המתנגדים מתנגדים להיקף הבינוי המסחרי המבוקש ולכל מתכונת הכוללת שטחי מסחר משמעותיים, קומות מסחר, שטחי שירות תפעוליים ו/או שימושים נלווים העלולים להכביד על הסביבה הגובלת. מן המסמכים שהוצגו לא ניתן להבין באופן מספק היכן ימוקמו אזורי הפריקה

והטעינה, מתקני האצירה והפינוי של אשפה ופסולת, מערכות השירות, תקן החניה החל, וכן הסדרי התנועה והגישה של רכב מסחרי, שירותי וכבד אל המתחם וממנו.

בהיעדר פירוט כאמור, לא ניתן לבחון כדין את השלכות הבינוי המסחרי על העומסים, הבטיחות, המפגעים התפעוליים ואיכות החיים ברחוב חיים חביב. לפיכך מתבקש כי לא תאושר כל גישה תפעולית, מסחרית או תחבורתית דרך רחוב חיים חביב, וכי כל אישור, ככל שיינתן, יותנה בקביעה מפורשת שאין בו כדי לפגוע באפשרויות התכנון והבנייה העתידיות של המקרקעין הגובלים.

ככל שלפי המדיניות התכנונית החלה, לפי הוראות התכנית התקפה ו/או לפי החלטות קודמות של מוסדות התכנון ביחס לרחוב חיים חביב, האזור נשוא הבקשה מאופיין בבינוי נמוך ו/או שאינו מיועד לציפוף, הרי שכל סטייה מן המדיניות, שינוי ייעוד או הקלה תכנונית מחייבים בחינה זהירה, מנומקת, שוויונית ומבוססת נתונים. אישור חריגה כאמור, ללא בחינה מלאה של השלכותיה על המגרשים הסמוכים ועל המרחב התכנוני כולו, עלול ליצור פגיעה תכנונית ממשית ואף להשליך לרעה על בחינת תכנון עתידי בחלקות הגובלות.

בעניין זה מתבקש ליתן משקל גם לעקרונות ההנמקה, הזהירות ושיתוף הציבור בהליכי תכנון, כפי שנקבע בבג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001). אשר על כן, ככל שתאושר חריגה כלשהי, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך משום ויתור, מניעות, השתק או פגיעה בזכויות התכנון העתידיות של המתנגדים.

כמו כן, מחומר התכנית עולה כי חלקה מס' 40 מיועדת למבנה ציבור או למוסד ציבורי. בנסיבות אלה לא ברור אם יוזמי התכנית מבקשים להותיר ייעוד זה על כנו, לשנותו, או לשלבו במסגרת איחוד וחלוקה עם יתר החלקות. ככל שאין מבוקש שינוי ייעוד מפורש, מתבקש להבהיר מהו השימוש הציבורי המתוכנן במגרש לאחר אישור התכנית, ומהן השלכותיו התכנוניות והתפעוליות על הסביבה ועל המקרקעין הגובלים.

<u>לעניין סעיף 2.2.2 – חריגה מהמדיניות התכנונית ומהאופי הבנוי</u>

המתנגדים מתנגדים לכל מתכונת הכוללת ו/או מאפשרת בינוי בהיקף, בגובה או בצפיפות החורגים מן המדיניות התכנונית הנהוגה ברחוב ובסביבתו. אישור בינוי כאמור עלול לשנות הלכה למעשה את אופי הרחוב ואת דפוסי הפיתוח החלים בו, וזאת מבלי שהונחה תשתית מספקת לבחינת השלכותיו על המקרקעין הסמוכים, על קווי הרקיע, על העומסים ועל האיזון התכנוני הכולל.

בנסיבות אלה, וככל שתאושר תוספת גובה ו/או מסה בנויה חריגה, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לשלול, להגביל ו/או להכביד על האפשרות לאשר בעתיד היקפי בינוי תואמים גם במקרקעין הגובלים, בכפוף לכל דין ולשיקולים התכנוניים הרלוונטיים. עוד מתבקש להבהיר כי עצם היעדר החיבור לציר הרק"ל או תכנון עצמאי של החלקות הסמוכות לא ישמש כשלעצמו טעם לדחיית בחינה תכנונית שוויונית בעתיד.

בהקשר זה, ככל שהתכנית תאושר על בסיס שינוי מדיניות המאפשר בינוי לגובה משמעותי לרבות סדר גודל של 11 קומות או היקף דומה, מתבקש לקבוע כי שינוי מדיניות כאמור יובא בחשבון גם

בבחינת תכנון עתידי במקרקעי המתנגדים, מטעמי שוויון, עקביות ואחידות תכנונית, והכול בכפוף לבחינה פרטנית ולכל דין.

ככל שייקבעו בתכנית תנאים, הוראות משלימות ו/או קביעות תכנוניות בעלות השלכה עקרונית על אופי הבינוי ברחוב, מתבקש כי הוועדה תבהיר שאין מדובר בהסדר חד פעמי המנותק מסביבתו, אלא בקביעה שיש להביאה בחשבון גם ביחס לחלקות הסמוכות מקום שקיימים נתונים תכנוניים דומים.

לעניין סעיף 2.2.4 – לא יופחת מספר יחידות הדיור שיאושרו בתכנית זו על בסיס טענה כללית בדבר צפיפות דמוגרפית מבלי שתונח תשתית מקצועית מתאימה. ככל שהוועדה סבורה כי קיימת מגבלה דמוגרפית ו/או תשתיתית באזור מתבקש כי תיערך בחינה מקצועית סדורה לרבות סקר דמוגרפי ככל שנדרש, כדי שלא ייווצר בעתיד חסם בלתי מנומק ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן יהיה לשקול במקרקעין הסמוכים.

לעניין סעיף 2.2.5 – שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים והפגיעה במקרקעין הגובלים וביכולת התכנון העתידית

המתנגדים מתנגדים לקו בניין מוקטן כלפי המקרקעין הגובלים ברחוב חיים חביב 12 ככל שהוא מצמצם את המרווח התכנוני בין החלקות או מאפשר בינוי על קו אפס, לרבות פתחים, חלונות, מרפסות או חזית פעילה הפונים לחלקה הסמוכה. גם בהיעדר פתחים, הצמדה לגבול החלקה ו/או הקטנת המרווח אל מתחת ל-3 מטרים עלולות לפגוע פגיעה תכנונית ממשית במקרקעין הגובלים ולהכביד על מימוש זכויות הבנייה בחלקת המתנגדים.

ככל שתישקל סטייה מקו בניין זה מתבקש כי הדבר ייעשה רק על יסוד הנמקה תכנונית מפורטת, ובקביעה מפורשת כי לא יהיה בכך כדי ליצור מניעות, ויתור ו/או פגיעה בעקרון השוויון התכנוני ביחס לחלקת המתנגדים.

קו בניין מוקטן ו/או בינוי על קו אפס כלפי חלקה גובלת עלולים לפגוע בפרטיות, באור, באוויר, בנגישות ובאפשרות התכנון העתידית של המקרקעין הסמוכים. לפיכך יש לשמור על מרחק מזערי של 3 מטרים מקו הגבול, אלא אם תונח בפני הוועדה המחוזית תשתית תכנונית מלאה, קונקרטית ומשכנעת, הכוללת בין היתר פירוט מספק של מיקום הפתחים, החלונות, המפלסים, קירות התמך ופתרונות הניקוז.

אישור קו בניין מוקטן או בינוי על קו אפס אינו עניין טכני, אלא החלטה המחייבת בחינה תכנונית קונקרטית של היקף הפגיעה, חלופות התכנון והשלכותיהן על הסביבה הגובלת. בהיעדר תשתית תכנונית מספקת ותמונה תכנונית ברורה ומפורטת, אין הצדקה לאשר רכיב זה במתכונתו המבוקשת; ראו עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003) ובג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001). ככל שיאושר קו בניין מוקטן או קו אפס, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המתנגדים או לשמש בעתיד טענה נגדם.

המתנגדים מתנגדים גם לכל רכיב בנוי או תפעולי, לרבות כניסה, רמפה, מעבר, קיר תומך או פתרון אחר, החורג מקווי הבניין, מקווי המגרש או מזכויות הבנייה של יוזמי התכנית, ובפרט ככל שתכנון הכניסה למגרש או לחניון נשען על שטח שאינו בתחום זכויותיהם.

<u>לעניין סעיף 2.2.6 – קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה</u>: המתנגדים מתנגדים לכל ניסיון לכלול בתכנית במישרין או בעקיפין, שטח מחלקה גובלת שאינה בבעלות יוזמי התכנית, ובכלל זה חלקה מס' ____. לא ניתן לקדם הסדר של איחוד וחלוקה ו/או כל מנגנון תכנוני אחר הנשען על מקרקעין שאינם בבעלות יוזמי התכנית, מבלי שהדבר מעוגן כדין מפורט במסמכי התכנית ונתמך בתשתית קניינית ותכנונית מתאימה.

<u>לעניין סעיף 2.2.7 – קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים</u>: ככל שהתכנית כוללת או מאפשרת הריסה של מבנים קיימים מתבקש להתנות כל אישור בהצגת הסדרי ביצוע ברורים לעניין שלבי ההריסה, הדיפון, הביסוס, הייצוב, הגנת המבנים הסמוכים ומניעת סיכונים בטיחותיים ותפעוליים למקרקעין הגובלים. בהיעדר פירוט כאמור לא ניתן לבחון כראוי את השלכות רכיב ההריסה על הסביבה המיידית.

<u>לעניין סעיף 2.2.8</u> – מתבקש לקבוע כי מבקשי התכנית יבצעו תיאום מלא מול החלקות הגובלות בכל הנוגע לגידור, בטיחות, דרכי גישה, עבודות זמניות והסדרי ביצוע. נוסף על כך מתבקש כי אחד מתנאי ההיתר יהיה הצגת פוליסת ביטוח מתאימה ותקפה, המכסה נזקים העלולים להיגרם למקרקעין הסמוכים עקב עבודות הבנייה.

<u>לעניין סעיף 2.2.10</u> – כל סטייה ניכרת מן התכנית שלא הובאה לידיעת המתנגדים ו/או שלא ניתן היה לצפותה מן המסמכים שפורסמו תשמור למתנגדים את מלוא הזכות להעלות טענותיהם ביחס אליה בעתיד. כמו כן, ככל שתאושר בתכנית זו חריגה תכנונית מהותית מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לשלול בחינה שוויונית של תכניות עתידיות בחלקות הסמוכות.

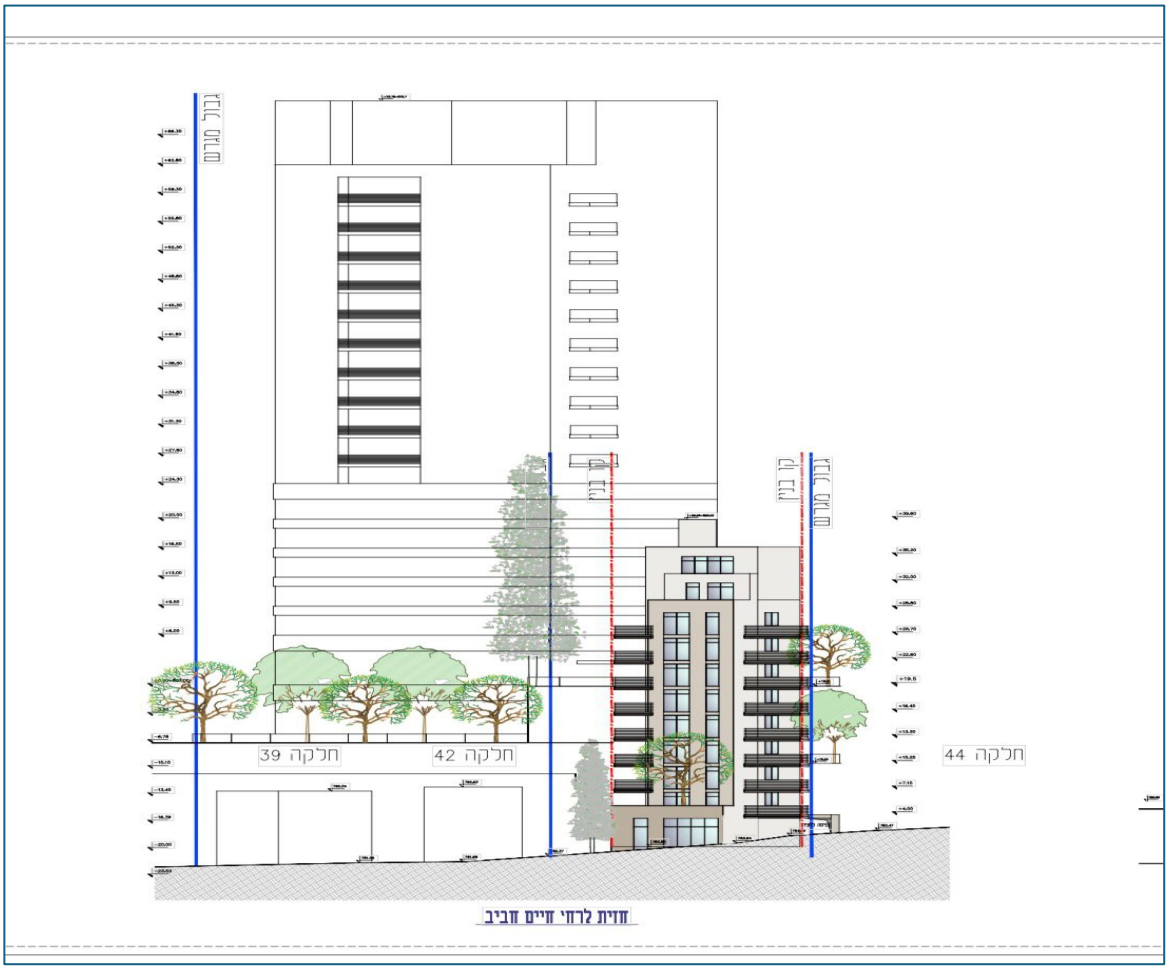
<u>לעניין סעיף 2.2.11</u> – המתנגדים מבקשים לקבוע מנגנון של תיאום תכנוני והנדסי מלא מול בעלי החלקות הסמוכות ככל שהתכנית כוללת רכיבים שיש להם השפעה ישירה על גבולות המגרשים, על גישה, על תשתיות משותפות או על אופן הביצוע.

<u>לעניין סעיף 2.2.12</u> – כפי שפורט לעיל ביחס לקווי הבניין, מתבקש כי אדריכל התכנית ירחיק את הבינוי מגבול החלקה הסמוכה למרחק שלא יפחת מ-3 מטרים ויימנע מתכנון מרפסות ו/או פתחים הפונים לעבר חלקת המתנגדים ברחוב חיים חביב 12. בנוסף המתנגדים מתנגדים באופן נחרץ לכניסה לחניון תת קרקעי המתוכננת על גבי שטח שאינו בתחום חלקת מבקשי התכנית אלא בשצ"פ המיועד לשימוש כלל החלקות הסמוכות. לפיכך מתבקש כי הוועדה תורה להסיר רכיב תכנוני זה ו/או להעתיקו למיקום אחר המצוי כולו בתחום הזכויות המוסדרות של יוזמי התכנית.

<u>לעניין סעיפים 2.2.13 ו-2.2.14</u> – לא צורפו לבקשה הוראות, תשריטים ו/או מסמכים מספקים בעניין רכיבים אלה ועל כן למתנגדים שמורה הזכות להעלות טענות משלימות לאחר שמלוא החומר יועמד לעיונם. מכל מקום המתנגדים מתנגדים לכל סיפוח, הפקעה ו/או שימוש בשטח שאינו שייך ליוזמי התכנית, כל עוד לא הוצגה לכך תשתית תכנונית וקניינית מפורשת כדין.

<u>לעניין סעיף 2.2.15</u> – המתנגדים מתנגדים לזיקת הנאה מוצעת ולמיקום הכניסה לחניון ככל שרכיבים אלה נשענים על חלקה 158 בלא שעוגנו באופן מפורש, מלא וברור בהוראות הפרסום ובהוראות התכנית. תכנון כאמור מעורר קושי תכנוני מהותי, שכן הוא מבקש לשרת צורך תפעולי של יוזמי התכנית באמצעות מקרקעין שאינם בבעלותם, בלא שהוצגה תשתית מספקת לעניין מקור הזכויות, היקפן, תנאי מימושן והשלכותיהן על החלקות הגובלות.

לפיכך, ככל שתישקל זיקת הנאה כאמור מתבקש לקבוע כי לא ניתן יהיה לאשרה ו/או לעשות בה שימוש אלא על יסוד הסדרה מלאה, מפורשת ושוויונית של הזכויות והחובות כלפי כלל בעלי הקרקע הרלוונטיים, ובכפוף להוראות פיתוח שיבטיחו בין היתר את השבת מצב השטח לקדמותו ככל שייגרם בו נזק. **<u>בהיעדר תשתית כאמור, אין לאשר רכיב זה במתכונתו המבוקשת.</u>**



המתנגדים מתנגדים למתכונת המוצעת של החניון התת-קרקעי, ובפרט לאופן תכנון הכניסה, הרמפה, שטחי התמרון והגישה אליו, ככל שרכיבים אלה נשענים על שטח שאינו בבעלות יוזמי הפרויקט, על זיקות הנאה שלא הוסדרו כדין ו/או על הסדר הפוגע בפועל בשימוש ובזכויות של המקרקעין הסמוכים.

ככל שתישקל זיקת הנאה לטובת הפרויקט מתבקש לבחון במפורש את מקור הזכויות, היקפן, תנאי מימושן והשלכותיהן על זכויות המתנגדים ולוודא שאין מדובר בהסדר חד צדדי המטיל על הנכס הגובל מגבלות תפעוליות ו/או תכנוניות ו/או מצמצם את אפשרויות השימוש והתכנון בו.

לפיכך מתבקש להתנות כל אישור בכך שהכניסה לחניון וכל רכיב תפעולי נלווה יתוכננו מתוך מגרשם של יוזמי הפרויקט בלבד ו/או לחלופין על יסוד זכויות מוסדרות כדין, מפורשות וברורות. בהיעדר תשתית קניינית ותכנונית מספקת ביחס לרכיבים אלה אין לאשרם במתכונתם המבוקשת.

ככל שייקבעו תנאים לאישור מתבקש לכלול תנאי מפורש של תיאום הנדסי מלא מול בעלי המקרקעין הגובלים, לרבות ביחס לעבודות חפירה, דיפון, ביסוס, ניקוז, תשתיות, קירות תומכים והקמה. נוסף על כך מתבקש לחייב את יוזמי הפרויקט בהעמדת ביטוח מתאים תקף ומספק שיכסה נזקים אפשריים למבנים, למערכות ולמקרקעין הסמוכים עקב ביצוע העבודות וזאת כתנאי מוקדם לכל התחלת עבודה.

לעניין סעיף 2.2.16 – לא צורפו לבקשה הוראות ו/או מסמכים מספקים בעניין סעיף זה, ועל כן למתנגדים שמורה הזכות להעלות טענות משלימות לאחר שמלוא החומר יועמד לעיונם.

פגמים בתשתית התכנונית ובמיצוי זכויות המתנגדים

ככל שמסמכי ההליך אינם כוללים תכניות מלאות, חתכים, חזיתות, תשריטים, פריסת חניון, הסדרי תנועה ופריקה וטעינה, פתרונות ניקוז, קירות תומכים, פירוט זיקות הנאה, חוות דעת מקצועיות ופרסומים מספקים ביחס לרכיבים המוצעים, הרי שלא ניתן לבצע בחינה תכנונית ממשית של מלוא השלכות הפרויקט. בהיעדר תשתית כאמור לא ניתן להעריך כראוי את השפעת התכנון על המקרקעין הגובלים, על המרחב הציבורי, על מערך התפעול ועל אפשרות המימוש העתידי של זכויות הבנייה בחלקות הסמוכות.

בנסיבות אלה אי הצגת מלוא המידע התכנוני הנדרש אינה פגם טכני בלבד, אלא פגם היורד לשורש יכולתם של המתנגדים למצות את זכות ההתנגדות באופן מושכל ואפקטיבי. לפיכך מתבקש שלא לאשר רכיבים אלה אלא לאחר פרסום מלא כדין, המצאת מסמכים משלימים ומתן אפשרות ממשית, הוגנת ועניינית להגשת התנגדות משלימה, ככל שיידרש. לעניין זה יודגש כי הליכי פרסום, שמיעה והתנגדות הם רכיבי יסוד בהליכי תכנון, כעולה מבג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001), וכי כאשר אין בפני המתנגדים תשתית מספקת להבנת היקף הפגיעה הצפויה וחלופות התכנון, אין לראות בכך מיצוי תקין של ההליך; ראו גם עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003).

הסעדים המבוקשים

לסיכום ונוכח כל האמור לעיל, מתבקש כי הוועדה המחוזית תדחה את הבקשה/התכנית במתכונתה הנוכחית; ולחלופין, ככל שתישקל אפשרות לאשרה, מתבקש להתנות כל אישור, בין היתר, בתיקונים ובתנאים המצטברים הבאים:

1. **שמירת מרחקי בנייה ראויים מן החלקות הגובלות;**
2. **איסור על פתחים, מרפסות או חזית פעילה הפונים לנכס הסמוך, מקום שבו נשקל או מאושר קו אפס או קו בניין מוקטן;**
3. **בחינה מחדש של מתכונת החניון והגישה אליו;**
4. **מניעת גישה תפעולית, תחבורתית או מסחרית דרך רחוב חיים חביב, ככל שיש בה כדי ליצור עומסים, סיכונים בטיחותיים או מפגעים תפעוליים;**
5. **קביעה מפורשת כי לא תיפגענה זכויות התכנון והבנייה העתידיות של המתנגדים וכי אישור התכנית לא ישמש בעתיד טענת מניעות, ויתור או השתק כלפיהם;**
6. **חיוב בתיאום הנדסי ובביטוח מתאים**

בנסיבות העניין, ולאור טיב הפגיעות הנטענות, ריבוי הרכיבים התכנוניים החסרים והשלכותיהם האפשריות על המקרקעין הגובלים, מתבקש כי כל החלטה תינתן בהנמקה מפורטת ותוך התייחסות קונקרטית לכל אחת מן הטענות שהועלו בהתנגדות זו.

17 ביוני 2026

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות מנומקת לתכנית/לבקשה ביחס לפרויקט ברחוב הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 ירושלים</u>

<u>פרטי ההליך והצדדים</u>

גוש : 30408

חלקות : 37,40,41 ו-43

מס' תכנית : 101-1202506

המקרקעין הגובלים : רחוב חיים חביב 12

המתנגדים: אהרון אהרון, ת"ז 71666556 ורבקה אהרון, ת"ז 051167971

<u>מבוא ומהות ההתנגדות</u>

המתנגדים מתכבדים להגיש בזאת התנגדות מנומקת לתכנית/לבקשה שבנדון. ההתנגדות נסמכת על פגיעות תכנוניות, תחבורתיות, תפעוליות וקנייניות הצפויות להיגרם למקרקעין הגובלים, וכן על היעדר תשתית תכנונית מספקת המאפשרת לבחון באופן מושכל ומלא את השלכות הפרויקט על הסביבה הקרובה, על מערך התנועה והתפעול ועל אפשרות המימוש העתידי של זכויות הבנייה בחלקות הסמוכות.

זכות ההתנגדות בהליכי תכנון היא זכות דיונית מהותית, שבאמצעותה ניתנת לנפגעים פוטנציאליים האפשרות להשמיע את טענותיהם בפני מוסד התכנון בטרם תתקבל החלטה העלולה לפגוע בהם; ראו עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003), המפנה לע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב. מכאן חובתה של הוועדה המחוזית לבחון את הבקשה על יסוד תשתית עובדתית ותכנונית מלאה, ברורה ומספקת, ותוך מתן אפשרות ממשית למצות את זכות ההתנגדות באופן ענייני, אפקטיבי והוגן.

יודגש כי התכנית המוצעת היא מן התכניות הראשונות לאורך ציר זה, ומשכך נדרשת הוועדה המחוזית לבחינה זהירה, רוחבית ומעמיקה של השלכותיה. החלטה בתכנית זו עלולה לשמש, הלכה למעשה, נקודת ייחוס תכנונית להמשך הציר ולתכנון עתידי במגרשים סמוכים, ולכן יש לייחס משקל מיוחד להשלכות המצטברות של הבינוי המבוקש על האזור.

<u>לעניין סעיף 2.2.1 – הפגיעה התחבורתית, המסחרית והתפעולית</u>

המתנגדים מתנגדים להיקף הבינוי המסחרי המבוקש ולכל מתכונת הכוללת שטחי מסחר משמעותיים, קומות מסחר, שטחי שירות תפעוליים ו/או שימושים נלווים העלולים להכביד על הסביבה הגובלת. מן המסמכים שהוצגו לא ניתן להבין באופן מספק היכן ימוקמו אזורי הפריקה

והטעינה, מתקני האצירה והפינוי של אשפה ופסולת, מערכות השירות, תקן החניה החל, וכן הסדרי התנועה והגישה של רכב מסחרי, שירותי וכבד אל המתחם וממנו.

בהיעדר פירוט כאמור, לא ניתן לבחון כדין את השלכות הבינוי המסחרי על העומסים, הבטיחות, המפגעים התפעוליים ואיכות החיים ברחוב חיים חביב. לפיכך מתבקש כי לא תאושר כל גישה תפעולית, מסחרית או תחבורתית דרך רחוב חיים חביב, וכי כל אישור, ככל שיינתן, יותנה בקביעה מפורשת שאין בו כדי לפגוע באפשרויות התכנון והבנייה העתידיות של המקרקעין הגובלים.

ככל שלפי המדיניות התכנונית החלה, לפי הוראות התכנית התקפה ו/או לפי החלטות קודמות של מוסדות התכנון ביחס לרחוב חיים חביב, האזור נשוא הבקשה מאופיין בבינוי נמוך ו/או שאינו מיועד לציפוף, הרי שכל סטייה מן המדיניות, שינוי ייעוד או הקלה תכנונית מחייבים בחינה זהירה, מנומקת, שוויונית ומבוססת נתונים. אישור חריגה כאמור, ללא בחינה מלאה של השלכותיה על המגרשים הסמוכים ועל המרחב התכנוני כולו, עלול ליצור פגיעה תכנונית ממשית ואף להשליך לרעה על בחינת תכנון עתידי בחלקות הגובלות.

בעניין זה מתבקש ליתן משקל גם לעקרונות ההנמקה, הזהירות ושיתוף הציבור בהליכי תכנון, כפי שנקבע בבג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001). אשר על כן, ככל שתאושר חריגה כלשהי, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך משום ויתור, מניעות, השתק או פגיעה בזכויות התכנון העתידיות של המתנגדים.

כמו כן, מחומר התכנית עולה כי חלקה מס' 40 מיועדת למבנה ציבור או למוסד ציבורי. בנסיבות אלה לא ברור אם יוזמי התכנית מבקשים להותיר ייעוד זה על כנו, לשנותו, או לשלבו במסגרת איחוד וחלוקה עם יתר החלקות. ככל שאין מבוקש שינוי ייעוד מפורש, מתבקש להבהיר מהו השימוש הציבורי המתוכנן במגרש לאחר אישור התכנית, ומהן השלכותיו התכנוניות והתפעוליות על הסביבה ועל המקרקעין הגובלים.

<u>לעניין סעיף 2.2.2 – חריגה מהמדיניות התכנונית ומהאופי הבנוי</u>

המתנגדים מתנגדים לכל מתכונת הכוללת ו/או מאפשרת בינוי בהיקף, בגובה או בצפיפות החורגים מן המדיניות התכנונית הנהוגה ברחוב ובסביבתו. אישור בינוי כאמור עלול לשנות הלכה למעשה את אופי הרחוב ואת דפוסי הפיתוח החלים בו, וזאת מבלי שהונחה תשתית מספקת לבחינת השלכותיו על המקרקעין הסמוכים, על קווי הרקיע, על העומסים ועל האיזון התכנוני הכולל.

בנסיבות אלה, וככל שתאושר תוספת גובה ו/או מסה בנויה חריגה, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לשלול, להגביל ו/או להכביד על האפשרות לאשר בעתיד היקפי בינוי תואמים גם במקרקעין הגובלים, בכפוף לכל דין ולשיקולים התכנוניים הרלוונטיים. עוד מתבקש להבהיר כי עצם היעדר החיבור לציר הרק"ל או תכנון עצמאי של החלקות הסמוכות לא ישמש כשלעצמו טעם לדחיית בחינה תכנונית שוויונית בעתיד.

בהקשר זה, ככל שהתכנית תאושר על בסיס שינוי מדיניות המאפשר בינוי לגובה משמעותי לרבות סדר גודל של 11 קומות או היקף דומה, מתבקש לקבוע כי שינוי מדיניות כאמור יובא בחשבון גם

בבחינת תכנון עתידי במקרקעי המתנגדים, מטעמי שוויון, עקביות ואחידות תכנונית, והכול בכפוף לבחינה פרטנית ולכל דין.

ככל שייקבעו בתכנית תנאים, הוראות משלימות ו/או קביעות תכנוניות בעלות השלכה עקרונית על אופי הבינוי ברחוב, מתבקש כי הוועדה תבהיר שאין מדובר בהסדר חד פעמי המנותק מסביבתו, אלא בקביעה שיש להביאה בחשבון גם ביחס לחלקות הסמוכות מקום שקיימים נתונים תכנוניים דומים.

לעניין סעיף 2.2.4 – לא יופחת מספר יחידות הדיור שיאושרו בתכנית זו על בסיס טענה כללית בדבר צפיפות דמוגרפית מבלי שתונח תשתית מקצועית מתאימה. ככל שהוועדה סבורה כי קיימת מגבלה דמוגרפית ו/או תשתיתית באזור מתבקש כי תיערך בחינה מקצועית סדורה לרבות סקר דמוגרפי ככל שנדרש, כדי שלא ייווצר בעתיד חסם בלתי מנומק ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן יהיה לשקול במקרקעין הסמוכים.

לעניין סעיף 2.2.5 – שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים והפגיעה במקרקעין הגובלים וביכולת התכנון העתידית

המתנגדים מתנגדים לקו בניין מוקטן כלפי המקרקעין הגובלים ברחוב חיים חביב 12 ככל שהוא מצמצם את המרווח התכנוני בין החלקות או מאפשר בינוי על קו אפס, לרבות פתחים, חלונות, מרפסות או חזית פעילה הפונים לחלקה הסמוכה. גם בהיעדר פתחים, הצמדה לגבול החלקה ו/או הקטנת המרווח אל מתחת ל-3 מטרים עלולות לפגוע פגיעה תכנונית ממשית במקרקעין הגובלים ולהכביד על מימוש זכויות הבנייה בחלקת המתנגדים.

ככל שתישקל סטייה מקו בניין זה מתבקש כי הדבר ייעשה רק על יסוד הנמקה תכנונית מפורטת, ובקביעה מפורשת כי לא יהיה בכך כדי ליצור מניעות, ויתור ו/או פגיעה בעקרון השוויון התכנוני ביחס לחלקת המתנגדים.

קו בניין מוקטן ו/או בינוי על קו אפס כלפי חלקה גובלת עלולים לפגוע בפרטיות, באור, באוויר, בנגישות ובאפשרות התכנון העתידית של המקרקעין הסמוכים. לפיכך יש לשמור על מרחק מזערי של 3 מטרים מקו הגבול, אלא אם תונח בפני הוועדה המחוזית תשתית תכנונית מלאה, קונקרטית ומשכנעת, הכוללת בין היתר פירוט מספק של מיקום הפתחים, החלונות, המפלסים, קירות התמך ופתרונות הניקוז.

אישור קו בניין מוקטן או בינוי על קו אפס אינו עניין טכני, אלא החלטה המחייבת בחינה תכנונית קונקרטית של היקף הפגיעה, חלופות התכנון והשלכותיהן על הסביבה הגובלת. בהיעדר תשתית תכנונית מספקת ותמונה תכנונית ברורה ומפורטת, אין הצדקה לאשר רכיב זה במתכונתו המבוקשת; ראו עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003) ובג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001). ככל שיאושר קו בניין מוקטן או קו אפס, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המתנגדים או לשמש בעתיד טענה נגדם.

המתנגדים מתנגדים גם לכל רכיב בנוי או תפעולי, לרבות כניסה, רמפה, מעבר, קיר תומך או פתרון אחר, החורג מקווי הבניין, מקווי המגרש או מזכויות הבנייה של יוזמי התכנית, ובפרט ככל שתכנון הכניסה למגרש או לחניון נשען על שטח שאינו בתחום זכויותיהם.

<u>לעניין סעיף 2.2.6 – קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה</u>: המתנגדים מתנגדים לכל ניסיון לכלול בתכנית במישרין או בעקיפין, שטח מחלקה גובלת שאינה בבעלות יוזמי התכנית, ובכלל זה חלקה מס' ____. לא ניתן לקדם הסדר של איחוד וחלוקה ו/או כל מנגנון תכנוני אחר הנשען על מקרקעין שאינם בבעלות יוזמי התכנית, מבלי שהדבר מעוגן כדין מפורט במסמכי התכנית ונתמך בתשתית קניינית ותכנונית מתאימה.

<u>לעניין סעיף 2.2.7 – קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים</u>: ככל שהתכנית כוללת או מאפשרת הריסה של מבנים קיימים מתבקש להתנות כל אישור בהצגת הסדרי ביצוע ברורים לעניין שלבי ההריסה, הדיפון, הביסוס, הייצוב, הגנת המבנים הסמוכים ומניעת סיכונים בטיחותיים ותפעוליים למקרקעין הגובלים. בהיעדר פירוט כאמור לא ניתן לבחון כראוי את השלכות רכיב ההריסה על הסביבה המיידית.

<u>לעניין סעיף 2.2.8</u> – מתבקש לקבוע כי מבקשי התכנית יבצעו תיאום מלא מול החלקות הגובלות בכל הנוגע לגידור, בטיחות, דרכי גישה, עבודות זמניות והסדרי ביצוע. נוסף על כך מתבקש כי אחד מתנאי ההיתר יהיה הצגת פוליסת ביטוח מתאימה ותקפה, המכסה נזקים העלולים להיגרם למקרקעין הסמוכים עקב עבודות הבנייה.

<u>לעניין סעיף 2.2.10</u> – כל סטייה ניכרת מן התכנית שלא הובאה לידיעת המתנגדים ו/או שלא ניתן היה לצפותה מן המסמכים שפורסמו תשמור למתנגדים את מלוא הזכות להעלות טענותיהם ביחס אליה בעתיד. כמו כן, ככל שתאושר בתכנית זו חריגה תכנונית מהותית מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לשלול בחינה שוויונית של תכניות עתידיות בחלקות הסמוכות.

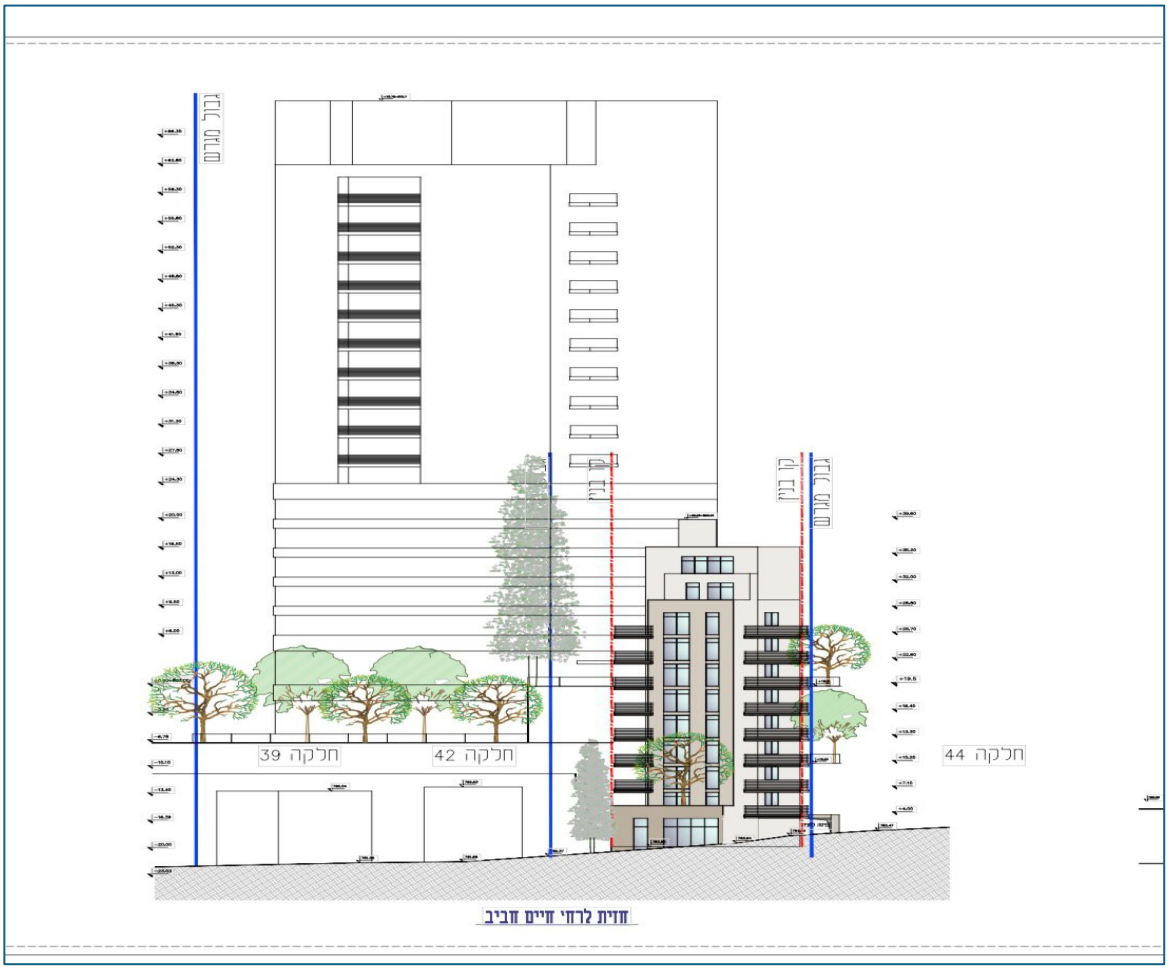
<u>לעניין סעיף 2.2.11</u> – המתנגדים מבקשים לקבוע מנגנון של תיאום תכנוני והנדסי מלא מול בעלי החלקות הסמוכות ככל שהתכנית כוללת רכיבים שיש להם השפעה ישירה על גבולות המגרשים, על גישה, על תשתיות משותפות או על אופן הביצוע.

<u>לעניין סעיף 2.2.12</u> – כפי שפורט לעיל ביחס לקווי הבניין, מתבקש כי אדריכל התכנית ירחיק את הבינוי מגבול החלקה הסמוכה למרחק שלא יפחת מ-3 מטרים ויימנע מתכנון מרפסות ו/או פתחים הפונים לעבר חלקת המתנגדים ברחוב חיים חביב 12. בנוסף המתנגדים מתנגדים באופן נחרץ לכניסה לחניון תת קרקעי המתוכננת על גבי שטח שאינו בתחום חלקת מבקשי התכנית אלא בשצ"פ המיועד לשימוש כלל החלקות הסמוכות. לפיכך מתבקש כי הוועדה תורה להסיר רכיב תכנוני זה ו/או להעתיקו למיקום אחר המצוי כולו בתחום הזכויות המוסדרות של יוזמי התכנית.

<u>לעניין סעיפים 2.2.13 ו-2.2.14</u> – לא צורפו לבקשה הוראות, תשריטים ו/או מסמכים מספקים בעניין רכיבים אלה ועל כן למתנגדים שמורה הזכות להעלות טענות משלימות לאחר שמלוא החומר יועמד לעיונם. מכל מקום המתנגדים מתנגדים לכל סיפוח, הפקעה ו/או שימוש בשטח שאינו שייך ליוזמי התכנית, כל עוד לא הוצגה לכך תשתית תכנונית וקניינית מפורשת כדין.

<u>לעניין סעיף 2.2.15</u> – המתנגדים מתנגדים לזיקת הנאה מוצעת ולמיקום הכניסה לחניון ככל שרכיבים אלה נשענים על חלקה 158 בלא שעוגנו באופן מפורש, מלא וברור בהוראות הפרסום ובהוראות התכנית. תכנון כאמור מעורר קושי תכנוני מהותי, שכן הוא מבקש לשרת צורך תפעולי של יוזמי התכנית באמצעות מקרקעין שאינם בבעלותם, בלא שהוצגה תשתית מספקת לעניין מקור הזכויות, היקפן, תנאי מימושן והשלכותיהן על החלקות הגובלות.

לפיכך, ככל שתישקל זיקת הנאה כאמור מתבקש לקבוע כי לא ניתן יהיה לאשרה ו/או לעשות בה שימוש אלא על יסוד הסדרה מלאה, מפורשת ושוויונית של הזכויות והחובות כלפי כלל בעלי הקרקע הרלוונטיים, ובכפוף להוראות פיתוח שיבטיחו בין היתר את השבת מצב השטח לקדמותו ככל שייגרם בו נזק. **<u>בהיעדר תשתית כאמור, אין לאשר רכיב זה במתכונתו המבוקשת.</u>**



המתנגדים מתנגדים למתכונת המוצעת של החניון התת-קרקעי, ובפרט לאופן תכנון הכניסה, הרמפה, שטחי התמרון והגישה אליו, ככל שרכיבים אלה נשענים על שטח שאינו בבעלות יוזמי הפרויקט, על זיקות הנאה שלא הוסדרו כדין ו/או על הסדר הפוגע בפועל בשימוש ובזכויות של המקרקעין הסמוכים.

ככל שתישקל זיקת הנאה לטובת הפרויקט מתבקש לבחון במפורש את מקור הזכויות, היקפן, תנאי מימושן והשלכותיהן על זכויות המתנגדים ולוודא שאין מדובר בהסדר חד צדדי המטיל על הנכס הגובל מגבלות תפעוליות ו/או תכנוניות ו/או מצמצם את אפשרויות השימוש והתכנון בו.

לפיכך מתבקש להתנות כל אישור בכך שהכניסה לחניון וכל רכיב תפעולי נלווה יתוכננו מתוך מגרשם של יוזמי הפרויקט בלבד ו/או לחלופין על יסוד זכויות מוסדרות כדין, מפורשות וברורות. בהיעדר תשתית קניינית ותכנונית מספקת ביחס לרכיבים אלה אין לאשרם במתכונתם המבוקשת.

ככל שייקבעו תנאים לאישור מתבקש לכלול תנאי מפורש של תיאום הנדסי מלא מול בעלי המקרקעין הגובלים, לרבות ביחס לעבודות חפירה, דיפון, ביסוס, ניקוז, תשתיות, קירות תומכים והקמה. נוסף על כך מתבקש לחייב את יוזמי הפרויקט בהעמדת ביטוח מתאים תקף ומספק שיכסה נזקים אפשריים למבנים, למערכות ולמקרקעין הסמוכים עקב ביצוע העבודות וזאת כתנאי מוקדם לכל התחלת עבודה.

לעניין סעיף 2.2.16 – לא צורפו לבקשה הוראות ו/או מסמכים מספקים בעניין סעיף זה, ועל כן למתנגדים שמורה הזכות להעלות טענות משלימות לאחר שמלוא החומר יועמד לעיונם.

פגמים בתשתית התכנונית ובמיצוי זכויות המתנגדים

ככל שמסמכי ההליך אינם כוללים תכניות מלאות, חתכים, חזיתות, תשריטים, פריסת חניון, הסדרי תנועה ופריקה וטעינה, פתרונות ניקוז, קירות תומכים, פירוט זיקות הנאה, חוות דעת מקצועיות ופרסומים מספקים ביחס לרכיבים המוצעים, הרי שלא ניתן לבצע בחינה תכנונית ממשית של מלוא השלכות הפרויקט. בהיעדר תשתית כאמור לא ניתן להעריך כראוי את השפעת התכנון על המקרקעין הגובלים, על המרחב הציבורי, על מערך התפעול ועל אפשרות המימוש העתידי של זכויות הבנייה בחלקות הסמוכות.

בנסיבות אלה אי הצגת מלוא המידע התכנוני הנדרש אינה פגם טכני בלבד, אלא פגם היורד לשורש יכולתם של המתנגדים למצות את זכות ההתנגדות באופן מושכל ואפקטיבי. לפיכך מתבקש שלא לאשר רכיבים אלה אלא לאחר פרסום מלא כדין, המצאת מסמכים משלימים ומתן אפשרות ממשית, הוגנת ועניינית להגשת התנגדות משלימה, ככל שיידרש. לעניין זה יודגש כי הליכי פרסום, שמיעה והתנגדות הם רכיבי יסוד בהליכי תכנון, כעולה מבג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001), וכי כאשר אין בפני המתנגדים תשתית מספקת להבנת היקף הפגיעה הצפויה וחלופות התכנון, אין לראות בכך מיצוי תקין של ההליך; ראו גם עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003).

הסעדים המבוקשים

לסיכום ונוכח כל האמור לעיל, מתבקש כי הוועדה המחוזית תדחה את הבקשה/התכנית במתכונתה הנוכחית; ולחלופין, ככל שתישקל אפשרות לאשרה, מתבקש להתנות כל אישור, בין היתר, בתיקונים ובתנאים המצטברים הבאים:

1. **שמירת מרחקי בנייה ראויים מן החלקות הגובלות;**
2. **איסור על פתחים, מרפסות או חזית פעילה הפונים לנכס הסמוך, מקום שבו נשקל או מאושר קו אפס או קו בניין מוקטן;**
3. **בחינה מחדש של מתכונת החניון והגישה אליו;**
4. **מניעת גישה תפעולית, תחבורתית או מסחרית דרך רחוב חיים חביב, ככל שיש בה כדי ליצור עומסים, סיכונים בטיחותיים או מפגעים תפעוליים;**
5. **קביעה מפורשת כי לא תיפגענה זכויות התכנון והבנייה העתידיות של המתנגדים וכי אישור התכנית לא ישמש בעתיד טענת מניעות, ויתור או השתק כלפיהם;**
6. **חיוב בתיאום הנדסי ובביטוח מתאים**

בנסיבות העניין, ולאור טיב הפגיעות הנטענות, ריבוי הרכיבים התכנוניים החסרים והשלכותיהם האפשריות על המקרקעין הגובלים, מתבקש כי כל החלטה תינתן בהנמקה מפורטת ותוך התייחסות קונקרטית לכל אחת מן הטענות שהועלו בהתנגדות זו.

17 ביוני 2026

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות מנומקת לתכנית/לבקשה ביחס לפרויקט ברחוב הנטקה 40-36 וחיים חביב 14 ירושלים</u>

<u>פרטי ההליך והצדדים</u>

גוש : 30408

חלקות : 37,40,41 ו-43

מס' תכנית : 101-1202506

המקרקעין הגובלים : רחוב חיים חביב 12

המתנגדים: אהרון אהרון, ת"ז 71666556 ורבקה אהרון, ת"ז 051167971

<u>מבוא ומהות ההתנגדות</u>

המתנגדים מתכבדים להגיש בזאת התנגדות מנומקת לתכנית/לבקשה שבנדון. ההתנגדות נסמכת על פגיעות תכנוניות, תחבורתיות, תפעוליות וקנייניות הצפויות להיגרם למקרקעין הגובלים, וכן על היעדר תשתית תכנונית מספקת המאפשרת לבחון באופן מושכל ומלא את השלכות הפרויקט על הסביבה הקרובה, על מערך התנועה והתפעול ועל אפשרות המימוש העתידי של זכויות הבנייה בחלקות הסמוכות.

זכות ההתנגדות בהליכי תכנון היא זכות דיונית מהותית, שבאמצעותה ניתנת לנפגעים פוטנציאליים האפשרות להשמיע את טענותיהם בפני מוסד התכנון בטרם תתקבל החלטה העלולה לפגוע בהם; ראו עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003), המפנה לע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב. מכאן חובתה של הוועדה המחוזית לבחון את הבקשה על יסוד תשתית עובדתית ותכנונית מלאה, ברורה ומספקת, ותוך מתן אפשרות ממשית למצות את זכות ההתנגדות באופן ענייני, אפקטיבי והוגן.

יודגש כי התכנית המוצעת היא מן התכניות הראשונות לאורך ציר זה, ומשכך נדרשת הוועדה המחוזית לבחינה זהירה, רוחבית ומעמיקה של השלכותיה. החלטה בתכנית זו עלולה לשמש, הלכה למעשה, נקודת ייחוס תכנונית להמשך הציר ולתכנון עתידי במגרשים סמוכים, ולכן יש לייחס משקל מיוחד להשלכות המצטברות של הבינוי המבוקש על האזור.

<u>לעניין סעיף 2.2.1 – הפגיעה התחבורתית, המסחרית והתפעולית</u>

המתנגדים מתנגדים להיקף הבינוי המסחרי המבוקש ולכל מתכונת הכוללת שטחי מסחר משמעותיים, קומות מסחר, שטחי שירות תפעוליים ו/או שימושים נלווים העלולים להכביד על הסביבה הגובלת. מן המסמכים שהוצגו לא ניתן להבין באופן מספק היכן ימוקמו אזורי הפריקה

והטעינה, מתקני האצירה והפינוי של אשפה ופסולת, מערכות השירות, תקן החניה החל, וכן הסדרי התנועה והגישה של רכב מסחרי, שירותי וכבד אל המתחם וממנו.

בהיעדר פירוט כאמור, לא ניתן לבחון כדין את השלכות הבינוי המסחרי על העומסים, הבטיחות, המפגעים התפעוליים ואיכות החיים ברחוב חיים חביב. לפיכך מתבקש כי לא תאושר כל גישה תפעולית, מסחרית או תחבורתית דרך רחוב חיים חביב, וכי כל אישור, ככל שיינתן, יותנה בקביעה מפורשת שאין בו כדי לפגוע באפשרויות התכנון והבנייה העתידיות של המקרקעין הגובלים.

ככל שלפי המדיניות התכנונית החלה, לפי הוראות התכנית התקפה ו/או לפי החלטות קודמות של מוסדות התכנון ביחס לרחוב חיים חביב, האזור נשוא הבקשה מאופיין בבינוי נמוך ו/או שאינו מיועד לציפוף, הרי שכל סטייה מן המדיניות, שינוי ייעוד או הקלה תכנונית מחייבים בחינה זהירה, מנומקת, שוויונית ומבוססת נתונים. אישור חריגה כאמור, ללא בחינה מלאה של השלכותיה על המגרשים הסמוכים ועל המרחב התכנוני כולו, עלול ליצור פגיעה תכנונית ממשית ואף להשליך לרעה על בחינת תכנון עתידי בחלקות הגובלות.

בעניין זה מתבקש ליתן משקל גם לעקרונות ההנמקה, הזהירות ושיתוף הציבור בהליכי תכנון, כפי שנקבע בבג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001). אשר על כן, ככל שתאושר חריגה כלשהי, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך משום ויתור, מניעות, השתק או פגיעה בזכויות התכנון העתידיות של המתנגדים.

כמו כן, מחומר התכנית עולה כי חלקה מס' 40 מיועדת למבנה ציבור או למוסד ציבורי. בנסיבות אלה לא ברור אם יוזמי התכנית מבקשים להותיר ייעוד זה על כנו, לשנותו, או לשלבו במסגרת איחוד וחלוקה עם יתר החלקות. ככל שאין מבוקש שינוי ייעוד מפורש, מתבקש להבהיר מהו השימוש הציבורי המתוכנן במגרש לאחר אישור התכנית, ומהן השלכותיו התכנוניות והתפעוליות על הסביבה ועל המקרקעין הגובלים.

<u>לעניין סעיף 2.2.2 – חריגה מהמדיניות התכנונית ומהאופי הבנוי</u>

המתנגדים מתנגדים לכל מתכונת הכוללת ו/או מאפשרת בינוי בהיקף, בגובה או בצפיפות החורגים מן המדיניות התכנונית הנהוגה ברחוב ובסביבתו. אישור בינוי כאמור עלול לשנות הלכה למעשה את אופי הרחוב ואת דפוסי הפיתוח החלים בו, וזאת מבלי שהונחה תשתית מספקת לבחינת השלכותיו על המקרקעין הסמוכים, על קווי הרקיע, על העומסים ועל האיזון התכנוני הכולל.

בנסיבות אלה, וככל שתאושר תוספת גובה ו/או מסה בנויה חריגה, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לשלול, להגביל ו/או להכביד על האפשרות לאשר בעתיד היקפי בינוי תואמים גם במקרקעין הגובלים, בכפוף לכל דין ולשיקולים התכנוניים הרלוונטיים. עוד מתבקש להבהיר כי עצם היעדר החיבור לציר הרק"ל או תכנון עצמאי של החלקות הסמוכות לא ישמש כשלעצמו טעם לדחיית בחינה תכנונית שוויונית בעתיד.

בהקשר זה, ככל שהתכנית תאושר על בסיס שינוי מדיניות המאפשר בינוי לגובה משמעותי לרבות סדר גודל של 11 קומות או היקף דומה, מתבקש לקבוע כי שינוי מדיניות כאמור יובא בחשבון גם

בבחינת תכנון עתידי במקרקעי המתנגדים, מטעמי שוויון, עקביות ואחידות תכנונית, והכול בכפוף לבחינה פרטנית ולכל דין.

ככל שייקבעו בתכנית תנאים, הוראות משלימות ו/או קביעות תכנוניות בעלות השלכה עקרונית על אופי הבינוי ברחוב, מתבקש כי הוועדה תבהיר שאין מדובר בהסדר חד פעמי המנותק מסביבתו, אלא בקביעה שיש להביאה בחשבון גם ביחס לחלקות הסמוכות מקום שקיימים נתונים תכנוניים דומים.

לעניין סעיף 2.2.4 – לא יופחת מספר יחידות הדיור שיאושרו בתכנית זו על בסיס טענה כללית בדבר צפיפות דמוגרפית מבלי שתונח תשתית מקצועית מתאימה. ככל שהוועדה סבורה כי קיימת מגבלה דמוגרפית ו/או תשתיתית באזור מתבקש כי תיערך בחינה מקצועית סדורה לרבות סקר דמוגרפי ככל שנדרש, כדי שלא ייווצר בעתיד חסם בלתי מנומק ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן יהיה לשקול במקרקעין הסמוכים.

לעניין סעיף 2.2.5 – שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים והפגיעה במקרקעין הגובלים וביכולת התכנון העתידית

המתנגדים מתנגדים לקו בניין מוקטן כלפי המקרקעין הגובלים ברחוב חיים חביב 12 ככל שהוא מצמצם את המרווח התכנוני בין החלקות או מאפשר בינוי על קו אפס, לרבות פתחים, חלונות, מרפסות או חזית פעילה הפונים לחלקה הסמוכה. גם בהיעדר פתחים, הצמדה לגבול החלקה ו/או הקטנת המרווח אל מתחת ל-3 מטרים עלולות לפגוע פגיעה תכנונית ממשית במקרקעין הגובלים ולהכביד על מימוש זכויות הבנייה בחלקת המתנגדים.

ככל שתישקל סטייה מקו בניין זה מתבקש כי הדבר ייעשה רק על יסוד הנמקה תכנונית מפורטת, ובקביעה מפורשת כי לא יהיה בכך כדי ליצור מניעות, ויתור ו/או פגיעה בעקרון השוויון התכנוני ביחס לחלקת המתנגדים.

קו בניין מוקטן ו/או בינוי על קו אפס כלפי חלקה גובלת עלולים לפגוע בפרטיות, באור, באוויר, בנגישות ובאפשרות התכנון העתידית של המקרקעין הסמוכים. לפיכך יש לשמור על מרחק מזערי של 3 מטרים מקו הגבול, אלא אם תונח בפני הוועדה המחוזית תשתית תכנונית מלאה, קונקרטית ומשכנעת, הכוללת בין היתר פירוט מספק של מיקום הפתחים, החלונות, המפלסים, קירות התמך ופתרונות הניקוז.

אישור קו בניין מוקטן או בינוי על קו אפס אינו עניין טכני, אלא החלטה המחייבת בחינה תכנונית קונקרטית של היקף הפגיעה, חלופות התכנון והשלכותיהן על הסביבה הגובלת. בהיעדר תשתית תכנונית מספקת ותמונה תכנונית ברורה ומפורטת, אין הצדקה לאשר רכיב זה במתכונתו המבוקשת; ראו עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003) ובג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001). ככל שיאושר קו בניין מוקטן או קו אפס, מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המתנגדים או לשמש בעתיד טענה נגדם.

המתנגדים מתנגדים גם לכל רכיב בנוי או תפעולי, לרבות כניסה, רמפה, מעבר, קיר תומך או פתרון אחר, החורג מקווי הבניין, מקווי המגרש או מזכויות הבנייה של יוזמי התכנית, ובפרט ככל שתכנון הכניסה למגרש או לחניון נשען על שטח שאינו בתחום זכויותיהם.

<u>לעניין סעיף 2.2.6 – קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה</u>: המתנגדים מתנגדים לכל ניסיון לכלול בתכנית במישרין או בעקיפין, שטח מחלקה גובלת שאינה בבעלות יוזמי התכנית, ובכלל זה חלקה מס' ____. לא ניתן לקדם הסדר של איחוד וחלוקה ו/או כל מנגנון תכנוני אחר הנשען על מקרקעין שאינם בבעלות יוזמי התכנית, מבלי שהדבר מעוגן כדין מפורט במסמכי התכנית ונתמך בתשתית קניינית ותכנונית מתאימה.

<u>לעניין סעיף 2.2.7 – קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים</u>: ככל שהתכנית כוללת או מאפשרת הריסה של מבנים קיימים מתבקש להתנות כל אישור בהצגת הסדרי ביצוע ברורים לעניין שלבי ההריסה, הדיפון, הביסוס, הייצוב, הגנת המבנים הסמוכים ומניעת סיכונים בטיחותיים ותפעוליים למקרקעין הגובלים. בהיעדר פירוט כאמור לא ניתן לבחון כראוי את השלכות רכיב ההריסה על הסביבה המיידית.

<u>לעניין סעיף 2.2.8</u> – מתבקש לקבוע כי מבקשי התכנית יבצעו תיאום מלא מול החלקות הגובלות בכל הנוגע לגידור, בטיחות, דרכי גישה, עבודות זמניות והסדרי ביצוע. נוסף על כך מתבקש כי אחד מתנאי ההיתר יהיה הצגת פוליסת ביטוח מתאימה ותקפה, המכסה נזקים העלולים להיגרם למקרקעין הסמוכים עקב עבודות הבנייה.

<u>לעניין סעיף 2.2.10</u> – כל סטייה ניכרת מן התכנית שלא הובאה לידיעת המתנגדים ו/או שלא ניתן היה לצפותה מן המסמכים שפורסמו תשמור למתנגדים את מלוא הזכות להעלות טענותיהם ביחס אליה בעתיד. כמו כן, ככל שתאושר בתכנית זו חריגה תכנונית מהותית מתבקש לקבוע במפורש כי לא יהיה בכך כדי לשלול בחינה שוויונית של תכניות עתידיות בחלקות הסמוכות.

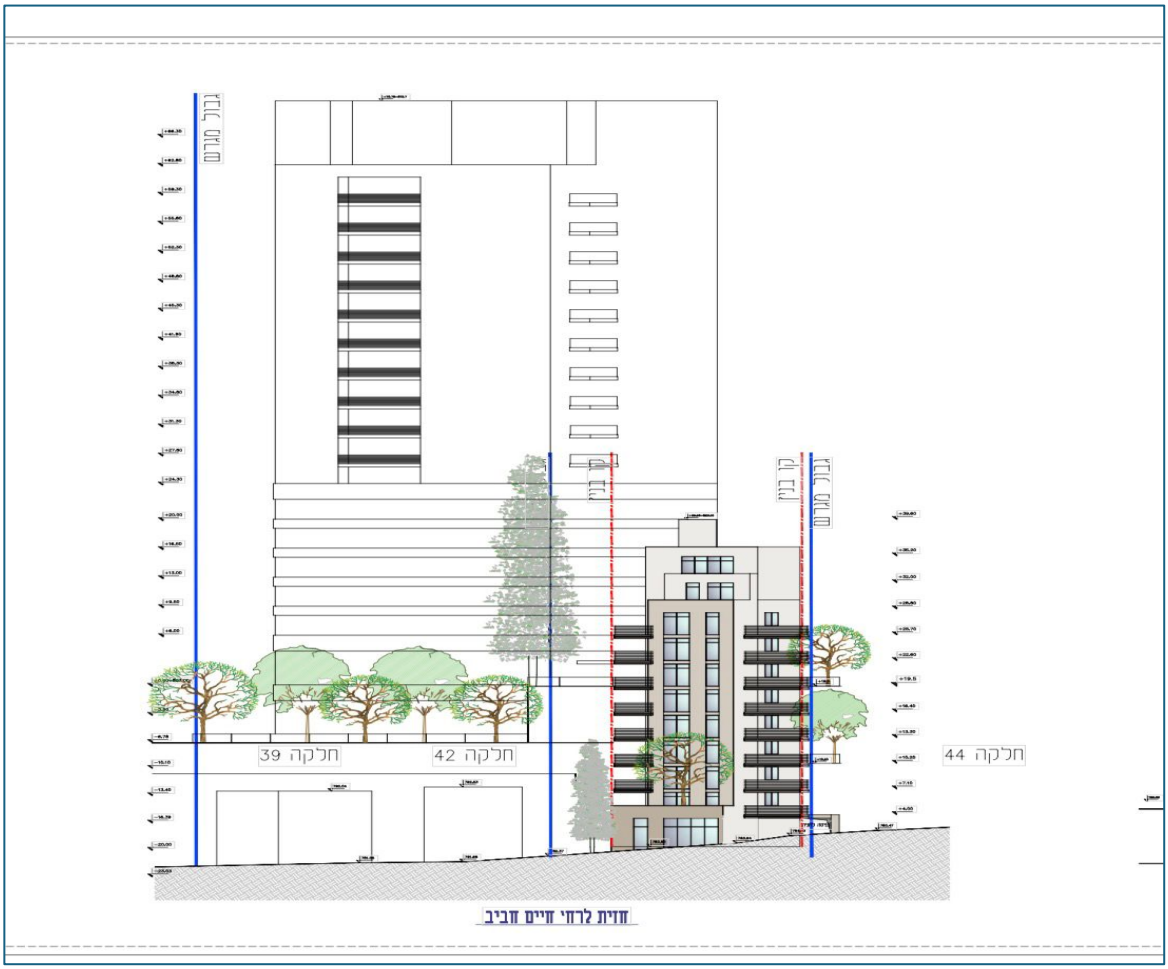
<u>לעניין סעיף 2.2.11</u> – המתנגדים מבקשים לקבוע מנגנון של תיאום תכנוני והנדסי מלא מול בעלי החלקות הסמוכות ככל שהתכנית כוללת רכיבים שיש להם השפעה ישירה על גבולות המגרשים, על גישה, על תשתיות משותפות או על אופן הביצוע.

<u>לעניין סעיף 2.2.12</u> – כפי שפורט לעיל ביחס לקווי הבניין, מתבקש כי אדריכל התכנית ירחיק את הבינוי מגבול החלקה הסמוכה למרחק שלא יפחת מ-3 מטרים ויימנע מתכנון מרפסות ו/או פתחים הפונים לעבר חלקת המתנגדים ברחוב חיים חביב 12. בנוסף המתנגדים מתנגדים באופן נחרץ לכניסה לחניון תת קרקעי המתוכננת על גבי שטח שאינו בתחום חלקת מבקשי התכנית אלא בשצ"פ המיועד לשימוש כלל החלקות הסמוכות. לפיכך מתבקש כי הוועדה תורה להסיר רכיב תכנוני זה ו/או להעתיקו למיקום אחר המצוי כולו בתחום הזכויות המוסדרות של יוזמי התכנית.

<u>לעניין סעיפים 2.2.13 ו-2.2.14</u> – לא צורפו לבקשה הוראות, תשריטים ו/או מסמכים מספקים בעניין רכיבים אלה ועל כן למתנגדים שמורה הזכות להעלות טענות משלימות לאחר שמלוא החומר יועמד לעיונם. מכל מקום המתנגדים מתנגדים לכל סיפוח, הפקעה ו/או שימוש בשטח שאינו שייך ליוזמי התכנית, כל עוד לא הוצגה לכך תשתית תכנונית וקניינית מפורשת כדין.

<u>לעניין סעיף 2.2.15</u> – המתנגדים מתנגדים לזיקת הנאה מוצעת ולמיקום הכניסה לחניון ככל שרכיבים אלה נשענים על חלקה 158 בלא שעוגנו באופן מפורש, מלא וברור בהוראות הפרסום ובהוראות התכנית. תכנון כאמור מעורר קושי תכנוני מהותי, שכן הוא מבקש לשרת צורך תפעולי של יוזמי התכנית באמצעות מקרקעין שאינם בבעלותם, בלא שהוצגה תשתית מספקת לעניין מקור הזכויות, היקפן, תנאי מימושן והשלכותיהן על החלקות הגובלות.

לפיכך, ככל שתישקל זיקת הנאה כאמור מתבקש לקבוע כי לא ניתן יהיה לאשרה ו/או לעשות בה שימוש אלא על יסוד הסדרה מלאה, מפורשת ושוויונית של הזכויות והחובות כלפי כלל בעלי הקרקע הרלוונטיים, ובכפוף להוראות פיתוח שיבטיחו בין היתר את השבת מצב השטח לקדמותו ככל שייגרם בו נזק. **<u>בהיעדר תשתית כאמור, אין לאשר רכיב זה במתכונתו המבוקשת.</u>**



המתנגדים מתנגדים למתכונת המוצעת של החניון התת-קרקעי, ובפרט לאופן תכנון הכניסה, הרמפה, שטחי התמרון והגישה אליו, ככל שרכיבים אלה נשענים על שטח שאינו בבעלות יוזמי הפרויקט, על זיקות הנאה שלא הוסדרו כדין ו/או על הסדר הפוגע בפועל בשימוש ובזכויות של המקרקעין הסמוכים.

ככל שתישקל זיקת הנאה לטובת הפרויקט מתבקש לבחון במפורש את מקור הזכויות, היקפן, תנאי מימושן והשלכותיהן על זכויות המתנגדים ולוודא שאין מדובר בהסדר חד צדדי המטיל על הנכס הגובל מגבלות תפעוליות ו/או תכנוניות ו/או מצמצם את אפשרויות השימוש והתכנון בו.

לפיכך מתבקש להתנות כל אישור בכך שהכניסה לחניון וכל רכיב תפעולי נלווה יתוכננו מתוך מגרשם של יוזמי הפרויקט בלבד ו/או לחלופין על יסוד זכויות מוסדרות כדין, מפורשות וברורות. בהיעדר תשתית קניינית ותכנונית מספקת ביחס לרכיבים אלה אין לאשרם במתכונתם המבוקשת.

ככל שייקבעו תנאים לאישור מתבקש לכלול תנאי מפורש של תיאום הנדסי מלא מול בעלי המקרקעין הגובלים, לרבות ביחס לעבודות חפירה, דיפון, ביסוס, ניקוז, תשתיות, קירות תומכים והקמה. נוסף על כך מתבקש לחייב את יוזמי הפרויקט בהעמדת ביטוח מתאים תקף ומספק שיכסה נזקים אפשריים למבנים, למערכות ולמקרקעין הסמוכים עקב ביצוע העבודות וזאת כתנאי מוקדם לכל התחלת עבודה.

לעניין סעיף 2.2.16 – לא צורפו לבקשה הוראות ו/או מסמכים מספקים בעניין סעיף זה, ועל כן למתנגדים שמורה הזכות להעלות טענות משלימות לאחר שמלוא החומר יועמד לעיונם.

פגמים בתשתית התכנונית ובמיצוי זכויות המתנגדים

ככל שמסמכי ההליך אינם כוללים תכניות מלאות, חתכים, חזיתות, תשריטים, פריסת חניון, הסדרי תנועה ופריקה וטעינה, פתרונות ניקוז, קירות תומכים, פירוט זיקות הנאה, חוות דעת מקצועיות ופרסומים מספקים ביחס לרכיבים המוצעים, הרי שלא ניתן לבצע בחינה תכנונית ממשית של מלוא השלכות הפרויקט. בהיעדר תשתית כאמור לא ניתן להעריך כראוי את השפעת התכנון על המקרקעין הגובלים, על המרחב הציבורי, על מערך התפעול ועל אפשרות המימוש העתידי של זכויות הבנייה בחלקות הסמוכות.

בנסיבות אלה אי הצגת מלוא המידע התכנוני הנדרש אינה פגם טכני בלבד, אלא פגם היורד לשורש יכולתם של המתנגדים למצות את זכות ההתנגדות באופן מושכל ואפקטיבי. לפיכך מתבקש שלא לאשר רכיבים אלה אלא לאחר פרסום מלא כדין, המצאת מסמכים משלימים ומתן אפשרות ממשית, הוגנת ועניינית להגשת התנגדות משלימה, ככל שיידרש. לעניין זה יודגש כי הליכי פרסום, שמיעה והתנגדות הם רכיבי יסוד בהליכי תכנון, כעולה מבג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים (29.08.2001), וכי כאשר אין בפני המתנגדים תשתית מספקת להבנת היקף הפגיעה הצפויה וחלופות התכנון, אין לראות בכך מיצוי תקין של ההליך; ראו גם עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (29.12.2003).

הסעדים המבוקשים

לסיכום ונוכח כל האמור לעיל, מתבקש כי הוועדה המחוזית תדחה את הבקשה/התכנית במתכונתה הנוכחית; ולחלופין, ככל שתישקל אפשרות לאשרה, מתבקש להתנות כל אישור, בין היתר, בתיקונים ובתנאים המצטברים הבאים:

1. **שמירת מרחקי בנייה ראויים מן החלקות הגובלות;**
2. **איסור על פתחים, מרפסות או חזית פעילה הפונים לנכס הסמוך, מקום שבו נשקל או מאושר קו אפס או קו בניין מוקטן;**
3. **בחינה מחדש של מתכונת החניון והגישה אליו;**
4. **מניעת גישה תפעולית, תחבורתית או מסחרית דרך רחוב חיים חביב, ככל שיש בה כדי ליצור עומסים, סיכונים בטיחותיים או מפגעים תפעוליים;**
5. **קביעה מפורשת כי לא תיפגענה זכויות התכנון והבנייה העתידיות של המתנגדים וכי אישור התכנית לא ישמש בעתיד טענת מניעות, ויתור או השתק כלפיהם;**
6. **חיוב בתיאום הנדסי ובביטוח מתאים**

בנסיבות העניין, ולאור טיב הפגיעות הנטענות, ריבוי הרכיבים התכנוניים החסרים והשלכותיהם האפשריות על המקרקעין הגובלים, מתבקש כי כל החלטה תינתן בהנמקה מפורטת ותוך התייחסות קונקרטית לכל אחת מן הטענות שהועלו בהתנגדות זו.

תצהיר

1. אנו, אהרון אהרון, ת"ז 71666556, ורבקה אהרון, ת"ז 051167971, מצהירים בזאת כדלקמן:
2. תצהיר זה מוגש לתמיכה בהתנגדות שהוגשה על ידינו ביחס לתכנית/לבקשה הנוגעת לפרויקט ברחוב הנטקה 36-40 וחיים חביב 14 ירושלים.
3. העובדות המפורטות בהתנגדות, ככל שהן בידיעתנו האישית, נכונות לפי מיטב ידיעתנו; וכל האמור בה על יסוד מסמכים, פרסומים או מידע שהועמד לעיוננו, נכון לפי מיטב אמונתנו.
4. עיינו במסמכי התכנית והפרסומים שהועמדו לעיוננו, ועל יסוד אלה ועל יסוד היכרותנו עם הסביבה הגובלת, הגשנו את התנגדותנו.
5. אנו מצהירים כי זה שמנו, זו חתימתנו, ותוכן תצהיר זה אמת.

אהרון אהרון

רבקה אהרון

אישור עורך דין

אני מאשרת כי ביום 18.6.26 הופיעו בפניי אהרון אהרון, ת"ז 71666556, ורבקה אהרון, ת"ז 051167971, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו בפניי את נכונות הצהרתם וחתמו עליה בפניי.

נועה פרידה לוי, עו"ד
95397
נועה לוי, עו"ד

ש.אבני s.avni
משרד עורכי דין Law Offices

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון. 02-6256305 Tel. פקס. 02-6254305 Fax.
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

שרון אבני, עו"ד Sharon Avni, Advocate
שירה בירנבאום, עו"ד Shira Birnbaum, Advocate
תמר אבני, עו"ד Tamar Avni, Advocate
עינב בן שימול, עו"ד Einav Ben Shimol, Advocate
נעמה ליפשיץ, עו"ד Naama Lifshitz, Advocate
איתי אבני, עו"ד Itay Avni, Advocate

יפוי כח

מר בקל זמיר, נושא ת.ז. שמספרה 071091144 ממנה בזאת את עורכי הדין: שרון אבני ו/או שירה בירנבאום ו/או תמר אבני ו/אז עינב בן שימול ו/אז נעמה ליפשיץ ו/אז איתי אבני ו/אז בנימין ראובן להיות באי כוחי בכל ההליכים הקשורים לתכנית 101-1202506 במקרקעין הידועים כגוש 30408 חלקות 37,40-41,43 ברחוב הנטקה 40-38-36 וחיים חביב 14 ירושלים, לרבות הגשת התנגדות עצמית, ייצוג בהתנגדויות לתכנית ו/אז כל הליך תכנוני ו/אז משפטי הנוגע לתכנית זו במישרין ו/אז בעקיפין.

בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן :

1. לחתום על ולהגיש כל כתב התנגדות, תובענה תביעה או תביעה שכנגד ו/אז כל בקשה, בקשה למתן לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה אז כל הליך אחר הנוגע אז הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/אז לשלוח התראות, מכתבים, דרישות למסירת מידע על פי חוק חופש המידע ו/אז על פי כל דין, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים מכל מומחה,אז מוסד בכל תחום התמחות הנובע אז קשור שמישרון אז בעקיפין לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל גוף ו/אז מוסד ציבורי ו/אז פרטי לרבות כל מוסדות התכנון, כל בתי המשפט, לשכות הוצאה לפועל, בתי דין למיניהם אז מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לערכאה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע אז הנובע מהענינים האמורים לעיל על פי שקול דעתם של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש אז מחוצה לז.
7. לגבות את סכום התביעה אז כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד אז החלטה אז צו לדרוש צווי מכירה אז פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך אז כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצאו לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני כל מוסד תכנוני לרבות ועדות משנה של מוסדות תכנוניים למיניהם, רשם הקרקעות, לשכת רישום מקרקעין, ולחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל פעולה המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין, והכל ביחס לעניין הנ"ל.
11. ליצגני ולהופיע בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה אז מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו אז מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לז ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו אז חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט אז עם עניני הנ"ל, הריני מאשר את מעשי באי כוחי ו/אז מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ביפוי כח זה לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, והמילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום יום 28 לחודש אב 2026

בני בנימין ראובן, עו"ד
מ.ר. 92038

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

בנימין ראובן, עו"ד
מ.ר. 92038

s.avni ש.אבני
Law Offices משרד עורכי דין

Sharon Avni, Advocate שרון אבני, עו"ד
Shira Birnbaum, Advocate שירה בירנבאום, עו"ד
Tamar Avni, Advocate תמר אבני, עו"ד
Einav Ben Shimol, Advocate עינב בן שימול, עו"ד
Naama Lifshitz, Advocate נעמה ליפשיץ, עו"ד
Itay Avni, Advocate איתי אבני, עו"ד

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון. 02-6256305 Tel. פקס. 02-6254305 Fax.
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

יפוי כח

חברת ד.א.א.ר ישראל בע"מ, ח.פ. 513084236 באמצעות מורשה חתימה מר ארז ישראל, נושא ת.ז. שמספרה 055467633 ממנה בזאת את עורכי הדין: שרון אבני ו/או שירה בירנבאום ו/או תמר אבני ו/או עינב בן שימול ו/או נעמה ליפשיץ ו/או איתי אבני ו/או אבי מוסרי להיות באי כוחי בכל ההליכים הקשורים לתכנית 101-1202506 במקרקעין הידועים כגוש 30408 חלקות 37,40-41,43 ברחוב הנטקה 36-38-40 וחיים חביב 14 ירושלים, לרבות הגשת התנגדות עצמית, ייצוג בהתנגדויות לתכנית ו/או כל הליך תכנוני ו/או משפטי הנוגע לתכנית זו במישרין ו/או בעקיפין.

בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן :

1. לחתום על ולהגיש כל כתב התנגדות, תובענה תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, בקשה למתן לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות, מכתבים, דרישות למסירת מידע על פי חוק חופש המידע ו/או על פי כל דין, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים מכל מומחה,או מוסד בכל תחום התמחות הנובע או קשור שמישרון או בעקיפין לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל גוף ו/או מוסד ציבורי ו/או פרטי לרבות כל מוסדות התכנון, כל בתי המשפט, לשכות הוצאה לפועל, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לערכאה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל על פי שקול דעתם של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצאו לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני כל מוסד תכנוני לרבות ועדות משנה של מוסדות תכנוניים למיניהם, רשם הקרקעות, לשכת רישום מקרקעין, ולחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל פעולה המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין, והכל ביחס לעניין הנ"ל.
11. ליצגני ולהופיע בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, הריני מאשר את מעשי באי כוחי ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ביפוי כח זה לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, והמילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום יום 28 לחודש _____ 2026

חתימה וחותמת חברה: ד.א.א.ר ישראל בע"מ
ח.פ. 51-308423-6

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

אבי מוסרי, עו"ד
מ.ר. 13779
אבן גבירול 76, ת"א

מוסרי אבי, עו"ד
מ.ר. 13779

יפעת רוזיליו
שמאות מקרקעין והנדסה אזרחית

16 יוני 2026

לכבוד:

ד.א.א.ר ישראל בע"מ וזמיר בקל

סקר מחירים
ואומדן טווח מחירים
לשטחים בייעוד תעסוקה
ברחבי העיר ירושלים

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

1. תקציר

1.1. רקע לעבודה

תוכנית מס' 101-1202506 להתחדשות עירונית במתחם הממוקם ברחוב הנטקה 36- 40 וחיים חביב 14, שכונת קריית היובל, ירושלים, נמצאת כיום בשלבי הכנה ובשלב הגשת התנגדויות.

תוכנית זו להתחדשות עירונית כוללת הריסה של מבנים קיימים והקמת שני מבנים חדשים למגורים, מסחר תעסוקה ומבני ציבור.

מזמיני העבודה מעוניינים לבחון את הכדאיות הכלכלית של התמהיל המוצע ע"פ התוכנית (הכולל כ- 3,000 מ"ר עיקרי לשטחי תעסוקה) ולצורך כך, בוצע סקר שוק ואומדן טווח שווי מ"ר מבונה קרקע לתעסוקה בסביבה הקרובה.

1.2. מטרת חוות הדעת

עריכת סקר שוק מקיף לשטחי תעסוקה וכן אומדן טווח שווי למ"ר בנוי ומ"ר מבונה לתעסוקה בסביבה הקרובה שיהווה בסיס לבחינת כדאיות כלכלית בהקמת שטחי תעסוקה בפרויקטים בעלי עירוב שימושים.

<u>מסמך זה יצורף כנספח לבדיקה כלכלית מקיפה שערכה חברת גיאוקרטוגרפיה לבחינת היצע וביקוש לשטחי תעסוקה בירושלים עבור החברה.</u>

<u>מסמך זה איננו מהווה חוות דעת שמאית מלאה ואינו ערוך ע"פ התקינה השמאית.</u>

<u>הממצאים עבור אומדן שווי מ"ר בנוי ושווי מ"ר מבונה קרקע הינם שווים ממוצעים ע"פ סקר שנערך ברחבי העיר, ללא ביצוע התאמות לנכס ספציפי כלשהו.</u>

מסמך זה נערך עבור מזמיני חוות הדעת כמפורט לעיל בלבד. אין לעשות במסמך זה שימוש ע"י אדם אחר ו/או לא למטרה לה נועדה, ללא קבלת אישור בכתב מהחתומה מטה.

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

2. תיאור הסביבה

2.1. שכונת קריית היובל

שכונה קריית יובל נמצאת בדרום מערב העיר ירושלים. השכונה נחשבת לאחת השכונות הגבוהות בירושלים.

רכס קריית היובל יושב בין הר הרצל ושכונת עין כרם ממערבו. בדרום משתפל הרכס לעבר נחל רפאים וממזרח גובל בנחל מנחת.

בשל המיקום הגיאוגרפי שלה צופה השכונה לנוף מרשים.

קריית יובל משמשת כאזור מעבר לחלקים שונים של העיר והיא נחצית על ידי מערכת כבישים המובילה נפח תנועה גדול במרבית שעות היממה.

שכונות סמוכות:

השכונה ממוקמת מדרום לשכונת בית וגן

ממזרח לשכונת עין כרם וקריית הדסה עין כרם, מצפון מזרח לקריית מנחם

ממערב לשכונות בית וגן, רמת דניה, רמת שרת ומנחת (מלחה)

מצפון לגן החיות התנ"כי ולעיר גנים א'

השכונה נוסדה בשנת 1951 ומונה כ- 24,500 נפש.

הבינוי בשכונה מאופיין בבנייה ותיקה ברובה של בנינים בני 4 קומות.

בשכונה קיים פיתוח עירוני מלא.

ניכר כי השכונה הינה בתהליך של התחדשות עירונית כאשר נבנים בה מגדלי מגורים גבוהים וכן קיימות תוכניות רבות בהליך אישור.

רחוב הנטקה מהווה חלק מציר הרצל, הנטקה והנרייטה סולד המוביל מהכניסה לעיר ועד קריית מנחם ובהמשך לבית החולים הדסה עין כרם. הרחוב מהווה ציר רק"ל בו עובר כיום הקו האדום ובעתיד גם יעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה.

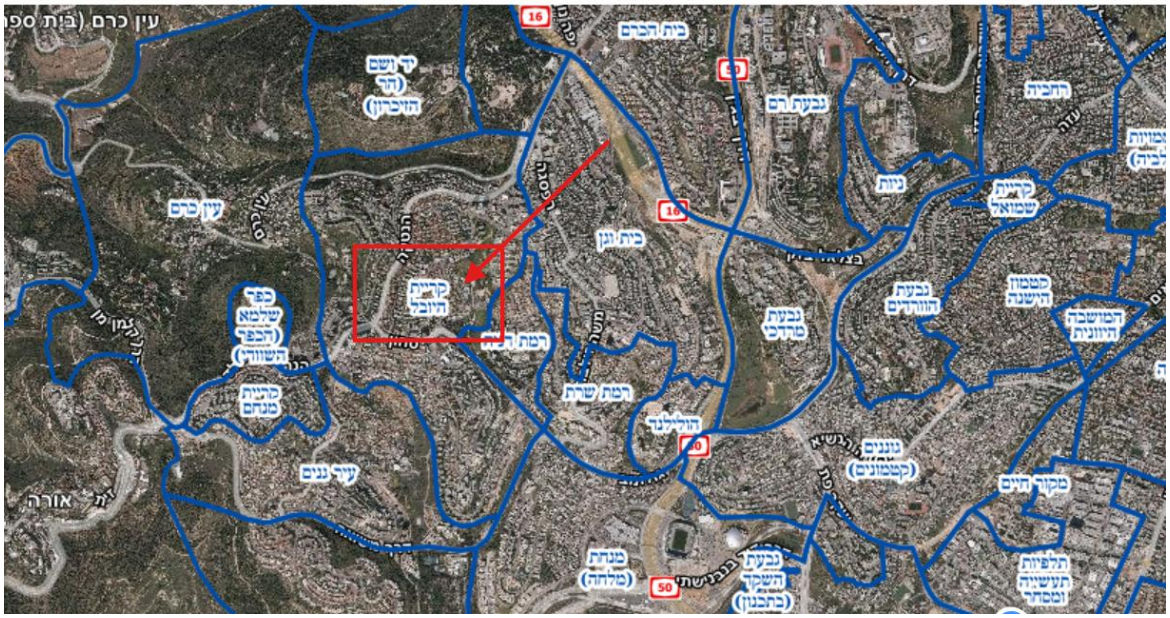
הרחוב מתאפיין בחלקו בבנייני שיכונים וחלקו בבניינים נמוכים.

רחוב חיים חביב – הינו רחוב פנימי המתאפיין בעיר בבנייני שיכונים צפופים.

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

<u>להלן סימון שכונת קריית יובל על גבי תשריט הסביבה הקרובה מתוך אתר המפות הממשלתי</u>:



השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

3. נתוני שוק – עסקאות השוואה

יש לציין כי לאור מיעוט עסקאות בשכונת קריית יובל ובשכונות הסמוכות בירושלים.
סקר השוק מבוסס על נתוני שוק מרחבי העיר ירושלים.

3.1. עסקאות השוואה לשטחי משרדים, מצוטטים מאתר רשות המיסים

עסקאות ההשוואה המצוטטות הינן מאזורי התעשייה גבעת שאול ותלפיות. קיים מיעוט עסקאות לשטחי תעסוקה בשכונות המגורים אותן היה ניתן לנתח

עסקאות השוואה עדכניות לשטחי משרדים - אזור התעשייה גבעת שאול								
מס"ד	גוש/חלקה/תת חלקה	כתובת	תאריך עסקה	מחיר (₪)	שטח רשום (מ"ר)	שטח ארנונה	קומה	מחיר למ"ר רשום (₪)
1	30332-0054-000	כנפי נשרים 68	16/04/2026	1,841,360 ₪	138	97	6	13,343 ₪
2	30332-0054-000	כנפי נשרים 68	16/04/2026	2,613,800 ₪	196	138	6	13,336 ₪
3	30332-0054-000	כנפי נשרים 68	16/04/2026	1,841,361 ₪	138	97	6	13,343 ₪
4	30332-0056-126	כנפי נשרים 35	23/04/2026	1,840,000 ₪	95	127	12	19,368 ₪
5	30332-0088-000	כנפי נשרים 54	16/04/2026	2,644,379 ₪	198	140	6	13,355 ₪
6	30332-0068-000	כנפי נשרים 68	16/04/2026	2,841,145 ₪	213	150	6	13,339 ₪
7	30332-0067-000	כנפי נשרים 68	16/04/2026	2,802,590 ₪	210	148	6	13,346 ₪
8	30332-0066-000	כנפי נשרים 68	16/04/2026	1,846,013 ₪	138	97	6	13,377 ₪
9	30332-0065-000	כנפי נשרים 68	16/04/2026	2,769,352 ₪	208	146	6	13,314 ₪
							ממוצע	**14,013 ₪**

עסקאות השוואה עדכניות לשטחי משרדים - אזור התעשייה תלפיות								
מס"ד	גוש/חלקה/תת חלקה	כתובת	תאריך עסקה	מחיר (₪)	שטח רשום (מ"ר)	שטח ארנונה	קומה	מחיר למ"ר רשום (₪)
1	30140-0034-328	התנופה 12	10/12/2025	1,270,000 ₪	65	52	3	19,538 ₪
2	30140-0034-304	התנופה 14	9/7/2025	1,435,450 ₪	99	79	2	14,499 ₪
3	30140-0034-085	קניג פייר 34	25/12/2025	2,567,590 ₪	123	163	8	20,875 ₪
4	30140-0034-152	קניג פייר 34	18/11/2025	1,556,876 ₪	74	98	15	21,039 ₪
5	30140-0034-182	קניג פייר 34	9/11/2025	1,593,160 ₪	74	98	18	21,529 ₪
6	30140-0034-421	התנופה 4	27/10/2025	960,000 ₪	57	50	4	16,842 ₪
7	30140-0034-075	קניג פייר 34	6/10/2025	2,506,292 ₪	123	163	4	20,376 ₪
							ממוצע	**19,243 ₪**

(*) ייתכן והמחירים הגבוהים משקפים מחיר לרמת גמר מלאה ו/או כוללים חנייה

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

3.2. מחירים מבוקשים לשטחי משרדים באזורי התעשייה

אזור תעשייה גבעת שאול

- ברחוב כנפי נשרים מוצע למכירה משרד בשטח של 400 מ״ר בקומה 8 במחיר של 6,700,000 ₪. המשרד ברמת גמר. **המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 16,750 ₪.**
- ברחוב כנפי נשרים 28, מוצע למכירה משרד בשטח של 517 מ״ר בקומה 2 בבניין חדש עם לובי מפואר, במחיר של 7,212,000 ₪. המשרד ברמת מעטפת. **המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 13,950 ₪.**
- ברחוב כנפי נשרים 1, מוצע למכירה משרד בשטח של 156 מ״ר בקומה 12 בבניין יוקרתי, במחיר של 2,300,000 ₪. המשרד ברמת מעטפת כולל 2 חניות. **המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 14,740 ₪.**
- באזור התעשייה מוצע למכירה משרד בשטח של 517 מ״ר בקומה 4 בבניין חדש עם לובי מפואר, במחיר של 7,500,000 ₪. המשרד ברמת מעטפת וכולל חנייה. **המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 14,500 ₪.**
- באזור התעשייה גבעת שאול, מוצע למכירה משרד בשטח של 208 מ״ר בקומה 3 בבניין מסודר, במחיר של 3,500,000 ₪. המשרד ברמת גמר אך דורש שיפוץ. **המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 16,800 ₪.**

אזור התעשייה תלפיות

- ברחוב פייר קינג 33 אזור התעשייה תלפיות, מוצע למכירה משרד בשטח של 243 מ״ר בקומה 12 בבניין חדש ויוקרתי במחיר של 3,499,000 ₪. המשרד ברמת מעטפת. המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 14,399 ₪.
- ברחוב האומן באזור התעשייה תלפיות, מוצע למכירה משרד בשטח של 165 מ״ר בקומה 1 בבניין משרדים מטופח במחיר של 2,200,000 ₪. המשרד ברמת גמר מלאה. המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 13,333 ₪.
- באזור התעשייה תלפיות, מוצע למכירה משרד בשטח של 65 מ״ר בקומה 3 בבניין משרדים מסודר עם לובי מפואר במחיר של 890,000 ₪. המשרד ברמת מעטפת. המחיר המבוקש משקף מחיר למ״ר של 13,692 ₪.

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

3.3. נתונים לשטחי משרדים באזורי תעשייה, מצוטטים מדוחות כספיים

- מעיון בדוחות כספיים של קבוצת סופרין המחזיקה בחלקים מפרויקט מגדלי עתיד (כתר) ברחוב בית הדפוס, בגבעת שאול עולה כי הערכת השווי שבוצעה עבור שטחי המשרדים בפרויקט ע"י משרד "פרידמן, קפלנר, שימקוביץ דוד ושות'" קבעה **שווי של 14,500 ₪ למ"ר תעסוקה.** הפרויקט עתיד לכלול 85,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה וכ- 15,000 מ"ר ברוטו שטחי מסחר.

- מעיו בדוחות כספיים של קבוצת סופרין המחזיקה בפרויקט תלפיות ב' וג' הממוקם ברחוב פייר קניג, פינת התנופה, אזור תעסוקה תלפיות, עולה כי **המחיר הממוצע למ"ר (ע"פ חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת) הינו 14,225 ₪ למ"ר.**

  שלב ב' של הפרויקט כולל 14 קומות משרדים בהיקף של 26,000 מ"ר ו- 230 חניות. שלב ג' של הפרויקט כולל 11,200 מ"ר ו- 113 חניות. שלב א' נבנה כקבוצת רכישה.

נמסר לי כי השטחים הנ"ל נמכרים ברמת מעטפת ואינם כוללים חנייה.

לסיכום נראה כי טווח המחירים הסביר באזורי התעשייה בירושלים הינו 13,000 – 14,000 ₪ למ"ר. חלק מהשטחים נמכרים ברמת גמר מלאה ומרביתם ברמת מעטפת.

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

3.4. נתונים מתוך בדיקות כלכליות ע"פ תקן 21 שנעשו בסביבה והוגשו לועדה המקומית לתכנון ובנייה:

- בדיקה כלכלית שמאית ע"פ תקן 21.1, מיום 23/11/23 למתחם הממוקם ברח' מאיר אבנר 2-18, שכונת קרית יובל המיועד לפינוי בינוי במסגרתו יפונו 129 יח"ד ותחתם ייבנו 480 יח"ד, 900 מ"ר שטח עיקרי ושרות למסחר ולתעסוקה ו- 10,510 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור.

התוכנית שמספרה 101-0924480 נמצאת כיום בשלב ההתנגדויות.

ע"פ הבדיקה שבוצעה ע"י משרד שמאים "משה ספיר שמאות מקרקעין בע"מ" והוגשה לועדה עולה כי **שווי למ"ר תעסוקה הינו 11,000 ₪ למ"ר בנוי.**

מעריך השווי הביא בחשבון עלויות ישירות בלבד של 4,000 ₪ למ"ר, לא כולל עלויות הקמת מרתף לחנייה והעמסת עלויות כלליות (כגון: תכנון, פיקוח הנדסי, עליות משפטיות ושיווק ועוד).

<u>להלן מיקום המתחם על גבי תשריט הסביבה (מותחם בכחול)</u>:

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

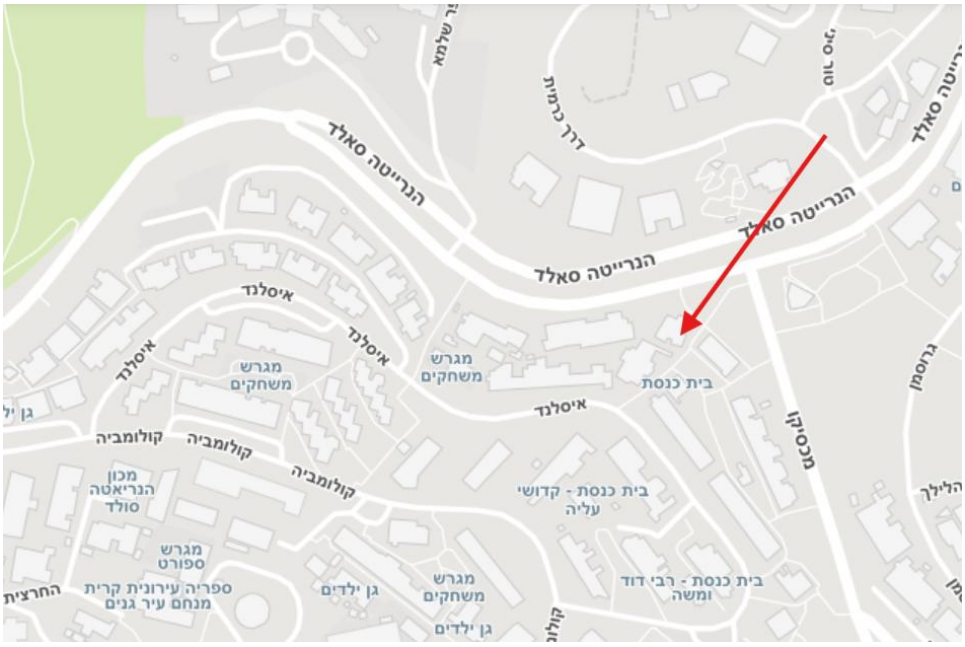
- בדיקה כלכלית שמאית ע"פ תקן 21.1, מיום 07/05/25 למתחם הממוקם ברח' איסלנד 22, מקסיקו 2, הנרייטה סולד 11, שכונת קריית מנחם המיועד לפינוי בינוי במסגרתו יפונו 40 יח"ד ותחתם ייבנו 218 יח"ד, קומות מסד למסחר ותעסוקה ומוסדות ציבור. הפרויקט המתוכנן יהיה בן 42 קומות ויכלול שטח עיקרי לתעסוקה של 2,200 מ"ר.

תכנון הפרויקט מתבסס על הוראות תוכנית מפורטת מס' 101-0879577 הנמצאת כיום בשלבי אישור (ביום 04/05/26 החליטה הועדה לאשר את התוכנית בכפוף לתיקונים).

ע"פ הבדיקה שבוצעה ע"י משרד שמאים "שמוליק כהן וקרני גטריידה שמאות מקרקעין בע"מ" והוגשה לועדה עולה כי שווי למ"ר תעסוקה הינו 11,000 ₪ למ"ר בנוי.

מעריך השווי הביא בחשבון עלויות ישירות בלבד של 4,500 ₪ למ"ר, לא כולל עלויות הקמת מרתף לחנייה והעמסת עלויות כלליות (כגון: תכנון, פיקוח הנדסי, עליות משפטיות ושיווק ועוד).

<u>להלן מיקום המתחם על גבי תשריט הסביבה (מותחם בכחול)</u>:



(*) מבוסס על מידע שנמצא באתר מנהל התכנון ומידע פנימי ממשרדי

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

- בדיקה כלכלית שמאית ע"פ תקן 21.1 למתחם פינוי בינוי הכולל שימוש מעורב של מגורים, מסחר ומשרדים בשכונת תלפיות, שהוגשה לועדה, קבע השמאי שווי לשימוש משרדים של 12,000 ₪ למ"ר בנוי ושווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה קרקע.

3.5. סקירת שומות מכריעות בירושלים לנתוני שווי למ"ר מבונה לשטחי תעסוקה:

לאור מיעוט בעסקאות השוואה לקרקעות בייעוד תעסוקה בשנים האחרונות והקושי הקיים בניתוחן, צוטטו שווי קרקע לתעסוקה מתוך שמאויות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה ובירושלים בכלל. **יש לציין כי המועדים הקובעים הינם לשנים 2020 - 2023**

שם השמאי המכריע	מועד כתיבת חוות הדעת	גוש/חלקה	מיקום	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
ארנון גולדברג	20/01/2026	31267/34	רמות	5/3/2022	4,120
אליהו כהן	13/01/2026	30259/114	גבעת שאול	15/09/2023	3,900
אליהו כהן	**30/12/2025**	**30397/20,44**	**קרית יובל**	**15/01/2022**	**4,000**
אורית גלן	25/12/2025	30610/119	בית חנינא	13/05/2023	4,200
אוולין דודזון	30/11/2025	30049/323	מרכז העיר	9/12/2020	4,500
יהודה פלד	30/10/2025	30049/196	הלל, מרכז העיר	5/6/2022	4,250
מישל אשור	4/2/2025	30332/56	אזה"ת גבעת שאול	11/10/2023	3,700
אורית גלן	**12/12/2024**	**30413/86**	**גולומב, קרית יובל**	**31/10/2020**	**4,500**
דנה שיחור	29/08/2024	30107/163	הכניסה לעיר	14/10/2021	4,000
דוד דדון	6/10/2023	30186/91	אזה"ת גבעת שאול	18/03/2020	3,500
גיא צדיק	23/02/2023	30261/135	אזה"ת גבעת שאול	9/7/2020	3,000
				ממוצע	**3,955**
				בעיגול	**4,000**

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

3.6. נתוני דמי שכירות מתוך דוח מחקר למשרדים ותעשייה של חברת Natam לחציון ראשון לשנת 2025

סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו **24** מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **318,212 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	7	108,552	92.81%	**94.56%**	84.17	**86.71**	18.14	750.00
הר חוצבים	5	93,240	80.62%	**84.36%**	91.00	**87.60**	20.20	760.00
העיר	7	65,850	96.81%	**98.18%**	86.14	**87.86**	20.86	864.30
מלחה	1	19,900	99.50%	**99.50%**	90.00	**90.00**	19.00	450.00
תלפיות	4	23,560	88.17%	**93.00%**	93.75	**93.75**	15.67	516.67
סה"כ/ממוצע	**24**	**318,212**	**89.88%**	**92.29%**	**89.01**	**90.04**	**18.77**	**668.19**
		השינוי ←	**+2.4%**		**+1.03%**			

סקר מגדלי משרדים Class B בירושלים

בסקר זה נבדקו **32** מגדלי Class B ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **339,319 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

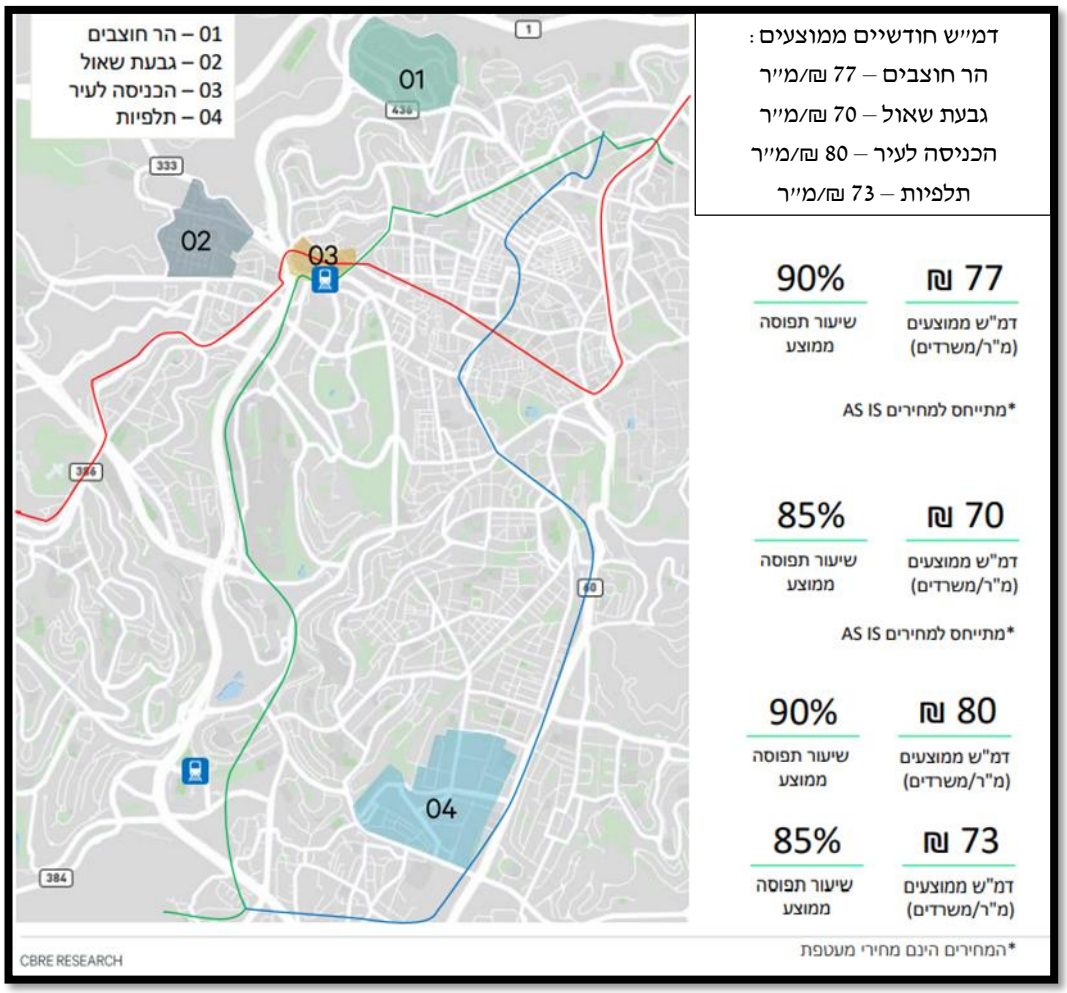
אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	5	86,500	98.79%	**99.65%**	75.00	**74.00**	16.20	700.00
הר חוצבים	8	95,986	98.96%	**99.56%**	70.38	**72.50**	21.00	706.25
העיר	4	34,700	88.47%	**98.27%**	80.00	**78.75**	15.75	700.00
מלחה	4	31,400	99.80%	**100.00%**	75.00	**75.00**	12.00	450.00
תלפיות	11	90,733	97.19%	**97.35%**	75.64	**75.64**	13.18	486.36
סה"כ/ממוצע	**32**	**339,319**	**97.45%**	**98.90%**	**75.20**	**75.18**	**15.63**	**608.52**
		השינוי ←	**+0.16%**		**ללא שינוי**			

(*) הגדרה ל- **Class A** - בנייני משרדים שנבנו ב- 15 שנים האחרונות או פחות בשטח מבונה מעל קומת הקרקע של 10,000 מ״ר ומעלה, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים, חברת ניהול מקצועית המתחזקת את הבניין, מחירי שכירות מבוקשים למשרדים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ״ר ברוטו.

Class B - מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע של 5,000 ₪ ומעלה, רמה טובה/סבירה של גמר פנימי, בניינים ברמה נמוכה יותר מ- Class A

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

3.7. נתוני דמי שכירות מתוך סקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE לחציון ראשון של שנת 2025



השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

3.8. דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים בעיר ירושלים, לפי שכונות (מצוטט מאתר מדלן)

שכונה	שטח (מ"ר)	קומה	דמ"ש מבוקשים (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
קרית היובל	200	קרקע	18,000 ₪	90 ₪
ממוצע				**90 ₪**
בית וגן	154	קרקע		42 ₪
ממוצע				**42 ₪**
קרית הממשלה	100	1		75 ₪
קרית הממשלה	100	1		69 ₪
ממוצע				**72 ₪**
רוממה	250	2	18,750 ₪	75 ₪
רוממה	370	6	31,450 ₪	85 ₪
רוממה	115	3	8,200 ₪	71 ₪
רוממה	316	1	30,000 ₪	95 ₪
רוממה	60	3	5,100 ₪	85 ₪
רוממה	214	4	12,900 ₪	60 ₪
רוממה	250	קרקע	12,900 ₪	52 ₪
רוממה	140	5	11,900 ₪	85 ₪
רוממה	110	1	9,800 ₪	89 ₪
רוממה	210	3	14,250 ₪	68 ₪
רוממה	135	1	8,700 ₪	64 ₪
רוממה	140	1	13,300 ₪	95 ₪
רוממה	165	1	12,300 ₪	75 ₪
ממוצע				**77 ₪**
גבעת שאול	430	3	40,850 ₪	95 ₪
גבעת שאול	84	1	5,500 ₪	65 ₪
גבעת שאול	80	3	5,900 ₪	74 ₪
גבעת שאול	110	4	7,400 ₪	67 ₪
גבעת שאול	205	4	14,900 ₪	73 ₪
גבעת שאול	214	3	14,900 ₪	70 ₪
גבעת שאול	77	2	5,300 ₪	69 ₪
גבעת שאול	120	2	4,800 ₪	40 ₪
גבעת שאול	480	17	43,200 ₪	90 ₪
גבעת שאול	300	2	24,000 ₪	80 ₪
גבעת שאול	300	2	24,000 ₪	80 ₪
גבעת שאול	180	4	12,600 ₪	70 ₪

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com

חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

שכונה	שטח (מ"ר)	קומה	דמ"ש מבוקשים (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
המושבה הגרמנית	170	קרקע	12,000 ₪	71 ₪
המושבה הגרמנית	220	קרקע	14,900 ₪	68 ₪
המושבה הגרמנית	200	1	16,000 ₪	80 ₪
המושבה הגרמנית	140	קרקע	11,500 ₪	82 ₪
המושבה הגרמנית	100	2	8,800 ₪	88 ₪
ממוצע				**78 ₪**
מרכז העיר	113	2	9,600 ₪	85 ₪
מרכז העיר	173	3	14,900 ₪	86 ₪
מרכז העיר	21	6	1,800 ₪	86 ₪
מרכז העיר	135	11	12,000 ₪	89 ₪
מרכז העיר	500	קרקע	45,000 ₪	90 ₪
מרכז העיר	450	3	40,500 ₪	90 ₪
מרכז העיר	225	2	22,050 ₪	98 ₪
מרכז העיר	220	1	18,700 ₪	85 ₪
מרכז העיר	280	5	24,900 ₪	89 ₪
מרכז העיר	120	4	8,400 ₪	70 ₪
מרכז העיר	60	קרקע	5,900 ₪	98 ₪
מרכז העיר	95	קרקע	8,900 ₪	94 ₪
מרכז העיר	51	3	4,300 ₪	84 ₪
מרכז העיר	33	7	2,900 ₪	88 ₪
מרכז העיר	97	4	7,900 ₪	81 ₪
מרכז העיר	70	2	5,250 ₪	75 ₪
מרכז העיר	260	3	19,500 ₪	75 ₪
מרכז העיר	48	2	3,900 ₪	81 ₪
מרכז העיר	50	3	3,900 ₪	78 ₪
מרכז העיר	100	3	8,000 ₪	80 ₪
מרכז העיר	150	6	10,900 ₪	73 ₪
מרכז העיר	55	2	3,900 ₪	71 ₪
מרכז העיר	123	3	9,300 ₪	76 ₪
מרכז העיר	140	3	9,800 ₪	70 ₪
ממוצע				**83 ₪**

(*) חלק מהשטחים הנ"ל הינם ברמת גמר וחלקם ברמת מעטפת ו/או הזקוקים לשיפוץ

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

4. סיכום ומסקנות

4.1 שוק הנדל"ן המניב לתעסוקה בישראל

שוק הנדל"ן המניב לתעסוקה בישראל חווה בשנים האחרונות תהליך עמוק של שינוי מגמה המאופיין משוק של ביקושי שיא לשוק של עודף בהיצע. לאור תנופת בנייה מאסיבית של מגדלי משרדים באזורי ביקוש, נרשמת התמתנות ניכרת בביקושים.

מגמה זו מושפעת משילוב של מספר גורמים:

- סביבת ריבית גבוהה המייקרת את עלויות המימון
- האטה בקצב הגיוסים של חברות ההייטק
- אימוץ של המודל העבודה ההיברידי המקטין את השטח הפיזי הנדרש לעובד

כתוצאה מכך באזורים רבים נכרת ירידה בשיעור התפוסה ומחירי השכירות יורדים.

תמונה זו מובילה מתכננים ורשויות מקומיות לתת העדפה לעירוב שימושים וצמצום זכויות לתעסוקה נקודתית וקיום חלופות של "דיור מכליל" במקום שטחי משרדים מסורתיים שנותרים ריקים.

4.2 מחיר למ"ר

מחיר למ"ר בנוי לתעסוקה בירושלים <u>באזורי התעשייה המובהקים</u> (אזור התעשייה תלפיות ואזור התעשייה גבעת שאול), ע"פ סקר השוק נע בין 13,000 – 14,000 ₪ למ"ר. יש לציין כי חלק מהשטחים הנמכרים הינם ברמת גמר מלאה.

בשכונות עצמן קיים מיעוט של עסקאות השוואה לשטחי תעסוקה ועל כן נבחנו בנוסף דמי שכירות מבוקשים.

4.3 דמי שכירות

דמי השכירות לשטחי התעסוקה בירושלים הינם בטווח של 70-80 ₪ למ"ר (חלק מדמי השכירות המבוקשים שהוצגו הינם לשטחים ברמת גמר מלאה).

להערכתי טווח דמי השכירות בשכונת קריית יובל לשטחי תעסוקה ברמת מעטפת ינועו בין 60-65 ₪ למ"ר. אם נהוון דמי שכירות של 60 – 65 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 7% נקבל טווח של 10,300 – 11,100 ₪ למ"ר.

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

4.4. תחשיבי כדאיות כלכלית בסביבה הקרובה

ע"פ תחשיבי כדאיות כלכלית ע"פ תקן 21.1 שהוצגו לועדה המקומית לתכנון ובנייה ואף אושרו על ידה נקבע שווי לתעסוקה למתחם בשכונת קריית היובל ובשכונת קריית מנחם הסמוכה, בפרויקטים בעלי עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר (בדומה לפרויקט המתוכנן במתחם הנטקה) נקבע שווי למ"ר בנוי תעסוקה של 11,000 ₪.

4.5. שווי למ"ר קרקע מבונה

קיים מיעוט בעסקאות השוואה לקרקעות בייעוד תעסוקה בשנים האחרונות וקיים קושי רב בניתוחן. לצורך השוואה נאספו נתונים משמאויות מכריעות שבהן נקבע שווי למ"ר מבונה לתעסוקה. גם בשמאויות אלו התבססו השמאים המכריעים על גישת החילוץ. יש לציין כי **המועדים הקובעים לשומות הינם לשנים 2020- 2023 בלבד** ולכן אינם משקפים בהכרח את שווי הקרקע כיום. הנתונים הוצגו לצורך אינדיקציה בלבד. טווח שווי למ"ר מבונה קרקע ע"פ שומות אלו נע בטווח של 3,000 – 4,500 ₪.

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

4.6. להלן תחשיב הבוחן כדאיות הקמת פרויקט לתעסוקה בהתחשב בנתונים שהוצגו:

שווי למ"ר בנוי לתעסוקה (ללא מרכיב חנייה)	11,000 ₪
בהפחתת רווח יזמי מקובל בשיעור 18%	9,322 ₪
בהפחתת עלויות בנייה (*)	8,000 ₪-
שווי יתרת הקרקע בחילוץ	**1,322 ₪**
שווי קרקע מינימלי לתעסוקה ע"פ שמאויות מכריעות	**3,500 ₪**
הפער בין עלות הקרקע לשוויה בגישת החילוץ	**2,178 ₪-**
מסקנה	**שווי הקרקע המתקבל בחילוץ מעיד על חוסר בכדאיות כלכלית להקמת שטחי תעסוקה ע"פ נתוני בסיס שהוצגו**
(*) מתבסס על עלויות בנייה ישירות מקובלת של 5,000 ₪ למ"ר בתוספת עלות עודפת בהקמת חנייה ובתוספת עלויות עקיפות (כגון :תכנון, הוצאות משפטיות, שיווק, פיקוח ועלויות מימון)	

בכבוד רב,

יפעת רוזיליו

מהנדסת אזרחית (B.sc)

ושמאית מקרקעין מוסמכת

השחף 105, תל מונד טל': 050-6407789
E-Mail: syifatr@gmail.com

חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

s.avni ש.אבני
Law Offices משרד עורכי דין

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון. **02-6256305** Tel. פקס. **02-6254305** Fax.
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1ST Floor, Jerusalem 9510321

שרון אבני, עו"ד **Sharon Avni,** Advocate
שירה בירנבאום, עו"ד **Shira Birnbaum,** Advocate
תמר אבני, עו"ד **Tamar Avni,** Advocate
עינב בן שימול, עו"ד **Einav Ben Shimol,** Advocate
נעמה ליפשיץ, עו"ד **Naama Lifshitz,** Advocate
איתי אבני, עו"ד **Itay Avni,** Advocate

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י גב' ענבר גולשני, סגנית מתכנן המחוז לתפעול
וע"י גב' ירדן מזרחי, מזכירת ועדות
<u>באמצעות דוא"ל ובהגשה מקוונת</u>

16 יוני, 2026
תיקנו: בק_2_1

שלום רב,

הנדון: <u>התנגדות עצמית לתכנית 101-1202506 הנטקה 36-40 וחיים חביב 14</u>

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבנדון, מאת מגישי התכנית, מר זמיר בקל וחברת ד.א.א.ר ישראל בע"מ (להלן: "מגישי התכנית").

מגישי התכנית מברכים כמובן על קידום התכנית ומצפים לאישורה. לצד זאת, מבוקשים מספר תיקונים ושינויים לעומת המוצע בגרסה המופקדת – הן מבחינת גיוון שימושים בקומות המוצעות לתעסוקה, והן מבחינת תיקוני טעויות סופר שנפלו במסמכי התכנית.

הועדה הנכבדה מתבקשת לאשר את התכנית תוך הטמעת השינויים המבוקשים להלן, וכן להזמין את הח"מ ואת האדריכלית מיכל דלה פרגולה, עורכת התכנית, לכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית.

<u>רקע</u>

1. כידוע, עניינה של התכנית בהתחדשות עירונית בחטיבת קרקע בשטח של כ-2.3 דונם המצויה על ציר הרק"ל (הקו האדום). חלקות 37, 40-41 ו-43 בגוש 30408, הידועות גם בכתובות הנטקה 36-38-40, וחיים חביב 14:

2. במסגרת התכנית מבוקש להרוס את מבני המגורים הקיימים, ולהקים במקומם 2 מבנים – האחד, מבנה מגורים בן 11 קומות הפונה לרח' חיים חביב, והשני, מבנה הכולל עירוב שימושים (מגורים, מסחר, תעסוקה, וצרכי ציבורי) בן 18 קומות ופונה לרח' הנטקה.

3. כמפורט במסמכי התכנית, התכנית מציעה תמהיל מגוון של יח"ד (10% מהיחידות יהיו בשטח של עד 30 מ"ר, 20% נוספות בשטח של עד 55 מ"ר, ועוד 20% בשטח של עד 80 מ"ר), לצד כ-4,200 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר, וכן הפרשה מבונה לצרכי ציבור. כמו כן, ובשים לב לפערי הגובה בין רח' הנטקה ורח' חיים חביב, מציעה התכנית גם מעבר ממונע ונגיש להולכי רגל בין 2 הרחובות, באופן שיקל על הגישה לציר הרק"ל.

4. כאמור, מגישי התכנית מברכים כמובן על קידום התכנית ומצפים לאישורה. לצד זאת, מבוקשים מספר תיקונים ושינויים לעומת המוצע בגרסה המופקדת:

<u>גיוון שימושים בקומות המוצעות לתעסוקה</u>

5. התכנית דנן מוצעת על הציר הקיים של הקו האדום של הרכבת הקלה, ברח' הנטקה. אזור שבו קודמו ומקודמות תכניות רבות של בניה חדשה, הכוללות בהתאם למדיניות הוועדה גם שטחים רבים מאוד לתעסוקה ומשרדים. זאת, במטרה לגוון את הרקמה העירונית ולשפר את איכות חייהם של התושבים.

6. ואולם, מבדיקות שערכו מגישי התכנית באמצעות אנשי מקצוע, נראה כי ההיצע של שטחים לתעסוקה על ציר הרק"ל בכלל, ובאזור זה בפרט, עתיד להיות רחב ביותר, באופן שספק אם יהיה ביקוש מתאים לענות עליו בנקודת הזמן הרלוונטית. במיוחד בשים לב לשינויים המשמעותיים הצפויים באזור זה מחד, אל מול הספקות הקשורים למועדי והיקפי המימוש מאידך.

- **מסקנות בחינה שנערכה ע"י חברת גאוקרטוגרפיה מצ"ב כנספח 1 להתנגדות זו.**

יצוין כי עקב קושי בלתי צפוי, נספח בחינת הכדאיות הכלכלית שאמור היה להיות מצורף כנספח למסקנות הבדיקה, יצורף במועד מאוחר יותר.

7. מגישי התכנית יפנו גם לנתונים שפורסמו במעקב האחרון של מדיניות יובלים – גנים, מציגים גם הם הגדלה משמעותית של מצאי שטחי התעסוקה ברובע, כאשר חלקו אושר כבר בתכניות אך טרם מומש. כעולה מהחלטת הוועדה מיום 9.2.26, לפי הסקר שערך צוות הבקרה של עיריית ירושלים בסוף שנת 2024, בהתאם להערכות הצפויות למימוש יח"ד עד לשנת 2040 (שעמדה אז על תוספת של 17,000 יח"ד ברובע) תידרש הוספה של 20,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ברובע כולו. ולפי החלטת הוועדה, "לאור מצאי שטחים קיים שטרם מומש, ושטחים הכלולים בתכניות בתהליכים, נדרש לתכנן בתחום הרובע עוד 6,500 מ"ר לתעסוקה".

8. לנוכח החשיבות של פיתוח הציר והבינוי סביבו, כדי לשמור על גמישות תכנונית ואפשרות התאמה לצרכים משתנים לאורך זמן, ובהינתן שעשויים לחול שינויים במגמות ובהעדפות הבינוי באזור לנוכח השינוי המהותי שעתיד לעבור אזור זה, יבקשו מגישי התכנית להרחיב את השימושים המותרים ולאפשר גמישות מסוימת בשטחי הבניה המיועדים לתעסוקה. כך, יבקשו מגישי התכנית להוסיף על השימוש לתעסוקה בשטחים אלו גם שימושים אפשריים אחרים שאינם מגורים, כמו "דיור מיוחד" / "דיור מכליל"- דיור להשכרה, מעונות סטודנטים וכו'. זאת, על מנת לסייע בהבאת התכנית לידי מימוש, וכן מתן מענה לצרכים הגוברים של העיר והתושבים לדיור בר השגה ודיור לסטודנטים.

<u>תיקוני טעויות בהוראות התכנית</u>

9. לאחר הפקדת התכנית אותרו מספר טעויות סופר שיש לתקנן:

א. בשורה השניה בטבלה 5 להוראות התכנית סומן בטעות שימוש בשטחים בבניין B כ"מבנים ומוסדות ציבור" במקום "מסחר ותעסוקה", והשטח העיקרי שצוין הוא 87 מ"ר במקום 110 מ"ר.

ב. בסעיף 6.3 – יש למחוק את המשפט הראשון (הוראה פנימית להעברה לסעיף 6);

כן יש למחוק את התנאים מתן טופס אכלוס בתתי סעיפים 16 ו-17, שמתייתרים לנוכח ההתניות המופיעות בטבלה 7.1 – שלבי ביצוע, שלב 3.

ג. בסעיף 7.1 – שלבי ביצוע, נראה שיש להפוך את הסדר בין שלבים 1 ו-2: שלב 1 צריך להיות קבלת היתר בניה, ושלב 2 – בניה.

אשר על כן, הוועדה הנכבדה מתבקשת לאשר את התכנית תוך הטמעת השינויים המבוקשים לעיל, וכן להזמין את הח"מ ואת אדר' דלה פרגולה, עורכת התכנית, לכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית.

בהתאם לסעיף 103א(א) לחוק, מצ"ב תצהיר של נציג מגישי התכנית בתמיכה להתנגדות זו.

בכבוד רב,

שרון אבני, עו"ד

<u>העתק:</u> הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ע"י גב' מיכל כהן, מנהלת הוועדה, באמצעות דוא"ל;
לשכת התכנון המחוזית ירושלים, ע"י מר גואל חי בר יצחק, באמצעות דוא"ל.

תצהיר

אני, ארז ישראל, נושא ת.ז. שמספרה 055467633, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נציג חברת חברת ד.א.א.ר ישראל בע"מ, ח.פ. 513084236, מגישת תכנית 101-1202506.
2. אני עושה תצהיר זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בהתנגדות עצמית לתכנית מטעמם מגישיה.
3. האמור בכתב ההתנגדות הוא בידיעתי האישית או נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ולפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ארז ישראל

אימות חתימה

אני, עו"ד אבי מוסרי, מ.ר. 13779, מאשר/ת כי ביום 15.06.26 התייצב בפניי מר ארז ישראל, נושא ת.ז. שמספרה 055467633, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.

אבי מוסרי, עו"ד
מ.ר. 13779
אבן גבירול 76, ת"א
עו"ד,

המחלקה להתכנות **כלכלית** ופוטנציאל שוק

חוות דעת כלכלית תכנונית – תקציר מנהלים

לתכנית 101-1202506

בחינת היקף תעסוקה אפשרי במתחם הנטקה, קריית יובל, ירושלים

המחקר נערך עבור:

ד.א.א.ר ישראל בע"מ וזמיר בקל

מאי –יוני | 2026

קבוצת גיאוקרטוגרפיה

בהנהלת: פרופ׳ אבי דגני | ד״ר רינה דגני

© כל הזכויות שמורות לקבוצת גיאוקרטוגרפיה

תקציר מנהלים - משרדים: לא צפוי ביקוש למשרדים בעשור הקרוב לפחות במתחם

תעסוקה בישראל ובירושלים

- **שוק המשרדים בישראל מאופיין בעודף היצע:** כ-937 אלף מ"ר נבנים מדי שנה בחומש האחרון לעומת ביקוש של 450-500 אלף מ"ר; ירושלים מהווה כ-13% מהביקוש הארצי (כ-118 אלף מ"ר בממוצע מדי שנה)
- **עודף היצע של משרדים בירושלים:** להערכתנו, בעשור הקרוב תידרש תוספת של כ-0.9 מיליון מ"ר של שטחי משרדים ב"רף העליון" עבור תושבי ירושלים ומחוצה לה, זאת ביחס לכ-1.7 מיליון מ"ר הצפויים להיבנות בעשור הקרוב - כבר עכשיו קיים עודף היצע משמעותי בשטחי משרדים בירושלים!

תעסוקה במתחם

- **מגבלת נגישות:** אף שהרכבת הקלה משפרת את הנגישות, אך צפויה להיות בעומס תחבורתי, על כן לא צפויה הגעת מסת מועסקים מאזורים אחרים ← תרומת הרק"ל לביקוש לתעסוקה לא תהיה משמעותית
- **מאזני ביקוש והיצע למשרדים במתחם הנטקה: בקריית היובל אותרו היצעים של כ-12 אלף מ"ר תעסוקה (לא כולל מסחר) ולא כולל הפרויקט בהנטקה. מדובר בביקוש מקומי, בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים וקופות החולים. על פי אומדננו, לא קיים ביקוש לתעסוקה בהיקף של כ-4 אלף מ"ר במתחם הפרויקט ← לא צפוי מימוש לשטחי משרדים במתחם בעשור הקרוב לפחות.**
- **המלצה: המרת שטחי משרדים במתחם לדיור מכליל כגון: דירות קטנות למכירה, דירות להשכרה ומעונות הסטודנטים (ראה גם בהמשך)**

תקציר מנהלים – מגורים: קיים ביקוש לדירות קטנות, דיור להשכרה ומעונות הסטודנטים

- **שכונת קריית היובל – השכונה המובילה בהיקפי ההתחדשות העירונית עם 15% ממלאי יח"ד החדשות. תהליכי ההתחדשות העירונית המאסיביים הצפויים בשכונה עתידים להגביר את הביקוש לשכירות כפתרון לדיור חלופי!**
- מחירי השכירות מעידים על עלייה בביקוש לשכירות בעיר – מחיר דירת 3.5-4 חדרים בעיר עומד על 6,130 ₪ , עליה של כ-22% לעומת 2020.
- בקריית היובל אוכלס פרויקט של שכירות ארוכת טווח הדסה הקטנה עם 400 יח"ד תוך מספר חודשים בלבד ← **עדות לביקוש הגבוה לשכירות בשכונה**.
- הבנייה של יח"ד בנות 1-3 חדרים במגמת עלייה בעיר ככלי משיכה עבור צעירים. בין השנים 2023-2025 כ- 42% מכלל הדירות שנבנו בעיר היו יח"ד קטנות. **עם זאת, בקריית היובל - שיעור התחלות הבניה של דירות קטנות נמוך יחסית לשיעור העירוני, ואינו מימש את מלוא הפוטנציאל.**
- **הגידול במספר הסטודנטים בעיר ובמוסדות הלימוד בירושלים לצד ההיצע הוותיק של חלק ממעונות הסטודנטים בעיר מחייבים לייצר פתרונות דיור חדשים עבור הסטודנטים וקהל הצעירים בכלל**.
- **אזור הפרויקט יכול להיות רלוונטי לדירות קטנות, דיור להשכרה ומעונות סטודנטים גם הודות לנגישות לרק"ל והקרבה היחסית לביה"ח הדסה והאוניברסיטה העברית.**

<u>מחקר כמותי (מבוסס סקר ביקושים אינטרנטי):</u>

- קריית היובל – שכונה מגורים מבוקשת - 21% מתושבי ירושלים שישקלו לרכוש דירה בעיר ישקלו לרכוש דירה בשכונה. **הביקוש גבוה בעיקר בקרב צעירים בני 25-35 (30%).**
- **בקרב המתעניינים בקריית היובל – הביקוש מאופיין בשיעור גבוה של מעוניינים בדירות קטנות לעומת הממוצע העירוני -** 7.5% לעומת 3.4%
- **הימצאותם של משרדים בפרויקט מפחית את אטרקטיביות וכדאיות המגורים בפרויקט –** 52% בקרב המתעניינים במגורים בקריית היובל חושבים כך .

תקציר מנהלים - סיכום ומסקנות: המרת שטחי המשרדים לדיור מכליל תוך מתן גמישות תכנונית ליזם

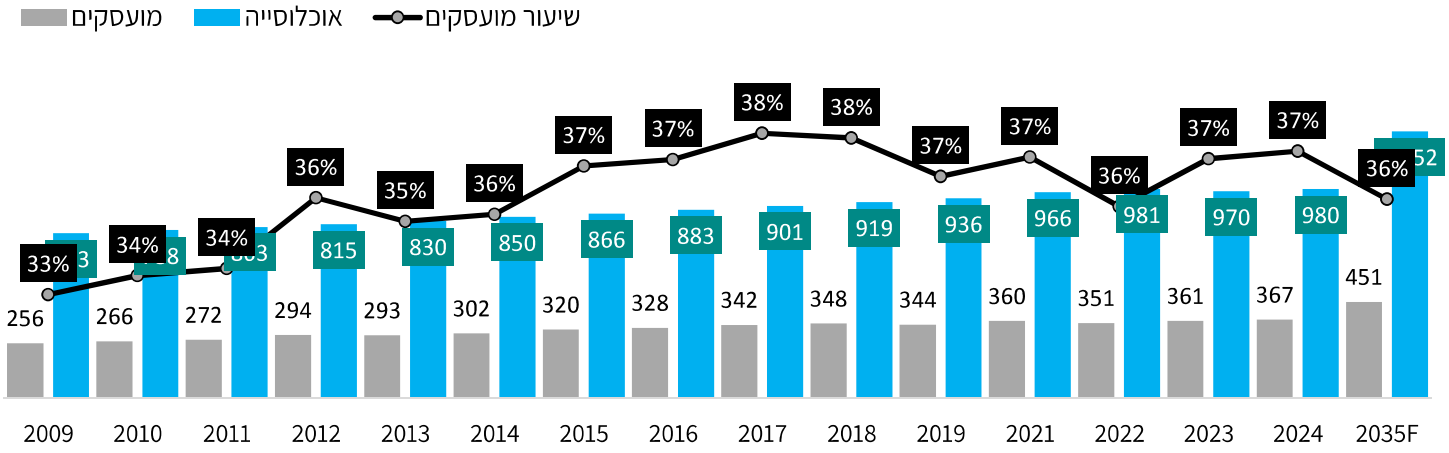
- **מאזני ביקוש והיצע היום ובעתיד מצביעים על היעדר ביקוש לשטחי משרדים במתחם המתוכנן בהנטקה. המשמעות היא שאין כדאיות כלכלית בפיתוח שטחי התעסוקה בפרויקט** (ראה בנספח בחינת כדאיות כלכלית) **ונדרש להמיר את עודפי שטחי התעסוקה בפרויקט לשימושי דיור מכליל!**
- **קיים ביקוש גבוה לשכירות בעיר ובפרט בשכונת קריית היובל, גם בשל תהליכי התחדשות עירונית מאסיביים - הביקוש לשכירות בשכונה עולה וצפוי לעלות בעשור האחרון. השכונה מבוקשת בקרב קהל יעד צעיר ← מתן פתרונות לקהל זה כמו דיור להשכרה עשוי למשוך צעירים נוספים לשכונה.**
- **כמו כן, קיים ביקוש לדירות קטנות במתחם: עפ"י הסקר שנערך, הביקוש לדיור קטנות בקריית היובל, גבוה באופן משמעותי מביקוש עירוני.**
- **הגידול במספר הסטודנטים בעיר ובמוסדות הלימוד בירושלים לצד ההיצע הוותיק של חלק ממעונות הסטודנטים בעיר מחייבים לייצר פתרונות דיור חדשים עבור קהל הסטודנטים וקהל הצעירים בכלל בעיר. אזור הפרויקט יכול להיות רלוונטי לדירות קטנות, מיקרו דירות ומעונות סטודנטים הודות לנגישות לרק"ל והקרבה היחסית לביה"ח הדסה והאוניברסיטה העברית.**

המלצה: הסבת שטחי התעסוקה לדיור מכליל, כגון: דירות קטנות ו/או דיור להשכרה ו/או מעונות הסטודנטים. נדרשת גמישות תכנונית שתאפשר לפתח ליזם את אחד השימושים הנ"ל, בסמכות הוועדה המקומית.

הביקוש למשרדים בירושלים – בעודף היצע משמעותי

- בהנחת קצב גידול האוכלוסייה של העשור הקודם, שיעור המועסקים בשנת 2035 יסתכם לכ-36% מאוכלוסיית העיר ויעמוד על כ-450 אלף מועסקים.
- להערכתנו, בעשור הקרוב תידרש תוספת של כ-0.9 מיליון מ"ר של שטחי משרדים ב"רף העליון" עבור תושבי ירושלים ומחוצה לה.
- זאת ביחס לכ-1.7 מיליון מ"ר הצפויים להיבנות בעשור הקרוב.
- **המשמעות (כבר כעת) - יתקיים עודף היצע משמעותי בשטחי משרדים בירושלים – לא כל מה שתוכנן ייבנה / יתפקד ברמות תפקוד נמוכות, על גבול כדאיות כלכלית.**

אוכלוסייה ומועסקים היום וצפוי בעתיד (אלפים)



אומדן להיקף פיתוח שטחי משרדים בירושלים בעשור הקרוב

גט"י מלחה	שער העיר	תלפיות	גבעת שאול	גבעת רם (פארק העברית)	הר חוצבים	סה"כ
20-30	450-500	150-200	300-350	200-250	350-400	כ-1.7 מיליון מ"ר

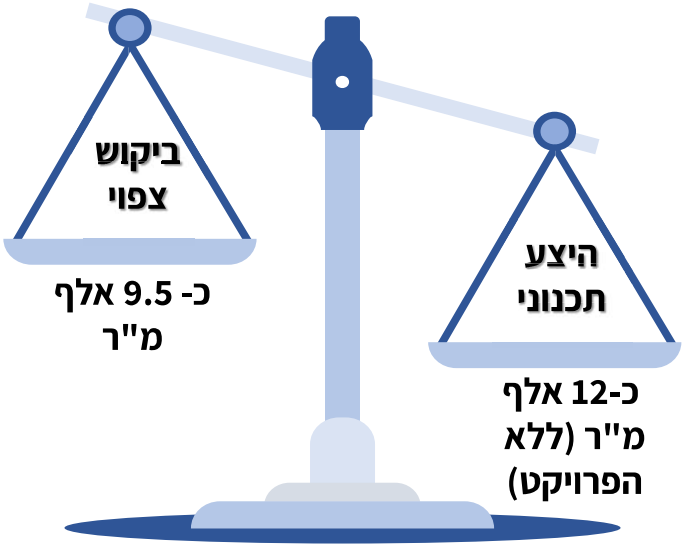
היעדר ביקוש לשטחי משרדים בפרויקט

תחזיות הצמיחה הדמוגרפית ומימוש תוכניות הבניה לדיור עתידים להגדיל את השכונה בעשור הקרוב ל**כ-32 אלף** תושבים.

מספר המועסקים הפוטנציאלי לתעסוקה צפוי לעמוד על **כ- 700 מועסקים במשרדים קרובים לבתיהם.**

מספר מועסקים זה נזקק **לכ-9.5 אלף מ"ר** שטחי תעסוקה

מאזן ביקוש והיצע עתידי:



פוטנציאל הביקוש לשטחי משרדים במתחם יעמוד על כ-9.5 אלף מ"ר, בעוד היצע התעסוקה המתוכנן (ללא הפרויקט) עומד על כ-12 אלף מ"ר. **המשמעות:**

עודף תכנוני ביחס לביקוש הריאלי גם ללא שטחי תעסוקה בפרויקט!

<u>אי לכך, מומלץ להמיר את עודף שטחי תעסוקה בפרויקט של כ-3,740 מ"ר לשימושי דיור מכליל!</u>

נספח

חוות דעת מומחה

שם המומחה: **ד"ר רינה דגני**

תפקיד: הבעלים ויו"ר חברת גיאוקרטוגרפיה

מקום עבודה: גיאוקרטוגרפיה המכון למחקר מרחבי

אני הח"מ, נתבקשתי על-ידי היזם למסור את חוות דעתי המקצועית לצורך השלמת מסמך כלכלי-תכנוני עבור התנגדות לתכנית 101-1202506

נושא חוות הדעת: חוות דעת כלכלית-תכנונית ביחס היקף אפשרי של שטחי תעסוקה במתחם הנטקה בירושלים ופוטנציאל ביקוש לדיור להשכרה, דירות קטנות ומעונות הסטודנטים.

כפי שעולה מחוות דעת זו, לא צפוי ביקוש לשטחי משרדים במתחם הנבחן ונדרשת הסבת שטחי התעסוקה לדיור מכליל, כגון: דירות קטנות ו/או דיור להשכרה ו/או מעונות הסטודנטים תוך מתן גמישות תכנונית שתאפשר לפתח ליזם את אחד השימושים הנ"ל, בסמכות הוועדה המקומית.

ובאתי על החתום,

ד"ר רינה דגני

אני נותנת חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי.

ד"ר רינה דגני

דוקטור למדעים (D.sc) –בתכנון ערים ואזורים (הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה), 1988, **התמחות בכלכלה אורבנית**.

MA - בלימודים אורבניים (אוניברסיטת תל-אביב) 1982, **התמחות בכלכלה אורבנית.**

BA - גיאוגרפיה/ מדעי החברה

הראשונה בארץ שהפעילה מודל הדוני-כמותי "להערכת נכונות לשלם עבור איכויות מגורים", **המודל הוא בסיס בשוק הדיור, המשרת את הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה**.

היום: ראש התחום הכלכלי והאורבני בקבוצת גיאוקרטוגרפיה, המכון למחקר מרחבי בע"מ.
התמחות בבדיקות של היתכנות כלכלית-שיווקית לפרויקטים של **מגורים, מסחר ותעסוקה** וביישום מודלים של תכנון.
ערכה מאות פרויקטים בכל הארץ, בכל המגזרים הן לסקטור הציבורי והן לסקטור הפרטי בתחומים הבאים:

- מדיניות דיור עירונית לפיתוח מגורים, מסחר ותעסוקה (היקף, ביקוש, מחירים, תמהיל)
- דיור מיוחד: דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור להשכרה, דיור בר השגה.
- תכניות אסטרטגיות לפיתוח עירוני כלכלי, תעסוקתי,– חברתי, ופיתוח אזורי תעסוקה
- מיקם מרכזי מסחר, קידום מרכזי ערים
- הערכות שווי, מודלים של תעדוף, אומדן תשואות, תועלות מפרויקטים ציבוריים
- מדיניות חנייה, פרויקטים תיירותיים
  - תוכניות אב להפחתת גזי החממה, החדרה וליווי לתו תקן ירוק לפרויקטים של מגורים.
  - תמיכה בהתנגדויות, וועדות תכנון, ועדות גבולות
- **התחדשות עירונית** (ליווי מעל 150 מתחמים): תכנון חברתי, קהילתי, שיתוף ציבור
- פרוגרמות לצורכי ציבור, תחזית גידול אוכלוסייה והרכב אוכלוסייה

- ליווי **תכניות מתאר (מעל 20 תכניות) ותכניות לתעסוקה (20 תכניות):** מרמה ארצית (תמ"א 49, תכנית מתאר לבתי חולים ולמוסדות בריאות), מועצות אזוריות ועד תכניות ברמה יישובית ושכונתית, כולל בחברה הערבית.
- **בתחום הציבורי -ליווי משרדי ממשלה וגופים ציבוריים כמו:** משרד האוצר, ראש הממשלה, הפנים, הכלכלה, השיכון, נגב גליל, הרשות לפיתוח ירושלים, משרד האנרגיה, רשות שדות התעופה.
- **בתחום היזמי - ליווי של חברות מהגדולות במשק:** מליסרון, אחים עופר, אמות, גינדי, אזורים, אפריקה ישראל, מגוריט, ביג-פאואר סנטר, קרסו, סינמה סיטי, קנדה ישראל, ב.ס.ר, רוגובין, תדהר, אשטרום, שיכון ובינוי וכו'.
- השתתפות בעשרות כנסים מקצועיים, בכנסי השמאים, מרכז הבנייה הישראלי, מרכז הנדל"ן, אוניברסיטת תל אביב וכו'. עשרות מאמרים בעיתונות המקצועית,
- חקרה ולימדה בתחומים אלה בחוג לגיאוגרפיה ובלימודים אורבניים- מדעי החברה/מדיניות ציבורית באוניברסיטת תל אביב (1976-1988) .
- מספר שנים היתה: חברת המועצה הארצית לתכנון לבנייה –עשר שנים, חברת הנהלת איגוד המתכננים לישראל, חברת הנהלת הפורום הישראלי לעירוניות, בעבר גם חברת הנהלת האיגוד הישראלי לתכנון ומחקר תחבורה.

קבוצת גיאוקרטוגרפיה

שיווק, פרסום ודעת קהל

מגוון פתרונות מחקר וסקרים, ככלי תומך החלטות בתכנון אסטרטגיה עסקית ושיווקית למקבלי החלטות, משרדי פרסום ויח"צ.

איכות השירות וחוויית הלקוח

מודלים, שיטות ופתרונות אופרטיביים, למדידה ושיפור שביעות רצון לקוחות, מתהליכי שירות ומכירה, חיזוק נאמנות ושימור לקוחות.

פארמה ורפואה

התמחות במחקרים אפידמיולוגיים ומחקרי שיווק רפואיים, במגוון שטחים תרפאוטיים, לשוק הפרמצבטי ולשוק ה- OTC

סגמנטציית לקוחות ומיפוי קהלים

מיפוי ואפיון לקוחות, איתור לקוחות פוטנציאליים זיהוי וניתוח הדדמנויות שיווקיות, ברזולוציה של ישובים/שכונות ובנייני מגורים

התכנות כלכלית ופוטנציאל שוק

מודלים, שיטות וכלי מחקר ייחודיים לאומדן פוטנציאל כלכלי, קבלת החלטות בתהליכי תכנון פריסת סניפים וייזום רעיוני.

תכנון אורבני

סל רחב של פתרונות לרשויות מקומיות, מוסדות תכנון ויזמים, לאבחון, ניתוח, קבלת מידע ותמיכה בהחלטות לקידום התכנון האורבני.

מודלים ופתרונות עתירי מידע

מחקר ופיתוח של מודלים ופתרונות עתירי מידע מבוססי מערכת מידע כלל ארצית ייחודית ומיפוי אנליטי ממוחשב (GIS)

תצהיר

אני, ארז ישראל, נושא ת.ז. שמספרה 055467633, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נציג חברת חברת ד.א.א.ר ישראל בע"מ, ח.פ. 513084236, מגישת תכנית 101-1202506.
2. אני עושה תצהיר זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בהתנגדות עצמית לתכנית מטעמם מגישיה.
3. האמור בכתב ההתנגדות הוא בידיעתי האישית או נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ולפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ארז ישראל

אימות חתימה

אני, עו"ד אבי מוסרי, מ.ר. 13779, מאשר/ת כי ביום 15.06.26 התייצב בפניי מר ארז ישראל, נושא ת.ז. שמספרה 055467633, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.

אבי מוסרי, עו"ד
מ.ר. 13779
אבן גבירול 76, ת"א
עו"ד,