

16.8.2026

לכבוד:
תכנון ובניה עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר 101-1250570 (קולמביה 7 ירושלים).

בשם מרשתי עמותת אגודת קרית מלך רב ע.מ. 58-016-466-5 (להלן: "העמותה"), הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לך מרשתי שבנדון הינה עמותה רשומה בישראל, אשר מחזיקה בבית כנסת "זכור לאברהם", ברחוב קולומביה בעיר ירושלים.
2. ביום 13.3.1996 קיבלה מרשתי אישור לבניית בית כנסת המיועד לכלל הציבור, במגרש בגוש 30435 מחלקה 57 מגרש 2 ת.ב.ע. 1821, המצוי ברחוב קולומביה בירושלים.
 - מצ"ב העתק אישור הבניה מיום 13.3.96 להתנגדות זו, ומסומן כנספח א'.
3. ביום 31.12.96 נשלח מכתב מאת יצחק בלט אדריכל לעיריית ירושלים, לאחר שנודע לעמותה כי בעת הקמת מבנה בית כנסת ודרכי הגישה, התברר כי החניה, ושביל הגישה של בית הכנסת נבנו על שטח של דיירי בנין המגורים ברחוב קולומביה 7 בירושלים וזאת בהתאם לתוכנית הבניה המאושרת.
 - מצ"ב העתק מכתבו של האדריכל מיום 31.12.96 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ב'.
4. ביום 8.6.1997 בעת סיום עבודות הפיתוח של בית הכנסת, נודע לעמותה כי כביש הגישה של בית הכנסת מרחוב קולומביה, וכן שביל הגישה שנבנה באישור עיריית ירושלים וכלל הגורמים הרלוונטיים, שייך לבנין המשותף ברחוב קולומביה 7.
5. מנהל העמותה הרב הגאון מיכאל עמוס, פנה המכתב אל מנהל המנהלת לבני דת בעיריית ירושלים, על מנת להסב את דעתו לעניין זה, כאשר מציין במפורש כי שלילת דרך הגישה לבית הכנסת, וכן שביל הכניסה לבית הכנסת תהווה פגיעה קשה בדרך חירות, חניה לרכב נכה ועוד.
 - מצ"ב העתק מכתבו של הרב מיכאל עמוס מיום 8.6.97 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ג'.
6. ביום 9.7.97 נשלח מכתב מאת מנהל המנהלת למבני דת בעיריית ירושלים, אל הגב' רות ביקסון – מנהלת אגף הרישוי, במכתב פורטו טענות הרב מיכאל עמוס, וכן בקשה לקיום דיון בלשכת ראש העיר בהשתתפות כל הגורמים.
 - מצ"ב העתק מכתבו של מר בנימין כהן מיום 9.7.97 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ד'.
7. ביום 3.7.97 התקיימה ישיבה בלשכת הרב אורי לופיאנסקי אשר שימש באותה העת כסגן ראש העיר ויו"ר ועדת תכנון ובניה בעיר ירושלים, מטרת הפגישה הייתה מציאת פתרון לדרכי גישה רגלית ומוטורית לבית כנסת של קרית מלך רב, שנקרא בשם "זכור לאברהם".



8. בפגישה זו נכחו נציגי בית הכנסת, נציגי ועד הבית קולומביה 7, מר אלי גבאי סגן ראש העיר ועוד. בפגישה העלו הצדדים את עניין שביל הגישה לבית הכנסת שנבנה בחלקה השייכת לדיירי בנין המגורים.
9. מר יצחק אור נציג ועד הבית קולומביה 7, הסכים בפגישה זו, כי הבניין יוותר על 2.5 מטר לאורך הבניין מצידו המזרחי על מנת לאפשר דרך לבית הכנסת.
10. כמו כן בית הכנסת יבנה גדר בגובה של 1.20 מטר לאורך השביל, וכן ישתול עצים בגובה של כ-20 מטר לאורך החומה בין בית הכנסת לבין בניין המגורים, ובתמורה תפצה העמותה את נציגות ועד הבית על כך.

• מצ"ב העתק סיכום הישיבה מיום 3.7.97 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ה'.

11. ביום 5.9.2000 שילמה העמותה סך של 10,000 ₪ באמצעות המחאה בנקאית שניתנה לנציג ועד הבית קולומביה 7, וזאת בהתאם להמלצות וההסכמות מהישיבה מיום 3.9.97.

• מצ"ב העתק אישור התשלום מיום 9.7.200 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ו'.

12. כיום התברר לבית הכנסת זכור לאברהם כי בניין המגורים קולומביה 7 מיועד לפינוי בינוי, אשר במסגרת ההליך הגיש היוזם טרא פרוייקטים אשכול 2 בע"מ, תוכנית בניה, בה מבקש להרוס את השביל המוביל לבית הכנסת ולהרוס את כביש הגישה במסגרת תכנון תב"ע חדשה במקום.
13. מרשתי מתנגדת לאישור התוכנית במתכונתה כפי שמוגשת על ידי היוזם טרא פרוייקטים אשכול 2 בע"מ, מהטעמים הבאים:

- א. ראשית שביל הגישה לבית הכנסת וכן מעבר לרכבים וחחניה הצמודה לבית הכנסת, אושרו על ידי ועדת תכנון ובניה וניתנו לעמותה לצורך הקמת בית הכנסת בשנת 1997.
- ב. בחתאם להסכמות בלשכת ראש העיר, רכשה העמותה מועד הבית קולומביה 7 את שביל המעבר לבית הכנסת ושילמה תמורתו החלקה 10000 ₪.
- ג. סעיף 5 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), קובע מהי זיקת הנאה, כאשר החוק מדגיש כי זיקת הנאה הינה "היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם". **בעניינו מדובר על שביל גישה לבית הכנסת, כאשר היה ידוע לדיירי הבניין כי מוקנית זיקת הנאה לבאי בית הכנסת בשטח הבניין.**
- ד. לא זו בלבד, במהלך תוכנית להולכה המונית בתחבורה הציבורית שקידמה המשרד לתוכנית אב לתעבורה בירושלים, היה בדעת משרד התחבורה להרוס חלק מהקיר הצמוד לבית הכנסת על מנת להקים במקום מעלית להנגשה נכים, אולם, רק לאחר התנגדות בית הכנסת שונתה התוכנית להקמת המעלית במקום בו היה צופר פיקוד העורף.
- ה. סעיף 94(א) לחוק, קובע "מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה. **בעניינו, זיקת ההנאה של בית הכנסת הינה משנת 1996 ועד לימים אלו.**

ו. החוק במדינת ישראל מחייב כל מבנה ציבור להקים דרך נגישה המיועדת לאנשים עם מוגבלות. שביל הגישה לבית הכנסת משמש הן כשביל גישה לאנשים עם מוגבלות וכן כמעבר חירום בעת קרות אירוע אר"ן במקום.

14. לא יעלה על הדעת כי עקב שגגה שנעשתה בעיריית ירושלים מחלקת תכנון ובניה בשנת 1996, אשר אישרה לעמותה ולבית הכנסת לבנות את שביל הגישה לבית הכנסת וכן שביל ההגעה לרכבי חירום, וכן העמותה פיצתה את ועד הבית עקב שביל הגישה, תשלום היום בעקבות אי ידיעת היום טרא פרוייקטים אשכול 2 בע"מ, בכך שהשביל ייחרס לצורך תוכנית פיננסי ובינוי שהודגשה במקום.

15. לא זו בלבד, בית הכנסת פיצה את בנין המגורים בסכום כסף משמעותי ובהתאם להסכמות הצדדים, ועל כן אין כיום זכות ליום להרוס את השביל.

16. לא זו בלבד, השארת התוכנית על כנה, תפגע קשות בציבור הרחב, אשר משתמש בבית הכנסת לצורך אורך חייו הדתי ותפגע בחופש הפולחן בניגוד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

17. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על שינוי התוכנית והתאמתה למצב הקיים כיום, קרי אי הריסת שביל הגישה לבית הכנסת.

18. לידיעת הוועדה והחלטתה בהתאם.



חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

ע"י בקשת להיתר בניה או לשימוש במקרקעין

24-03-1996

טופס
מקנה (א)

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
תקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר
תואר ומספר, חתום ב-1996

תאור
הנכס

מיפרט

הומר
הבניה

עיריית ירושלים
האגף 13.8.96
מאשרת הרצפה מועדון בנין
39994.0 והמוחזקת העיסוק
לבעל הבקשה

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מס' היתר הבניה			שטח הבניה ברוטו - לפי יעוד		גודל חדירות	
					לפי מספר חדירות	
היעוד	פירוט היעוד (בנון וחדירות למגורים, בית מלון וכו')	השטח במתאם היעוד	חדירות כולל	מספר חדירות	מספר חדירות	מספר חדירות
			חדירה			
			חדירות			

ירושלים. כ"א בטבת, נ"ז
31.12.1996

לכבוד
מר אורי לופליאנסקי,
סגן ראש העיר וממלא מקומו,
עיריית ירושלים.

נכבד,

הנדון: בינת כנסת קרית מלך רב, עיר גנים.
לפגישתנו הבקר בלשכתך, בנדון.

אני מתכבד להעביר אליך בזאת, תכנית הנונת אילוסטרציה לנושא בו דברנו.

1. עיריית ירושלים אתרה והקצתה משבצת קרקע להקמת ביהכ"נ "קרית מלך רב", אשר הולך ובננה שם.
 2. לימים, כאשר הגישו דיירי הבנין הסמוך, הנסמך על רחוב קולומביה, תכנית להרחבת בנינם, התברר, כיכל מגרש החניה והמדרכות, אשר שמשו בתכניתנו דרך הגישה לביהכ"נ, סלולים על גבי מגרשם הפרטי של דיירי הבנין הסמוך, והם מתכוונים לגדור אותו אחרי בנית אגפיהם החדשים.
 3. משבצת הקרקע של קרית מלך רב, נשארת ללא דרך גישה עירונית. מתמיה שהאגף להסדרי תנועה לא העיר את תשומת לבנו לדבר, כיון שהת.ב.ע של השכנים הוגש הרבה לפני שהגשנו אנו את תכניתנו לבית הכנסת האמור, אך זהו המצב בפועל.
- אנו מבקשים ממך להורות למחלקת בנין עיר, ליזום תכנית בנין עיר, שתתנוה דרך גישה למגרש, כדי שאפשר יהיה להשתמש בו, לספק לו שירותים, לקרב אליו רכב חרום, ובכלל - לגשת אליו בדרך חוקית.

בסבך רב,
יצחק בלס, אדריכל.

העתקים : הרב עמוס.
מר דוד הנדלר.
מר שלמה לוי.

1-1-7

קרית מנחם רב



מס' 1097-9-09	מס' 1097-9-09
מס' 1097-9-09	מס' 1097-9-09
מס' 1097-9-09	מס' 1097-9-09
מס' 1097-9-09	מס' 1097-9-09

8/6/97

יום ראשון 8/6/97

ק"מ

לכבוד

הרב קניאן כ"ח
מקל המנהל אמר דר
עיר ירושלים

הנדון: בית הכנסת "קרית מנחם רב"
המחלק אפואטען בער אנהער אר טעמל:

1. בית הכנסת "קרית מנחם רב" (בית דין) אשר הוקם
ע"י אדמו"ר האשכנזי של ארץ ישראל מאתיך 12/6/91
באקט - מארש 2 גיטע 1821.
2. אקט פונעם אדמו"ר של ארץ ישראל מאתיך: 13/3/96
אדמו"ר פונעם 3994.

3. אקט פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך
(אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך)

4. אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך
אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך

5. אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך
אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך

6. אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך
אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך

7. אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך
אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך

כ"ח אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך
אדמו"ר פונעם אדמו"ר פונעם ארץ ישראל מאתיך

חשבון 162644 בנק הפועלים סניף קרית מנחם, ירושלים
Bank Account No. 162644 "Hapoalim", Kiryat Menachem Branch Jerusalem



קרית מנחם רב

בית כנסת
Synagogue

בית מדרש
Yishiva
Institute of
Jerusalem
Learning

שילוחי תורה
Tora Lectures

גמ"ח השילוח
Charity Fund

קרית מנחם
ירושלים

ת.ד. 26235
Kiryat Menachem
Jerusalem

עמדת מס'

58-014-466-5

קרית מלך רב



קס"ד



קרית מלך רב

בית כנסת
Synagogue

בית מדרש
Yishiva
Institute of
Jerusalem
Learning

שערי תורה
Tora Lectures

ת"ח הע"ש
Charity Fund

קרית מנחם
ירושלים
ת.ד. 26235 P.O.B.
Kiryat Menachem
Jerusalem

8. אני קניתי לך חזק ורשיון: ואלא נמן אקטת עמו
9. אני מקווה של הקצת של וויד הקיט וקל ומדה קטנה.
10. בין שני הפקקים יש מחלק של אמלה מעומי וקט ויש מספיק מקום זה לגינת של הפקק וגם להפיק מדונה צוקורט וודאני מדונה פיקטור של המוסד כפי שמוצק בקטנה.
11. כמו כן אני מקטש מכר אקטא אידילי, מעקדים קליר שוראם אן מה דא דא מליטה אקט פקסס ארנא דצלה, אמקולנס, נכח נכח, מכר אס, וקט.
12. אני מקטש שמפנד תלירית ומן תלירית אס אמסא שום דיר אס מליטה אקט פקסס.
13. אני מודה אן א טופעל המסור.

קדנא אקטא חס שח
אמקולנס



אגודת
קרית מלך רב
עמותה מס' 5-466-014-98

ה



עיריית ירושלים
המינהל הכללי
بلدية اورشليم القدس
الادارة العامة



מינהלת מבני דת

בס"ד, ד' בסיון החשנ"ז
9 ביוני 1997
(מ333)

דחוף ביותר!!!

אל: גב' רות ביקסון - מנהלת אגף הרישוי
מאת: מנהל המינהלת למבני דת

שלום רב!

הנדון: בית כנסת "קרית מלך רב" קרית מנחם תיק בניה 95-372
סימוכין: מכתב "קרית מלך רב" מיום 8.6.97

1. בית הכנסת "קרית מלך רב" בקרית מנחם קיבל היתר בניה כדין ביום 13.6.96 תיק בניה מס' 95-372.
2. בתוכנית אושרה דרך גישה לבית הכנסת מרח' קלומביה ליד בנין מס' 7 עבור רכב חרום וגישה לנכים + גישה ראשית רגלית לבנין בית הכנסת.
3. למרבה הפלא דיירי בנין מס' 7 אושר להם הרחבת דיוך בחלק האחורי ע"ח דרך הגישה שתוכנן לבית הכנסת כמפורט בתוכנית ההיתר הרצ"ב.
4. כעת נודע כי בתוך מס' ימים מתעתדים דיירי הבנין הנ"ל לבנות קיר חומה ממש בכניסה לבית הכנסת בגבול המגרש עפ"י תוכנית שיש להם, ובכך לחסום את הכניסה לבית הכנסת והמתפללים יאלצו להכנס דרך החלונות.
5. אבקש התערבותך המיידית להורות על מניעת עבודות בשטח עד לקיום דיון בלשכתך בהשתתפות כל הנוגעים בדבר לראות כיצד יוצאים מהפלונטר הזה כששנים אוחזים בטלית (ברשיון).



- 2 - עיריית ירושלים

המינהל הכללי

بلدية اورشليم القدس
الادارة العامة

3000 שנה לירושלים עיר דוד
תשנ"ו - תשנ"ז



6. למותר לציין כי בית הכנסת נבנה בהשקעה של כ- \$ 1,000,000 ונמצא בשלבי גמר, ראש העיר השיג לכך תורם בסך \$ 500,000 והעיריה השקיעה עוד \$ 200,000 מתקציבה וכל זה עלול לרדת לטמיון.

לטיפולך והמשך הנחיותך אחכה בתודה.

בכבוד רב,

כהן בנסימון

העתיקים: ח"כ אהוד אולמרט - ראש העיר
הרב אורי לופליאנסקי - סגן רה"ע ויו"ר תכנון ובניה
מר אורי בן אשר - מהנדס העיר
מר זאב זינגר - מנהל חטיבת רישוי ופיקוח
מר טוביה בלובשטין - יו"ר המינהלת למבני דת
הרב מיכאל עמוס - בית הכנסת "קריית מלך רב"



עיריית ירושלים
המינהל הכללי
بلدية اورشليم القدس
الادارة العامة

מינהלת מבני דת
(385)

סיכום פגישה מיום כ"ח בסיון תשנ"ז 03/07/97		מקום : לשכת הרב אורי לפוליאנסקי - סגן ראש העיר ויו"ר ועדת תכנון בניה
בנושא : בית כנסת קרית מלך רב		
נוכחים : מר אלי גבאי - סגן ראש העיר מר זלקינד - מנהל מח' המדידות כהן בנימין - מנהל המינהלת למבני דת הרב מיכאל עמוס - רב בית הכנסת מר יצחק בלאט - אדריכל ביהכנ"ס מר אברהם יהודה - גבאי בית הכנסת מר שלמה לוי - גבאי בית הכנסת מר אור יצחק - נציג ועד הבית מר יצחק בר נוי - נציג ועד הבית	נרשם ע"י : אהרון אגסי	
מחות הפגישה : מציאת פתרון לדרכי גישה רגלית ומוטורית לבית הכנסת קרית מלך רב	תפוצה : ח"כ אהוד אולמרט הרב אורי לפוליאנסקי מר שמואל שקדי למשתתפים	

72:

מר אלי גבאי: מבקש למצוא פתרון שיהיה מקובל על דעת כולם ברוח טובה וברצון טוב של כל הצדדים.

אהרון אנסי: הציג את רקע השתלשלות הבעיה עד לפגישה.

מב-זלמינד: לאחר בדיקה מיקצועית אין ספק כי כולם פעלו בתום לב אך התוצאה הסופית היא כי חשטה שיהרד לך רח' קליינביה 7 עמ"י חוק ומקו הבנין ישאר מעבר של 2.30 מטר במקום הרחב ו-0.60 ס"מ במקום הצר.

הרב עמוס: יש לקחת בחשבון שהדרך שעד לא מזמן היינו בטוחים שהיא "ציבורית" כפי שמופיע בתוכנית שאושרה בשעתו ע"י העירייה, אמורה לשרת את הציבור ביציאה מבית הכנסת היות ולבית הכנסת נכנסים אחד אחד אך יוצאים 500 איש בפעם אחת.



- 2 -
עיריית ירושלים
המינהל הכללי
بلدية اورشليم القدس
الادارة العامة



יצחק אור: בניין קלומביה 7 מוכן לוותר על 2.5 מטר לאורך הבנין בצידו המזרחי ע"מ לאפשר הכשרת דרך מוטורית לבית הכנסת וזאת תמורת פצוי הולם מצד עמותת בית הכנסת לטובת דיירי הבנין.

הרב עמוס: הקמת חומה גבוהה מאבן מול הכניסה לבית הכנסת כפי שמתכננים לעשות תיצור הרגשת מחנק גם לתושבים וגם למתפללים וחבל.

בנימין כהן: מציע לשלב גדר חי של צמחיה שיחצוץ בין חצר הבנין לרחבת הכניסה לבית הכנסת.

מר אלי גבאי: מבקש להודות מקרב לב לנציגי ועד הבית על האוון הקשבת ונכונותם למציאת פתרון הולם שיהיה לשביעות כל הצדדים ומתחייב למצוא פתרון באמצעות אגף תושי"ה לדרך המוטורית המוצעת וכפי שיפורט בהסכם כדלהלן.

סיכום:

1. בצד המזרחי תוכשר גישה מוטורית ע"י אגף תושי"ה כולל שיקום הגדר מאבן שיהרס בזמן הכשרת הדרך.
2. יותקנו מתקני משחקים בחצר הבנין לטובת ילדי דיירי רח' קלומביה בנין מס' 7.
3. בצד האחורי של בנין מס' 7 תבנה עמותת בית הכנסת קיר מאבן לאורך כל השביל עד להתחברות עם בנין "הצופים" בגובה של 1.20 מטר ומעליו גדר צמחיה בגובה צפופה בגובה של כ-2 מטר נוספים סה"כ גובה הגדר, אבן + צמחיה יהיה 3 מטר.
4. עמותת בית הכנסת תפנה לאדריכל גינון ופיתוח להכנת התוכנית בהתאם לסיכום זה, תוכנית הפיתוח תאושר לפני הביצוע ע"י נציגי ועד הבית.

בס"ד

בית הכנסת ובית המדרש

"זכור לאברהם"

ע"ש אברהם פיצ'וטו ז"ל

2000 ש.פ.

בהמשך לסמך בן נצי"ל ד"ר קולומביה ד
הזכירה למחצית "קיימ" שלק רב"ל שלק ז"ל 10,000
למחצית אחרת שלק, בהמשך שנת בסיס
בקיבת בית הכנסת
נצי"ל הצ"ח ירכא בנ"ל זה מתקן
סמ"ל וכל
הס"כ המבצע בלשנת 20/21 הא' הז'ר
היה אה"ל קולומביה.

נצי"ל ד"ר קולומביה ד.

אגודת
"קדיש מלך רבי"
עמותה חסי' 58-014-466

רח' קולומביה ת.ד. 26235, ירושלים.

16.8.2026

לכבוד:
תכנון ובניה עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר 101-1250570 (קולמביה 7 ירושלים).

בשם מרשתי עמותת אגודת קרית מלך רב ע.מ. 58-016-466-5 (להלן: "העמותה"), הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לך מרשתי שבנדון הינה עמותה רשומה בישראל, אשר מחזיקה בבית כנסת "זכור לאברהם", ברחוב קולומביה בעיר ירושלים.
2. ביום 13.3.1996 קיבלה מרשתי אישור לבניית בית כנסת המיועד לכלל הציבור, במגרש בגוש 30435 מחלקה 57 מגרש 2 ת.ב.ע. 1821, המצוי ברחוב קולומביה בירושלים.
 - מצ"ב העתק אישור הבניה מיום 13.3.96 להתנגדות זו, ומסומן כנספח א'.
3. ביום 31.12.96 נשלח מכתב מאת יצחק בלט אדריכל לעיריית ירושלים, לאחר שנודע לעמותה כי בעת הקמת מבנה בית כנסת ודרכי הגישה, התברר כי החניה, ושביל הגישה של בית הכנסת נבנו על שטח של דיירי בנין המגורים ברחוב קולומביה 7 בירושלים וזאת בהתאם לתוכנית הבניה המאושרת.
 - מצ"ב העתק מכתבו של האדריכל מיום 31.12.96 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ב'.
4. ביום 8.6.1997 בעת סיום עבודות הפיתוח של בית הכנסת, נודע לעמותה כי כביש הגישה של בית הכנסת מרחוב קולומביה, וכן שביל הגישה שנבנה באישור עיריית ירושלים וכלל הגורמים הרלוונטיים, שייך לבנין המשותף ברחוב קולומביה 7.
5. מנהל העמותה הרב הגאון מיכאל עמוס, פנה המכתב אל מנהל המנהלת לבני דת בעיריית ירושלים, על מנת להסב את דעתו לעניין זה, כאשר מציין במפורש כי שלילת דרך הגישה לבית הכנסת, וכן שביל הכניסה לבית הכנסת תהווה פגיעה קשה בדרך חירות, חניה לרכב נכה ועוד.
 - מצ"ב העתק מכתבו של הרב מיכאל עמוס מיום 8.6.97 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ג'.
6. ביום 9.7.97 נשלח מכתב מאת מנהל המנהלת למבני דת בעיריית ירושלים, אל הגב' רות ביקסון – מנהלת אגף הרישוי, במכתב פורטו טענות הרב מיכאל עמוס, וכן בקשה לקיום דיון בלשכת ראש העיר בהשתתפות כל הגורמים.
 - מצ"ב העתק מכתבו של מר בנימין כהן מיום 9.7.97 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ד'.
7. ביום 3.7.97 התקיימה ישיבה בלשכת הרב אורי לופיאנסקי אשר שימש באותה העת כסגן ראש העיר ויו"ר ועדת תכנון ובניה בעיר ירושלים, מטרת הפגישה הייתה מציאת פתרון לדרכי גישה רגלית ומוטורית לבית כנסת של קרית מלך רב, שנקרא בשם "זכור לאברהם".



8. בפגישה זו נכחו נציגי בית הכנסת, נציגי ועד הבית קולומביה 7, מר אלי גבאי סגן ראש העיר ועוד. בפגישה העלו הצדדים את עניין שביל הגישה לבית הכנסת שנבנה בחלקה השייכת לדיירי בנין המגורים.
9. מר יצחק אור נציג ועד הבית קולומביה 7, הסכים בפגישה זו, כי הבניין יוותר על 2.5 מטר לאורך הבניין מצידו המזרחי על מנת לאפשר דרך לבית הכנסת.
10. כמו כן בית הכנסת יבנה גדר בגובה של 1.20 מטר לאורך השביל, וכן ישתול עצים בגובה של כ-20 מטר לאורך החומה בין בית הכנסת לבין בניין המגורים, ובתמורה תפצה העמותה את נציגות ועד הבית על כך.

• מצ"ב העתק סיכום הישיבה מיום 3.7.97 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ה'.

11. ביום 5.9.2000 שילמה העמותה סך של 10,000 ₪ באמצעות המחאה בנקאית שניתנה לנציג ועד הבית קולומביה 7, וזאת בהתאם להמלצות וההסכמות מהישיבה מיום 3.9.97.

• מצ"ב העתק אישור התשלום מיום 9.7.200 להתנגדות זו, ומסומן כנספח ו'.

12. כיום התברר לבית הכנסת זכור לאברהם כי בניין המגורים קולומביה 7 מיועד לפינוי בינוי, אשר במסגרת ההליך הגיש היוזם טרא פרוייקטים אשכול 2 בע"מ, תוכנית בניה, בה מבקש להרוס את השביל המוביל לבית הכנסת ולהרוס את כביש הגישה במסגרת תכנון תב"ע חדשה במקום.
13. מרשתי מתנגדת לאישור התוכנית במתכונתה כפי שמוגשת על ידי היוזם טרא פרוייקטים אשכול 2 בע"מ, מהטעמים הבאים:

- א. ראשית שביל הגישה לבית הכנסת וכן מעבר לרכבים וחחניה הצמודה לבית הכנסת, אושרו על ידי ועדת תכנון ובניה וניתנו לעמותה לצורך הקמת בית הכנסת בשנת 1997.
- ב. בחתאם להסכמות בלשכת ראש העיר, רכשה העמותה מועד הבית קולומביה 7 את שביל המעבר לבית הכנסת ושילמה תמורתו החלקה 10000 ₪.
- ג. סעיף 5 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), קובע מהי זיקת הנאה, כאשר החוק מדגיש כי זיקת הנאה הינה "היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם". **בעניינו מדובר על שביל גישה לבית הכנסת, כאשר היה ידוע לדיירי הבניין כי מוקנית זיקת הנאה לבאי בית הכנסת בשטח הבניין.**
- ד. לא זו בלבד, במהלך תוכנית להולכה המונית בתחבורה הציבורית שקידמה המשרד לתוכנית אב לתעבורה בירושלים, היה בדעת משרד התחבורה להרוס חלק מהקיר הצמוד לבית הכנסת על מנת להקים במקום מעלית להנגשה נכים, אולם, רק לאחר התנגדות בית הכנסת שונתה התוכנית להקמת המעלית במקום בו היה צופר פיקוד העורף.
- ה. סעיף 94(א) לחוק, קובע "מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה. **בעניינו, זיקת ההנאה של בית הכנסת הינה משנת 1996 ועד לימים אלו.**

ו. החוק במדינת ישראל מחייב כל מבנה ציבור להקים דרך נגישה המיועדת לאנשים עם מוגבלות. שביל הגישה לבית הכנסת משמש הן כשביל גישה לאנשים עם מוגבלות וכן כמעבר חירום בעת קרות אירוע אר"ן במקום.

14. לא יעלה על הדעת כי עקב שגגה שנעשתה בעיריית ירושלים מחלקת תכנון ובנייה בשנת 1996, אשר אישרה לעמותה ולבית הכנסת לבנות את שביל הגישה לבית הכנסת וכן שביל ההגעה לרכבי חירום, וכן העמותה פיצתה את ועד הבית עקב שביל הגישה, תשלם היום בעקבות אי ידיעת היום טרא פרוויקטים אשכול 2 בע"מ, בכך שהשביל ייחרס לצורך תוכנית פיננסי ובינוי שהודגשה במקום.

15. לא זו בלבד, בית הכנסת פיצה את בנין המגורים בסכום כסף משמעותי ובהתאם להסכמות הצדדים, ועל כן אין כיום זכות ליום להרוס את השביל.

16. לא זו בלבד, השארת התוכנית על כנה, תפגע קשות בציבור הרחב, אשר משתמש בבית הכנסת לצורך אורך חייו הדתי ותפגע בחופש הפולחן בניגוד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

17. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על שינוי התוכנית והתאמתה למצב הקיים כיום, קרי אי הריסת שביל הגישה לבית הכנסת.

18. לידיעת הוועדה והחלטתה בהתאם.



ע"ז בקשת להיחר בניה או לשימוש במקרקעין

24 -03- 1996

שופט 1
שקנה 2 (א)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
חוקות התכנון והבניה ובקשה להיתר
תנאים ואחרים: תשס"ז-1970

[illegible]

תאור
הנכס

מ'ברט

ה'תשנ"ה
הכ"ה

עיריית ירושלים

43.396 7247

ה. מאגדת הרצופת לרצופת

39994

לבת לבעל הבקשה

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מס' חיתול חבנית	שטח חבנית ברוטו - לפני יעוד		גודל חדרות		מס' חדר	
	היעוד	פירוט העוד (כגון ידיות למגורים, בית מלון וכו')	השטח במתאם לחדר	זווית בנות		לפי מספר חדרים
						מספר חדרים
תאריך	חידוש	סוג	חידוש	חידוש	חידוש	

ירושלים. כ"א בטבת, נ"ז
31.12.1996

לכבוד
מר אורי לופליאנסקי,
סגן ראש העיר וממלא מקומו,
עיריית ירושלים.

נכבד,

הנדון: בינת כנסת קרית מלך רב, עיר גנים.
לפגישתנו הבקר בלשכתך, בנדון.

אני מתכבד להעביר אליך בזאת, תכנית הנונת אילוסטרציה לנושא בו דברנו.

1. עיריית ירושלים אתרה והקצתה משבצת קרקע להקמת ביהכ"נ "קרית מלך רב", אשר הולך ובננה שם.
 2. לימים, כאשר הגישו דיירי הבנין הסמוך, הנסמך על רחוב קולומביה, תכנית להרחבת בנינם, התברר, כיכל מגרש החניה והמדרכות, אשר שמשו בתכניתנו דרך הגישה לביהכ"נ, סלולים על גבי מגרשם הפרטי של דיירי הבנין הסמוך, והם מתכוונים לגדור אותו אחרי בנית אגפיהם החדשים.
 3. משבצת הקרקע של קרית מלך רב, נשארת ללא דרך גישה עירונית. מתמיה שהאגף להסדרי תנועה לא העיר את תשומת לבנו לדבר, כיון שהת.ב.ע של השכנים הוגש הרבה לפני שהגשנו אנו את תכניתנו לבית הכנסת האמור, אך זהו המצב בפועל.
- אנו מבקשים ממך להורות למחלקת בנין עיר, ליזום תכנית בנין עיר, שתתנוה דרך גישה למגרש, כדי שאפשר יהיה להשתמש בו, לספק לו שירותים, לקרב אליו רכב חרום, ובכלל - לגשת אליו בדרך חוקית.

בסבך רב,
יצחק בלס, אדריכל.

העתקים : הרב עמוס.
מר דוד הנדלר.
מר שלמה לוי.

קָרִית מֶלֶךְ רַב



מ'מ' 1097-8-09
מחלקת
המזרחית למזרח
מזרחית ירושלים
מחלקת המזרחית

8/6/97

שנה 110 ע'ת 1077

ॐ नमः

2175

הרב קניאן כ"ן
מנהל המנהל ומנהל
ע"מ ירושלים

הקדוה: בזה הכונה "קרם" מלך הקדו

הנהגת אבינו, רבנו, והנהגת אביו:

1. בן הנכח "נחמ" (בנה) (א) משה בן אהרן

ע"י וועג פארמאגט פאר ערשט יארס פארמאגט
פארמאגט - פארמאגט 2 יארס 1821

2. חקירה בבית דין אלוסטרף על חזרת יחסיים בראשית: 13/3/96
אחד הנשואים 3994

[illegible]

4. אמרנו שיש הבדל בין קטן וקטנה בזה אומר
חזקו והתעוררו פניהם וכתובת של קטן וקטנה.

5. על המכונה המכונה אורן המי שמותו בן בן

התנסה יש אלו מחקה פרטים של בית התנסה קרוחם של 330 מ

מחירי רחוק 15 ז"מ ממך מחירי רחוק 200 מ"מ

7. ומה כלל אחר שנקרא חזק עליון (דגמון) ואין לו
חזק מולו חזק מולו חזק מולו (דגמון) (7)

כי קידו אכילת הרחצה של גויסות אקטן אשר אסור
 אקטן החלצה שלהם אקטן הוא עד כחול אס סה
 מניח הקטן שהו תכוסה רבועות

קרית מלך רב



קס"ד



קרית מלך רב

בית כנסת
Synagogue

בית מדרש
Yishiva
Institute of
Jerusalem
Learning

שערי תורה
Tora Lectures

ת"ח הע"ש
Charity Fund

קרית מנחם
ירושלים

ת.ד. 26235 P.O.B.
Kiryat Menachem
Jerusalem

8. אני קניתי לך חזק ארשון: ואלא נמן ארשון עזו
(אני זה ואירודג אטמין של עזו של נשנים ואמון מלא 1,000,000 \$
9. אני מקווה של הקצת של וויד הקיט נקל ומדה קטנה.
10. בין שני הפקקים יש מחזק של אמלה מעומי ואלק ויש
מספיק מקום זה לגינת של הפקק ואם ארשון מדה צדקה
וידאני מדה פקק של המסד כפי שחזק הקטנה.
11. כמו כן אני מקצת מכר ארשון אידעל, מעקדס הקיט
שיראה אלו מה דלא נמו מנישה ארשון נקסס ארשון דצלה
אמקולנס, נכח נכח, מכר ארשון, וכו'.
12. אני מקצת שמפדס תלויית ומן תלויית אלו ארשון שום
דיר אלו מנישה ארשון נכח.
13. אני מדה ארשון ארשון טופעל המסד.

קריית מלך רב
ת"ח הע"ש



אגודת
קרית מלך רב
עמותה מס' 5-466-014-98

ה



עיריית ירושלים
המינהל הכללי
بلدية اورشليم القدس
الادارة العامة



מינהלת מבני דת

בס"ד, ד' בסיון החשנ"ז
9 ביוני 1997
(מ333)

דחוף ביותר!!!

אל: גב' רות ביקסון - מנהלת אגף הרישוי
מאת: מנהל המינהלת למבני דת

שלום רב!

הנדון: בית כנסת "קרית מלך רב" קרית מנחם תיק בניה 95-372
סימוכין: מכתב "קרית מלך רב" מיום 8.6.97

1. בית הכנסת "קרית מלך רב" בקרית מנחם קיבל היתר בניה כדין ביום 13.6.96 תיק בניה מס' 95-372.
2. בתוכנית אושרה דרך גישה לבית הכנסת מרח' קלומביה ליד בנין מס' 7 עבור רכב חרום וגישה לנכים + גישה ראשית רגלית לבנין בית הכנסת.
3. למרבה הפלא דיירי בנין מס' 7 אושר להם הרחבת דיוך בחלק האחורי ע"ח דרך הגישה שתוכנן לבית הכנסת כמפורט בתוכנית ההיתר הרצ"ב.
4. כעת נודע כי בתוך מס' ימים מתעתדים דיירי הבנין הנ"ל לבנות קיר חומה ממש בכניסה לבית הכנסת בגבול המגרש עפ"י תוכנית שיש להם, ובכך לחסום את הכניסה לבית הכנסת והמתפללים יאלצו להכנס דרך החלונות.
5. אבקש התערבותך המיידית להורות על מניעת עבודות בשטח עד לקיום דיון בלשכתך בהשתתפות כל הנוגעים בדבר לראות כיצד יוצאים מהפלונטר הזה כששנים אוחזים בטלית (ברשיון).



- 2 - עיריית ירושלים

המינהל הכללי

بلدية اورشليم القدس
الادارة العامة

3000 שנה לירושלים עיר דוד
תשנ"ו - תשנ"ז



6. למותר לציין כי בית הכנסת נבנה בהשקעה של כ-1,000,000 \$ ונמצא בשלבי גמר, ראש העיר השיג לכך תורם בסך 500,000 \$ והעיריה השקיעה עוד 200,000 \$ מתקציבה וכל זה עלול לרדת לטמיון.

לטיפולך והמשך הנחיותך אחכה בתודה.

בכבוד רב,

כהן בנסימון

העתיקים: ח"כ אהוד אולמרט - ראש העיר
הרב אורי לופליאנסקי - סגן רה"ע ויו"ר תכנון ובניה
מר אורי בן אשר - מהנדס העיר
מר זאב זינגר - מנהל חטיבת רישוי ופיקוח
מר טוביה בלובשטין - יו"ר המינהלת למבני דת
הרב מיכאל עמוס - בית הכנסת "קריית מלך רב"



עיריית ירושלים
המינהל הכללי
بلدية اورشليم القدس
الادارة العامة

מינהלת מבני דת
(385)

סיכום פגישה מיום כ"ח בסיון תשנ"ז 03/07/97	מקום : לשכת הרב אורי לפוליאנסקי - סגן ראש העיר ויו"ר ועדת תכנון בניה
בנושא : בית כנסת קרית מלך רב	
נוכחים : מר אלי גבאי מר זלקינד כהן בנימין - מנהל המינהלת למבני דת הרב מיכאל עמוס - רב בית הכנסת מר יצחק בלאט - אדריכל ביהכנ"ס מר אברהם יהודה - גבאי בית הכנסת מר שלמה לוי - גבאי בית הכנסת מר אור יצחק - נציג ועד הבית מר יצחק בר נוי - נציג ועד הבית	נרשם ע"י : אהרון אגסי
מחות הפגישה : מציאת פתרון לדרכי גישה רגלית ומוטורית לבית הכנסת קרית מלך רב	תפוצה : ח"כ אהוד אור מר שמאל שקדי למשתתפים

72:

מר אלי גבאי: מבקש למצוא פתרון שיהיה מקובל על דעת כולם ברוח טובה וברצון טוב של כל הצדדים.

אהרון אנסי: הציג את רקע השתלשלות הבעיה עד לפגישה.

מב-זלמינד: לאחר בדיקה מיקצועית אין ספק כי כולם פעלו בתום לב אך התוצאה הסופית היא כי חשטה שיהן לד-ר-רח' קליינברג 7 עמ"י חוק ומקו הבנין ישאר מעבר של 2.30 מטר במקום הרחב ו-0.60 ט"מ במקום הצר.

הרב עמוס: יש לקחת בחשבון שהדרך שעד לא מזמן היינו בטוחים שהיא "ציבורית" כפי שמופיע בתוכנית שאושרה בשעתו ע"י העירייה, אמורה לשרת את הציבור ביציאה מבית הכנסת היות ולבית הכנסת נכנסים אחד אחד אך יוצאים 500 איש בפעם אחת.



- 2 - עיריית ירושלים

המינהל הכללי

بلدية اورشليم القدس
الإدارة العامة



יצחק אור: בניין קלומביה 7 מוכן לוותר על 2.5 מטר לאורך הבנין בצידו המזרחי ע"מ לאפשר הכשרת דרך מוטורית לבית הכנסת וזאת תמורת פצוי הולם מצד עמותת בית הכנסת לטובת דיירי הבנין.

הרב עמוס: הקמת חומה גבוהה מאבן מול הכניסה לבית הכנסת כפי שמתכננים לעשות תיצור הרגשת מחנק גם לתושבים וגם למתפללים וחבל.

בנימין כהן: מציע לשלב גדר חי של צמחיה שיחצוץ בין חצר הבנין לרחבת הכניסה לבית הכנסת.

מר אלי גבאי: מבקש להודות מקרב לב לנציגי ועד הבית על האוון הקשבת ונכונותם למציאת פתרון הולם שיהיה לשביעות כל הצדדים ומתחייב למצוא פתרון באמצעות אגף תושי"ה לדרך המוטורית המוצעת וכפי שיפורט בהסכם כדלהלן.

סיכום:

1. בצד המזרחי תוכשר גישה מוטורית ע"י אגף תושי"ה כולל שיקום הגדר מאבן שיהרס בזמן הכשרת הדרך.
2. יותקנו מתקני משחקים בחצר הבנין לטובת ילדי דיירי רח' קלומביה בנין מס' 7.
3. בצד האחורי של בנין מס' 7 תבנה עמותת בית הכנסת קיר מאבן לאורך כל השביל עד להתחברות עם בנין "הצופים" בגובה של 1.20 מטר ומעליו גדר צמחיה גבוהה צפופה בגובה של כ-2 מטר נוספים סה"כ גובה הגדר, אבן + צמחיה יהיה 3 מטר.
4. עמותת בית הכנסת תפנה לאדריכל גינון ופיתוח להכנת התוכנית בהתאם לסיכום זה, תוכנית הפיתוח תאושר לפני הביצוע ע"י נציגי ועד הבית.

בס"ד

בית הכנסת ובית המדרש

"זכור לאברהם"

ע"ש אברהם פיצ'וטו ז"ל

2000 ש.פ.

בהמשך לסמך בן נצי"ל ד"ר קולומביה ד
הזכירה למחצית "קיימ" שלק רב" ש"ק 10,000
למחצית אחרת ש"ק, בהמשך שנת בסיסית
בקיבת בית הכנסת
נצי"ל הצ"ח ירכוש כסל זה מתקנת
סמל"ן וכל
הסכום המבצע בלתי 20 אלף ה"ח
היה אחר קולומביה.

נצי"ל ד"ר קולומביה ד.

אגודת
"קדיש מלך רבי"
עמותה חסי' 58-014-466

רח' קולומביה ת.ד. 26235, ירושלים.

11.05.2025

לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
 אדר' דן קינן – מתכנן מחוז ירושלים
 הרב אליעזר ראובברגר- יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים
 אינג' יואל אבן- מהנדס העיר, ירושלים
 חברי הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

התנגדות מינהל קהילתי 'גנים' לתכנית פינוי בינוי- קולומביה 7

(תכנית מספר 101-1250-570)

תכנית מס – **101-1250570 פינוי-בינוי ברחוב קולומביה 7, קריית מנחם**, מציעה להרוס את מבנה המגורים הקיים ולהקים במקומו שלושה מבנים חדשים: שני מבנים בני 10 קומות ומגדל בן 28 קומות, הכוללים כ-230 יחידות דיור.

בפועל, התכנית מחליפה בניין אחד בשלושה בניינים ומגדילה באופן משמעותי את מספר יחידות הדיור ואת היקף הבינוי במתחם מצומצם. תוספת זו צפויה להעמיס על מערכת הדרכים, החניה, התשתיות והשירותים הציבוריים במרחב, שבו מקודמות במקביל תכניות רבות נוספות להתחדשות עירונית. התכנית כוללת שני גני ילדים ומועדון דיירים. אולם תוספות אלה אינן מאזנות את ההעמסה המשמעותית שיוצרת התכנית. גני הילדים ממוקמים באופן שאינו מיטבי, ומועדון הדיירים מיועד לדיירי המתחם בלבד ואינו מהווה תועלת לציבור הרחב.



התכנית מצטרפת למהלך התחדשות עירונית רחב המתקיים באזור, הכולל תכניות מאושרות ומקודמות הצפויות להוסיף במצטבר כ-4,800 יחידות דיור חדשות. היקפי הבינוי והתוספת המשמעותית לאוכלוסייה צפויים להגדיל באופן ניכר את העומס על התשתיות, השירותים והמרחבים הציבוריים בשכונה.

פירוט תכניות המקודמות בשכונת קריית מנחם:

- תכנית 101-0581850- פינוי בינוי פנמה 2,6- 267 יח"ד (+195)
- תכנית 101-1241744- פינוי בינוי פנמה 4 – 386 יח"ד (+312)
- תכנית 101-1353655- פינוי-בינוי רח' ניקרגואה 1-5 – 318 יח"ד (+246)
- תכנית 101-0699587- פינוי בינוי דהומיי 8 – 150 יח"ד (+126)
- תכנית 101-1213339- פינוי בינוי דהומיי 6 – 185 יח"ד (+129)
- תכנית 101-1399658- פינוי בינוי דהומיי 4 – 320 יח"ד (+248)
- תכנית 101-1241744- פינוי בינוי פנמה 4 – 117 יח"ד (+93)
- תכנית 101-0496463- פינוי בינוי קולומביה 1-5- 408 יח"ד (+312)
- תכנית 101-1284074- פינוי בינוי איסלנד 19-21, קולומביה 16- 363 יח"ד (+289)
- תכנית 101-1062678- פינוי בינוי איסלנד 24-44- 599 יח"ד (+519)
- תכנית 101-1072446- פינוי בינוי קולומביה 6,8,10 – 575 יח"ד (+449)
- תכנית 101-0879577- פינוי בינוי סאלד מקסיקו- 183 יח"ד (+151)
- תכנית 101-0885392- פינוי בינוי מקסיקו 6,6א' – 138 יח"ד (+106)
- תכנית 101-1276328- פינוי בינוי מקסיקו- 676 יח"ד (+553)

סה"כ כלל היחידות במרחב לאחר מימוש התכניות יעמוד על 4,846 יח"ד בקירוב יחד עם התכנית המוצעת לא כולל כ-4,000 יח"ד נוספות במרחב שכונת עיר גנים ג' הסמוכה לקריית מנחם. בנוסף לכ-4100 יח' דיור חדשות בשכונת עיר גנים ג' הסמוכה לה.

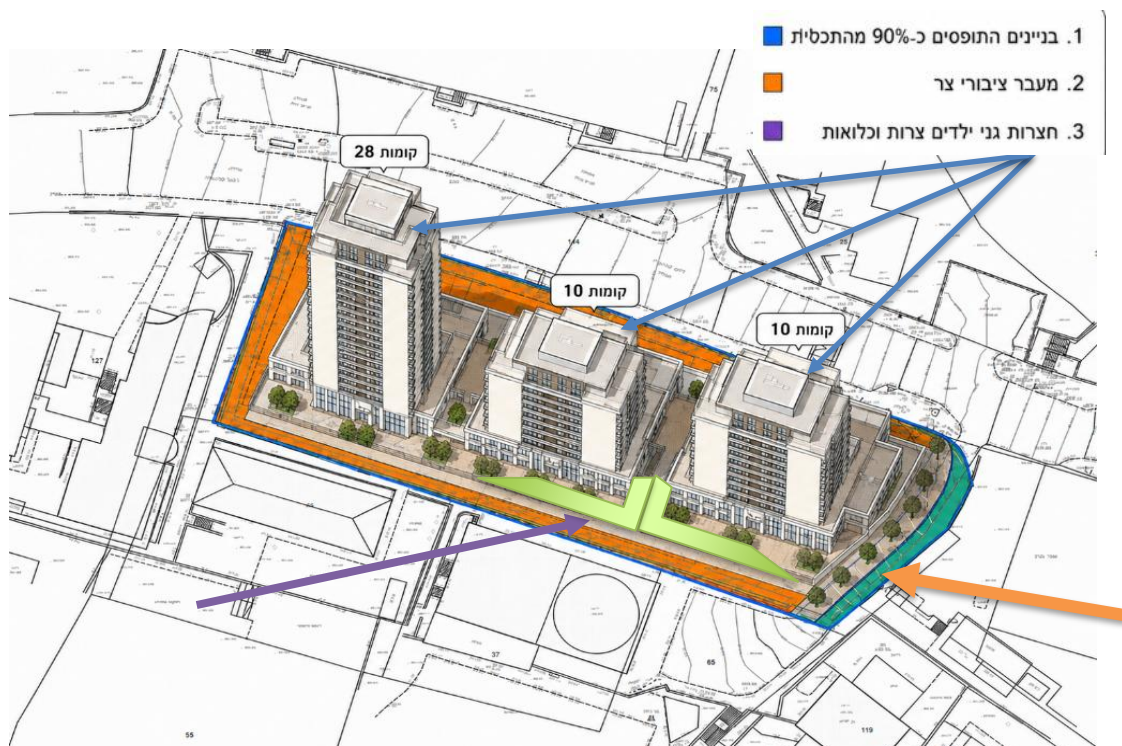
המינהל הקהילתי מבקש בהתנגדות זו להתייחס למספר נקודות בתכנית הדורשות טיפול ושיפור:

בינוי

התכנית מציעה שלושה מבנים: שני בניינים בני 10 קומות ומגדל בן 28 קומות. שני הבניינים הנמוכים יוצרים תכנית בנויה רחבה ותופסים שטח משמעותי, אשר ראוי להפנותו להרחבת המרחב הציבורי ולשיפור הקישוריות להולכי הרגל.

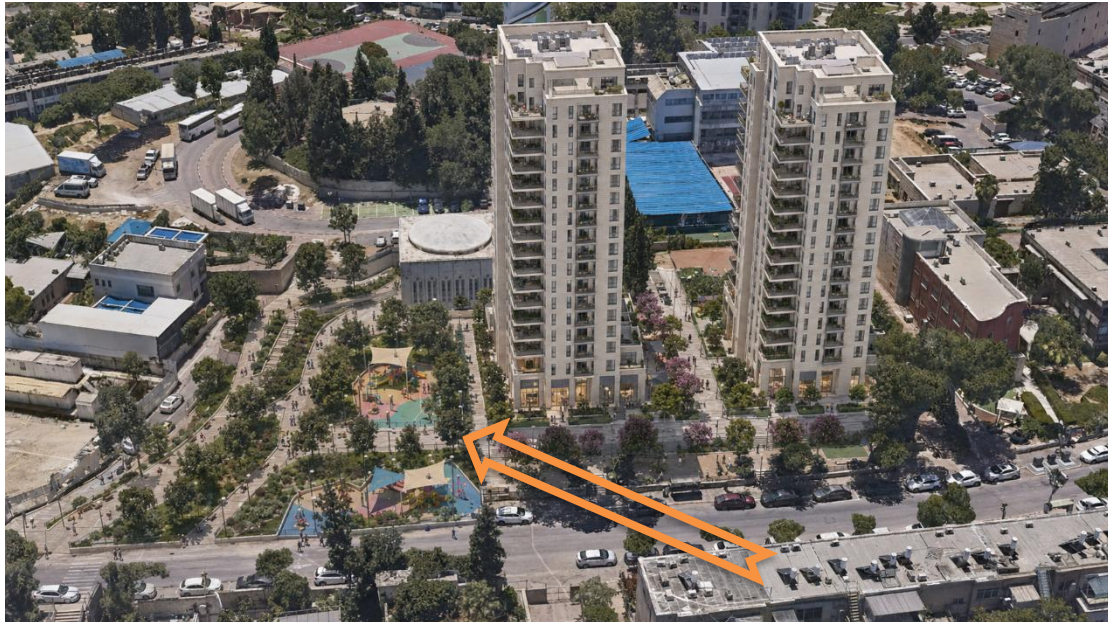
במערב התכנית מתוכנן מעבר ציבורי מרכזי המשמש כבר כיום מאות הולכי רגל. מעבר זה צפוי לקבל חשיבות נוספת בעתיד, כחלק מהחיבור לתכנית קריית החינוך ולמערכת השבילים והשטחים הציבוריים הסמוכה. למרות חשיבותו, המעבר המוצע נותר צר ואינו מותאם להיקף השימוש הקיים והעתיד ב.

לפיכך, מוצע לרכז את זכויות הבנייה בשני מגדלים בלבד, במקום בשלושה מבנים, ובכך לצמצם את תכנית הבינוי ולהרחיב באופן משמעותי את השטח הציבורי במערב התכנית. שינוי זה יאפשר יצירת מעבר רחב, בטוח, נגיש ומזמין להולכי רגל, לצד שטח ציבורי פתוח בעל ערך ממשי לתושבי השכונה ולמשתמשי קריית החינוך העתידית.



התמונה מבוססת על תשריט התכנית והנספחים והינה לצורך הדמיה בלבד

בינוי מוצע של שני מגדלים, תוך ריכוז זכויות הבנייה וצמצום תכנית הבינוי, יאפשר לפנות שטח פתוח משמעותי לטובת צורכי הציבור, הרחבת המעבר הציבורי, יצירת חצרות גני ילדים איכותיות ופיתוח מרחב ציבורי שיתרום לרווחת תושבי השכונה ולשיפור הקישוריות במרחב.



הדמיה של יצירת הבינוי לשני מגדלים ויצירת מעבר מורחב ופתוח שטח

היעדר תכנון אסטרטגי של המעבר הרגלי לקריית החינוך

המעבר הרגלי שבצדה המערבי של התוכנית אינו מעבר מקומי ושולי בלבד, אלא חוליה מרכזית במערך התנועה העתידי של השכונה. מעבר זה צפוי לשמש תלמידים, תושבים ומבקרים בדרכם מתחנת הרכבת הקלה אל קריית החינוך, מרכז הספורט וחטיבת הביניים המתוכננת במתחם. עם השלמת מוסדות אלה צפויות לעבור במקום תנועות משמעותיות של הולכי רגל לאורך שעות היום.

התכנון המוצע אינו נותן מענה לתפקידו העתידי של הציר ומותיר מעבר צר ושאריתי, שאינו מתאים להיקף השימוש הצפוי ואינו מאפשר תנועה בטוחה, נוחה ונגישה. התייחסות למעבר כרצועה מקומית בלבד מתעלמת מהקשרו המרחבי ומהותו ציר שכונתי מרכזי, המחבר בין מערכת הסעת ההמונים לבין מוקדי החינוך, הספורט והקהילה.

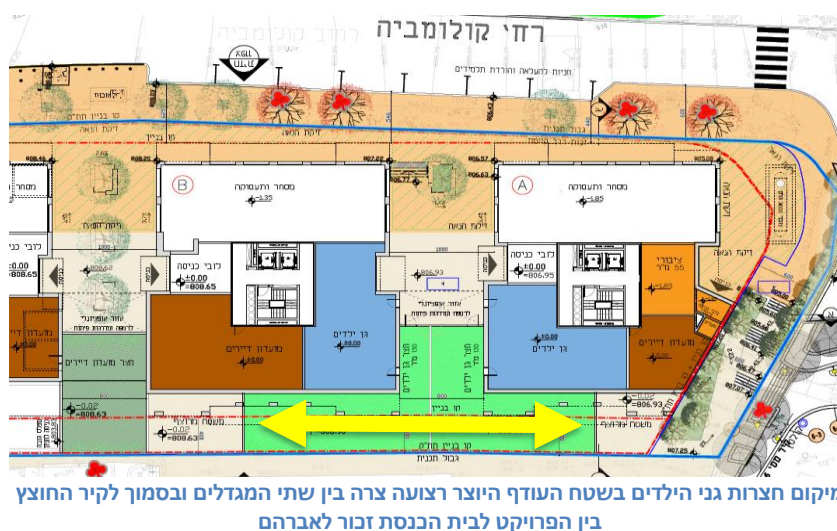
לפיכך, יש לצמצם את תכנית הבינוי ולרכז את זכויות הבנייה, באופן שיאפשר יצירת מעבר ציבורי רחב, רציף ונגיש. המעבר יפותח כחלק ממערך ציבורי כולל, הכולל מדרכה רחבה, הצללה, תאורה, נטיעות, מקומות שהייה וקישור ישיר וברור לקריית החינוך ולמרכז הספורט.

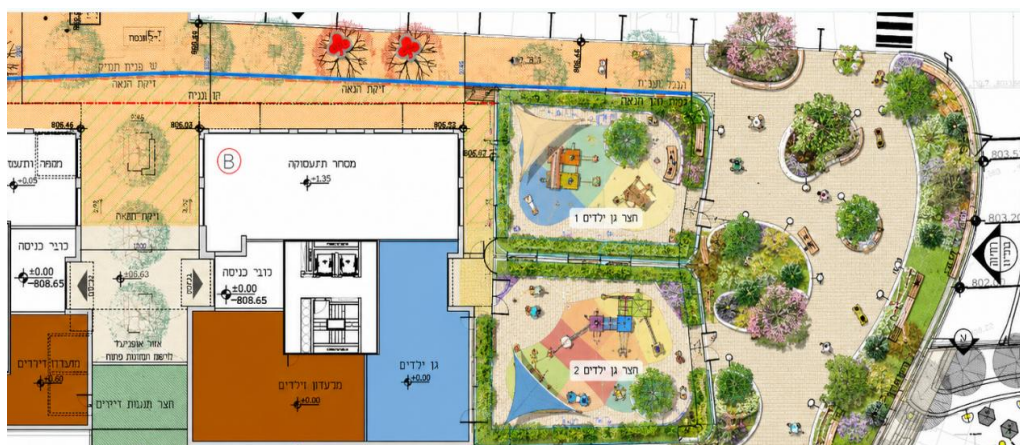
יש לעגן את רוחב המעבר, מעמדו הציבורי, רציפותו ושלבי ביצועו בהוראות התוכנית, ולתאם את תכנונו עם התוכנית העתידית של קריית החינוך ותכנון המצרן. תכנון זה ישפר את הקישוריות במרחב, יעודד הגעה ברגל וברכבת הקלה ויהפוך את השטח הפתוח לתשתית ציבורית משמעותית עבור כלל השכונה.

הפרשות ציבוריות

ההפרשות הציבוריות המוצעות בתוכנית אינן מספקות ואינן נותנות מענה ראוי להיקף הבינוי ולהעמסה הצפויה על תשתיות השכונה. חצרות גני הילדים צרות וכלואות בין מבני המגורים, וממוקמות בסמוך לקיר תומך בגובה של כ-3 מטרים. מיקום זה פוגע באיכות החצרות, בתחושת הפתיחות, בתאורה הטבעית וביכולת לייצר סביבת משחק נעימה ובטוחה לילדים.

נוסף על כך, מבוקשת הקצאה של 300 מ"ר נוספים לפחות לצורכי קהילה/רפואה/מוסדות דת. התוכנית מוסיפה יחידות דיור רבות ומגבירה את העומס על התשתיות והשירותים הקיימים, אך אינה מציעה תוספת מספקת של שטחים ציבוריים וקהילתיים ביחס להיקף ההעמסה. לפיכך, יש לצמצם את תכנית הבינוי, לשפר את מיקום חצרות הגנים ולהרחיב את המענה הציבורי והקהילתי במסגרת התוכנית.

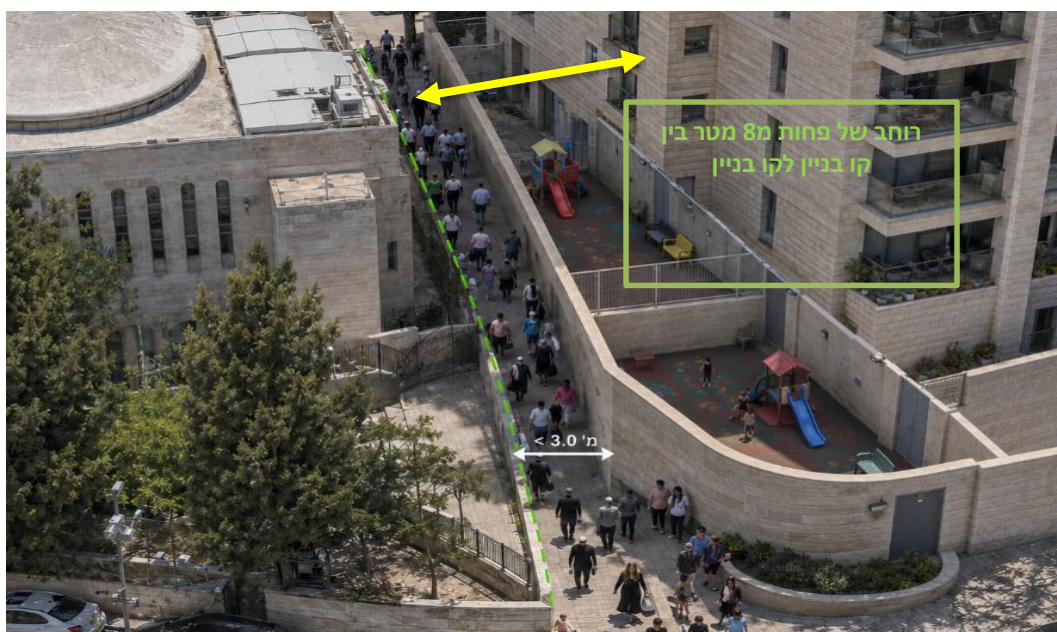




הדמיה פיתוח שטח החצרות והמעבר הציבורי בחלופת שתי המגדלים

פגיעה במעבר הציבורי ובמוסדות זכור לאברהם

פגיעה בגדר ובמעבר הציבורי הקיים: התשריט מצביע על הריסת הגדר הקיימת לאורך הגבול הסמוך לבית הכנסת "זכור לאברהם", וכן על חדירת תחום התוכנית אל תוך רצועת המעבר הקיימת. מעבר זה משמש מאות הולכי רגל ואת קהילת בית הכנסת, ולכן אין לאפשר את צמצומו. יש לשמור על תוואי מעבר ציבורי רציף, בטוח ונגיש ברוחב של 3 מטרים לפחות, מחוץ לתחום הבניוי וללא כל פלישה מצד התוכנית.



הדמיה של המעבר והבניוי הצפוף המוצע התמונה להמחשה בלבד

מרווח בלתי מספק בין הבינוי לבית הכנסת: העמדת המגדל בסמיכות לבית הכנסת יוצרת מרווח הקטן מ-8 מטרים בין המבנים. מרחק זה אינו מספק ביחס להיקף הבינוי ולגובה המגדל, ועלול ליצור תחושת צפיפות, לפגוע בתפקוד בית הכנסת ולצמצם את המרחב הפתוח והבטוח סביבו. לכן יש להרחיק את הבינוי מגבול בית הכנסת ולהבטיח מרווח ראוי ומשמעותי יותר.

תנועה

העמדת צורכי החניה על השכונה ללא מתן מענה במסגרת התוכנית

התוכנית מציעה תוספת משמעותית של זכויות בנייה ויחידות דיור, אשר צפויה להגדיל את מספר התושבים, את תנועות הרכב ואת הביקוש לחניה במרחב. זאת בסביבה שבה פועלים כבר כיום בית הכנסת ומוסדות הקהילה "זכור לאברהם", ובסמוך לקריית החינוך העתידית, הצפויה לייצר ביקוש נוסף לחניה ולהורדת נוסעים.

למרות ההעמסה הצפויה, התוכנית אינה מציעה מענה מספק לצורכי החניה הציבורית ומותירה את ההתמודדות עם העומס לתשתיות השכונה הקיימות. מאחר שבמסגרת הפרויקט מתוכנן ממילא חניון תת קרקעי, הקצאת מקומות חניה ציבוריים בתוכו היא פתרון תכנוני יעיל, מידתי ובעל זיקה ישירה להשפעות התוכנית.

לפיכך, מבוקש להקצות בחניון התת קרקעי לפחות 30 מקומות חניה לשימוש ציבורי, אשר ישרתו את מוסדות "זכור לאברהם" ואת קריית החינוך העתידית. יש לעגן בהוראות התוכנית את ייעוד החניות לציבור, את נגישותן ואת זמינותן בשעות הפעילות של מוסדות הציבור. נוסף על כך, יש לערוך בדיקת חניה ותחבורה שתבחן את הביקוש המצטבר הנובע מהפרויקט ומוסדות הציבור הסמוכים.

העמסה ופריקה של המסחר במרחב הציבורי

התוכנית כוללת חזית מסחרית, אך אינה מציגה פתרון מספק לפעולות ההעמסה והפריקה הנדרשות להפעלת המסחר. ביצוע פעולות אלו ברחוב או בסמוך למעבר הציבורי עלול לגרום לחסימת נתיבי תנועה ומדרכות, לפגוע בבטיחות הולכי הרגל ולהחריף את העומסים במרחב.

לפיכך, יש לחייב כי כל פעולות ההעמסה והפריקה של השטחים המסחריים יתבצעו בתוך החניון התת קרקעי בלבד. יש להקצות בחניון מפרץ תפעולי ייעודי, בעל גובה, רוחב ורדיוסי תמרון המתאימים לרכבי

אספקה, וכן להסדיר גישה ישירה ממנו לשטחי המסחר. הצגת פתרון תפעולי מלא להעמסה ולפריקה תיקבע כתנאי למתן היתר בנייה.

לסיכום

במתכונתה הנוכחית, התוכנית אינה מאזנת כראוי בין היקף זכויות הבנייה המבוקשות לבין המענה לצורכי הציבור וההשפעות על סביבתה. לפיכך, אין לאשרה ללא תיקון מהותי של מערך הבינוי, השטחים הציבוריים, המעבר, חצרות גני הילדים, החניה וההסדרים התפעוליים. מתבקש מוסד התכנון להתנות את אישור התוכנית בהטמעת השינויים המפורטים בהתנגדות זו ובהבטחת ביצועם במסגרת הוראות התוכנית.

תצהיר

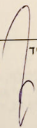
אני הח"מ מר חסדאי כהן נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהוזהרתי כי עלי
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה
בירושלים לתכנית מס' 101 - 125 - 0570
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ מר חסדאי כהן עו"ד מאשר בזאת כי ביום 9-8-2016 הופיע בפני
נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי
האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונו הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


שם עו"ד

חיים אלטלף, עורך-דין
מ.ר. 24874
רח' רמב"ן 28, ירושלים

חתימת עו"ד

כח והרשאה

אני הח"מ, טרא פרויקטים אשכול 2 בע"מ, ח.פ. 514964485 (להלן: "החברה"), ממלאת בזאת את ידם של עורכי-הדין ממושרד אגמון עם טולצ'ינסקי, ובכלל זאת את ידם של עורכי הדין **איל ד. מאמו, גל גולדנברג, נטע אדלשטיין ואח'**, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא(י) כוחי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל ערכאה רלוונטית ובערעור לכל דרגותיו עד האחרונה ועד בכלל, בכל ההליכים הקשורים לתכנית 101-1250570 – "פינוי בינוי ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, ירושלים", שיתקיימו במסגרתה.

וכל הקשור המועיל לכך, והנני מוסר להם את כל הכח, הסמכויות והזכויות שאפשר, לפי החוק, למסרן לבא-כח לשם טפול בענין הנ"ל לפי שקול דעתם, ומבלי לפגוע בכלליותה של הרשאה זו, הננו מיפים את כוחם לקבל, לשלח, להגיש ולחתום על תביעות, התראות נוטריוניות, הגנות, תשובות, כתבי טענות מכל הסוגים, בקשות בדרך המרצה ובקשות אחרות וכתבי בי-דין מכל הסוגים, תביעות נגדיות, התנגדויות, קובלנות, קובלנות פליליות, ערעורים וערעורים נגדיים, הודאות, התראות מכל הסוגים, לדרוש צרוף צדדים, עקולים זמניים ואחרים, מנוי מומחים, מכירה, להזמין עדים, להשביע, לזקוף כנגד, להודות, להתפשר כראות עיניהם ועל דעת עצמם, להפסיק סופית או זמנית כל הליך משפטי או לותר עליו כלו או מקצתו, למסור את הענין לבוררות ולחתום על שטר בוררין, לשלוח, לתת, לקבל ולחתום הודעות, הצהרות, הזמנות, קבלות, מסמכים ונירות מכל הסוגים, לטעון כל מה שימצא לנכון או לותר על טענה, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה, או צו, בקשר לענין הנ"ל. לקבל, לגבות ולהחזיק כספים וחפצים המגיעים או שיגיעו לנו, בקשר לענין הנ"ל, ולהופיע ולעשות כל פעולה ולחתום על כל ניר ומסמך בכל מוסד או משרד ממשלתי, צבאי, צבורי, עירוני, פרטי, או מקומי בקשר לענין הנ"ל, הכל לפי שקול דעתם וראות עינם, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל פעולות והליכים הקשורים בענין הנ"ל כפי שבאי כחנו ימצאו למתאים.

הנני מסכים שמלים הבאות בהרשאה זו ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך; כמו כן תהיה לבא כוחי זכות עכוב על כל נירות, חפצים או כספים הנמצאים תחת ידו בעד כל תביעות שתהיינה לו כלפי מאיזו סיבה שהיא.

ולראיה באתי על החתום, היום 19/08/26

טרא פרויקטים
אשכול 2 בע"מ
ח.פ. 514964485
טרא פרויקטים אשכול 2 בע"מ

הנני מאשר בזה את החתימה הנ"ל

טל מתוק עו"ד
מ.ד. 44908
עו"ד
5232901
03-7512231
03-6116983

A

תל אביב, 19 באוגוסט 2026

לכבוד

ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים

באופן מקוון

שלום רב,

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 101-1250570 – "פינוי בינוי ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, ירושלים"

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 (להלן: "החוק"), ובהמשך להחלטות הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ירושלים מיום 24.3.2025 (להלן בהתאמה: "הוועדה המחוזית" ו- "החלטת ההפקדה") מוגשת בזאת התנגדות עצמית בעניינה של תכנית 101-1250570 – "פינוי בינוי ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, ירושלים" (להלן בהתאמה: "התכנית" או "התכנית המופקדת" ו- "המתחם").

התנגדות זו מוגשת בשם מרשתנו, טרא פרויקטים אשכול 2 בע"מ, מגישת התכנית (להלן: "המתנגדת" או "מגישת התכנית").

בפתח הדברים יובהר כי מגישת התכנית תומכת בקידומה של התכנית המופקדת ורואה בה הזדמנות משמעותית להתחדשות המתחם ולשיפור איכות חייהם של תושביו. התכנית מקדמת תכליות ציבוריות ותכנוניות חשובות, ובהן חידוש מבנה מגורים ותיק המצוי במצב ירוד, שיפור הבטיחות, הבטחון, התשתיות והנגישות, תוספת יחידות דיור וחיזוק המרקם העירוני והקהילה.

עם זאת, לשם הבטחת מימושה בפועל של התכנית והגשמת תכליותיה, מתבקשת הוועדה המחוזית הנכבדה לערוך בה מספר התאמות. עיקרן בהבטחת היתכנותה הכלכלית של התכנית, בהתאמת הוראות הבינוי והזכויות הנדרשות לשם כך, ובהבהרת הוראות בתקנון באופן שיצמצם אי-ודאות בשלב הרישוי.

הבקשות שיפורטו להלן, נועדו אפוא לשפר את התכנון המוצע ולאפשר את מימושה של התכנית באופן מיטבי.

התנגדות זו נסמכת, בין היתר, על חוות דעת כלכלית שנערכה בידי שמאי מקרקעין מוסמך, המצורפת לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

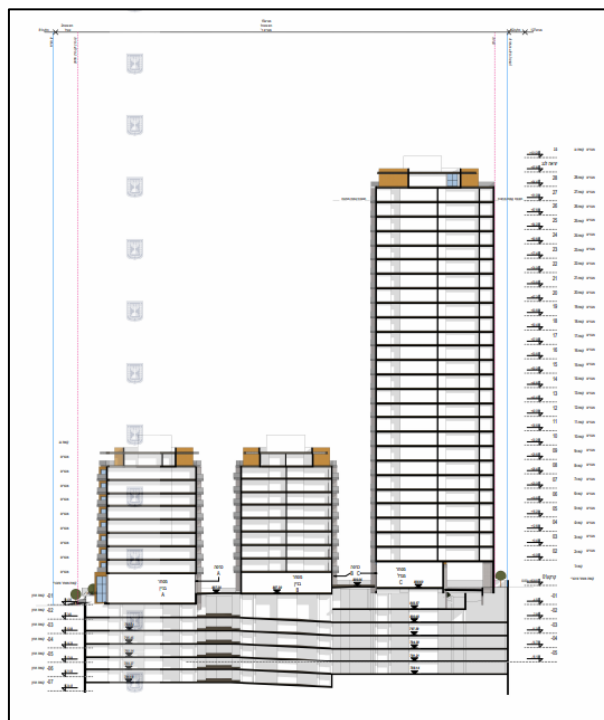
[1] חוות דעת כלכלית, מצ"ב כנספח "1".

א. רקע לתכנית המופקדת

1. עניינינו בתוכנית להתחדשות עירונית במתווה "פינוי-בינוי" בשכונת קרית מנחם בירושלים, הכוללת תוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון, שימוש למסחר בחזית לרחוב והקצאת שטחי ציבור מבוניים. מיקום התכנית ברח' קולומביה 7, במקרקעין הידועים כגוש 30435 חלקה 15 (להלן: "המקרקעין"), ראו סגמנט מאתר GOVMAP:

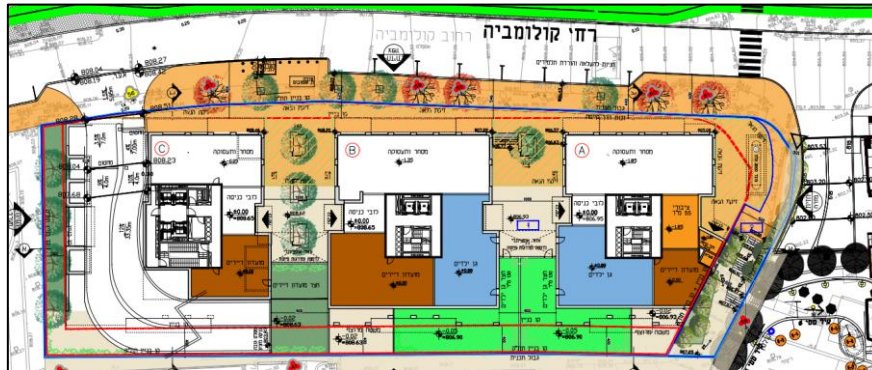


2. התכנית, בשטח כ-3.5 דונם, מציעה הריסה של מבנה קיים בן 63 יח"ד סה"כ (בניין "רכבת") והקמה של שלושה בניינים חדשים: שני בניינים גבוהים (כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970), ובניין רב קומות של עד 28 קומות (להלן: "המגדל"). למען ההמחשה, ראו חתך מנספח הבינוי לתכנית:¹

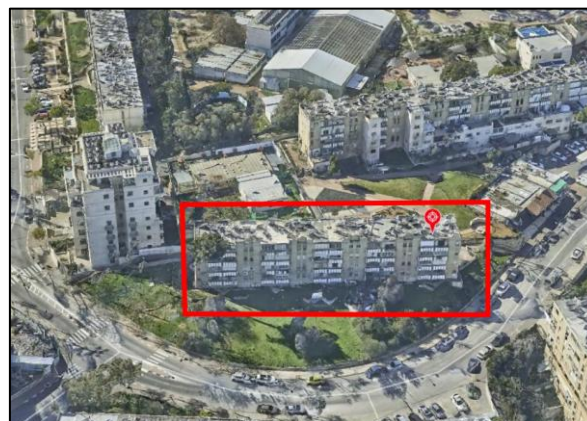


¹ יצוין כי נספח הבינוי הינו מנחה, ומחייב אך לעניין מיקום עקרוני למסחר, בחזית הפונה לרח' קולומביה.

3. התכנית המופקדת כוללת 220 דירות בתמהיל מגוון, מתוכן לפחות 20% דירות קטנות. בנוסף, התכנית מציעה חזית מסחרית לרחוב קולומביה, שטחי ציבור מבונוים עבור שני גני ילדים וצרכי חברה, קהילה, תרבות ופנאי, וכן מתווה חיבור של שביל הליכה בגבולה המזרחי של התכנית,² כפי שניתן לראות להלן (סגמנט מנספח הבינוי):



4. במקום בו מקודמת התכנית קיים בניין "רכבת" ותיק שהוקם בשנות ה-70, הכולל 7 כניסות ו-5 קומות, כפי שניתן לראות בסגמנט שלהלן מאתר SIMPLAX:



5. כפי שניתן להתרשם, המבנה הקיים מצוי במצב פיזי ירוד, הגישה בין הקומות מתבצעת באמצעות מדרגות בלבד, ללא מעלית, התשתיות בו רעועות ויחידות הדירור אינן כוללות מרחבים מוגנים. בנסיבות אלה, הריסת המבנה והקמת מבני מגורים חדשים תחתיו הוא צעד מתבקש והתחדשות המתחם צפויה לשפר באופן ניכר את תנאי המגורים של דייריו.

6. התכנית המופקדת, היא תכנית ראויה, משקפת את עקרונות התכנון העדכניים ואת מגמות התכנון במרחב, ובעלת יתרונות רבים. ואולם, לצד כל זאת, נדרשים מספר תיקונים שייטיבו עם התכנית ויבטיחו את מימושה באופן מהיר ויעיל.

² עלות פיתוח השביל, לרבות מדרגות ומעלית לשימוש ההקצאות המבונות לצרכי ציבור – מושתים על היזם.

ב. הטעמים להתנגדות

1. התאמות מתחייבות להבטחת ישימותה הכלכלית של התכנית – בקשה לתוספת יח"ד וזכויות בניה ולתוספת

קומות בהתאם

7. הועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת להורות על הגדלת מספר יחידות הדיור מ-220 מוקנות ו-10 מותנות, להיקף של 248 יח"ד מוקנות, לכל הפחות,³ בהתאם למפורט בחוות הדעת הכלכלית המצ"ב **כנספח 1**" להתנגדות, וכל שיפורט להלן.

8. כידוע, קידום ומימוש של התחדשות עירונית בישראל בכלל, ובירושלים בפרט, הם צורך ציבורי ותכנוני מן המעלה הראשונה. בירושלים קיימים מבנים ותיקים רבים שאינם מותאמים לדרישות הבנייה העדכניות, לרבות בהיבטי עמידות ובטיחות. גם המציאות הביטחונית בארץ בשנים האחרונות ממחישה ומחזקת את החשיבות הרבה של קיומו של מרחב מוגן דירתי בכל יחידת דיור.

9. ההתחדשות העירונית מביאה עמה שיפור ממשי לאיכות חייהם, לבטיחותם ולנגישותם של הדיירים: הקמת מעליות, שהן צורך בסיסי במיוחד עבור אוכלוסייה מבוגרת, משפחות עם ילדים קטנים ובעלי מוגבלות; הקמת ממ"ד בכל דירה; שיפור תכנון הדירות והרחבתן; והחלפת תשתיות מיושנות, אשר תחזוקתן כרוכה לעיתים בסיכונים ובעלויות ניכרות המוטלות על הדיירים. יתרונות אלה מושגים תוך שמירה על זיקת הדיירים למקום מגוריהם ולשכונה, ותוך חיזוק הקהילה הקיימת תחת החלפתה.

10. למותר לציין כי מעבר לחשיבות ההתחדשות לדיירים עצמם, להתחדשות העירונית תרומה אורבנית משמעותית: היא משפרת את המרקם הבנוי, מגדילה את היצע הדיור ואת תמהיל הדירות, מקדמת סביבת מגורים איכותית, בטוחה ונגישה יותר, ואף מחזקת את השכונה והקהילה באמצעות משיכת אוכלוסייה מגוונת ואיכותית.

11. ואולם, מימושה והגשמתם של יתרונות אלה תלוי, בראש ובראשונה, בקיומה של מסגרת כלכלית שתאפשר את ביצוע הפרויקט בפועל. הדברים מקבלים משנה תוקף בתכניות פינוי-בינוי, אשר מטבען כרוכות בפינוי דיירים, בהריסת מבנים ובהקמת בינוי חדש. בהיעדר היתכנות כלכלית מספקת, התכנית עלולה שלא להתממש ולא להגשים את תכליותיה הציבוריות והתכנוניות.

12. כפי שיובהר, מתחשיב ובדיקה כלכלית שערכה מגישת התכנית עולה כי ללא תוספת זכויות, המתחם המצוי במצב פיזי ירוד, כפי הנראה, לא יוכל להתחזק ולהתחדש, וההשקעה בקידום הפרויקט תרד לטמיון.

³ יצוין כי כפועל יוצא משינוי זה, נדרש לעדכן את טבלת הזכויות, תקנון התכנית ונספחיו הרלוונטיים – לרבות נספח הבינוי והתנועה.

13. ברי, כי השיקול הכלכלי או "שיקול ההתכנות הכלכלית" הינו אחד משיקולי הליבה שעל מוסד תכנון לשקול בבחינתו תכנית לאישור, בוודאי תכנית להתחדשות. מדובר בשיקול מהותי וכבד משקל, שהרי ללא התכנות כלכלית ליישום התכנית - אין משמעות לאישורה.

14. כבר נקבע בפסיקה כי בפרויקטים של התחדשות עירונית יש לתת לרכיב הכלכלי תשומת לב מיוחדת, משום שתכנית שאינה ניתנת למימוש עלולה להישאר בלתי מעשית. על כן, יש לבחון את היכולת הכלכלית לממש את התכנית, לצד הצרכים הציבוריים, איכות התכנון, התשתיות, הצפיפות ושאר השיקולים התכנוניים.

15. ר' לעניין זה ערר (ועדות ארציות תכנון ובניה מטה) 1/26 **מועצה מקומית תל מונד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז** (נבו 2.8.2026):⁴

"בפרט בתכנית להתחדשות עירונית על כל המורכבות הנלווית לצורך באקט הפינוי והבינוי. ועדה זו ציינה בעבר לא פעם, כי כאשר מדובר בפרויקטים של התחדשות עירונית, מוסד התכנון יתן עלפי רוב לרכיב הכלכלי תשומת לב מיוחדת, שאינה אלא הצורך של מוסד התכנון לאשר תכנית ישימה, שלא תיוותר על הנייר בלבד, בשים לב למורכבות המיוחדת האינהרנטית של תכנון מסוג זה."

16. ר' ולמדו לעניין זה גם: ערר 16/23 **מועצה מקומית מזכרת-בתיא נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז** (נבו, 7.11.2023); עע"מ 3975/22 **ב. קרן- נכסים (98) בע"מ נ' אמות השקעות בע"מ** (נבו, 15.07.2025); עע"מ 9387/17 **המרכז האקדמי למשפט ולעסקים נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית** (נבו, 14.10.2018); עת"מ 618-02-24 **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ נ' הותמ"ל** (נבו, 19.5.2024); ערר 30-18 **חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה** (נבו, 29.04.2019); ועוד רבים.

17. מן האמור עולה כי ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט היא שיקול תכנוני שיש ליתן לו משקל, בייחוד כאשר ניתן להבטיחה ללא פגיעה באיכות התכנון המוצע. בענייננו, התוספת המבוקשת עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון ומקדמת ניצול מיטבי של קרקע ותשתיות.

18. דווקא: בהחלטת ההפקדה קבעה הוועדה המחוזית עצמה כי היקף הזכויות ייקבע בהתחשב בישימותה הכלכלית של התכנית:

⁴ וגם: ערר (ועדות ארציות תכנון ובניה מטה) 16/23 **מועצה מקומית מזכרת-בתיא נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז** (נבו 7.11.2023); ערר (מטה) 9-24 **אדיר שורץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים** (06.02.2025)

2. היקף הבינוי המדויק ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס לשימושים התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית בהיקף של כ-3.5 מלש"ח. יש לבטל את סעיף א' לטבלה 5 בהוראות.

19. מכאן, שהיקף יחידות הדירור שנקבע נתון לבחינה ולהתאמה לשם הבטחת מימושה של התכנית.
20. כאמור, וכפי שפורט בחוות הדעת הכלכלית, מגישת התכנית מבקשת תוספת 28 יחידות דירור, בשטח ממוצע של 98 מ"ר ליחידת דירור. בהתאם לכך, ועל מנת שניתן יהא לממש את האמור, נדרשת גם תוספת גובה וקומות.
21. מדובר בתיקון הנדרש להבטחת מימושה של התכנית ולהגשמת תכליותיה הציבוריות והתכנוניות.
22. כפי שהובהר, תכנית להתחדשות עירונית, הכרוכה בפינוי דיירים, בהריסת מבנה קיים ובהקמת בינוי חדש וכן בהפרשות ובהקמת שטחים ציבוריים, מחייבת מסגרת כלכלית שתאפשר את ביצועה בפועל ואת השלמת הפרויקט לאורך זמן. בהיעדר היתכנות כלכלית, קיים חשש ממשי שמא התכנית לא תצא אל הפועל ותיוותר על הנייר בלבד, על אף נחיצותה ותרומתה לשיפור תנאי המגורים, הבטיחות והנגישות במתחם.
23. בבדיקה העדכנית שנערכה ע"י מגישת התכנית, עלה כי הרווח היזמי הצפוי מהזכויות המוקצות בתכנית המופקדת, עומד על 10.66% בלבד. אחוז דומה עולה גם מנספח לתכנית - "חוות דעת כלכלית – תקן 21", ר' עמ' 38 לנספח המופקד:

<u>להלן ניתוח רווחיות (אלפי ₪, ללא מע"מ):</u>	
סה"כ	רכיב
220	סה"כ דירות בפרויקט
418,290 ₪	סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
377,549 ₪	סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
40,742 ₪	רווח באלפי ש"ח
10.79%	שיעור הרווח, % מעלויות
9.74%	שיעור הרווח, % ממכירות
3.49	יחס פינוי בינוי (יח"ד)
4.4	יחס שטחים

24. ברי, כי מדובר בשיעור נמוך מן הרווח היזמי המזערי, העומד על 16% בממוצע במחוז ירושלים. זאת כפי שניתן ללמוד, בין היתר, מדו"ח השמאי הממשלתי בעניין הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי-בינוי:

אזור/מחוז	שיעור הרווח המזערי הממוצע	טווחי שונות
מחוז הצפון	17%	16% - 18%
מחוז חיפה	17%	16% - 18%
מחוז מרכז	16%	15% - 17%
מחוז תל אביב	16%	15% - 17%
מחוז ירושלים	16%	15% - 17%
מחוז הדרום	17%	16% - 18%

25. ודוק: כפי שצוין בדו"ח השמאי הממשלתי, "הרווח היזמי המזערי שונה מהרווח היזמי המקובל בשוק. הוא אינו משקף את הרווח הרצוי או הנורמטיבי לזם, אלא מהווה רף מקצועי מינימלי שמתחתיו עולה באופן משמעותי רמת הסיכון לאי מימוש הפרויקט. רווח זה מגדיר את נקודת הסף שממנה ניתן להעריך, בסבירות גבוהה, כי פרויקט פינני - בינוי עשוי להיות בר מימוש מבחינה כלכלית. מאידך, ככל שהתכנון מאפשר זאת, אין מגבלה על רווחי הייזום, ואף רצוי לשמר רווח גבוה ככל שהשוק והתכנון מאפשרים, שכן רווחיות מספקת מחזקת את יכולת המיזם לצאת לפועל ומטיבה אף עם בעלי הדירות הקיימות."

[2] מסמך השמאי הממשלתי בעניין הרווח היזמי המזערי בתכניות פינני בינוי מיום 22.12.2025 מצ"ב כנספח "2".

26. הרווח היזמי שהתכנית המופקדת מקימה, אינו מספק לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ואינו נותן מענה לסיכונים הכרוכים במימוש.

27. מעיון בתכניות שאושרו בתקופה האחרונה בשכונה, עולה כי שיעור הרווח היזמי, כפי שהוא משתקף מחוות הדעת הכלכליות שנערכו בעניין, נע בין 17% ל-20%.⁵ נתון זה מחזק את המסקנה כי שיעור הרווחיות בתכנית המופקדת, אינו הולם ואינו עולה בקנה אחד עם רמות הרווחיות שנמצאו ראויות בתכניות דומות שאושרו על ידי הוועדה הנכבדה הזו.

28. בנוסף, המכפיל בתכנית, העומד על 3.49, נמוך אף הוא ביחס לתכניות אחרות להתחדשות עירונית המקודמות בשכונה.⁶

29. שני נתונים אלה - שיעור הרווח היזמי הנמוך והמכפיל הנמוך - שלובים זה בזה, מעידים על פוטנציאל ממשי לפגיעה בהיתכנות הכלכלית של התכנית ומחדדים את הצורך בהתאמת היקף הזכויות, באופן שיבטיח את מימושה בפועל.

⁵ ראו והשוו: תכנית מס' 101-1276328 ; 101-0879577 ; 101-1072446.

⁶ יובהר כי מגישת התכנית מודעת לכך שהמכפיל עשוי להיות מושפע ממכלול גורמים, ולא רק משיקולי היתכנות כלכלית. עם זאת, מכפיל נמוך ביחס לתכניות דומות המקודמות ומאושרות בסביבה הקרובה, מהווה אינדיקציה לקושי מובנה בתכנית, אשר מחייב בחינה והתייחסות תכנונית.

30. על כן, הוועדה המחוזית מתבקשת להורות על תיקון הוראות התכנית כך שיינתן מענה לפער העולה מחוות הדעת הכלכלית. תוספת של 28 יחידות דיור, בשטח ממוצע של 98 מ"ר ליחידה, תעלה את שיעור הרווחיות צפוי לכ-17% מעלויות ההקמה, הוא בגדר טווח הרווחיות המינימלי לאזור ירושלים בהתאם להחלת השמאי הממשלתי.

31. בנוסף, ולצורך מימוש תוספת יחידות הדיור, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על תיקון הוראות הבינוי וטבלת הזכויות ביחס לבניין C, לרבות מספר הקומות והגובה המרביים. ההוראות הקיימות מאפשרות מגדל בן עד 26 קומות, ועד 28 קומות בעת מימוש זכויות מותנות; אולם התוספת המבוקשת מחייבת התאמה של מעטפת הבינוי בהיקף של כ-5 קומות נוספות.

32. יובהר כי אם וככל שתשונה ההגדרה של "בניין גבוה" לפי תקנות התכנון והבניה⁷, ניתן יהיה למקם את יחידות הדיור הנוספות במבנים המרקמיים, חלף הגבהת המגדל. עם זאת, ומאחר שעוד לא חל שינוי כאמור, מתבקש לעדכן את הוראות התקנון ונספחי התכנית כך שיאפשרו את מימוש התוספת המבוקשת במגדל, תוך שמירת גמישות שתאפשר את מיקומן במבנים האחרים, ככל שהדבר יתאפשר בהמשך.

2. תקן בניה ירוקה

33. סעיף 4.1.2 ס"ק 1. י"ד קובע כי "הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים", זאת בהתאם להחלטת ההפקדה מיום 24.3.2026:

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים.

34. הוראת התכנית המחייבת עמידה בתקן בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים משיתה על הפרויקט עלויות נוספות, בשיעור של מיליוני שקלים, שלא תומחרו בבדיקת ההיתכנות הכלכלית שעל בסיסה נערכה התכנית. דרישה זו מצטרפת לפער שכבר הוצג בחוות הדעת הכלכלית המצורפת להתנגדות זו, וצפויה גם היא, לפגוע במימוש הפרויקט.

35. כלומר, שיעור רווח יזמי נמוך מלכתחילה, העומד על 10.66%, בצירוף עלויות הבנייה הנוספות הנדרשות לצורך עמידה בתקנים ובדרישות המבוקשות, עלול להפחית את שיעור הרווח לכ-6% ואף פחות. בנסיבות אלה, קיים חשש ממשי כי התכנית לא תהיה ישימה מבחינה כלכלית ותיוותר, הלכה למעשה, כאות מתה.

⁷ ר' לעניין הרפורמה המקודמת על ידי מנהל התכנון בקישור המצ"ב.

36. דרישה לארבעה כוכבי בניה ירוקה הינה גבוהה ביחס לכל נורמה חוקית הקיימת כיום ואף ביחס להסכמות פורום 15 הערים הגדולות (להלן: "פורום ה-15"). כך, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020, הדירוג המינימאלי לבניין מגורים רב קומות הינו כוכב אחד.

37. בנוסף, בהחלטת פורום ה-15 מיום 11.1.2022 נקבעה אמת מידה לפיה בבנייני מגורים מהסוג המתוכנן בתכנית נדרשים שני כוכבי בניה ירוקה - עבור המגדל, וכוכב אחד - עבור שני המבנים המרקמיים.⁸

[3] החלטת פורום ה-15 מיום 11.1.2022 מצ"ב כנספח "3".

38. מגישת התכנית מודעות לכך שעיריית ירושלים שואפת לרף של 4 כוכבי בניה ירוקה גם במגורים, בפרויקטים משמעותיים, אך בהעדר מדיניות המתחשבת בשוני בין השכונות בעיר, אין זה ראוי להטיל מגבלה זו באופן גורף.

39. כאמור, הדבר אינו נדרש לא על פי דין ולא לפי האמות המידה המחמירות ביותר ומובן שאין הצדקה לעשות כן בפרויקט בו תקן בניה זה לא הובא בחשבון בחוות הדעת לפי תקן 21 שהוכנה לצורך הכנת התכנית.

40. ודוק: מבלי לגרוע מהאמור, למגישת התכנית אין התנגדות עקרונית לעמידה בדרישת הוועדה המחוזית בעניין זה. עם זאת, בהינתן שהפרויקט מצוי ממילא ברמת רווחיות נמוכה, הותרת הדרישה בעינה ללא התאמה של היקף הזכויות - מעבר לתוספת הנדרשת לשם הבטחת ישימותו הכלכלית של הפרויקט גם ללא קשר לתקן הבנייה הירוקה - עלולה לפגוע באופן מהותי בכדאיותו הכלכלית ובאפשרות לממשו בפועל.

41. כפי שפורט בנספח ב' לחוות הדעת הכלכלית, לבניה ירוקה השפעה פוטנציאלית משמעותית על עלויות הפרויקט. המחקר שערכה המועצה הישראלית לבניה ירוקה מצאה כי עמידה בתקן צפויה לגרור תוספת משוערת של 2.1%-4.1% לעלות הפרויקט, בעוד יזמים בענף מתריעים כי הדרישות והמפרטים הכרוכים בעמידה בתקן עשויים לייקר את עלויות הפרויקטים בשיעור ניכר יותר - של 10%-20%.

42. יודגש כי העלות הכרוכה בהעלאת דירוג הבנייה הירוקה אינה מתמצה ב"תוספת קבועה לכל כוכב". המעבר בין רמות הדירוג מחייב צבירת ניקוד נוסף באמצעות שילוב מספר רב יותר של אמצעים ושדרוג רמת הביצועים של מערכות, חומרי בנייה ורכיבי פיתוח, לרבות: שיפור הביצועים האנרגטיים של מעטפת המבנה ומערכות המיזוג; שדרוג מערכות מעליות; הרחבת מערכות מדידה, מנייה ובקרה; עמידה בדרישות מחמירות לניהול מים, נגר וניקוז; שימוש נרחב יותר בחומרים בעלי תו ירוק, ממוחזרים או בעלי תיעוד סביבתי; וכן עמידה בדרישות מחמירות בתחום איכות האוויר הפנימית, החיסכון במים, הגגות הירוקים וניהול הפסולת. דרישות אלה כרוכות

⁸ יצוין כי אף שירושלים אינה נמנית עם ערי פורום ה-15, החלטת הפורום משמשת אמת מידה להשוואה רלוונטית לרמת הדרישות המקובלת ברשויות מקומיות גדולות.

לא רק בעלויות ישירות, אלא לעיתים גם בהקצאת שטחים, התאמות תכנון ותיאום מורכב עם מערכות הפיתוח והתשתיות.

43. לפיכך, הוועדה המחוזית מתבקשת להקל בדרישה המקורית ולקבוע כי רמת הבנייה הירוקה בתכנית תעמוד על שני כוכבים עבור המגדל וכוכב אחד עבור הבניינים המרקמיים.

44. לחלופין, ככל שהוועדה המחוזית הנכבדה תעמוד על דרישה לעמידה בתקן ברמה של ארבעה כוכבים, מתבקש להתאים את היקף יחידות הדיור וזכויות הבניה בתכנית באופן שיבטיח את ישימותה הכלכלית. זאת, בהתאם לניתוח הרגישות שצורף לחוות הדעת הכלכלית, ולכל הפחות בהנחת תוספת עלות שמרנית של 5% לעלויות הבנייה- עליה ניתן לכסות באמצעות תוספת של 44 יחידות דיור ביחס להיקף יחידות הדיור בתכנית המופקדת, לשם שמירה על שיעור רווחיות של 17% מעלויות ההקמה.

3.ב. תיקונים משלימים בהוראות התכנית

45. בנוסף לאמור לעיל, מתבקשים מספר תיקונים טכניים במסמכי התכנית, כדלקמן:

א. שימושי מסחר ותעסוקה בחזית רחוב קולומביה: סעיף 4.1.1 להוראות התכנית מתיר בקומת הקרקע שימושי מסחר ותעסוקה, לרבות משרדים, שירותים, קליניקות, מרפאות, מעבדות וסטודיו. עם זאת, הוראת סעיף 4.1.2 א' (1). העוסקת בחזית הפונה לרחוב קולומביה מתייחסת ל"מסחר" בלבד. כדי למנוע מחלוקת פרשנית בשלב הרישוי, מתבקש לתקן את ההוראה כך: "בחזית הפונה לרחוב קולומביה יותרו מסחר, תעסוקה ושירותים, כניסות למבני המגורים ולהפרשות המבונות לצורכי ציבור, הכול בהתאם לתכנון המפורט בהיתר הבנייה".

ב. סעיף 4.1.1 ג' (2). קובע כי מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו: "דרכי גישה תת קרקעיות, מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, חדרים מערכות ומתקנים הנדסיים וטכניים, מאגרים, מתקני ופניו אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות, עמדות הטענה לרכבים חשמליים". מבוקש להוסיף לרשימה זו גם "מתקני אגירה".

ג. בסעיף 4.1.2 (5), העוסק במרפסות, קיימת סתירה פנימית בין הוראות המשנה. לפיכך, מתבקש לתקן את ההוראות באופן שיבטיח גמישות תכנונית מספקת בשלב הרישוי, ובכלל זה אפשרות לתכנון ולהקמת מרפסות סוכה.

ד. לאור מיקום צובר הגז בתכנית, מבוקש לתקן את נוסח סעיף 4.2.2 א. 2 העוסק בתשתיות אותן ניתן להעביר בתחום השביל, כדלקמן: "בתחום השביל תותר העברת מערכות תשתית עירוניות תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח, לרבות תשתית לגז טבעי, חשמל, מים, קווי תקשורת, ניקוז, ביוב, גפ"מ וכיוצא בזה."

ה. בהערה (3) לטבלת הזכויות קיימת הפניה ל"הערה 13 לטבלה", שאינה קיימת. יש למחוק הפניה זו.

ו. הוראת מימוש התכנית (סעיף 7.2) קובעת תקופת מימוש של כשבע שנים, אך אינה כוללת את האפשרות להארכת התקופה מטעמים מיוחדים, אף שנקבעה אפשרות כזו בהחלטת ההפקדה:

16. תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

לאור האמור לעיל, יש לתקן הוראה זו.

ג. סיכום

46. התנגדות עצמית זו מוגשת כדי להבטיח את אישורה ומימושה של תכנית ראווה, ישימה ובהירה. במסגרת ההתנגדות מתבקש, בעיקרו של דבר, להתאים את היקף הזכויות ומעטפת הבינוי באופן שיבטיחו את היתכנותה הכלכלית של התכנית; להתאים את דרישת הבנייה הירוקה למאפייני הפרויקט או לחלופין, להביא את עלויותיה בחשבון במסגרת היקף הזכויות; וכן לבצע תיקונים בהוראות התכנית, לשם הבהרתן וייעול הליך הרישוי.

47. בהקשר זה, ככל שתקבל הבקשה להפחתת דרישת הבנייה הירוקה לרמה של **כוכב אחד בבניינים המרקמיים ושני כוכבים במגדל**, תידרש תוספת של **28 יחידות דיור**, כך שהיקף יחידות הדיור בתכנית יעמוד על 248, באופן שצפוי להביא את הרווחיות לכ-17% מעלויות ההקמה. לעומת זאת, ככל שתיוותר על כנה הדרישה לבנייה ירוקה ברמה של **4 כוכבים**, יהיה צורך בתוספת של **44 יחידות דיור לפחות** (כאמור בחו"ד הכלכלית), ביחס להיקף התכנית המופקדת, כך שהיקף יחידות הדיור יעמוד על 264, וזאת על מנת לשמר רווחיות בשיעור של כ-17%.

48. השינויים המבוקשים אינם פוגעים בעקרונות התכנון או באינטרס הציבורי, אלא יאפשרו להגשים את התכליות העומדות בבסיס התכנית (ובבסיס הליכי פינוי-בינוי ככלל): התחדשות המתחם, שיפור תנאי המגורים של הדיירים, בטיחותם ובטחונם, תוספת יחידות דיור, תוספת שטחי ציבור, וחיזוק המרקם העירוני והקהילתי.

49. לפיכך, הוועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת לתקן את התכנית המופקדת בהתאם למפורט בהתנגדות זו ולאשרה בכפוף לתיקונים אלה.

50. התנגדות זו נתמכת בתצהיר מטעם מר יונה גרין, מנכ"ל מגישת התכנית.

בכבוד רב,



איל ד. מאמו, עו"ד

אגמון עם טולצ'ינסקי, משרד עורכי דין

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	חוות דעת כלכלית	14
2	מסמך השמאי הממשלתי בעניין הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי מיום 22.12.2025	39
3	החלטת פורום ה-15 מיום 11.1.2022	47

נספח 1

חוות דעת כלכלית

עמ' 14

לכבוד:

מספר עבודה: 2022-26

"טרא פרויקטים אשכול 2 בע"מ"

תאריך: 19.08.2026

א.ג.נ,

בדיקת היתכנות כלכלית ראשונית

עבור פרויקט פינוי בינוי

הכולל הריסת מבנה מגורים "רכבת" הכולל 63 יח"ד

בכפוף לתכנית מפורטת בהפקדה מס' 101-1250570

חלקה 15 בגוש 30435

רח' קולומביה 7 א', ב', ג', ירושלים

1

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



1. כללי:

מסמך זה, מהווה בדיקת כדאיות/היתכנות כלכלית לצורך הגשת התנגדות לתכנית התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, שמספרה 101-1250570 שהופקדה ביום 19.06.2026. המסמך מתבסס על תכנון ראשוני בהתאם להוראות התכנית, והנתונים הכלולים בו הינם גולמיים וייתכן וישתנו בעת עריכת תכנון מפורט. המסמך נערך על פי הנחיות הנמען, למטרתו בלבד, והוא מיועד באופן בלעדי לצרכיו ושימושו האישי של הנמען, ולגורמים נוספים להם אוסר במפורש ובכתב להסתמך ו/או להשתמש במסמך זה. החתומים מטה, שותפיהם, עובדיהם ונציגיהם לא יישאו באחריות כלפי כל אחד שהסתמך על המסמך ואינו אושר במפורש כאמור לעיל. מסמך זה, לרבות חלקים ממנו, אינו מיועד להפצה ו/או לציטוט ואין להפנות אל מסמך או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג'.

2

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



2. הערות לדו"ח:

- במצב הקיים בנוי על החלקה מבנה מגורים ותיק מסוג "רכבת" הכולל 7 כניסות וסה"כ 63 יח"ד.
- חו"ד זו מתבססת על הוראות תכנית התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם.
- חו"ד נערכה בהתאם לתמורה של 25 מ"ר ליח"ד, עפ"י מידע שנמסר ממזמין חו"ד.
- חו"ד זו נערכה בהתאם למדידה גראפית מהיתרי הבניה של היחידות הקיימות התואמת את שטחי היחידות כפי שנלקחו בחשבון בתקן 21.1 שהוגש עם התכנית. יוער, גודל השטח לחישוב בפועל ייקבע על בסיס מדידה שתיערך על ידי מודד מוסמך, ייתכנו שינויים בחו"ד ככל ויתגלו בהמשך כי שטחי הדירות הקיימות שונות משטח המדידה הגראפית.
- תקן חניה – בהתאם לתקן החניה הארצי, ולמידע שנמסר מאדריכל הפרויקט, תקן החניה בפרויקט כולל סך הכל 298 מקומות חניה לרכבים.
- בהתאם לתחשיב המוצג בתקן 21 הובא בחשבון כי כלל החניות ימוקמו בקומות תת"ק.
- בהתאם לתכנון המוצע הובא בחשבון שטח מקום חניה תת"ק בסך של 52 מ"ר אשר מהווה שטח תת"ק כולל של 15,496 מ"ר. הנ"ל מגלם שטחי מעברים ומחסנים תת"ק.
- היטל השבחה – בהתאם להחלטת הועדה המקומית שדרות בנושא חוק ההסדרים הובא בחשבון פתור מתשלום היטל השבחה למגורים ו-50% היטל השבחה למסחר.
- שטחי שירות – בהתאם לתכנון המוצע, שטח שירות ליח"ד בממוצע הינו כ-30 מ"ר (לא כולל ממ"ד).
- בהתאם להנחיית אדריכל התכנית ובהתאם לתחשיב הכלכלי לתקן 21 לתכנית הובא בחשבון כי על היזם לבנות מטלה ציבורית בשטח של 610 מ"ר בנוי (350 מ"ר בנוי עבור צרכי קהילה תרבות ופנאי, 260 מ"ר בנוי ברוטו עבור גני ילדים + 350 מ"ר חצרות לגני הילדים).



3. פרטי הנכס

גוש	30435
חלקה	15
שטח החלקות במ"ר (1)	3,534
מספר מבנים קיימים	מבנה מסוג רכבת בעל שבע כניסות
מספר קומות במבנה קיים	5 קומות
סה"כ יח"ד קיימות	63
סה"כ יח"ד מתוכננות (2)	220
מבנים מתוכננים (2)	3
מספר קומות (2)	מגדל בן 28 קומות ו-2 מבנים בני 10 קומות
פרויקט מתוכנן	הריסת מבנה מגורים והקמת פרויקט מגורים הכולל 2 מבני מגורים בני 10 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומבנה נוסף בן 28 קומות מעל קומת קרקע למסחר, 220 יח"ד, 640 מ"ר מסחר ו- 610 מ"ר למבני ציבור בקומת הקרקע
סוג התקשרות	פינוי בינוי
כתובת	קולומביה 7א', ב', ג'
עיר	ירושלים

(1) בהתאם לנסח טאבו מיום 15.07.2025

(2) בהתאם לפרוגרמה שהועברה ממזמין חו"ד

(*) בהתאם לתקנון התכנית, צפויה הפקעה בשטח של כ-175.17 מ"ר עבור שביל.

4

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



4. תיאור הסביבה

הפרויקט המתוכנן מצוי בשכונת "קריית מנחם" הממוקמת בדרום מערב העיר ירושלים, ברחוב קולומביה. שכונת "קריית מנחם" הינה שכונה ותיקה בעיר ירושלים. הבניה בסביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה בבנייני רכבת בני 3-4 קומות, חלקם מעל קומת עמודים מפולשת וחלקם מעל קומת מסחר, וכן מבני מגורים בבנייה רוויה במסגרת התחדשות עירונית. בסביבת הנכס קיימים מס' מבני ציבור כגון מרכז מכון הנרייטה סאלד, בית ספר גואטמלה, גני ילדים, פארקים, בתי כנסת וכו'.

הפרויקט הנדון בעל חזית לרח' ירושלים, המשמש ציר מרכזי בשכונה.

הפיתוח הסביבתי באזור המתחם והתשתית העירונית מלאים.

להלן גבולות השכונה:

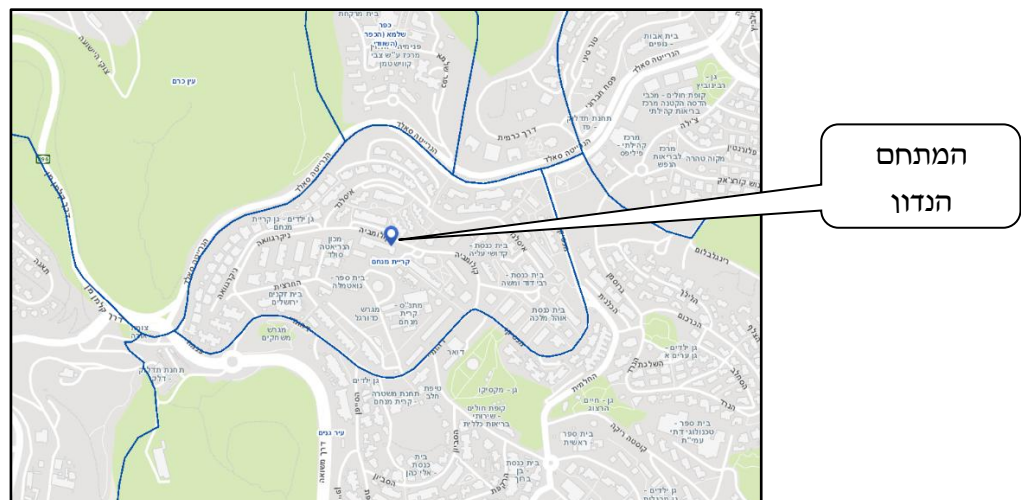
מצפון - שכ' הכפר השבדי.

מדרום - שכ' עיר גנים.

ממזרח - שכ' עיר גנים.

ממערב - שכ' עין כרם.

מיקום המתחם הנדון במפת הסביבה מתוך אתר המפות הממשלתי – GOVMAP



5

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



5. תיאור החלקה

החלקה נשוא חו"ד, חלקה 15 בגוש 30435, הממוקמת ברח' קולומביה בשכונת קרית מנחם. שטח החלקה הרשום הינו 3,534 מ"ר וצורתה אי רגולרית. על החלקה בנוי מבנה "רכבת" בעל 7 כניסות, הכולל 63 יח"ד סה"כ. פני הקרקע משופעים מכיוון דרום לצפון.

הערה - בהתאם לתקנון התכנית, צפויה הפקעה בשטח של כ-175.1 מ"ר עבור שביל.

גבולות חטיבת הקרקע:

מצפון – חזית לרח' קולומביה.

מדרום – חלקות 56-57 עליהן בנויים בית כנסת ומבנה המשמש את בית הספר "גוואטלמלה".

ממזרח – שביל גישה המוביל לחלקה 57 ומעברו מבנה מגורים ותיק מסוג "רכבת".

ממערב – חלקה 127 עליה ניצב מבנה המשמש מכון מחקר מדעי.

תצלום אווירי עם סימון המתחם הנדון (מאתר GOVMAP)



6

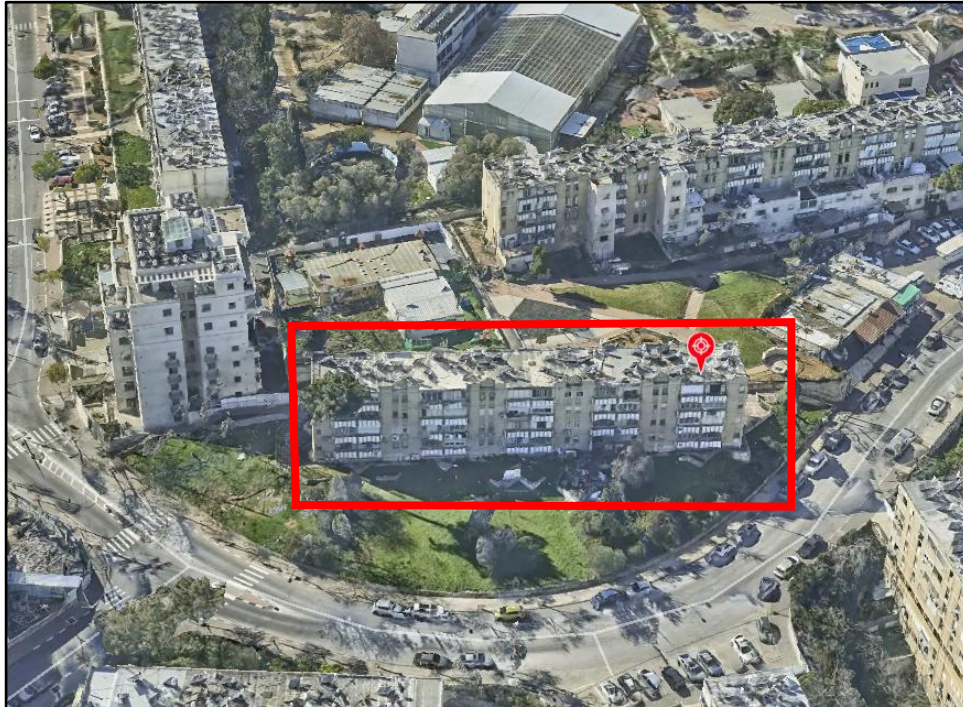
S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



תצלום אווירי עם סימון המתחם הנדון (מאתר SIMPLEX)



6. תיאור הבנוי הקיים

מבנה מגורים ותיק, מסוג "רכבת" הכולל 7 כניסות ובן 5 קומות מלאות כאשר בכל קומה סה"כ 14 יח"ד למעט קומה ראשונה אשר כוללת סה"כ 7 יח"ד.

בהתאם להיתר בניה מספר 42060, ולדירות התמורה כדיירים, שטח יח"ד ממוצעת במבנה הינו כ- 74 מ"ר.

סה"כ 63 יח"ד במתחם המיועד לפינוי בינוי.

בהתאם לנסח הרישום לחלקה, שטח יח"ד בממוצע הינו כ- 44 מ"ר.

הגישה בין הקומות הינה דרך גרם מדרגות ללא מעלית.

הפיתוח הסביבתי באזור המתחם הנדון מלא.

המבנים בנויים מבניה קונבנציונלית הכולל גג שטוח מבטון. מצבם הפיזי של המבנה תואם את גילו.

7

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



7. תכנית פינני בינוי מתחם קולומביה 7 - 101-1250570 (נשוא חו"ד)

תכנית 101-1250570 הינה תכנית להתחדשות עירונית בשכונת קרית מנחם, ע"י פינני בינוי.

מטרת התכנית – התחדשות עירונית במתווה "פינני בינוי" ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, באמצעות הריסת מבנה ישן והקמת שלושה מבנים חדשים.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ליעוד שביל.
- קביעת הוראות בניה, קווי בניין, מספר קומות וגובה הבניה.
- קביעת זכויות, נפחים והיקף שטחי הבניה.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות להריסה.
- קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים בוגרים.
- קביעת הוראות לזכויות מותרות למגורים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.



להלן טבלת זכויות הבניה כפי שעולה מהוראות התכנית:

יעד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		מספר יחיד	גובה מבנה - מועל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		מרפסות - בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
					מועל הכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת			מועל הכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	צידו - ימני	צידו - שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים די'	מגורים	1		3360.5	19527 (1)	27570	220	105 (2)	6	26 (3)	0 (4)	3 (5)	4 (6)	7 (7)	3080
מגורים די'	מגורים מותנה	1			1360 (8)	756	10	112	28 (9)						140
מגורים די'	מחסן ותעסוקה	1			960 (10)										
מגורים די'	מבנים ומוסדות ציבור	1			610 (11)										40

הוראות טבלה 5:

- א. תמחיל הדירות בתכנית יכלול לפחות 20% דירות קטנות לפי החלוקה הבאה: לפחות 10% ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממו"ד) ועד לפחות 10% ששטחן עד 55 מ"ר (כולל ממו"ד).
- ב. 20% מכלל הדירות יותר לתכנון כחידושים דיוור עם דירות.
- ג. הוראות דבר 20% דירות קטנות לא יחולו על יחיד הנובעות מ"מגורים מותנה".
- ד. מופלס הכניסה הקובעת מתייחס לקומת הקרקע מרוחב קולמביה ע"פ כל מבנה בנפרד. החלוקה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, מספר קומות וגובה מבנה, מתייחסים למפלס זה.
- ה. תותר תוספת קומות מרתף ושטחים לצורך עמידה בתקני תחיה לעת הוצאת היתר בניה ובסמכות מתגנס העיר.
- ו. לא תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע או בקומות המגורים, למעט אחסנה לטובת המסחר והתעסוקה בקומת הקרקע.
- ז. לכל אחת מכיתות הן תוצמד חצר בשטח כולל של עד 175 מ"ר.
- ח. אמצעי ההגנה או ההצלה על חצרות נני הילדים והמסחר, לא יחושבו במניין השטחים.
- ט. יותר תכנון מרתף מוגן דירתי מותר, ע"פ תיקון 163 לחוק, כלומר תוספת לשטח המועדי של המס"ד בשטח של עד 3 מ"ר רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרתף מוגן דירתי + תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרתף המוגן דירתי עצמו, או תוספת ע"פ דין לעת אישור התכנית מעבר לזכויות בטבלה. תוספת השטחים הנ"ל לא תחשב סטיה מהוראות תוכנית זו, לרבות לענין שטח דירה ממוצק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

מועד הפקת: 07/06/2026 17:40 - עמוד 19 מתוך 24 - מונה תפוס הוראות: 18

- (1) בנוסף יותר שטחים עיקריים בסך 450 מ"ר עבור שטחים משותפים לטובת הדיירים לשימושים כגון בית כנסת, מועדון, חדר עגלות, וכדומה. שטחים אלו, או חלק מהם, יותר לנייד מתחת למפלס 00 בשלב ההיתר.
- (2) גובה המבנה מתייחס לגובה מרבי למעט מערכות, קומה טכנית וצינא לאג. תותר תוספת של קומה לצורך זה אשר גובהה עד 3.5 מ.
- (3) בתא שטח 1 תותר הקמת 2 מבנים גבוהים (בהתאם לתקנון בחוק) (בניינים A+X-הכוללים קומות מגורים מעל קומת מסחר), ומגדל בגובה של עד 26 קומות, (25 קומות מגורים מעל קומת מסחר - ראה הערה 13 לטבלה), ממפלס הכניסה הקובעת. מספר הקומות איט כולל קומות מגורים מותנה.
- (4) מתייחס לחזית מורחבת. מרפסות - ראה סעיף 4.1.2 סייק א' (4).
- (5) מתייחס לחזית מערבית.
- (6) מרפסות - ראה סעיף 4.1.2 סייק א' (4).
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנה" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להחלטות המועצות המפורטות בסעיף 6 "הוראות נוספות".
- (9) אם זכויות הבניה "המותנה" ימומשו תותר תוספת של 2 קומות במגדל (בניין C) ומספר הקומות המירבי במגדל יעמוד על עד 28 (27 קומות מגורים מעל קומת מסחר, לא כולל קומות טכניות).
- (10) שטחים אלו על קרקעים למסחר מלווה רחוב ללא תלות ב0.005 כניסה לבניין.
- (11) הפרשות מבונות עבור שני נני ילדים בשטח בני 130 מ"ר כ"א וכן 350 מ"ר עבור צרכי חברה קהילה תרבות ופסאי.

הערה - בהתאם לתכנון המוצע בתכנית לעיל, מס' יחיד הינו 220 וסה"כ 18,600 מ"ר עיקרי, 8,970 מ"ר שירות עילי ו-19,527 מ"ר שירות תת"ק. חוו"ד זו נערכה ע"פ פרוגרמה תכנונית שהתקבלה מהיום ובה מתוכננים 220 יחיד וסה"כ 18,600 מ"ר עיקרי, 8,970 מ"ר שירות עילי ו-15,496 שטחי תת"ק ב-4.5 קומות מרתף. יוער, כי בהתאם למידע שנמסר ממזמין חוו"ד הוסכם לערוך את התחשיב הכלכלי בדוח זה בהתאם לשטח ממוצע לחניה של 52 מ"ר ולא בהתאם לטבלה המוצגת לעיל.

9

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



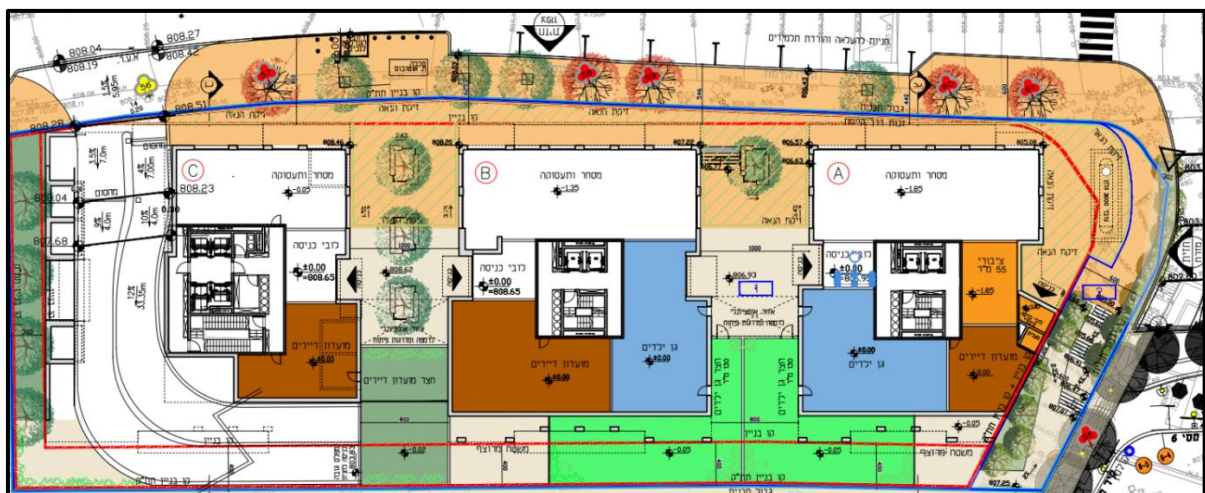
להלן התכנון למצב המוצע:



להלן תשריט מצב מוצע:



להלן התכנון למצב המוצע:



10

S.K. (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



8. תיאור הפרויקט המתוכנן

הפרויקט יוקם במסגרת פינוי בינוי אשר במסגרתו יפוננו 63 יח"ד הבנויות במבנה מסוג "רכבת" בעל 7 כניסות ו- 5 קומות, ובמקומו יוקם פרויקט הכולל 3 מבנים חדשים, 2 מבנים בני 10 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומבנה אחד בן 26 קומות מעל קומת קרקע למסחר ו-4.5 קומות מרתף לחניה, הכוללים סה"כ 220 יח"ד.

ממידע שנמסר ממזמין חו"ד, יופרשו שטחים עבור מטלה ציבורית:

- 350 מ"ר שטח בנוי עבור צרכי קהילה תרבות ופנאי.
- 260 מ"ר שטח בנוי ברוטו עבור גני ילדים + 350 מ"ר חצרות לגני הילדים.

המכפיל המוצע לפרויקט הנדון הינו 3.65.

8.1 תמהיל הדירות בפרויקט

להלן סיכום טיפוסי הדירות בפרויקט בהתאם לתמהיל שהועבר לעיוננו על ידי מזמין חו"ד:

אחוז מכלל הדירות בפרויקט	מס' יח"ד	טיפוס
דירות בעלים		
0%	0	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 55 מ"ר
0%	0	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 75 מ"ר
12%	26	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 90 מ"ר
1%	2	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 98 מ"ר
0%	1	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 105 מ"ר
9%	20	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 110 מ"ר
5%	12	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 115 מ"ר
0%	0	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 117 מ"ר
1%	2	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 125 מ"ר
0%	0	יח"ד מסוג דיורית בשטח ממוצע של 130 מ"ר
0%	0	יח"ד דופלקס/פנטהאוז בשטח ממוצע של 150 מ"ר
דירות יום		
18%	40	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 55 מ"ר
12%	27	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 75 מ"ר
1%	3	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 90 מ"ר
0%	1	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 98 מ"ר
18%	40	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 105 מ"ר
2%	5	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 110 מ"ר
2%	4	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 115 מ"ר
1%	3	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 117 מ"ר
2%	5	יח"ד טיפוסי בשטח ממוצע של 125 מ"ר
8%	18	יח"ד מסוג דיורית בשטח ממוצע של 130 מ"ר
5%	11	יח"ד דופלקס/פנטהאוז בשטח ממוצע של 150 מ"ר
100%	220	סה"כ יח"ד בפרויקט



8.2 טבלת שטחים תמהיל הדירות

להלן טבלת השטחים המתכוננים לבניה למגורים וחלוקה לדירות בעלים ויזם, בהתאם לתכנון המיועד לפרויקט שהועבר לעיוננו על ידי מזמין חו"ד:

שטח שטח ממוצע ליח"ד	סה"כ שטח פלדלת	מס' יח"ד	שיוך
2,198	14,769	157	יח"ד יזם
882	6,471	63	יח"ד בעלים
3,080	21,240	220	סה"כ

יצוין, כי בתכנית יש 10 יח"ד מותננות וזאת בהתאם למסמך עלויות תחזוקה ארוכת טווח במבנים גבוהים מיום 28.08.2023.

8.3 שטחי מסחר:

להלן טבלת השטחים המתוכננים לבניה למסחר, בהתאם לתכנון המוצע לפרויקט:

שירות עילי	גלריה	עיקרי	שיוך
0	320	640	יזם

8.4 שטחי ציבור:

מספר	שירות עילי	עיקרי	שיוך
40	0	260	גני ילדים
40	0	350	קהילה תרבות ופנאי
40	0	610	סה"כ



8.5 סיכום השטחים בפרויקט :

שטחים בפרויקט	
220	מס' יח"ד
18,600	שטח עיקרי למגורים בתכנית
18,600	שטח עיקרי למגורים בפרויקט
8,970	שטח שירות למגורים בתכנית
640	שטח עיקרי למסחר
320	שטח קומת גלריה למסחר
0	שטח שירות למסחר
19,527	שטח שרות תת"ק בתכנית
15,496	שטח שרות תת"ק בחו"ד זו (תקן 21)
3,080	מרפסות
610	שטח עיקרי למבני ציבור
350	חצרות לשטחי ציבור
450	שטח למועדון דיירים (בנוסף לעיקרי)
52,227	סה"כ
32,700	סה"כ עילי
19,527	סה"כ תת"ק
18,600	שטח עיקרי למגורים בתכנית
18,600	שטח עיקרי למגורים בתמהיל
2,640	שטחי ממ"ד (לפי 12 מ"ר ליח"ד)
21,240	שטחי "פלדלת" בפרויקט
6,330	שטח שירות למגורים ללא ממ"ד
640	שטח ברוטו למסחר
320	שטח ברוטו למסחר

8.6 שטחי שירות :

בהתאם למידע שהועבר ממזמין חו"ד, עפ"י תמהיל הדירות בפרויקט, שטח שירות ליח"ד במוצע הינו כ-28 מ"ר (לא כולל ממ"ד).

8.7 שטחי תת"ק :

בהתאם לתקן החניה הארצי, ולמידע שנמסר מאדריכל הפרויקט, תקן החניה בפרויקט כולל סך הכל 298 מקומות חניה לרכבים.

בהתאם להנחיית מזמין חו"ד בתקציב הפרויקט הובאו בחשבון שטח ממוצע למקום חניה של 52 מ"ר אשר מהווה שטח תת"ק כולל של 15,496.

13

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



9. סקר שוק

9.1 להלן נתונים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים לדירות חדשות בסמוך לפרויקט הנדון:

גוש	חלקה	כתובת	הדמיה	תאריך עסקה מדווח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	שטח רשום נטו	תמורה מוצהרת בש"ח	מחיר למ"ר בנוי
30435	47	דחומיי 12		19/11/2025	4	6	7	2024	95	2,761,808	29,072
				07/09/2025	4	6	7	2024	96	2,750,000	28,646
				23/03/2025	2	5	7	2024	55	2,030,000	36,909
				25/12/2024	2	5	7	2024	55	1,956,523	35,573
				07/08/2024	2	5	7	2024	53	1,974,522	37,255
				09/07/2024	4	5	7	2024	103	2,706,522	26,277
30435	147	קולומביה 28		30/06/2024	4	5	7	2024	103	2,756,522	26,762
				08/05/2025	0	0	9	2029	95	2,920,000	30,737
				24/12/2024	3	1	9	2029	80	2,688,000	33,600
				16/12/2024	4	6	11	2029	95	2,890,000	30,421
				09/12/2024	4	1	9	2030	75	2,380,189	31,736
				21/11/2024	4	6	9	2029	100	3,073,745	30,737
30435	148	קולומביה 30		21/11/2024	3	4	30	2030	83	2,673,000	32,205
				05/06/2025	3	0	9	2029	75	3,120,000	41,600
				08/04/2025	4	5	9	2029	95	3,000,000	31,579
				05/12/2024	4	1	9	2030	95	2,873,435	30,247
				21/11/2024	4	6	9	2030	100	3,073,745	30,737
				22/06/2026	5	7	9	2030	124	3,550,000	28,629
30435	150	קולומביה 29		20/01/2026	5	2	9	2030	124	3,580,000	28,871
				11/12/2025	3	2	31	2030	63	2,180,000	34,603
				30/09/2025	3	13	30	2030	75	2,648,000	35,307
				02/09/2025	5	29	31	2030	128	4,130,000	32,266
				15/07/2025	3	12	31	2030	75	2,692,000	35,893
				26/06/2025	3	14	31	2030	75	2,630,000	35,067
30435	152	קולומביה 29		08/05/2025	5	30	31	2030	128	4,330,000	33,828
				20/03/2025	3	9	31	2030	75	2,570,000	34,267
				08/05/2025	3	11	31	2030	75	2,560,000	34,133
				11/03/2025	3	17	31	2030	83	2,525,720	30,430
				11/03/2025	3	18	31	2030	83	2,535,003	30,542
				22/06/2026	5	28	31	2030	128	4,050,000	31,641
30435	152	קולומביה 29		22/06/2026	3	10	31	2030	63	2,290,000	36,349
				28/05/2026	5	26	31	2030	128	4,025,000	31,445
				28/04/2026	5	30	31	2030	112	3,850,000	34,375
				28/04/2026	5	26	31	2030	112	3,630,000	32,411
				25/01/2026	3	15	31	2030	75	2,626,000	35,013
				11/12/2025	3	2	31	2030	63	2,180,000	34,603
30435	152	קולומביה 29		30/09/2025	3	13	30	2030	75	2,648,000	35,307
				02/09/2025	5	29	31	2030	128	4,130,000	32,266
				15/07/2025	3	12	31	2030	75	2,692,000	35,893
				26/06/2025	3	14	31	2030	75	2,630,000	35,067
				08/05/2025	5	30	31	2030	128	4,330,000	33,828
				08/05/2025	3	11	31	2030	75	2,560,000	34,133
30435	152	קולומביה 29		12/03/2025	3	2	31	2030	75	2,534,000	33,787
				22/01/2025	4	1	9	2030	100	3,120,000	31,200
				21/01/2025	3	1	31	2030	63	2,311,500	36,690
				21/01/2025	3	1	9	2030	82	2,657,000	32,402
				21/01/2025	3	1	31	2030	63	2,340,000	37,143
				29/12/2024	3	20	31	2030	63	2,305,000	36,587
30435	152	קולומביה 29		26/12/2024	3	1	31	2030	63	2,240,000	35,556
				05/12/2024	5	1	31	2030	112	3,518,000	31,411

14

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



9.2 להלן נתונים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים לעסקאות למסחר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	קומה	מחיר	שווי למ"ר	התאמה למיקום מסחרי	שווי למ"ר מתואם
27/11/2025	30415	177	בוליביה 1	2028	244	1	8,700,000 ₪	35,656 ₪	1	35,656 ₪
27/11/2025	30415	177	קולומביה 1	2028	33	1	941,000 ₪	28,515 ₪	1	28,515 ₪
27/11/2025	30415	177	בוליביה 1	2028	115	1	3,355,000 ₪	29,174 ₪	1	29,174 ₪
27/11/2025	30415	177	דרך קרית יובל 1	2028	100	1	3,004,000 ₪	30,040 ₪	1	30,040 ₪

9.3 סיכום סקר שוק:

מגורים – בהתאם לנתונים העולים מסקר השוק ובהתאם לשטחי דירות היזם, נקבע כי שווי מ"ר בנוי פלדלת למגורים הינו, כדלקמן:

טיפוס	שווי מ"ר בנוי בממוצע
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 55 מ"ר	36,000 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 75 מ"ר	34,500 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 90 מ"ר	31,000 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 98 מ"ר	31,000 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 105 מ"ר	30,000 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 110 מ"ר	30,000 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 115 מ"ר	30,000 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 117 מ"ר	29,500 ₪
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 125 מ"ר	29,500 ₪
יח"ד מסוג דיורית בשטח ממוצע של 130 מ"ר	30,000 ₪
יח"ד דופלקס/פנטהאוז בשטח ממוצע של 150 מ"ר	30,000 ₪
מסחר קומת קרקע	30,000 ₪
מסחר קומת גלריה	15,000 ₪

השווי המוצג מגלם הצמדה של מרפסת זיזית ומקום חניה תת"ק 1, כפי שפורט בתמהיל דירות היזם.

מסחר – נקבע כי שווי מ"ר בנוי למסחר הינו בממוצע 30,000 ₪/למ"ר ברוטו לשיווק.



10. תקבולים היזם בפרויקט:

להלן אומדן צפוי לתקבולי הפרויקט, בהתאם למידע שהועבר לעיונו ממזמין חו"ד:

תקבולים - מגורים						
טיפוס	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	סה"כ שטח פלדלת לטיפוס	שווי מ"ר בנוי בממוצע	שווי ליח"ד	סה"כ שווי לטיפוס כולל מע"מ
דירות בעלים						
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 55 מ"ר	0	55	0	36,000	1,980,000	0
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 75 מ"ר	0	75	0	34,500	2,587,500	0
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 90 מ"ר	26	90	2,340	31,000	2,790,000	72,540,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 98 מ"ר	2	98	196	31,000	3,038,000	6,076,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 105 מ"ר	1	105	105	30,000	3,150,000	3,150,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 110 מ"ר	20	110	2,200	30,000	3,300,000	66,000,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 115 מ"ר	12	115	1,380	30,000	3,450,000	41,400,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 117 מ"ר	0	117	0	29,500	3,451,500	0
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 125 מ"ר	2	125	250	29,500	3,687,500	7,375,000
יח"ד מסוג דיורית בשטח ממוצע של 130 מ"ר	0	130	0	30,000	3,900,000	0
יח"ד דופלקס/פנטהאוז בשטח ממוצע של 150 מ"ר	0	150	0	30,000	4,500,000	0
דירות יזם						
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 55 מ"ר	40	55	2,200	36,000	1,980,000	79,200,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 75 מ"ר	27	75	2,025	34,500	2,587,500	69,862,500
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 90 מ"ר	3	90	270	31,000	2,790,000	8,370,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 98 מ"ר	1	98	98	31,000	3,038,000	3,038,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 105 מ"ר	40	105	4,200	30,000	3,150,000	126,000,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 110 מ"ר	5	110	550	30,000	3,300,000	16,500,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 115 מ"ר	4	115	460	30,000	3,450,000	13,800,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 117 מ"ר	3	117	351	29,500	3,451,500	10,354,500
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 125 מ"ר	5	125	625	29,500	3,687,500	18,437,500
יח"ד מסוג דיורית בשטח ממוצע של 130 מ"ר	18	130	2,340	30,000	3,900,000	70,200,000
יח"ד דופלקס/פנטהאוז בשטח ממוצע של 150 מ"ר	11	150	1,650	30,000	4,500,000	49,500,000
סה"כ בפרויקט	220		21,240			661,803,500
סה"כ לדיירים כולל מע"מ	63		6,471			196,541,000
סה"כ לזים - כולל מע"מ	157		14,769			465,262,500
סה"כ תקבולי יזם - ללא מע"מ						394,290,254

הערה – תמהיל יח"ד שהובא בחשבון הינו בהתאם להנחיית אדריכל היזם ובהתאם לתחשיב כפי שהוצג בתקן 21.1 לתכנית.



תקבולים - מסחר			
טיפוס	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי ממוצע	סה"כ ללא מע"מ
שטחי מסחר (ברוטו)	640	30,000 ₪	19,200,000 ₪
שטח מסחר גלריה	320	15,000 ₪	4,800,000 ₪
סה"כ תקבולי היזם ממסחר - ללא מע"מ			24,000,000 ₪

סיכום תקבולי היזם בפרויקט יח"ד למגורים + מסחר:

רכיב	ערך
סה"כ תקבולי היזם ממגורים כולל מע"מ	465,262,500 ₪
סה"כ תקבולי היזם ממגורים ללא מע"מ	394,290,254 ₪
סה"כ תקבולי היזם ממסחר ללא מע"מ	24,000,000 ₪
סה"כ תקבולי היזם בפרויקט - ללא מע"מ	418,290,254 ₪



11. תקציב הפרויקט (באלפי ₪):

תשלומים בגין הקרקע (1)			
דמי"ש דיירים קיימים (מגורים)	63	15,876 ₪	6,000 ₪
חובלה לכיוון אחד	63	378 ₪	6,000 ₪
הטלת השבחה (על חלק המסחר בלבד)	6%	2,700 ₪	6,490 ₪
מס רכישה			
סה"כ תשלומים בגין הקרקע (1)		25,444 ₪	
בניה (2)			
יזם			
בניה חדשה			
שטח עילי מגורים (ברוטו)	19,736	6,750 ₪	133,220 ₪
שטח עילי מסחר כולל שירות	640	5,500 ₪	3,520 ₪
שטח גלריה מסחר	320	4,000 ₪	1,280 ₪
מרתף - חניות ומחסנים למגורים ולמסחר	11,064	3,750 ₪	41,488 ₪
מרפסות פתוחות	2,198	2,500 ₪	5,495 ₪
פיתוח חצר	1,764	500 ₪	882 ₪
סה"כ תקציב בניה יזם			185,885 ₪
פינוי בינוי			
הריסה ופינוי			
שטח עילי מגורים ברוטו (פלדלת + שירות)	8,284	6,750 ₪	1,500 ₪
מרפסות פתוחות	882	2,500 ₪	55,915 ₪
מרתף - חניות ומחסנים למגורים	4,432	3,750 ₪	2,205 ₪
סה"כ תקציב בניה פינוי בינוי			76,242 ₪
סה"כ תקציב הבניה (2)			
262,127 ₪			
מטלה ציבורית (3)			
הקמת מבני ציבור	610	7,080 ₪	4,319 ₪
גינות למבני ציבור	350	1,180 ₪	413 ₪
סה"כ מטלות ציבוריות (3)			4,732 ₪
הוצאות נלוות (4)			
הנהלה וכלליות	2.0%	262,127 ₪	5,243 ₪
תכנון ויועצים - מגורים	220	25,000 ₪	5,500 ₪
שיווק ופרסום	1.5%	489,262,500 ₪	7,339 ₪
הוצאות משפטיות (יזם)	1.0%	489,262,500 ₪	4,108 ₪
הוצאות משפטיות (דיירים)	63	29,500 ₪	1,859 ₪
אגרות והטלות			13,715 ₪
פיקוח דיירים			767 ₪
פיקוח הנדסי	2.0%	262,127 ₪	5,243 ₪
חיבור חשמל (מגורים)	220	4,000 ₪	880 ₪
חיבור חשמל (מסחר/מבני ציבור)	1,290	70 ₪	90 ₪
קרן תחזוקה	63	450 ₪	3,402 ₪
בצ"מ	5.0%	262,127 ₪	13,106 ₪
סה"כ הוצאות נלוות (4)			61,250 ₪
הוצאות מימון (5)			
ריבית	7.0%	52,628 ₪	3,684 ₪
עמלת הקצאת אשראי	0.4%	418,290 ₪	5,856 ₪
עמלת ליווי פינוי	1.0%	24,185 ₪	242 ₪
עמלת ערבות חוק מכל לרכישים	1.0%	418,290 ₪	7,320 ₪
עמלת ערבות חוק מכל לדיירי המתחם בגין דירה חדשה	1.0%	193,399 ₪	6,769 ₪
עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמי"ש	1.0%	15,876 ₪	556 ₪
סה"כ הוצאות מימון (5)			24,427 ₪
סך תקציב (1+2+3+4)			377,979 ₪

18

S.K. (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



12. להלן ניתוח רווחיות (אלפי ₪, ללא מע"מ):

418,290	שווי שוק ללא מע"מ
377,979	עלויות הקמה צפויות
40,311	רווח חזוי ליזם
9.64%	אחוז הרווח משווי הדירות
10.66%	אחוז הרווח מעלויות ההקמה

13. סיכום ומסקנות:

חו"ד זו נערכה בהתאם להוראות תכנית בהפקדה מס' 101-1250570 שהופקדה ביום 19.06.2026. בהתאם להוראות התכנית, חו"ד זו מציגה רווחיות של 10.66% רווחיות זו נמוכה משמעותית מהמקובל על גופי מימון וקיים קושי לקבלת מימון באחוז הרווח המתקבל בפרויקט. להערכתנו, על מנת להביא את הפרויקט לאחוז רווחיות סביר בגבולות 17%, ממומלץ לאפשר תוספת יח"ד, שתבטא בתוספת קומות ושינוי גובה מבנה, תוך הרחבה של זכויות הבניה בהתאם לדו"ח המוצג לעיל, זאת על מנת להביא את רווחיות הפרויקט לרף הסביר ולקבלת מימון לתחילת הקמת הפרויקט. לסיכום, בהתאם לבדיקה שערכנו נמצא כי תוספת היח"ד הנדרשת הינה 28 יח"ד בגודל 98 מ"ר בממוצע.



14. הצהרות

- א. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ב. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה ועורכי השומה לא יהיה אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.
- ג. הדוח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין אתיקה מקצועית (התשכ"ו-1966) ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- ד. השומה הוכנה לצורכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,



שמוליק כהן

M.A, M.B.A שמאי מקרקעין

מ.ר 4115688



קרני גטריידה

כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין

מ.ר 1264



נספח א – תקבולי הפרויקט בהתאם לתוספת 28 יח"ד הנדרשות

תקבולים – על מנת להגיע לרווחיות של 17%

תקבולים - מגורים						
טיפוס	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	סה"כ שטח פלדלת לטיפוס	שווי מ"ר בנוי בממוצע	שווי ליח"ד	סה"כ שווי לטיפוס כולל מע"מ
דירות בעלים						
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 55 מ"ר	0	55	0	36,000	1,980,000	0
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 75 מ"ר	0	75	0	34,500	2,587,500	0
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 90 מ"ר	26	90	2,340	31,000	2,790,000	72,540,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 98 מ"ר	2	98	196	31,000	3,038,000	6,076,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 105 מ"ר	1	105	105	30,000	3,150,000	3,150,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 110 מ"ר	20	110	2,200	30,000	3,300,000	66,000,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 115 מ"ר	12	115	1,380	30,000	3,450,000	41,400,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 117 מ"ר	0	117	0	29,500	3,451,500	0
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 125 מ"ר	2	125	250	29,500	3,687,500	7,375,000
יח"ד מסוג דיורית בשטח ממוצע של 130 מ"ר	0	130	0	30,000	3,900,000	0
יח"ד דופלקס/פנטהאוז בשטח ממוצע של 150 מ"ר	0	150	0	30,000	4,500,000	0
דירות יום						
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 55 מ"ר	40	55	2,200	36,000	1,980,000	79,200,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 75 מ"ר	27	75	2,025	34,500	2,587,500	69,862,500
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 90 מ"ר	3	90	270	31,000	2,790,000	8,370,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 98 מ"ר	29	98	2,842	31,000	3,038,000	88,102,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 105 מ"ר	40	105	4,200	30,000	3,150,000	126,000,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 110 מ"ר	5	110	550	30,000	3,300,000	16,500,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 115 מ"ר	4	115	460	30,000	3,450,000	13,800,000
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 117 מ"ר	3	117	351	29,500	3,451,500	10,354,500
יח"ד טיפוסית בשטח ממוצע של 125 מ"ר	5	125	625	29,500	3,687,500	18,437,500
יח"ד מסוג דיורית בשטח ממוצע של 130 מ"ר	18	130	2,340	30,000	3,900,000	70,200,000
יח"ד דופלקס/פנטהאוז בשטח ממוצע של 150 מ"ר	11	150	1,650	30,000	4,500,000	49,500,000
סה"כ בפרויקט	248		23,984			746,867,500
סה"כ לדיירים כולל מע"מ	63		6,471			196,541,000
סה"כ ליום - כולל מע"מ	185		17,513			550,326,500
סה"כ תקבולי יום - ללא מע"מ						466,378,390

ערך	רכיב
550,326,500 ₪	סה"כ תקבולי היום ממגורים כולל מע"מ
466,378,390 ₪	סה"כ תקבולי היום ממגורים ללא מע"מ
24,000,000 ₪	סה"כ תקבולי היום ממסחר ללא מע"מ
490,378,390 ₪	סה"כ תקבולי היום בפרויקט - ללא מע"מ

21

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



תקציב הפרויקט לאחר הטמעת תוספת יח"ד הנדרשת

תשלומים בגין הקרקע (1)			
דמי"ש דיירים קיימים (מגורים)	63	עלות ללא מע"מ	15,876 ₪
הובלה לכיוון אחד	63	עלות ללא מע"מ	378 ₪
היטל השבחה (על חלק המסחר בלבד)	6%	עלות ללא מע"מ	2,700 ₪
מס רכישה		עלות ללא מע"מ	6,483 ₪
סה"כ תשלומים בגין הקרקע (1)			
25,437 ₪			
בניה (2)			
יזם			
בניה חדשה			
שטח עילי מגורים (ברוטו)	23,286	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	157,180 ₪
שטח עילי מסחר כולל שירות	640	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	3,520 ₪
שטח גלריה מסחר	320	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	1,280 ₪
מרתף - חניות ומחסנים למגורים ולמסחר	12,546	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	47,046 ₪
מרפסות פתוחות	2,590	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	6,475 ₪
פיתוח חצר	1,764	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	882 ₪
סה"כ תקציב בניה יזם			
216,383 ₪			
פינוי בינוי			
הריסה ופינוי	8,284	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	1,500 ₪
שטח עילי מגורים ברוטו (פלדת + שירות)	882	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	55,915 ₪
מרפסות פתוחות	4,406	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	2,205 ₪
מרתף - חניות ומחסנים למגורים		עלות למ"ר/יח"ד (₪)	16,524 ₪
סה"כ תקציב בניה פינוי בינוי			
76,144 ₪			
סה"כ תקציב הבניה (2)			
292,527 ₪			
מטלה ציבורית (3)			
הקמת מבני ציבור	610	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	4,319 ₪
גינות למבני ציבור	350	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	413 ₪
סה"כ מטלות ציבוריות (3)			
4,732 ₪			
הוצאות נלוות (4)			
הנהלה וכלליות	2.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	5,851 ₪
תכנון ויועצים - מגורים	248	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	6,200 ₪
שיווק ופרסום	1.5%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	8,615 ₪
הוצאות משפטיות (יזם)	1.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	4,818 ₪
הוצאות משפטיות (דיירים)	63	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	1,859 ₪
אגרות והיטלים		עלות למ"ר/יח"ד (₪)	15,582 ₪
פיקוח דיירים		עלות למ"ר/יח"ד (₪)	767 ₪
פיקוח הנדסי	2.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	5,851 ₪
חיבור חשמל (מגורים)	248	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	992 ₪
חיבור חשמל (מסחר/מבני ציבור)	1,290	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	90 ₪
קרן תחזוקה	63	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	3,402 ₪
בצי"מ	5.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	14,626 ₪
סה"כ הוצאות נלוות (4)			
68,653 ₪			
הוצאות מימון (5)			
ריבית	7.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	4,081 ₪
עמלת הקצאת אשראי	0.4%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	6,865 ₪
עמלת ליווי פיננסי	1.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	269 ₪
עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים	1.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	8,582 ₪
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה	1.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	6,769 ₪
עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמי"ש	1.0%	עלות למ"ר/יח"ד (₪)	556 ₪
סה"כ הוצאות מימון (5)			
27,121 ₪			
סה"כ תקציב (1+2+3+4)			
418,469 ₪			

22

S.K. (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



להלן ניתוח רווחיות (אלפי ₪, ללא מע"מ):

490,378	שווי שוק ללא מע"מ
418,469	עלויות הקמה צפויות
71,909	רווח חזוי ליזם
14.66%	אחוז הרווח משווי הדירות
17.18%	אחוז הרווח מעלויות ההקמה

טבלה רגישות על מנת להגיע ל-% רווחיות מינימאלי

תוספת יח"ד לרווחיות	אחוז הרווח מעלויות ההקמה
18	15.01%
23	16.11%
28	17.18%

23

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il



נספח ב' – שינוי עלויות בנייה (בניה ירוקה)

כללי: בנייה ירוקה הינה שיטת תכנון ובנייה שמטרתה לחסוך באנרגיה ובמים, לשמור על הסביבה ולייצר סביבת מגורים בריאה ונוחה יותר לדיירים. בישראל התחום מוגדר לפי תקן ישראלי 5281, המעניק ניקוד ודירוג כוכבים (מ-1 ועד 5) לפרויקטים שמשלבים פתרונות ירוקים – כמו בידוד תרמי מתקדם שחוסך בחשמל, ניצול תאורה טבעית, אביזרים חוסכי מים, שימוש בחומרי בנייה איכותיים וידידותיים לסביבה, ומתקנים לייצור חשמל נקי. עבור בחינת השפעת הבנייה הירוקה על אומדן עלויות הבניה בפועל, נבחנו מקורות מידע ואינדיקציות מן השוק, בעוד שמחקר של המועצה הישראלית לבנייה ירוקה מצביע על תוספת עלות ממוצעת בשיעור של כ-2.1% עד 4.1% מסך עלויות הבנייה הישירות, טענות יזמים בענף הינה כי הדרישות והמפרטים הכרוכים בעמידה בתקן עשויים לייקר את עלויות ההקמה בשיעור ניכר יותר של כ-10% עד 20%.

לאור חוסר הוודאות ופערי האומדנים בשוק, נערך ניתוח רגישות הבוחן את השפעת העלייה בעלויות הבנייה הישירות (בשיעורים של 5%, 10% ו-15%) על סך תקציב ההקמה, וכן את היקף תוספת יחידות הדיוור (יח"ד) הנדרשת לפרויקט לשם שמירה על סף כדאיות כלכלית ורווחיות יזמית מינימלית בשיעור של 17%:

שינוי בע. בניה	עלות למ"ר	סך תקציב (באלפי ₪)	תוספת יח"ד נדרשת ל-17% רווחיות מהעלויות
עלות בסיס	₪ 6,750	₪ 434,377	28
+5%	₪ 7,088	₪ 446,521	44
+10%	₪ 7,425	₪ 458,630	63
+15%	₪ 7,763	₪ 470,775	84

בהתאם למסמך החלטות משיבה ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2025006 מיום 24/3/25 הוועדה החליטה להפקיד את התכנית:

בהתאם להחלטות מוסד התכנון סעיף 12 מצוטט כלשונו: "תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטעמת הערותיה במסמכי התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים".



נספח 2

**מסמך השמאי הממשלתי בעניין
הרווח היזמי המזערי בתכניות פיננסי
בינוי מיום 22.12.2025**

עמ' 39



ב' טבת, תשפ"ו

22 דצמבר, 2025

הנדון: הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי – עדכון דצמבר 2025**1. רקע:**

תקן 21 אושר לראשונה בשנת 2012 ע"י מועצת שמאי המקרקעין ועודכן בחודש יוני 2022 ([תקן 21.1](#)).

תקן 21 הוא התקן המקצועי התקף לבחינת הכדאיות הכלכלית של תוכניות פינוי-בינוי, והוא יוצר מתודולוגיה אחידה ושקופה להערכת מיזמי התחדשות עירונית בישראל. במסגרת תכנית פינוי-בינוי, בעלי הדירות מפונים מבניינים ישנים, מקבלים מימון לשכירות בתקופת הבנייה ובסיום התהליך נכנסים לדירה חדשה, מודרנית ועפ"י רוב גדולה יותר. היזם נושא בכל הוצאות המיזם: תכנון, הריסה, בנייה, פיתוח, עלויות מימון, מיסים ושכר דירה לדיירים, ומגד הכנסותיו נובעות משיווק הדירות החדשות הנוספות הנוצרות כתוצאה מה"מכפיל" התכנוני, כלומר מהגדלת זכויות הבנייה ויחידות הדיוור במסגרת ההליך התכנוני.

תקן 21 קובע כי בדיקת הכדאיות הכלכלית מתחילה בחישוב הרווח היזמי בפועל הצפוי במיזם, בהתאם לנתוני הפרויקט עצמו: כלל ההוצאות מול כלל ההכנסות. רק לאחר חישוב רווח זה נבחנת שאלת היתכנות המיזם וזאת באמצעות השוואת הרווח היזמי שהתקבל עפ"י התחשיב אל מול שיעור הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי שמפרסם השמאי הממשלתי הראשי מעת לעת. כאשר הרווח בפועל שווה או גבוה מהרווח היזמי המזערי, התוכנית מוגדרת כברת מימוש ויש לה היתכנות כלכלית; כאשר הרווח נמוך מהרווח המזערי, הפרויקט אינו מציג תמריץ כלכלי מספק לביצועו.

באופן כללי, הרווח היזמי הוא אחד ממרכיבי עלות ההקמה של נכס. לצד מרכיב הקרקע ועלויות הבנייה, הרווח היזמי מהווה רכיב הנכלל במסגרת עלות הייצור הכוללת של הנכס, ושלושת המרכיבים יחד משמשים לקביעת שווי בהתאם לגישת העלות (השווי הפיזי).

"הרווח היזמי" מוגדר כהפרש באחוזים (או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות הקמתו הכוללת את מרכיב הקרקע, עלויות הפיתוח והוצאות הבניה. הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי. הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסות ממכירת הנכס, תנודתיות בתשומות הבניה ובקצב השיווק.

תקן 21 מסמך את השמאי הממשלתי הראשי לקבוע ולעדכן מעת לעת את שיעור הרווח היזמי המזערי בתוכניות התחדשות עירונית. הרווח היזמי המזערי שונה מהרווח היזמי הרגיל. הוא איננו משקף את הרווח המקובל או המצופה ליזם, אלא מהווה רף מקצועי שמתחתיו עולה באופן

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

משמעותי רמת הסיכון לאי מימוש הפרויקט. רווח זה מגדיר את נקודת המינימום שממנה ניתן להעריך, בסבירות גבוהה, כי מיזם פינוי-בינוי עשוי להיות בר ביצוע מבחינה כלכלית.

יחד עם זאת, ראוי להדגיש כי קיימים יזמים וגורמי מימון אשר עשויים להיכנס או לממן פרויקטים גם בשיעורי רווח הנמוכים מהרווח היזמי המזערי, וזאת בהתאם לאיתנותם הפיננסית, היקף ההון העצמי, איכות הבטוחות ופרמטרים נוספים. עם זאת, מתחת לרווח המזערי עולה רמת הסיכון הכלכלי למיזם, ולכן התקן עושה בו שימוש כמדד להערכת היתכנות ולא כמדד הרווח הנורמטיבי המקובל או הנדרש בשוק.

2. מטרת המסמך:

מטרת מסמך זה היא לעדכן את ערכי הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי, לראשונה מאז יוני 2022 – תקופה של כשלוש שנים שבהן לא פורסם עדכון, בין היתר, עקב היעדר שמאי ממשלתי ראשי ותקופת המלחמה. עדכון זה נדרש לנוכח השינויים המהותיים שחלו בשוק הנדל"ן, בעלויות הבנייה, בסביבת המימון ובמאפייני הסיכון של מיזמי ההתחדשות העירונית.

3. סקירה כלכלית – שוק הנדל"ן למגורים בישראל (2022-2025):

התקופה שבין אמצע שנת 2022 ובין 2025 התאפיינה בשינויים משמעותיים בסביבה הכלכלית והביטחונית בישראל. בתקופה זו פעל שוק המגורים תחת שילוב של תנאים פיננסיים מורכבים, אי ודאות ביטחונית, שינויים רגולטוריים ומגבלות תפעוליות בענף הבנייה, מכלול המשתקף בנתוני הפעילות בענף במהלך תקופה זו.

ריבית בנק ישראל עלתה בהדרגה החל מריבית כמעט אפסית מאמצע 2022 והתייצבה החל מינואר 2024 על רמה של 4.5%, מה שהוביל לעלייה ניכרת בעלויות המימון עבור משקי הבית והיזמים. באוקטובר 2023 פרצה מלחמה רחבת היקף, שהתנהלה במספר זירות במקביל, וגרמה לפגיעה בפעילות הכלכלית, לגידול בהוצאות הביטחון ולשיבושים בשרשראות האספקה. מגבלות על כניסת עובדים פלסטינים וזרים בענף הבנייה יצרו מחסור בכוח אדם, האטו את קצב הייצור והאריכו את משכי הביצוע.

בשנת 2024 נרשמה התאוששות זמנית בפעילות בשוק הדירות החדשות, אשר נבעה בעיקר ממבצעי מימון אגרסיביים מצד יזמים וקבלנים (המכונים "80/20"). מהלכים אלו התאפשרו באותה עת, אך בראשית 2025 צומצמו או הופסקו בעקבות מגבלות מצד המערכת הבנקאית, ומכאן ואילך חזרה הפעילות למגמת האטה ברורה.

מחירי הדירות בישראל מציגים בתקופה של 2022-2025 שלוש מגמות ברורות, בהתאם להתפתחויות המאקרו-כלכליות והביטחוניות. מאמצע 2022 ועד פרוץ המלחמה באוקטובר 2023 הובילו העלאות הריבית הרצופות להתמתנות במחירים, כאשר מדד מחירי הדירות של הלמ"ס מצביע על עלייה מתונה של כ-0.7% מאמצע שנת 2022 ועד לאוקטובר שנת 2023. מפרוץ המלחמה

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

ועד דצמבר 2024 נרשמה עליית מחירים מחודשת בשיעור מצטבר של כ-9.3% בממוצע ארצי, עלייה שנבעה במידה רבה ממבצעי מימון אגרסיביים מצד יזמים וקבלנים בתקופה זו. מינואר ועד ספטמבר 2025 נרשמה ירידה של כ-2.4% בממוצע הארצי, עם ירידות בולטות במחוז תל אביב (-6.1%) ובמחוז המרכז (-3.3%), בעוד שבשאר המחוזות נרשמו עליות מחירים מתונות (1.7%-0.2%). לאחר התאמה לממד המחירים לצרכן, הירידה הריאלית בשנת 2025 בכל הארץ עומדת על 4.3%, במחוז תל אביב על כ-8%, ובמחוז המרכז על כ-5.2%.

מספר העסקאות בשוק המגורים מציג ירידה של כ-10% בתקופה של ינואר-ספטמבר 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, הירידה המתמקדת בעיקר בעסקאות לדירות חדשות. בשנת 2022 נמכרו כ-39 אלף דירות חדשות, וב-2023 ירד מספר העסקאות לכ-27,500. בשנת 2024 נרשמה עלייה משמעותית לכ-46 אלף דירות חדשות, בין היתר עקב מבצעי מימון רחבי היקף כאמור. בשנת 2025 מצביעים הנתונים בדירות החדשות על ירידה של כ-26% לעומת השנה הקודמת, בעיקר במחוזות ירושלים (-40%) ותל אביב (-34%), זאת לצד ירידות בכלל המחוזות. בשוק הדירות מיד שנייה נמכרו כ-69 אלף דירות בשנת 2022, מספר שירד לכ-44 אלף בשנת 2023. בשנת 2024 נרשמה התאוששות לכ-57 אלף עסקאות. עפ"י המגמה המסתמנת, בשנת 2025 היקף העסקאות בשוק זה צפוי להיות דומה.

התחלות הבנייה בישראל מציגות במחצית הראשונה של 2025 ירידה של 11.9% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2024. הירידה קיימת בכלל המחוזות, כאשר מחוז חיפה בולט בירידה משמעותית של כ-43%, בעוד שבמחוזות תל אביב והמרכז הירידה מתונה יותר. בשנת 2023 החלו להיבנות כ-64,500 יחידות דיור, מתוכן כ-44% במרכז הארץ; בשנת 2024 עלה המספר לכ-68,500 תוך שיעור דומה של כ-43% של התחלות בנייה במרכז הארץ.

מלאי הדירות הלא מכורות נמצא במגמת עלייה מתמשכת מאז תחילת 2023. מלאי הדירות החדשות עלה מ-52,296 יחידות דיור בינואר 2023 ל-65,606 בתחילת 2024, המשיך לעלות ל-75,513 בתחילת 2025, והגיע לשיא של 84,273 יחידות בספטמבר 2025, עלייה של כ-60% בתוך כשנתיים וחצי. כ-32% מהמלאי מרוכז במחוז תל אביב וכ-23.7% במחוז המרכז, כך ששני המחוזות מחזיקים יחד כ-55% מהמלאי הארצי. בעיר תל אביב לבדה עומד המלאי על 10,420 דירות לא מכורות, ובעיר ירושלים על 8,235 דירות.

משך הזמן למכירת דירה חדשה מציג מגמת עלייה ברורה לאורך התקופה. זמן המכירה הממוצע עמד על 22.1 חודשים בינואר 2023, ירד זמנית ל-18.8 חודשים בתחילת 2024, אך מאמצע 2024 החל לעלות מחדש באופן עקבי; בתחילת 2025 עמד זמן המכירה על 24.3 חודשים ובמהלך 2025 המשיך לעלות והגיע ל-28.8 חודשים בספטמבר 2025.

משך הבנייה לבניין מגורים נמצא אף הוא במגמת עלייה. הממוצע המשוקלל (בהתחשב בגודל הבניין ובמס יחיד) עמד על 33.8 חודשים ברבעון הראשון של 2023, עלה ל-34.2 חודשים ברבעון הראשון של 2024, וב-2025 הגיע לכ-39 חודשים, עלייה של כ-15% ביחס לתחילת התקופה.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

מדד תשומות הבנייה למגורים מציג שתי תקופות מובחנות. מאמצע 2022 ועד אוקטובר 2023 עלה המדד בשיעור מצטבר של 1.65% במהלך 15 חודשים. מאוקטובר 2023 ועד ספטמבר 2025 עלה המדד בשיעור של 7.37% במהלך 24 חודשים. אילו היה המדד ממשיך לעלות בקצב הממוצע של התקופה הראשונה, העלייה בשנתיים הייתה מסתכמת בכ-2.64%, לעומת 7.37% בפועל, פער של כ-180% בקצב ההתייקרות. בינואר 2025 נרשם עדכון חד-פעמי שהוביל לעלייה נוספת של 2.6%, המשקפת התאמות מצטברות בעלויות תשומות הבנייה.

מכלול נתונים זה מצביע על מגמת האטה כללית ובעיקר בשוק הדירות החדשות מתחילת 2025, המתבטאת בירידה במספר העסקאות, בעלייה ברמות המלאי, בהתארכות פרקי הזמן למימוש ובהתייקרות מתמשכת של רכיבי העלות בענף. מגמות אלו מחריפות בעיקר במחוזות תל אביב והמרכז, שבהם נרשמו רמות מלאי גבוהות, ירידות ריאליות במחירים וקצב מכירות נמוך בהשוואה לשאר המחוזות. שילוב המגדיל את הסיכון היזמי ואת החשיפה הפיננסית הנדרשת לצורך ביצוע פרויקטים בהיקפים משמעותיים.

הריבית במשק נותרה גבוהה, כאשר הפחתת הריבית שבוצעה בשיעור של רבע אחוז בחודש נובמבר 2025, הייתה מצומצמת ולא שינתה מהותית את תנאי המימון בשוק. בסביבה זו, במיוחד באזורי ביקוש יקרים, הפער בין מחירי הדירות לבין הביקוש האפקטיבי מצמצם את קצב המכירות ומקשה על שיווק פרויקטים חדשים. לעומת זאת, במחוזות הפריפריה, אף שנרשמה ירידה במספר העסקאות, היקף השינויים היה מתון יותר, והמחירים הציגו תנודתיות מצומצמת, באופן התורם ליציבות יחסית בסביבה העסקית. בהצטברותם, נתונים אלו משקפים עלייה כוללת ברמת הסיכון בענף, ומחדדים את הצורך בבחינת הרווח היזמי המזערי הנדרש להבטחת היתכנות כלכלית לפרויקטים בשוק דינמי ומשתנה.

4. התחדשות עירונית:

בהתאם לדוח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שנת 2024 הייתה שנת שיא בהתחדשות העירונית בישראל, ובעיקר במיזמי פינוי-בינוי. בתקופה זו ניתנו היתרי בנייה לכ-15,447 יחידות דיור בפרויקטים של פינוי-בינוי, עלייה של כ-60% לעומת השנה הקודמת. מימושים בהיקפים אלה מבטאים את הבשלתן של תכניות שנקלטו בשנים האחרונות ואת התבססות ההתחדשות העירונית כאחד ממנועי הבנייה המרכזיים בישראל. עיקר הפעילות בענף מתרכזת באזורי הביקוש, דוגמת: ירושלים, נתניה, קריית אונו, תל אביב-יפו, בת ים וחיפה שבהן ניתנו היתרי בנייה לאלפי יחידות דיור חדשות בכל אחת מהערים.

התפלגות ההכרזות ממחישה את הדומיננטיות של מסלול המיסוי (יזמים), הפועל מכוח כוחות השוק. בשנת 2024 הוכרזו 81 מתחמי פינוי-בינוי במסלול זה, כאשר כ-94% מהם מרוכזים במחוזות תל אביב, המרכז וירושלים. בשאר המחוזות נרשמה פעילות מצומצמת: 4 מתחמים הוכרזו במחוז חיפה מתחם אחד בלבד בדרום (אשדוד) ולא הוכרזו כלל מתחמים חדשים במחוז הצפון.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

מנגד, מסלול הרשויות המקומיות משקף התערבות ציבורית יזומה שנועדה לקדם התחדשות עירונית גם באזורים שבהם הכדאיות הכלכלית נמוכה, תוך הסתמכות על ליווי ותמיכה ממשלתית. בשנת 2024 הוכרזו 23 מתחמים במסלול זה, כמחציתם ממוקמים מחוץ לאזורי הביקוש, ובהם הישובים: בית שאן, חצור הגלילית, טבריה, מגדל העמק, יוקנעם וקריית גת.

5. עקרונות גורמים ושיקולים:

- 5.1. הרווח היזמי בתוכניות פינוי-בינוי נגזר מהיחס בין הכנסות היזם ממכירת דירותיו לבין כלל הוצאותיו: תכנון, פינוי דיירים, שכירות, הריסה, בנייה, מסירת דירות משודרגות, מימון ועוד. בהתאם לתקן 21, מקורו המרכזי של הרווח הוא העצמת זכויות הבנייה, שכן תוספת יחידות הדיור היא המייצרת את המרווח הכלכלי הנדרש למימון הפרויקט. עם זאת, ציפוף משמעותי יוצר אתגר תכנוני מהותי: דרכים ותשתיות נוספות, מבני ציבור, וכן השלכות תקציביות לרשות המקומית, שכן יחידת דיור נוספת היא לרוב גרעונית. לפיכך, יכולת התכנון לשאת ציפוף היא מוגבלת. מנגד, רווח יזמי נמוך מדי חושף את היזם לרמת סיכון שעלולה בסופו של דבר למנוע את מימוש הפרויקט. כך נוצר מתח מובנה. ציפוף נמוך מדי אינו מאפשר כדאיות, וציפוף גבוה מדי אינו בר-מימוש תכנוני. לפיכך, קביעת הרווח היזמי המזערי מחייבת דיוק ואיזון ליצירת תמריץ כלכלי מספק ליזם, מבלי להביא את התכנון למצב שאינו ניתן למימוש או שאינו מטיב עם הסביבה העירונית.
- 5.2. כאמור, הרווח היזמי המזערי שונה מהרווח היזמי המקובל בשוק. הוא אינו משקף את הרווח הרצוי או הנורמטיבי ליזם, אלא מהווה רף מקצועי מינימלי שמתחתיו עולה באופן משמעותי רמת הסיכון לאי מימוש הפרויקט. רווח זה מגדיר את נקודת הסף שממנה ניתן להעריך, בסבירות גבוהה, כי פרויקט פינוי-בינוי עשוי להיות בר מימוש מבחינה כלכלית. מאידך, ככל שהתכנון מאפשר זאת, אין מגבלה על רווחי הייזום, ואף רצוי לשמר רווח גבוה ככל שהשוק והתכנון מאפשרים, שכן רווחיות מספקת מחזקת את יכולת המיזם לצאת לפועל ומטיבה אף עם בעלי הדירות הקיימות.
- 5.3. באזורי פריפריה, ערכי השוק של דירות ושל הקרקע ליחידת דיור נמוכים באופן משמעותי ביחס לאזורים המרכזיים. מצב זה מקשה על מימון הוצאות הפרויקט מתוך התמורה הצפויה מיחידות הדיור הנוספות (דירות היזם), שכן נדרש במקרים רבים מכפיל בנייה גבוה יחסית לשם יצירת רווחיות. מכפילים כאלה מוגבלים על-ידי יכולת התכנון לשאת ציפוף משמעותי, ומכאן נוצר חסם כלכלי כמעט מוחלט לביצוע פרויקטים רחבי היקף בפריפריה ללא העמדת כלים ליצירת כדאיות כלכלית כגון: מענקים, ערבויות והלוואות, קרקע משלימה וכו'. הדבר משתקף גם בנתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שלפיהם כ-94% מהמיזמים במסלול מיסוי מתבצעים באזורי

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

הביקוש הגבוה.

עם זאת, אין מקום לקבוע בפריפריה רווח יזמי נמוך במיוחד. מטבע הדברים, אזורים אלה מאופיינים ברמת ביקוש מצומצמת יותר, הנובעת ממרחק ממרכזי תעסוקה, שירותים ותשתיות. רמת ביקוש זו יוצרת סיכון מהותי בשיווק כמות משמעותית של יחידות דיור, ומגדילה את החשיפה הכלכלית של המיזם. לפיכך, גם בפריפריה נדרש שיעור רווח יזמי מזערי המשקף את סיכוני השוק המובנים ואת תנאי הסביבה הכלכלית המקומית.

5.4. באזורי הביקוש הגבוה, ובעיקר בתל אביב ובמרכז, ערכי השוק מאפשרים בדרך כלל מכפיל נמוך, ולכן מרבית מיזמי ההתחדשות העירונית במדינת ישראל מתבצעים באזורים אלה. אולם, נכון למועד כתיבת מסמך זה, אזורים אלה מציגים רמת הסיכון גבוהה באופן יחסי. נתוני השוק באזורים אלה מלמדים על ירידה ריאלית בולטת במחירי הדירות וגידול משמעותי במלאי הדירות הלא מכורות. הנתונים משקפים חוסר התאמה בין רמת המחירים לבין הביקוש האפקטיבי, ומגבירים את אי הוודאות בעת שיווק המיזם. בנוסף, עפ"י רוב, היקף ההתחייבויות בפרויקטים באזורי הביקוש, לרבות עלויות מימון, פינוי ושכירות חלופית, ועלויות ביצוע – גבוה באופן יחסי. לפיכך, אף שמדובר באזורי ביקוש טבעיים, רמת הסיכון הכלכלית במיזמי ההתחדשות עירונית במרכז גבוהה כיום יותר, ומשליכה ישירות על הרווח היזמי הנדרש.

5.5. מיזמי פינוי-בינוי שונים מהותית מפרויקטים יזמיים רגילים. בפרויקט רגיל היזם רוכש את הקרקע ונושא בעלויות מימונה מראש, אך נהנה בדרך כלל מוודאות תכנונית ומלוחות זמנים קצרים וברורים יחסית, בהיעדר צורך בפינוי דיירים ובניהול מערך מורכב של הסכמות, שכירות חלופית ותיאומים.

לעומת זאת, במיזמי פינוי-בינוי היזם אינו רוכש את הקרקע, ובכך מצטמצם סיכון המימון הראשוני. מנגד, פרויקטים אלה מאופיינים באי ודאות תכנונית ובמשך מימוש ארוך שגורר חשיפה מוגברת לעליה בתשומות, לשינוי מחירים בעת שיווק הדירות ועוד. כמו כן, ניהול תהליך מול בעלי דירות רבים, לרבות ליווי משפטי, פינוי ושיכון חלופי, מוסיף מורכבות משמעותית. לפיכך, אף כי מיזמי פינוי-בינוי אינם כוללים מימון קרקע, הם נושאים פרופיל סיכון גבוה הנובע מהיקף הפעולות, משך הפרויקט ותנודתיות הסביבה הכלכלית, ומשכך נדרש להביא זאת בחשבון בקביעת הרווח היזמי המזערי.

5.6. בקביעת ערכי הרווח היזמי המזעריים נבחנו נתוני השוק העדכניים: תשומות בנייה, ריבית, מחירי דירות, מלאי, קצב מכירה ומדדי ביקוש, לצד בחינת המגמות בשוק ההתחדשות העירונית. בחינה זו נועדה להבטיח רווח מזערי המשקף את תנאי השוק הנוכחיים.

5.7. הרווח היזמי המזערי נקבע ברמת המחוז (עפ"י נתוני משרד הפנים), כערך ממוצע, המשקף את תנאי השוק במחוז, ואת הרמה שממנה עולה באופן ממשי הסיכון לאי מימוש מיזם פינוי-בינוי. ערך זה מהווה נקודת מוצא מחייבת ליישום.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

עם זאת, בשים לב לשוונות הקיימת בתוך כל מחוז, רשאי השמאי לסטות מן הערך המחוזי הממוצע, לצורך התאמה למאפייניו הספציפיים של המתחם, ובהתאם לעקרונות הקבועים במסמך זה. ההתאמה תיעשה במסגרת טווח יישום שנקבע מראש, ותתבסס על מאפייני המתחם, מיקומו, מורכבותו ורמת הסיכון הגלומה בו.

6. ערכי הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי:

בהתאם לכל האמור לעיל, להלן ערכי הרווח היזמי המזעריים הממוצעים:

אזור/מחוז	שיעור הרווח המזערי הממוצע	טווחי שוונות
מחוז הצפון	17%	16% - 18%
מחוז חיפה	17%	16% - 18%
מחוז מרכז	16%	15% - 17%
מחוז תל אביב	16%	15% - 17%
מחוז ירושלים	16%	15% - 17%
מחוז הדרום	17%	16% - 18%

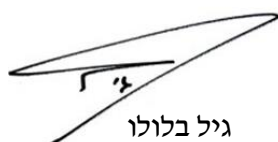
7. תחולה:

ערכי הרווח היזמי המזערי המפורטים במסמך זה יחולו על תוכניות פינוי-בינוי אשר טרם הוחלט להפקידן ממועד פרסום מסמך זה ואילך, ואשר לצורך קידומן נערכת שומה לפי תקן 21 כחלק מהליך התכנון.

מובהר בזאת כי הוראות מסמך זה לא יחולו על תוכניות שהוחלט להפקידן טרם מועד פרסום המסמך ולא יהוו עילה לפתיחה מחדש, שינוי או התאמה של שומות, הסכמים עם בעלי דירות או תנאים כלכליים בפרויקטים קיימים או מתקדמים, אף אם טרם ניתן לגביהם היתר בניה.

אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות מוסד התכנון, לפעול בהתאם למסמך זה, גם בייחס תכנית שהוחלט להפקידה ככל שמצא שהדבר נדרש ונחוץ.

בברכה,



גיל בלולו

השמאי הממשלתי הראשי

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

נספח 3

החלטת פורום ה-15 מיום 11.1.2022

עמ' 47

עדכון המדיניות המשותפת של ערי פורום ה-15 לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה

(ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה

החלטה שלישית של מליאת ראשי הערים של פורום ה-15 – 11.1.22

(עדכון החלטת ראשי הערים של פורום ה-15 מיום 14.6.2013 על אימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה בערי פורום ה-15, וההחלטות הנלוות לה מדצמבר 2014, ספטמבר 2015, וינואר 2016)

מחליטים:

1. בנייה ירוקה:

בהמשך להחלטת ראשי הערים שהתקבלה בחודש יולי 2011 בדבר "אימוץ כלים מידיים להטמעת בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים" (נספח מס' 1 – בקישור [כאן](#)) והחלטת ראשי הערים שהתקבלה בחודש יוני 2013 בנושא "אימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה בערי פורום ה-15" (נספח מס' 2 – בקישור [כאן](#)), ובכלל זה העדכונים המינוריים שבוצעו בה בדצמבר 2014 (נספח מס' 3 – בקישור [כאן](#)), בספטמבר 2015 (נספח מס' 4 – בקישור [כאן](#)), ובינואר 2016 (נספח מס' 5 – בקישור [כאן](#)), שהביאה לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה כמדיניות עירונית מחייבת בהתאם למדרג המפורט בהחלטה, אנו מחליטים לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15, בהתאם לפירוט הבא:

א. החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של כוכב אחד לפי ת"י 5281, סוגי המבנים הבאים:

מבני מגורים בבנייה רוויה – מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם.
מבני משרדים – 1,000-10,000 מ"ר (לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" שלא חויבו עד כה).
מבני אכסון תיירותי (מלבד "צימרים") – 1,200-5,000 מ"ר.
מבני מסחר – מעל 5,000 מ"ר – מחויבים מכוח תקנות התו"ב*.
מרפאות – מעל 1,000 מ"ר – מחויבים מכוח תקנות התו"ב*.

ב. החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של שני כוכבים, לפי ת"י 5281, סוגי המבנים הבאים:
מבני מגורים – רבי קומות (כהגדרתם בחוק התו"ב), למעט רבי קומות במסגרת התחדשות עירונית.
מבני משרדים – מעל 10,000 מ"ר.
מבני אכסון תיירותי – מעל 5,000 מ"ר (למעט "צימרים").

ג. החל מ-1.1.2023 יחויבו בעמידה ברמה של שני כוכבים, לפי ת"י 5281, סוגי המבנים הבאים:
מבני מגורים – רבי קומות (בהגדרתם בחוק התו"ב) במסגרת התחדשות עירונית.

ד. החל מ-1.9.2023 יחויבו בעמידה ברמה של כוכב אחד, לפי ת"י 5281, גם סוגי המבנים הבאים:
מבני מסחר – מעל 1,000 מ"ר. מחויבים מכוח תקנות התו"ב*.

ה. החל מ-1.1.2024 יחויבו בעמידה ברמה של כוכב אחד, לפי ת"י 5281, גם סוגי המבנים הבאים:
בתי ספר – מעל 1,000 מ"ר.

* תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף-2020.

1. ללא שינוי ביחס למדיניות הקיימת של פורום ה-15 – מחויבים בכוכב אחד סוגי המבנים הבאים:

- מבני השכלה גבוהה – כל המבנים.
- מבני ציבור (מלבד מבני חינוך) – מעל 500 מ"ר.
- בתי חולים – כל המבנים, לרבות אגפים חדשים.
- מבני התקהלות ציבורית (מלבד אולמות ספורט שמקימה הרשות המקומית) – מעל 500 מ"ר.

2. החל ממרץ 2022, מבני משרדים, מסחר וציבור יוכלו לעמוד בתקן LEED כחלופה לעמידה בת"י 5281, מכוח תקנות התו"ב (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף-2020.

2. החל מ-1 במרץ 2022, יחויבו הדרישות הבאות בתחום האנרגיה:

- א. יעילות אנרגטית: מבני מגורים רבי קומות (כהגדרתם בחוק התו"ב) יחויבו בעמידה בדירוג אנרגטי ממוצע (של כלל הדירות בבניין) בדרגה B, לפי דרישות ת"י 5282.
- ב. ייצור אנרגיה: כל המבנים שיידרשו לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 במסגרת מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 או לרבות מבנים שמחויבים תקנות התו"ב (לפי הפירוט בסעיף 1 לעיל), יידרשו גם בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג.

3. עירייה רשאית לקבוע מתווה שונה לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה (לרבות דרישות נוספות בתחום האנרגיה ובתחומים נוספים הכלולים בתקן), ובלבד שאינו מפחית מן הדרישות המפורטות בהחלטה זו.

4. צעדים נדרשים לשם יישום ההחלטה:

- א. אישור ההחלטה בישיבה הקרובה של הוועדה המקומית לתו"ב – ניתן לאחר במסגרת הנחייה מרחבית או כמדיניות ועדה מקומית.
- ב. שילוב הדרישה בתב"עות, בדגש על סוגי מבנים שטרם היו מחויבים עד כה בבנייה ירוקה במסגרת המדיניות הקיימת. ראו נוסח מוצע בנספח א' המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.
- ג. הטמעת הדרישה במערכת הרישוי: (1) בסוגי מבנים שטרם חויבו בבנייה ירוקה – הוספת דרישה להגשת האישורים הנדרשים בתהליך הרישוי; (2) בסוגי מבנים שכבר היום נדרשים בבנייה ירוקה – יש לעדכן את הדרישות בתיק המידע ובמערכות הרישוי בהתאם לקבוע בתקנות התו"ב. ראו פירוט המתווה ליישום ברישוי בנספח ב', המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

דברי הסבר להחלטה:

- 1. ביולי 2011, קיבלה מליאת ראשי הערים של פורום ה-15 החלטה לאמץ כלים מידיים להטמעת בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים (להלן "החלטת ראשי הערים הראשונה", נספח מס' 1 – בקישור [כאן](#)). החלטה זו סיפקה מסגרת סטטוטורית ראשונה בישראל לשילוב עקרונות בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים.
- 2. ביוני 2013 קיבלה מליאת ראשי הערים של פורום ה-15 החלטה לאמץ את התקן הישראלי לבנייה ירוקה כדרישה מחייבת בערי פורום ה-15 (להלן "החלטת ראשי הערים השנייה" (נספח מס' 2 – בקישור [כאן](#))). החלטה השנייה יצקה תוכן של מדיניות מעשית לתוך המסגרת הסטטוטורית שיצרה ההחלטה הראשונה, וקבעה את התקן הישראלי לבנייה ירוקה כדרישה מחייבת בבנייה חדשה בערי פורום ה-15 – הן בתכניות והן בהיתרים.

ההחלטה השנייה כללה מתווה מדורג (2014, 2015, 2015) לחיוב התקן במבנים מסוגים שונים, בהתאם לקריטריונים הבאים: גודל המבנה, ישימות התקן מבחינה טכנית, הנדסית וכלכלית, פוטנציאל תועלת וחיסכון למשתמשי המבנה, פוטנציאל צמצום הפגיעה בסביבה והפחתת פליטות, נראות ציבורית. כמו כן, כללה ההחלטה מתווה אחיד להטמעת המדיניות המשותפת במערכות התכנון והרישוי העירוניות. בשני מתווים אלה בוצעו מספר עדכונים ושינויים נדרשים בדצמבר 2014 (נספח מס' 3 – בקישור [כאן](#)), בספטמבר 2015 (נספח מס' 4 – בקישור [כאן](#)), ובינואר 2016 (נספח מס' 5 – בקישור [כאן](#)), כל זאת כדי להתאים את ההחלטה להתפתחויות בשוק ובתקן וכן לשינויים בחקיקה העוסקת ברישוי הבנייה.

3. החלטה זו הביאה לקפיצת מדרגה בהיקפי הבנייה הירוקה בישראל, לפיתוח השוק ולירידת מחירים. לפי הערכת המשרד להגנת הסביבה, נכון לשנת 2020, נבנו למעלה מ-20,000 יחידות דיור ירוקות בישראל, ועוד מאות מבנים נוספים, בעיקר מבני משרדים. כמו כן, "דו"ח עתודות הבנייה הירוקה" של המשרד להגנת הסביבה מ-2019, שבחן את כלל התב"ע"ות שאושרו ב-2019 בוועדות התכנון בישראל, מצא שאושרו בשנה זו עוד 15,000 יחידות דיור ו-450 מבנים נוספים בבנייה ירוקה. בתחום הייעוץ והבדיקה של התקן, חלה צמיחה משמעותית של השוק – הן מבחינת היקף אנשי המקצוע, הן מבחינת הרמה המקצועית (הכשרות והסמכות), והן מבחינת מיסוד ואסדרת התחום, לרבות ייסוד מסלול ייעודי להסמכת מעבדות לת"י 5281 ברשות הסמכת מעבדות. כמו כן, חלה ירידה משמעותית בעלויות ועלייה משמעותית בהיצע מוצרי ושירותי הבנייה הירוקה – חומרים, מערכות, יועצים ומעבדות. כמו כן, התפרסמו בשנים אלה מספר של מחקרים בנושא העלויות והתועלות של הבנייה הירוקה בישראל, לרבות מחקרים טכנו-כלכליים לגבי המשמעויות של דרישת דרגות שונות של התקן, בעיקר במבני מגורים ומשרדים, וכן מחקרים המצביעים על התועלות של בנייה ירוקה – לחסכון בחשמל, לבריאות ולסביבה.
4. מאז החלטת פורום ה-15 על אימוץ התקן, הוא עבר שני עדכונים ("רביזיות") שהביאו לטיובו, האחדתו והקלת העמידה בו מנקודת מבט של היזם. כמו כן, הושלמו ופורסמו פרקים עבור סוגי מבנים נוספים. בימים אלה יצאה לדרך רביזיה שלישית לתקן, שצפויה להסתיים עד לסוף שנת 2022. התפרסמו מספר מדריכים וכלים מקצועיים המלווים את התקן ומקלים על יישומו. כמו כן, פורסמו מדריכים לרוכשים ולדיירים בדירה ירוקה. ניתן להגיע למדריכים אלה באתר פורום ה-15 בקישור [כאן](#).
5. במרץ 2020 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לאמץ תקנות ארציות לחיוב הבנייה הירוקה, המבוססות על הרציונל והמדיניות של פורום ה-15. התקנות נחתמו על-ידי שר הפנים בספטמבר 2020 וייכנסו לתוקף בשתי פעימות – ב-1 במרץ 2022 ובספטמבר 2023.
6. בנוסף, התקנות מעגנות את סמכותן של ועדות התכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית בניין עיר פרטנית או כוללת.
7. לאור הניסיון הרב שנצבר בעשור האחרון ביישום הבנייה הירוקה בערי הפורום ומחוץ להן, הצמיחה וההבשלה של השוק והאסדרה שחלה בתחום, וכן על רקע ולקראת הכניסה לתוקף של תקנות הת"ב שיהפכו את התקן לדרישה מחייבת בכל הארץ ומתוך רצון להמשיך להוביל מדיניות מתקדמת וחלוצית, התכנס צוות העבודה העוסק בגיבוש וליווי מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15, וגיבש המלצות לעדכון ועליית מדרגה במדיניות המשותפת של הפורום. המלצות אלה נדונו וטויבו במסגרת תהליך התייעצות רחב עם מהנדסי הערים ומומחים בעיריות, ולבסוף אושרו ע"י מליאת ראשי הערים, בתיקונים קלים.

תצהיר

אני הח"מ, מר יונה גרין ת.ז. מס' 336358916, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת בכתב, כדלקמן:

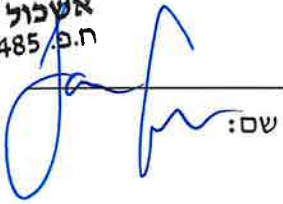
1. הנני מכהן כמנכ"ל בטרא פרויקטים אשכול 2 בע"מ, ח.פ. 514964485 (להלן: "החברה").

2. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות העצמית של תכנית 101-1250570 – "פינוי בינוי ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, ירושלים", המוגשת מטעם החברה, מגישת התכנית (להלן: "התכנית").

3. העובדות המצוינות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, מתוקף תפקידי ו/או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהועברו לעיוני. הטענות המשפטיות בכתב ההתנגדות הינן לפי עצה שקיבלתי מיועצי המשפטיים ו/או מסמכים שהוצגו בפניי, הכל כפי שמפורט בהתנגדות.

4. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זוהי חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

טרא פרויקטים
אשכול 2 בע"מ
ח.פ. 514964485

שם: 

אישור

אני הח"מ, טל מתוק עו"ד, מאשר כי ביום 19/08/2026 הופיע בפני מר יונה גרין, ת.ז. 336358916 המוכר לי אישית אשר הזדהה בפני באמצעות ת.ז. מספר 336358916 ולאחר שהוזהרתי אותו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת

אישר/ה את תוכן התצהיר וחתם/ה עליו בפני.

טל מתוק, עו"ד
מ.ר. 44908
האחים זרנו 7 רמת גן 5232901
טל: 03-7512231 / 0126983
עו"ד

יפוי - כח

אנו הח"מ, ה"ה מרדכי ריחניאן ת"ז 025301698 וכן הגב' שרית ריחניאן ת"ז 033569013, ממנים בזאת את עוה"ד ליאור קורן להיות בא-כוחי בעניין הגשת התנגדות לתכנית פינוי בינוי מס' 101-1250570.

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

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או חנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם לחודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או חנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל רבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא 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 בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רושם החברות, רושם העמותות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרושם גוף משפטי, לטפל ברישומי 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 עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 20 לחודש יולי שנת 2026.

ליאור קורן, עו"ד
מ.ר. 48198

עורך דין

חתימה: X מרדכי ריחניאן
הנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל.

26.7.26

לכבוד :

הגב' שירה תלמי באבי,

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ירושלים.

רחוב שלומציון 1, ירושלים 9100701.

טלפון : 074-7697100

דוא"ל להגשת התנגדות באתר מנהל תכנון- <https://mavat.iplan.gov.il>

הנדון: כתב התנגדות לתכנית פינוי בינוי מס' 101-1250570

רחוב קולומביה 7, ירושלים.

1. בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק התכנון והבניה, מצ"ב כתב התנגדות מנומק לתכנית דלעיל כפי שיובהר להלן.
 2. אנו הח"מ מר מרדכי ריחניאן ת"ז 025301698 וכן הגב' שרית ריחניאן ת"ז 033569013, מתגוררים ברחוב קולומביה 7, ירושלים. גוש 30435 חלקה 15 תת חלקה 2.
 3. אנו בני זוג ויש לנו 7 ילדים המתגוררים עימנו בדירה האמורה.
 4. ביום 14.9.22 לפני כ-4 שנים חתמנו על הסכם פינוי בינוי עם יוזמת התכנית חברת טרא נדל"ן בע"מ.
- בדירתנו ישנה מרפסת סוכה שנבנתה בהיתר בניה כדין מעיריית ירושלים,
5. אני מבקשים להתנגד לתכנית מהסיבות והנימוקים הבאים:

א. מרפסת סוכה יחידה בבניין-

- לדירתנו צמודה מרפסת סוכה בשטח של כ- 12 מ"ר.
- המרפסת נבנתה בהיתר עפ"י היתר בניה שניתן מעיריית ירושלים.
- דירתנו היא הדירה היחידה בבניין שיש וניתן לה היתר בניה למרפסת סוכה.
- הוצאת ההיתר הייתה כלולה בעלות ותשלומים רבים (אדריכל, מהנדס, אגרות בניה וכיוב'), וכן גם בניית הסוכה בפועל.
- מרפסת הסוכה משמשת אותנו הן בחג הסוכות כמשפחה חרדית הנושאת בצביון ורואה חשיבות רבה בקימה של סוכה כשרה, וכן בחיי היום יום כמעין חדר ונקודה נוספת בבית לשהיה.
- במסגרת החתימה על ההסכם פינוי בינוי בוצעה הפחתה דרסטית וניתנה תמורה

זעומה עבור מרפסת הסוכה אשר משמשת בפועל כחלק בלתי נפרד מהדירה. יתירה מזו לא רק שהתמורה כל כך נמוכה גם עניין היותנו היחידים בבניין עם מרפסת סוכה לא נכנס למארג השיקולים הענייניים של מרפסת כי לאף אחד בבניין אין שום מרפסת קיימת.

- כמו כן בזמן החתימה על החוזה הטעו אותנו כשאמרו לנו שהתמורה למרפסת ניתנה לנו בהתאם לחוק, ושמדובר בסעיף חוק מחייב, כך שאנו בהחלט מרגישים סוג של מרומים וכמי שהונו אותם.
- עניין נוסף הוא שדירתנו כיום היא בעלת שלושה כיווני אוויר מלאים, נוכח היות דירתנו פינתית וכן נוכח המרפסת. היום לא מבטיח לנו דירה פינתית כדירת תמורה כמו שיש לנו כיום. משכך מדובר בקיפוח וסוג של עושק של מה שצברנו בעשר אצבעותינו ובמהלך שנים רבות.
- לסיכום נקודה זו, העניין לא רק שלא הוסבר היטב ע"י החברה והעו"ד מטעמנו שמונה ע"י יוזמת התכנית. כיום אנו מתחרטים ומבינים את גודל הטעות שעשינו עת הסכמנו לתכנית במתכונתה הנוכחית ומשום כך מתבקשת הוועדה לקבל את התנגדותנו זו.

ב. נושא תחבורה שכונתית - אישור התכנית כפי שהיא כיום תוביל בהכרח לפגיעה משמעותית מעבר לזו הקשה והקיימת ממילא בשכונה עקב ריבוי הפרוייקטים של התחדשות עירונית בשכונה. לירידת ערך של הדירות הסמוכות לאתר הבנייה.

בעניין זה אציין כי כל נושא התחבורה, ההתניידות והתנייעות בשכונה קשה עד מאוד כבר כיום. הדברים הולכים להיות קשים עד בלתי נסבלים בהמשך, שכן כבר כיום ישנם 7-8 פרוייקטים של התחדשות עירונית בהליכים שונים החל משלבי ביצוע ועד לשלבי אישור ותכנון מתקדם.

כלל הפרוייקטים הנ"ל הינם פרוייקטים של בניית מגדלים רבי קומות בשכונה, כל דיירי השכונה מדברים בינם לבין עצמם על הקשיים היומיומיים כבר כיום ועל הצפי והקשיים החמורים יותר בעתיד בתחום התחבורה בשכונה.

עוד נבהיר כי כבר כיום פיתרון הדגל של העירייה ורשויות התכנון בדמות הרכבת הקלה הוא בבחינת לעג לרש, שעה שהרכבת מגיעה עמוסה מהדסה עין כרם לשכונה, וכן בצד ההפוך מהעיר לשכונה, איחורים ואי שמירה על ריווח בין רכבת לרכבת, תקלות חוזרות ונשנות שגורמות להשבתת רכבות, עומסים באוטובוסים של אגד וכיו"ב.

ג. פגיעה בריאותית ונשימתית קשה -

הבנייה תוביל לפגיעה בריאותית ונשימתית קשה, כפי שאנו סובלים כבר כיום. כמו כן יש דיירים אחרים מבוגרים שאינם צעירים שיסבלו מההריסות הבניה והאבק הרב שיהיה באזור במשך שנים של הבנייה מה שהולך להקשות וכבר קשה כעת על חיינו במשך מס' שנים.

ד. רעש - במהלך הבנייה אנו ושאר הדיירים סובלים כבר כעת ונמשיך לסבול מרעש מתמיד של אתר בניה בסביבת מגורנו, שכבר מזמן הפכה לאתר בניה אחד גדול עם חפירות יומיומיות, משאיות עבודה באתר בניה (הוצאת פסולת, בטון וכיו"ב).

ה. **מצוקת חנייה והפרעה להולכי רגל** - בזמן הבנייה וכבר כיום שוררת ותשרור מצוקת חנייה רבה, שכן הדיירים, הפועלים ושאר אנשים יחנו את רכביהם באזור. כמו כן הבנייה תלווה בהפרעה וסכנה להולכי רגל באזור.

ו. **פגיעה בתשתיות כשיש ריבוי זירות ודיירים.**

6. **בנסיבות אלו אבקש לדון בהתנגדותי, לזמן אותי לדיון שיעסוק בהתנגדויות, לבוא ולהשמיע את דבריי בפני הוועדה הנכבדה.**

מרדכי ושרית ריחניאן

052-7161633

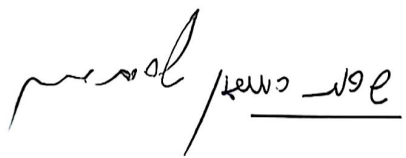
052-7161634

s0527161634@gmail.com

תצהיר

אנו הח"מ **מר מרדכי ריחניאן** ת"ז 025301698 וכן **הגב' שרית ריחניאן** ת"ז 033569013, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזאת כדלקמן :

1. בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק התכנון והבניה מצ"ב תצהיר תומך לכתב התנגדות, לתכנית התחדשות עירונית ופינוי בינוי.
2. אנו עושים תצהיר זה כתמיכה לכל האמור בכתב התנגדותנו לתכנית התחדשות עירונית ופינוי בינוי מס' 101-1250570, ברחוב קולומביה 7 ירושלים.
3. אנו מתגוררים ברחוב קולומביה 7, ירושלים. גוש 30435, חלקה 15, תת חלקה 2.
4. כל האמור בכתב ההתנגדות מטעמנו הוא אמת ומידענותו האישית.
5. זהו שמנו וזו חתימתנו.


שרית ריחניאן


מרדכי ריחניאן

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד ליאור קורן מאשר בזאת כי ביום 26/7/26 הופיעו בפניי **מר מרדכי ריחניאן** ת"ז 025301698 וכן **הגב' שרית ריחניאן** ת"ז 033569013 המוכרים לי באופן אישי, לאחר שהזהרתי את המצהירים כי עליהם להצהיר את האמת וכי הם צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא עשה כן, אישרוהני"ל את נכונות הצהרתם וחתמו עליה בפניי


ליאור קורן, עו"ד
מ.ר. 48198

חתימת עו"ד

ל.א.י.מ.

יפוי - כח

אנו הח"מ, ת"ת מרדכי ריחניאן ת"ז 025301698 וכן הגב' שרית ריחניאן ת"ז 033569013, ממונים בזאת את עוה"ד ליאור קורן לחיות בא-כוחי בעניין הגשת התנגדות לתכנית פיגוי בינוי מס' 101-1250570.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יחיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל וחנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולחגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או חנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם לחודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או חנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל רבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא 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 בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין ולחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי 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 עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 20 לחודש יולי שנת 2026.

ליאור קורן, עו"ד
מ.ר. 48198

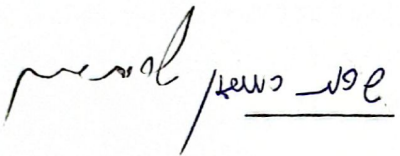
עורך דין

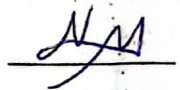
חתימה: X מרדכי ריחניאן
הנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל.

תצהיר

אנו הח"מ מרדכי ריחניאן ת"ז 025301698 וכן הגב' שרית ריחניאן ת"ז 033569013, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזאת כדלקמן:

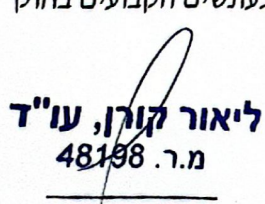
1. בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק התכנון והבניה מצ"ב תצהיר תומך לכתב התנגדות, לתכנית התחדשות עירונית ופינוי בינוי.
2. אנו עושים תצהיר זה כתמיכה לכל האמור בכתב התנגדותנו לתכנית התחדשות עירונית ופינוי בינוי מס' 101-1250570, ברחוב קולומביה 7 ירושלים.
3. אנו מתגוררים ברחוב קולומביה 7, ירושלים. גוש 30435, חלקה 15, תת חלקה 2.
4. כל האמור בכתב ההתנגדות מטעמנו הוא אמת ומידענתנו האישית.
5. זהו שמנו וזו חתימתנו.


שרית ריחניאן


מרדכי ריחניאן

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד ליאור קורן מאשר בזאת כי ביום 26/7/26 הופיעו בפניי מר מרדכי ריחניאן ת"ז 025301698 וכן הגב' שרית ריחניאן ת"ז 033569013 המוכרים לי באופן אישי, לאחר שהוזהרתי את המצהירים כי עליהם להצהיר את האמת וכי הם צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא עשה כן, אישרוהני"ל את נכונות הצהרתם וחתמו עליה בפניי


ליאור קורן, עו"ד
מ.ר. 48198

חתימת עו"ד