

7 בינואר 2024

להגשה מקוונת

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-0976761 בגבעת שאול, ירושלים

בשם מרשי, מר יריב סקרן (להלן: "המתנגד"), הנני מתכבד להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון (מצ"ב יפוי כח).

נימוקי ההתנגדות הינם כדלקמן [נימוקים חלקיים וראשוניים, כפי שיפורט בהמשך]:

- המתנגד הינו בעל זכויות בחלקות מס' 17 ו-44 בגוש 30259 בשכונת גבעת שאול בירושלים, הכלולות בשטח התכנית המוצעת שבנדון (להלן: "החלקות").
- בפתח הדברים יצוין כי האופן בו מוצגת ומטופלת התכנית הנדונה הוא מטעה ופוגע בזכויות בעלי המקרקעין שבתחום התכנית, כמפורט להלן:

א. התכנית שבנדון מוצגת ומטופלת ע"י כב' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "העירייה"), אך בפועל התכנית אינה בסיס לפרויקט בניה שיזמה ומתכוונת לבצע בפועל חברה בשם חייבת אליהו בע"מ, חברה פרטית שמספרה 51-492690-6 (להלן: "חייבת אליהו" או "היזם")

ב. למיטב ידיעת המתנגד חייבת אליהו כבר חתומה על מעין הסכמי קומבינציה עם חלק מבעלי הזכויות בחלקות, המסדירים את ויתור בעלי הזכויות הנ"ל על זכויותיהם במקרקעין הרלבנטיים כנגד קבלת דירות בפרויקט שתבנה במקום חייבת אליהו. מכיוון שמדובר על תכנית לבניה בהיקף רחב מאוד, אין כל סיכוי כי מי מבעלי הזכויות במקום יוכלו לממש באופן עצמאי ועיריית ירושלים בודאי שלא תבנה את הפרויקט וגם אינה יכולה לשווקו לקבלנים ו/או יזמים, שכן חלק ניכר מהמקרקעין שבתחום התכנית הינו בידי בעלי זכויות פרטיים ולא בידי העירייה. המתנגד אינו חתום עם חייבת אליהו על כל הסכם בנדון.

ג. לאור האמור לעיל תהפוך התכנית את בעלי הזכויות בתחומה לבני ערובה בידי חייבת אליהו, תאלץ אותם לוותר לטובתה על החלק הארי מזכויות הבניה שתקנה להם התכנית ועלולה לגרור את חיובם במיסים בסכומים אדירים, בכדי לממש את הוראות התכנית. ראשית – אישור התכנית עלול ליצור חיוב של בעלי הזכויות במקרקעין שבתחומה בהיטל השבחה בסכומים גבוהים מאוד, על אף שכאמור לעיל לא הם אלו שיהנו מהשבחת המקרקעין.

שנית, ככל שיבקשו לממש את הוראות התכנית ויחתמו לשם כך על הסכם "קומבינציה" עם חיבת אליהו, ייאלצו בעלי הזכויות במקרקעין שבתחום התכנית לשלם מס שבח בהיקפים עצומים.

כל זאת, על מנת לקבל כ-2-3 דירות בעוד כ-10 שנים [הערכה ריאלית להשלמת הפרויקט].

ד. יתירה מזאת, התכנית פוגעת במתנגד בכך שבועוד כיום הוא בעלים יחיד ובלעדי של שתי החלקות, הרי שהתכנית תהפוך אותו לבעלים במושע באחת החלקות/תאי שטח חדשים [תא שטח 40 - להלן: "מגרש 40"] שיוצרת התכנית ובכך היא מונעת ממנו מלפעול באופן עצמאי למימוש הפוטנציאל הקיים בחלקות והופכת אותו למי שתלוי ביתר בעלי הזכויות ו/או בחיבת אליהו, על מנת לממש את הפוטנציאל הנ"ל.

יתירה מזאת, הפיכת המתנגד מבעלים יחיד ובלעדי בחלקות לבעלים במושע אינה באה לידי ביטוי בטבלת האיזון וההקצאה, על נספחיה, המהווה חלק ממסמכי התכנית. גם בכך ישנה פגיעה קשה במתנגד.

ה. מכל האמור לעיל עולה כי התכנית כופה על בעלי הזכויות במקרקעין שבתחומה ועל המתנגד עצמו עסקה גרועה בתנאים לא הוגנים. בכך פוגעת התכנית באופן חמור בזכות הקניין של המתנגד, שהיא זכות יסוד. אין כל הצדקה, חוקית ו/או מוסרית, לכפות זאת עליהם, ע"י אישור התכנית.

3. התכנית מציעה תמורה מופרזת ובלתי סבירה לעיריה בגין זכויותיה במקרקעין נשוא התכנית (להלן: "המקרקעין"), לרבות כמפורט להלן:

א. תכנית מס' 101-0433805, שאושרה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים והמהווה את הבסיס לתכנית דנן (להלן: "תכנית 0433805" ו-"הועדה המחוזית", בהתאמה), אושרה, כשהיא כוללת את הגשר, שאמור להיות את אחת מדרכי הגישה לבניה המתוכננת במקרקעין. לאור העובדה כי הגשר הינו שטח ציבורי, הובא שטחו בחן-כחלק מהתמורה שניתנת לעיריה במסגרת התכנית, תמורת חלקיה במקרקעין. התכנית דנן אינה כוללת את הגשר ושטחים ציבוריים נוספים. לאור הסרת הגשר מהתכנית דנן – הופחת שטחו מהתמורה לעיריה עפ"י התכנית ובשל כך מקצה התכנית לעיריה חלקים גדולים ממגרש 40 בתכנית.

ראשית, לא ברור מכח מה הוסר הגשר, שאושר בתכנית 0433805 מהתכנית דנן. התכנית דנן אינה יכולה לסטות מהוראות תכנית 0433805. הסרת הגשר מהתכנית דנן היא פיקטיבית, שכן תכנית 0433805 אשרה ומחייבת את הקמתו.

כל האמור לעיל בא על חשבונם של בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין, לרבות המתנגד, שאמורים לקבל את התמורה מכח התכנית במגרש 40, שכן חלקיהם במגרש 40 יקטנו.

ב. זאת ועוד, חלקיה של העיריה במקרקעין הינם רובם ככולם דרכים ישנות, קיימות ו/או מתוכננות. תחת הדרכים הנ"ל מתוכננות ויבנו דרכים חדשות בתחום התכנית, שתהווה, כמובן, שטחים ציבוריים ותמסרנה לידי העיריה ו/או תרשמנה על שמה. דרכים חדשות אלו הן התמורה הראויה לעיריה בתחום התכנית ולא זכויות במגרש פרטי וסחיר, המיועד לשימושים פרטיים מובהקים. על אף זאת מעניקה התכנית לעיריה זכויות במגרש 40.

ג. ככלל אין כל הצדקה להעניק לעיריה בתכנית תמורה במגרשים פרטיים וסחירים ו/או כאלה המיועדים לשימושים פרטיים מובהקים.

4. מגרש 40 צמוד לגשר שאושר בתכנית 0433805 ומבחינה מעשית לא ניתן לבצע את הבניה המתוכננת במגרש 40, אלא במקביל או לאחר הקמת הגשר הנ"ל. בהיות הגשר שטח ציבורי, אין לבעלי הזכויות הפרטיים, המקבלים את תמורתם עפ"י התכנית במגרש 40, כל שליטה על הקמתו וכל יכולת להקימו בעצמם. לאור זאת זכויות הבניה במגרש 40, אינן זמינות, למעשה, וניתן יהיה לממשן בעתיד לא ידוע.
עובדה זו אינה באה לידי ביטוי בטבלת האיזון וההקצאה, על נספחיה, המהווה חלק ממסמכי התכנית. גם בכך ישנה פגיעה קשה במתנגד.

5. א. חלקה 17 של המתנגד הינה בעלת חזית רחבה [כ-20 מ'] הצמודה לרחוב גבעת שאול, שהוא כביש גישה ראשי לירושלים מגינות סחרוב, ויש אליה כניסה ישירה מרחוב זה. מכיוון שחלקה 44 צמודה לחלקה 17 מדרום, הרי שגם אליה ניתן להגיע ישירות מהכביש.

ב. המתנגד השקיע, לאורך 25 השנים האחרונות, בהיתר ובאישור, סכומי כסף גבוהים מאוד בהכשרת החלקות שבבעלותו. בין היתר ביצע המתנגד במקום עבודות מילוי, יישור וגידור במגרש. כן הקים המתנגד בחלקה קירות תמך, ריצוף בבטון מזוין, סלילת כניסות ויציאות לחלקות, עבודות ניקוז, ותשתיות מים, חשמל וביוב. סה"כ השקיע המתנגד בחלקותיו, לאורך השנים, סכום של כ-2 מליון ₪. מכיוון שמדובר בסכומים שהושקעו לפני שנים רבות ואין בידי קבלות בנדון, שומר המתנגד על זכותו להוכיח את האמור לעיל, באמצעות שומה או אסמכתאות אחרות, שיגיש בנדון לוועדה.

ג. בהסדר שנכרת בין המתנגד לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בחודש אוגוסט 2012 או בסמוך לכך, הביעה הועדה המקומית את נכונותה שהמתנגד יוכל לעשות בחלקות שימוש חורג, כל עוד לא מופקעת החלקה בפועל.

ד. כל האמור לעיל, לרבות החזית הרחבה לכביש, הנגישות של החלקות [בהשוואה לחלקות אחרות בתחום המקרקעין], ההשקעות רחבות ההיקף של המתנגד בחלקות והאפשרות לשימוש ביניים בחלקות עד להפקעתן, אינו בא לידי ביטוי כלשהו בטבלת האיזון וההקצאה, על נספחיה, המהווה חלק ממסמכי התכנית. גם בכך ישנה פגיעה קשה במתנגד. בכך נגרם למתנגד נזק כספי כבד – שכן בחישוב התמורה המוקצית לו בתכנית לא מובאות כלל בחשבון תכנותיהן הייחודיות של החלקות, בהשוואה ליתר החלקות שבתחום המקרקעין. כמו כן - כל ההשקעות שהשקיע המתנגד בחלקותיו למעשה יורדות לטמיון ואינן באות לידי ביטוי בתמורה שמוקצית לו עפ"י התכנית.

6. התכנית דגן חורגת מהוראות תכנית 0433805 ומבקשת לערוך בה שינויים. זאת בניגוד לחוק ובניגוד להחלטת הועדה המחוזית לאישור תכנית 0433805, כמפורט להלן:

א. בהחלטתה מיום 4/6/19, בה אשרה את תכנית 0433805 קבעה הועדה המחוזית: "התכנית תיערך כתכנית אשר אינה כוללת איחוד וחלוקה. בנוסף, הועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית. הועדה סבורה כי החלטה זו תאפשר אישור התכנית, אשר כאמור הינה תכנית ראויה ונכונה, ובנוסף שקילה נוספת של ההיבטים השמאיים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר בוועדה המקומית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון."

מהאמור לעיל עולה כי הועדה המחוזית התירה לערוך, על בסיס תכנית 0433805 תכנית איחוד וחלוקה בלבד ולא תכנית, שתשנה באופן זה או אחר את הוראות תכנית 0433805.

ב. בתכנית דנן מבקשת חיבת אליהו לשנות את הוראות תכנית 0433805, לרבות "הגדלת מס' הבנינים המירבי המותר בתכנית 0433805", שינוי מס' הקומות המירבי המותר בתאי שטח מס' 40, 1A ו-1B עפ"י תכנית 0433805 ושינוי גובה הבניה המירבי המאושר בתכנית 0433805 בתאי שטח מס' 40, 1B ו-1A.

ג. האמור בס"ק (ב) דלעיל מנוגד להחלטת הועדה המחוזית הנזכרת בס"ק (א) דלעיל. יתירה מזאת, הועדה המקומית כלל אינה מוסמכת לאשר שינוי בתכנית שאושרה ע"י הועדה המחוזית.

ד. מסיבה זו, כשלעצמה, יש לדחות את התכנית דנן ולא לאשרה..

7. לאור כל האמור לעיל מתנגד המתנגד לאישור התכנית.

8. ההתנגדות נתמכת בתצהיר המצ"ב.

9. הועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את הח"מ לדיון בהתנגדות.

בכבוד רב,



א. שומר, עו"ד

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים בדוא"ל jer-tichnun@iplan.gov.il

ת צ ה י ר

אני הח"מ **יריב סקרן בעל ת.ז. מס' 025302514**, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

תצהיר זה ניתן על ידי לצורך הגשתו לוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, וזאת בתמיכה להתנגדותי לתכנית מתאר מקומית מס' 101-0976761 (**להלן: "התוכנית"**).
נימוקי ההתנגדות הינם כדלקמן:

1. אני בעל הזכויות בחלקות מס' 17 ו-44 בגוש 30259 בשכונת גבעת שאול בירושלים, הכלולות בשטח התכנית.

2. בפתח הדברים יצוין כי האופן בו מוצגת ומטופלת התכנית הנדונה הוא מטעה ופוגע בזכויות בעלי המקרקעין שבתחום התכנית, כמפורט להלן:

א. התכנית שבנדון מוצגת ומטופלת ע"י כב' הוועדה המחוזית כתכנית מטעם ו/או בשותפות עיריית ירושלים, אך בפועל התכנית אינה בסיס לפרויקט בניה שיזמה ומתכוונת לבצע בפועל חברה בשם חיבת אליהו בע"מ, חברה פרטית שמספרה 51-492690-6 (**להלן: "חיבת אליהו" או "היזם"**)

ב. למיטב ידיעתי חיבת אליהו כבר חתומה על מעין הסכמי קומבינציה עם חלק מבעלי הזכויות בחלקות, המסדירים את ויתור בעלי הזכויות הנ"ל על זכויותיהם במקרקעין הרלבנטיים כנגד קבלת דירות בפרויקט שתבנה במקום חיבת אליהו. מכיוון שמדובר על תכנית לבניה בהיקף רחב מאוד, אין כל סיכוי כי מי מבעלי הזכויות במקום יוכלו לממש באופן עצמאי ועיריית ירושלים בודאי שלא תבנה את הפרויקט וגם אינה יכולה לשווק לקבלנים ו/או יזמים, שכן חלק ניכר מהמקרקעין שבתחום התכנית הינו בידי בעלי זכויות פרטיים ולא בידי העיריה.

אני אינני חתום עם חיבת אליהו על כל הסכם בנדון.

ג. לאור האמור לעיל תהפוך התכנית את בעלי הזכויות בתחומה לבני ערובה בידי חיבת אליהו, תאלץ אותם לוותר לטובתה על החלק הארי מזכויות הבניה שתקנה להם התכנית ועלולה לגרור את חיובם במיסים בסכומים אדירים, בכדי לממש את הוראות התכנית. ראשית – אישור התכנית עלול ליצור חיוב של בעלי הזכויות במקרקעין שבתחומה בהיטל השבחה בסכומים גבוהים מאוד, על אף שכאמור לעיל לא הם אלו שיהנו מהשבחת המקרקעין.

שנית, ככל שיבקשו לממש את הוראות התכנית ויחתמו לשם כך על הסכם "קומבינציה" עם חיבת אליהו, ייאלצו בעלי הזכויות במקרקעין שבתחום התכנית לשלם מס שבח בהיקפים עצומים.

כל זאת, על מנת לקבל כ-2-3 דירות בעוד כ-10 שנים [הערכה ריאלית להשלמת הפרויקט].

ד. יתירה מזאת, התכנית פוגעת בי בכך שבעוד שכיום הנני בעלים יחיד ובלעדי של שתי החלקות, הרי שהתכנית תהפוך אותי לבעלים במושע באחת החלקות/תאי שטח חדשים שיוצרת התכנית [תא שטח 40 - **להלן: "מגרש 40"**] ובכך היא מונעת ממני מלפעול באופן עצמאי למימוש הפוטנציאל הקיים בחלקות והופכת אותי למי שתלוי ביתר בעלי הזכויות ו/או בחיבת אליהו, על מנת לממש את הפוטנציאל הנ"ל.

יתירה מזאת, הפיכתי מבעלים יחיד ובלעדי בחלקות לבעלים במושע אינה באה לידי ביטוי בטבלת האיזון וההקצאה, על נספחיה, המהווה חלק ממסמכי התכנית. גם עובדה זו פוגעת בי קשות.

ה. **מכל האמור לעיל עולה כי התכנית כופה על בעלי הזכויות במקרקעין שבתחומה, לרבות עלי, עסקה גרועה בתנאים לא הוגנים. בכך פוגעת התכנית באופן חמור בזכות הקניין שלי, שהיא זכות יסוד. אין כל הצדקה, חוקית ו/או מוסרית, לכפות זאת עלינו, ע"י אישור התכנית.**

3. התכנית מציעה תמורה מופרזת ובלתי סבירה לעיריה בגין זכויותיה במקרקעין נשוא התכנית (להלן: **"המקרקעין"**), לרבות כמפורט להלן:

א. תכנית מס' 101-0433805, שאושרה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים והמהווה את הבסיס לתכנית דנן (להלן: **"תכנית 0433805"** ו-**"הועדה המחוזית"**, **בהתאמה**), אושרה, כשהיא כוללת את הגשר, שאמור להוות את אחת מדרכי הגישה לבניה המתוכננת במקרקעין. לאור העובדה כי הגשר הינו שטח ציבורי, הובא שטחו בח-ן כחלק מהתמורה שניתנת לעיריה במסגרת התכנית, תמורת חלקיה במקרקעין. התכנית דנן אינה כוללת את הגשר ושטחים ציבוריים נוספים. לאור הסרת הגשר מהתכנית דנן – הופחת שטחו מהתמורה לעיריה עפ"י התכנית ובשל כך מקצה התכנית לעיריה חלקים גדולים ממגרש 40.

ראשית, לא ברור מכח מה הוסר הגשר, שאושר בתכנית 0433805 מהתכנית דנן. התכנית דנן אינה יכולה לסטות מהוראות תכנית 0433805. הסרת הגשר מהתכנית דנן היא פיקטיבית, שכן תכנית 0433805 אשרה ומחייבת את הקמתו.

כל האמור לעיל בא על חשבונם של בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין, לרבות על חשבוננו, שאמורים לקבל את התמורה מכח התכנית במגרש 40, שכן חלקיהם במגרש 40 יקטנו.

ב. זאת ועוד, חלקיה של העיריה במקרקעין הינם רובם ככולם דרכים ישנות, קיימות ו/או מתוכננות. תחת הדרכים הנ"ל מתוכננות ויבנו דרכים חדשות בתחום התכנית, שתהווה, כמובן, שטחים ציבוריים ותמסרנה לידי העיריה ו/או תרשמנה על שמה. דרכים חדשות אלו הן התמורה הראויה לעיריה בתחום התכנית ולא זכויות במגרש פרטי וסחיר, המיועד לשימושים פרטיים מובהקים. על אף זאת מעניקה התכנית לעיריה זכויות במגרש 40.

ג. ככלל אין כל הצדקה להעניק לעיריה בתכנית תמורה במגרשים פרטיים וסחירים ו/או כאלה המיועדים לשימושים פרטיים מובהקים.

4. מגרש 40 צמוד לגשר שאושר בתכנית 0433805 ומבחינה מעשית לא ניתן לבצע את הבניה המתוכננת במגרש 40, אלא במקביל או לאחר הקמת הגשר הנ"ל. בהיות הגשר שטח ציבורי, אין לבעלי הזכויות הפרטיים, המקבלים את תמורתם עפ"י התכנית במגרש 40, כל שליטה על הקמתו וכל יכולת להקימו בעצמם. לאור זאת זכויות הבניה במגרש 40, אינן זמינות, למעשה, וניתן יהיה לממשן בעתיד לא ידוע.

עובדה זו אינה באה לידי ביטוי בטבלת האיזון וההקצאה, על נספחיה, המהווה חלק ממסמכי התכנית. גם עובדה זו פוגעת בי קשות.

5. א. חלקה 17 שלי הינה בעלת חזית רחבה [כ-20 מ'] הצמודה לרחוב גבעת שאול, שהוא כביש גישה ראשי לירושלים מגינות סחרוב, ויש אליה כניסה ישירה מרחוב זה. מכיוון שחלקה 44 צמודה לחלקה 17 מדרום, הרי שגם אליה ניתן להגיע ישירות מהכביש.

ב. אני השקעתי, לאורך 25 השנים האחרונות, בהיתר ובאישור, סכומי כסף גבוהים מאוד בהכשרת החלקות שבבעלותו. בין היתר ביצעתי במקום עבודות מילוי, יישור וגידור במגרש. כן הקמתי בחלקה קירות תמך, ריצוף בבטון מזוין, סלילת כניסות ויציאות לחלקות, עבודות ניקוז, ותשתיות מים, חשמל וביוב. סה"כ השקעתי בחלקותיי, לאורך השנים, סכום של כ-2 מליון ₪. מכיוון שמדובר בסכומים שהושקעו לפני שנים רבות ואין בידי קבלות בנדון, אני שומר על זכותי להוכיח את האמור לעיל, באמצעות שומה או אסמכתאות אחרות, שאגיש בנדון לוועדה.

ג. בהסדר שנכרת ביני לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בחודש אוגוסט 2012 או בסמוך לכך, הביעה הועדה המקומית את נכונותה שאוכל לעשות בחלקות שימוש חורג, כל עוד לא מופקעת החלקה בפועל.

ד. כל האמור לעיל, לרבות החזית הרחבה לכביש, הנגישות של החלקות [בהשוואה לחלקות אחרות בתחום המקרקעין], ההשקעות רחבות ההיקף של המתנגד בחלקות והאפשרות לשימוש ביניים בחלקות עד להפקעתן, אינו בא לידי ביטוי כלשהו בטבלת האיזון וההקצאה, על נספחיה, המהווה חלק ממסמכי התכנית. גם בכך ישנה פגיעה קשה במתנגד. בכך נגרם לי נזק כספי כבד – שכן בחישוב התמורה המוקצית לי בתכנית לא מובאות כלל בחשבון תכונותיהן הייחודיות של החלקות, בהשוואה ליתר החלקות שבתחום המקרקעין. כמו כן – כל ההשקעות שהשקעתי בחלקותיי למעשה יורדות לטמיון ואינן באות לידי ביטוי בתמורה שמוקצית לי עפ"י התכנית.

6. התכנית דנן חורגת מהוראות תכנית 0433805 ומבקשת לערוך בה שינויים. זאת בניגוד לחוק ובניגוד להחלטת הועדה המחוזית לאישור תכנית 0433805, כמפורט להלן:

א. בהחלטת מיום 4/6/19, בה אשרה את תכנית 0433805 קבעה הועדה המחוזית: "התכנית תיערך כתכנית אשר אינה כוללת איחוד וחלוקה. בנוסף, הועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית. הועדה סבורה כי החלטה זו תאפשר אישור התכנית, אשר כאמור הינה תכנית ראויה ונכונה, ובנוסף שקילה נוספת של ההיבטים השמאיים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר בוועדה המקומית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון."

מהאמור לעיל עולה כי הועדה המחוזית התירה לערוך, על בסיס תכנית 0433805 תכנית איחוד וחלוקה בלבד ולא תכנית, שתשנה באופן זה או אחר את הוראות תכנית 0433805.

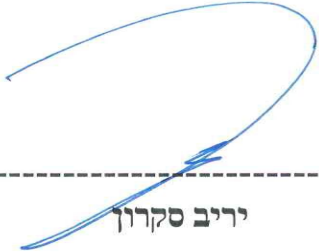
ב. בתכנית דנן מבקשת חיבת אליהו לשנות את הוראות תכנית 0433805, לרבות "הגדלת מס' הבנינים המירבי המותר בתכנית 0433805", שינוי מס' הקומות המירבי המותר בתאי שטח מס' 40, 1B ו-1A עפ"י תכנית 0433805 ושינוי גובה הבניה המירבי המאושר בתכנית 0433805 בתאי שטח מס' 40, 1B ו-1A.

ג. האמור בס"ק (ב) דלעיל מנוגד להחלטת הועדה המחוזית הנזכרת בס"ק (א) דלעיל.
יתירה מזאת, הועדה המקומית כלל אינה מוסמכת לאשר שינוי בתכנית שאושרה
ע"י הועדה המחוזית.

ד. מסיבה זו, כשלעצמה, יש לדחות את התכנית דנן ולא לאשרה.

7. לאור כל האמור לעיל מתנגד המתנגד לאישור התכנית.

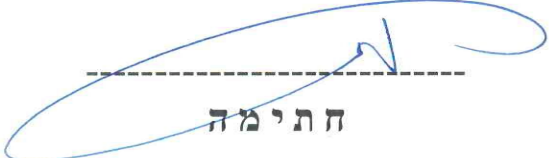
8. הנני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.



יָרִיב סָקרוֹן

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי ביום 9/1/24 הופיע בפני, עו"ד אביתר שומר מרח' דרך חברון 101 ירושלים, מר יריב סקרון בעל ת.ז. מס' 025302514, ואחרי שהזהרתי אותו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.



ח ת י מ ה

אביתר שומר, עו"ד
מ.ר. 15916
דרך חברון 101, ירושלים 9348001
טל' 0690-1470690, פקס 02-6788022

יפוי כח

אני(ו) הח"מ **יריב סקרן ת.ז. 025302514**

מוסר(ים) בזה יפוי-כח לעורך הדין א. שומר להיות באי-כוחי(נו) ו/או להופיע בשמי(נו) ובמקומי(נו) בפני ועדת ערר לתכנון ולהניהל מחוז ירושלים בכל הנוגע להתנגדות לתכנית מס' 101-0976761 בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים וכל הקשור והמועיל לכך.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות קובלנות תביעות נגדיות, הגנות התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), ובמקומי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת בורר(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש ביקורת, שמיעה מחדש, עקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת, לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לעניין הנ"ל בלבד ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל; וכן להופיע במשרד ספרי האחוזה ולעשות את הפעולות הדרושות בשמי(נו) ובמקומי(נו).

להעביר כח הרשאה זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהם לעורך(י) דין אחר(ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את עניני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או עניני(נו) הנ"ל והנני(נו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי-מקומם בתוקף הרשאה זו מראש.

אני(נו) פוטר(ים) בזה את בא-כוחי(נו) הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבטוח צד שלישי, אם אומנם יהיו מבוטחים כך.

ולראיה באתי(נו) על החתום, היום, יום 25 לחודש דצמבר שנה 2023

חתימת הלקוח

הנני מאשר את חתימת(ות) מרשי(נו) הנ"ל

אביתר שומר, עו"ד

מ.ר. 15916

דרך חברון 101, ירושלים 9348001
טל' 02-6490690, פקס 02-6788022

בועז מאירי, משרד עורכי דין ונוטריון
Boaz Meiri, LAW OFFICES

רח' שלומציון המלכה 10 ירושלים. מען למשלוח מכתבים: ת.ד. 100
טל. : 02-5373333, 054-5306012 פקס: 02-5373338
דואר אלקטרוני : E-mail: nezikin.jerusalem@gmail.coml
Tel. : 02-5373333

Boaz Meiri, ADVOCATE & NOTARY
Yechiel Haroosh, ADVOCATE & NOTARY
Hen Holender, ADVOCATE & NOTARY

בועז מאירי, עורך-דין ונוטריון
יחיאל הרוש, עורך-דין ונוטריון
חן הולנדר, עורך-דין

ב"ה, א' טבת, תשפ"ד
13 דצמבר 2023

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ככר ספרא 1

ירושלים

הנדון : התנגדות לתכנית מתאר מקומית 101-0976761

מתחם מגורים ושטחי ציבור גבעת שאול בירושלים

בשם מרשי חנניה פרץ ת.ז. 42817262 הריני להגיש בזה התנגדות לתוכנית שבנדון וזאת בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

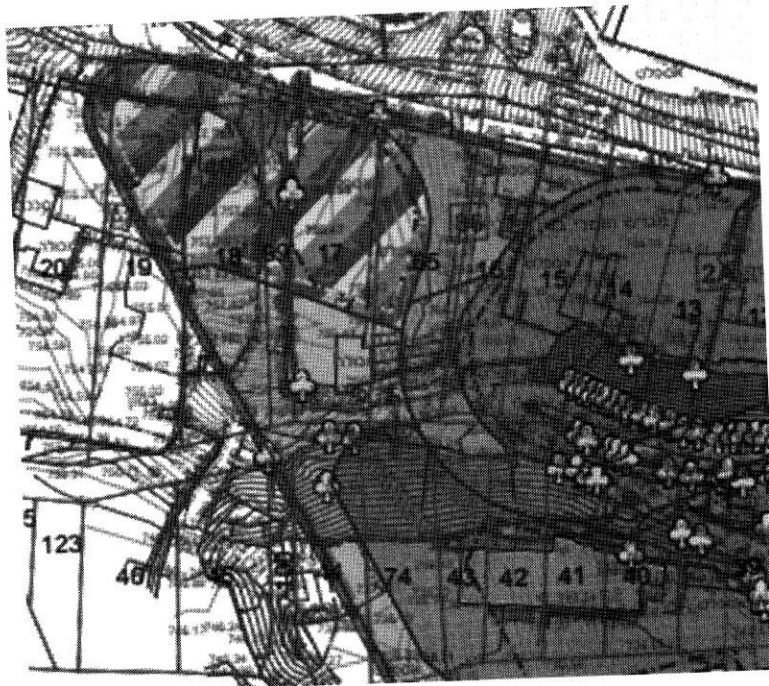
התנגדות זאת מוגשת מאחר והתוכנית פוגעת מהותי בזכויות הקניין של המתנגדים ואינן משקפות את השווי הראוי לזכויותיהם במקרקעין.

כבר בראשית הדברים יטען המתנגד שהוא ישמור על זכותו להוסיף טענות חדשות ו/או חוות דעת והטענות בהתנגדות זו מובאות על קצה המזלג שכן נכדו של המתנגד נפל במלחמת חרבות ברזל, נכדיו עדיין משרתים בחזית וגם בנו.

1. המתנגד בעלים של גוש 30259 חלקות 19,20,46,47,48.

2. תוכנית שבנדון משנה מהתוכנית 101-0433805 בכך שהיא למעשה חותכת את תת חלקה 19 ותת חלקה 20, הורסת את אפשרות השימוש במגרש לחלוטין ולמעשה בטבלאות האיזון והחלוקה מפצה על המטרים שנלקחו בלבד.

הדבר משול לגריעת מטבח מדירת מגורים הרי הדבר מוריד את שווי הדירה למונחים אפסיים שכן אין כל יכולת שימוש במגרש לאחר "קטימת" שטחו. (האמור גם על תת חלקה 19 וגם על תת חלקה 20).



3. שימוש בארבע מאות מטרים משטחו של המבקש, הריסת תת חלקה 19 לחלוטין ותת חלקה 20 תוך חישוב בטבלת האיזון בפיצוי של 100 מ"ר בנוי הינו עושק של ממש ופגיעה אנושה בזכויות הקניין של המתנגד.
4. יוטעם, כי תתי חלקותיו של המבקש שומשו לצורך קידום התוכנית, קבלת זכויות ניה בדין ונראה כי לאחר קבלת זכויות הבניה הנרחבות והשימוש בחלקותיו של המתנגד לצורך קידום תוכנית, המתנגד נזרק בשולי הדרך עם פגיעה קניינית אנושה וללא פיצוי הולם.
5. עוד יודגש כי בחלקותיו של המתנגד מגולמים חסכוניות חייו ועתיד ילדינו ונכדיו ולא יעלה על הדעת כי התוכנית תסגע בו ללא נתינת מענה.
6. השטח המיועד על חלקותיו של המתנגד מיועד לצורך מסחר ומגורים בגבעת שאול העמוסה לעייפה בשטחי מסחר.
7. יצויין כי בתוכנית 101-0433805 בו נעשתה טבלת איזון נלקחו מרבית חלקותיו של המתנגד בעוד בטבלת האיזון והחלוקה לא היה ביטוי לכך וכעת סבר המתנגד כי עם היוזמה של הרשות לקדם את תוכנית האיחוד והחלוקה יתעשה טבלת איזון מתוקנת שכן לא ניתן להשאיר את טבלת האיזון מתוכנית 101-0433805 על כנה.
8. על כן לאור האמור בהתנגדות דלעיל מתבקשת הוועדה לקבל את ההתנגדות ולתקן את התוכנית המופקדת כדלקמן:

א. להורות על חישוב מחדש של ערכי שווי מ"ר שישמש לצרכי התוכנית ביחס לפכל שטח המגרש או לרובו לאור הפגיעה בו. (תת חלקה 19 ו 201 גוש 30259).

ב. לחילופין, לשנות את גבולות התוכנית כך שלא תהיה בשטחי תתי החלקות לעיל.

ג. המתנגד שומר על זכותו להוסיף ולהרחיב על נימוקי ההתנגדות לתוכנית, לצרף חוות דעת או כל מסמך מקצועי בתמיכה להתנגדות וכן ישמור על זכותו לטעון את טענותיו בע"פ או בכתב בפניה הוועדה.

ד. תצהיר מטעם חנניה פרץ מצורף כתמיכה להתנגדות.

בברכה

בועז מאירי עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, חנניה פרץ ת.ז. 42817262 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות המוגשת ביחד לחלקים מתוכנית 101-0976761.
כל הפרטים בהתנגדות שהוגשה נכונים למיטב ידיעתי. המקור הוא עיון בתוכנית..

אני מצהיר כי השם למעלה הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חנניה פרץ

אישור

אני הח"מ, עו"ד בועז מאירי, מאשר בזה כי ביום 13/12/2023, הופיע לפני חנניה פרץ ת.ז. 42817262 במשרדי ברחוב הצוק 5 מעלה אדומים לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו וחתם עליה מולי.


בועז מאירי, עו"ד
ש.ב. 39188
שלומציון חמפכח 10, ירושלים
טל. 02-5373333, 02-5373333

כתב הונגדות לתכנית בנין עיר (תב"ע)

ההתנגדות מחייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית המשפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות (נמצא בסוף הסופס).

תאריך: **26.12.2023**

שם התכנית: **קביעת הוראות לחלוקה חדשה ושינוי הוראות בנין בגבעת שאול הוראות**

מספר התכנית: **101-0976761**

1. תצהיר

אני הרוחם מטה **גדעון בן יוסף** ת.ז. מס' **007346166** לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד/ת: **גדעון בן יוסף** טלפון: **04 6930986** נייד: **0547929682**
 דוא"ל: **gbemyos1@gmail.com** כתובת: **כוכב 2**

3. פרטי בא כוחו של המתנגד

שם: **אהוד המאירי ושות'** טלפון: **03-6243770**
 דוא"ל: **haim@hameiri.com**

4. מיקום חלקת המתנגד ביחס לתב"ע המבוקשת

חלקה	גוש	קומה	דירה	מס' בית	רחוב
18	30259				התב"ע המבוקשת
18	30259				חלקת המתנגד

5. נימוקי ההתנגדות (ניתן להוסיף דף נוסף)

נימוקי ההתנגדות מפורטים בחוות דעת שמאית המצורפת להתנגדות

6. תצהיר המאמת את העובדות

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

תאריך: **27/12/23** מס' ת.ז. **055929301**

מס' **0547929682**

חתימת מגיש ההתנגדות

055929301

מס' ת.ז.

27/12/23

עו"ד, מאשר/ת כי מר/ת

אני הח"מ **גדעון בן יוסף** ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים חתם על תצהיר ביום **27/12/23**

הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני

בנימין פילובסקי, עו"ד

מס' **28580**

חתימת וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית - יש לפסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית.

* תוכנית בסמכות הועדה המקומית - יש לאסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית.

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

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

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

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

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

רועי חייבי,
שמאי מקרקעין

עו"ד מיכל מימון,
שמאית מקרקעין
משפטים (LL.B.)

אורטל מזו
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

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

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

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

www.e-hameiri.co.il



A.A.I. ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (שי"ר)



**חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל**

י' טבת תשפ"ד

22 דצמבר 2023

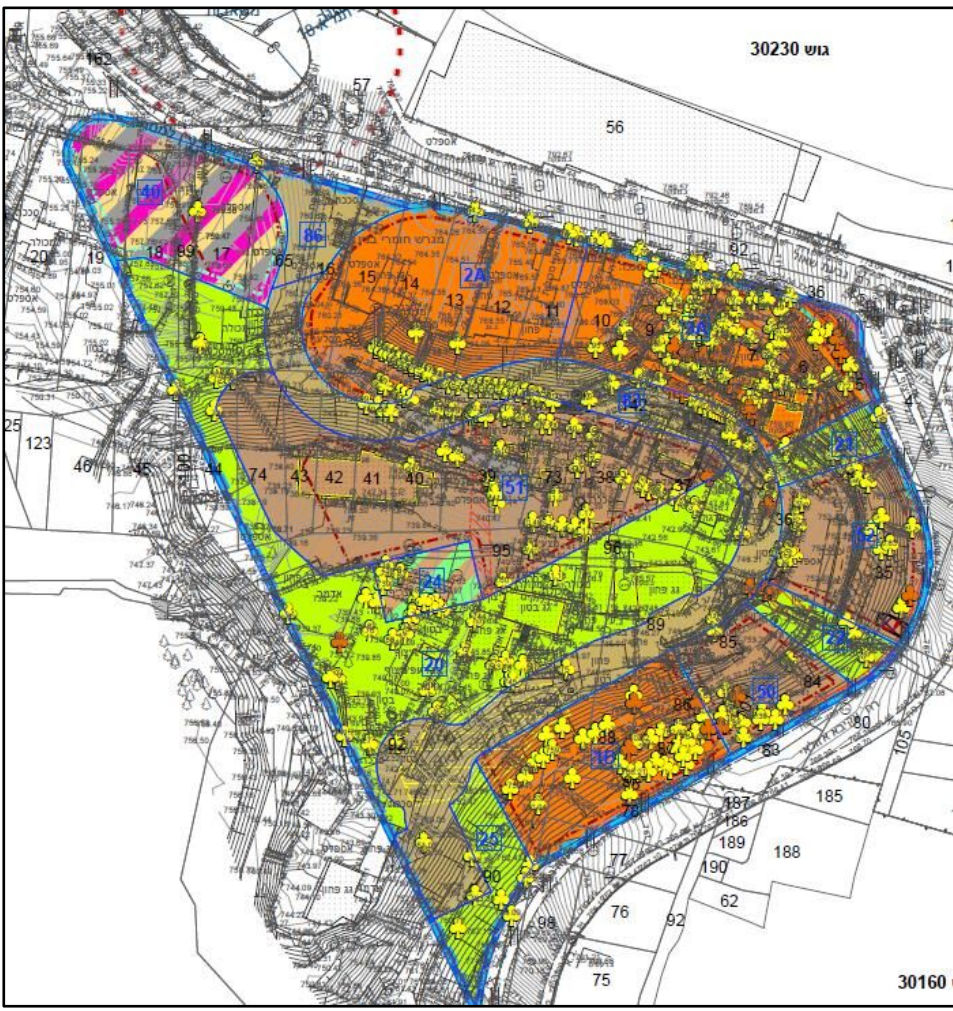
מספרנו: 30259.18

לכבוד,

הוועדה המקומית ירושלים

התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-0976761

חלקה 18 בגוש 30259, ירושלים



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

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

www.e-hameiri.co.il



A.A.I. ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (שי"ר)



**חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל**

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשנו ע"י דורון בן יוסף, בשם בעל הזכויות בחלקה שבנדון (לפירוט בעלי הזכויות ראה סעיף 2.2 להלן) , לבדוק את מסמכי תכנית מס' 101-0976761¹ (להלן : "התכנית נשוא ההתנגדות" / "התכנית הנדונה" / "התכנית המוצעת") וכן את טבלאות האיחוד והחלוקה ונספחיהן שנערכו ע"י מר חזקיה העצני, שמאי מקרקעין, לבקשת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

ביום 5.1.2020 פורסמה תכנית 101-0433805 עבור הקמת בנייני מגורים ומבני ציבור ושטחים פתוחים בגבעת שאול (אישור בי.פ. 8620). התכנית כללה הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית. טבלת ההקצאה והאיזון שבתכנית הנדונה (תכנית מס' 101-0976761) נערכה בעקבות השטחים לאיחוד וחלוקה שסומנו בתכנית 101-0433805.

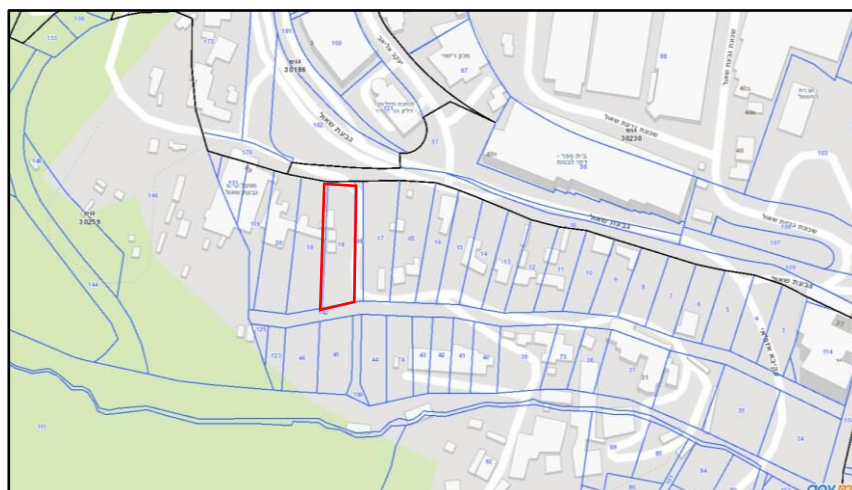
לאחר בדיקת הטבלאות וחוות דעת שמאי הועדה שצורפה להן, ובחינת נתוני התכנון, מצאנו, כי לא הובאו בחשבון בתכנית היבטים מסוימים, שאילו היו נלקחים בחשבון, הייתה מתקבלת מסקנה אחרת באשר להקצאה הראויה לחלקה שבנדון.

2. פרטי המקרקעין – המתנגדים לתכנית

2.1. כללי

גוש :	30259
חלקה :	18
שטח החלקה הרשום :	1229 מ"ר
זכויות :	בעלות
רשויות :	עיריית ירושלים

להלן צילום החלקה מאתר המפות הממשלתי (GOVMAP)



¹ התכנית הנדונה פורסמה להפקדה בתאריך 19.10.2023

2.2. רישום הזכויות בפנקס הזכויות – זכויות המתנגדים

בהתאם להעתק (צילום) רישום מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 22.12.23 המתנהל בלשכת רישום ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 30259

חלקה: 18

שטח חלקה במ"ר: 1229 מ"ר

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1037/1971	22/02/1971	מכר	בן יוסף גדעון	ת.ז.	0474058
החלק בנכס					
בשלמות					
הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה			
הערות:			תכנית מפורטת מס' 5246/א		
סוף נתונים					

3. תיאור הסביבה ומתחם התכנית הנדונה

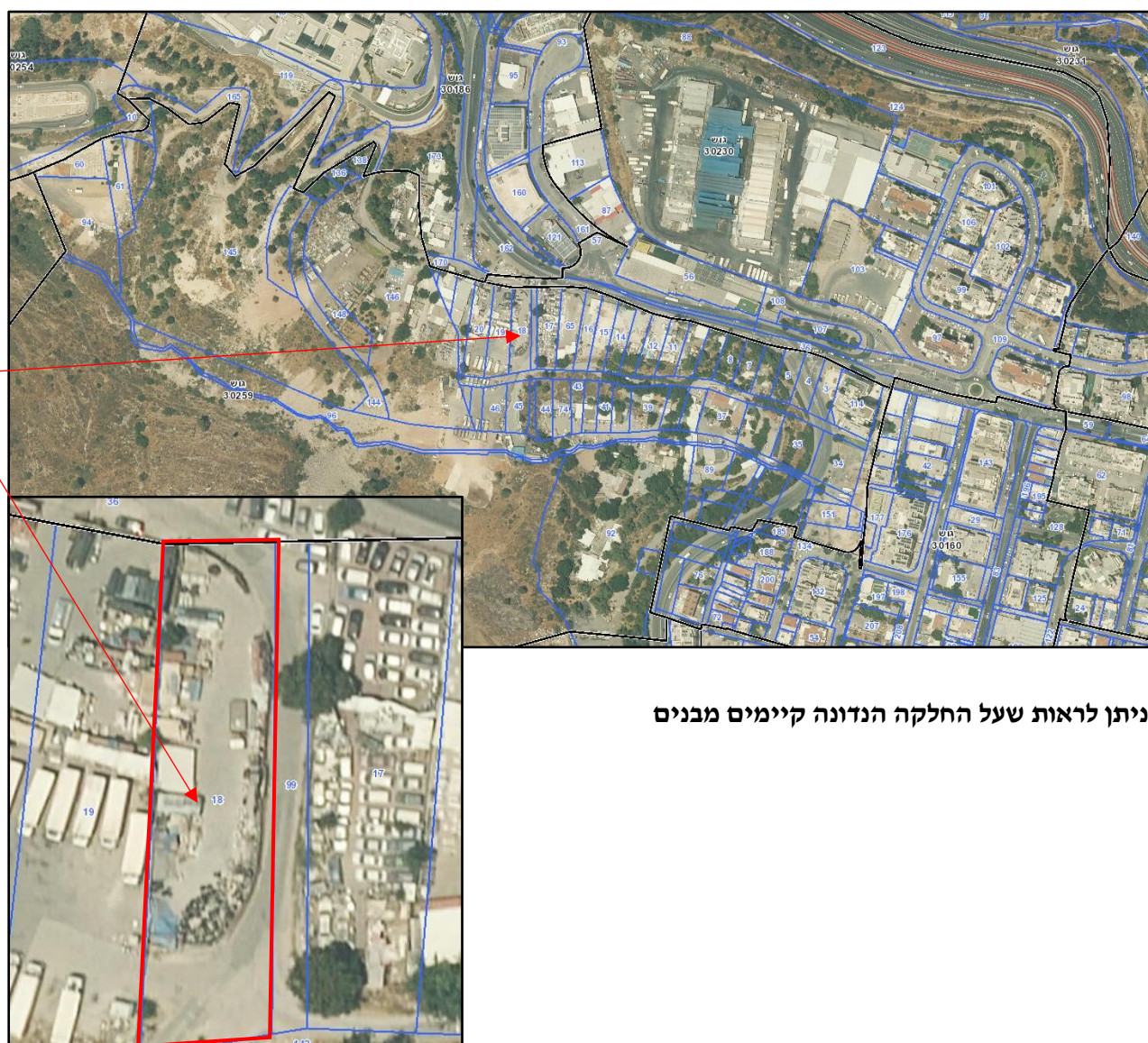
זכויות המתנגדים מהוות את חלקה 18 בגוש 30259 בשטח רשום של 1,229 מ"ר. מתחם התכנית ממוקם בכניסה לגבעת שאול סמוך לכניסה לירושלים, לצומת גינות סחרוב ולאזור תעשייה גבעת שאול.

שטח התכנית כ- 39 דונם.

הגישה אל המתחם מתבצעת מרחוב גבעת שאול דרך כביש פנימי הסלול בחלקו היורד לתוך מרכז המתחם. המתחם מהווה בחלקו שטח מישורי, ובחלקו שטח מדרוני.

על חלק מהחלקות השונות בנויים מבני מגורים ותיקים ומבני אחסנה בני קומה אחת עד 3 קומות, חלקם בנויים בבניה קונבנציונלית וחלקם מבניה, קלה, חלקן של החלקות משמש לאחסנה פתוחה וחלקן רקות ופנויות.

להלן תצלום אוויר של סביבת מתחם התכנית משנת 2022



ניתן לראות שעל החלקה הנדונה קיימים מבנים

4. תכנון – התכנית נשוא ההתנגדות

להלן התוכניות החלות על חלקות התוכנית הנ"ל:

4.1 תכנית המתאר לעיר ירושלים מס' 62

על מתחם התכנית הנדונה חלה תכנית המתאר לעיר ירושלים מס' 62 תיקון מס' 1 לשנת 1955. תכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.7.1959. על פי תכנית מתאר ירושלים, מיועדת הייתה הקרקע נשואת שומה זו ל"שמורת טבע", על פי הוראות תכנית המתאר, התכליות המותרות הינן ייעור, חקלאות וגננות. כמו כן הותרה הקמתם של בנינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית. הערה: תכנית מתאר ירושלים 62, מחליפה את התוכניות (המנדטוריות) הקודמות ובעצם משרשרת את הוראותיהן, כל עוד לא שונו במפורש. התוכנית שקדמה לתוכנית מתאר ירושלים 62, הינה תכנית "קנדל" – Kendell.

קטע מתשריט תכנית המתאר לירושלים מס' 62



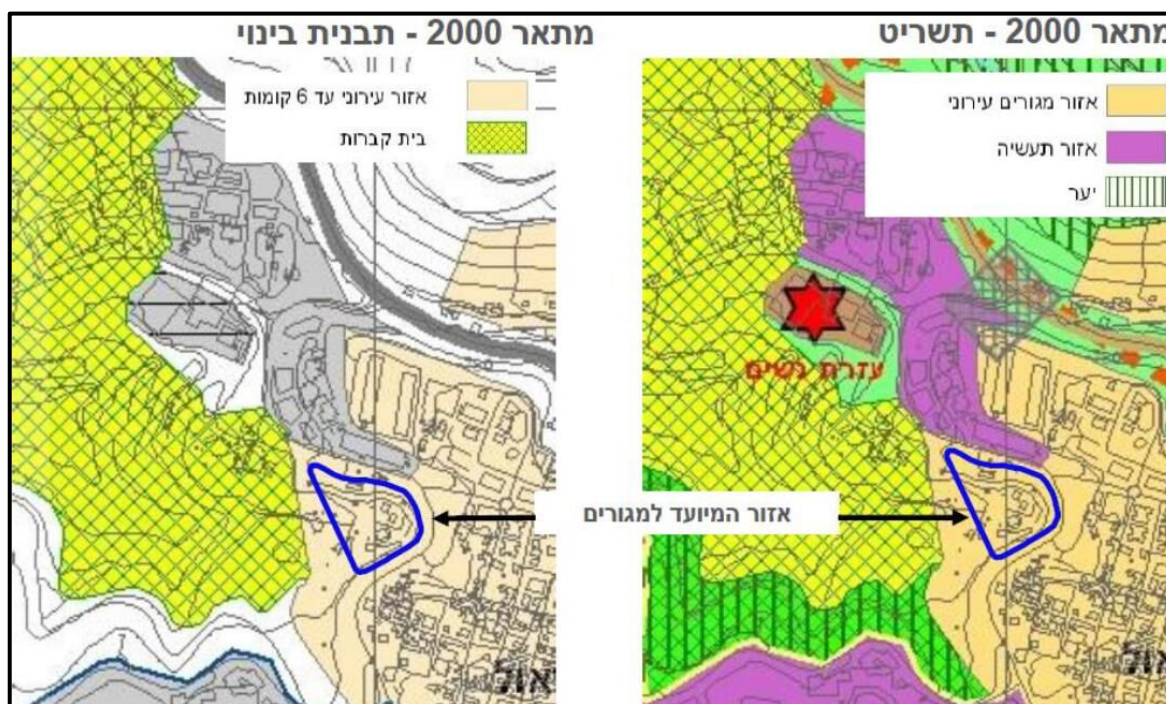
4.2. תכנית המתאר לירושלים 2000

התכנית טרם פורסמה להפקדה, תכנית זו אמורה להחליף את תכנית מס' 62. תוכנית המתאר המקומית (ירושלים 2000) נגזרת מתוכנית המתאר המחוזית ומתוכנית המתאר הארצית.

תכנית המתאר החדשה לירושלים הנקראת תכנית מס' 2000 אינה מופקדת עדיין אך מהווה את מדיניות התכנון בעיר².

גיבוש התכנית החל עוד לפני למעלה מ-20 שנה. על פי נתוני מנהל התכנון, הדיון האחרון שהתקיים היה בשנת 2009 (דיון לקראת הפקדה). מסיבות שונות נעצר קידום אישור התכנית אך ברור לכולם כי התכנית גם במתכונתה כיום (טרם אישורה) מהווה את הבסיס להמשך התכנון בעיר.

על פי תשריטי התכנית, האזור מיועד למגורים :



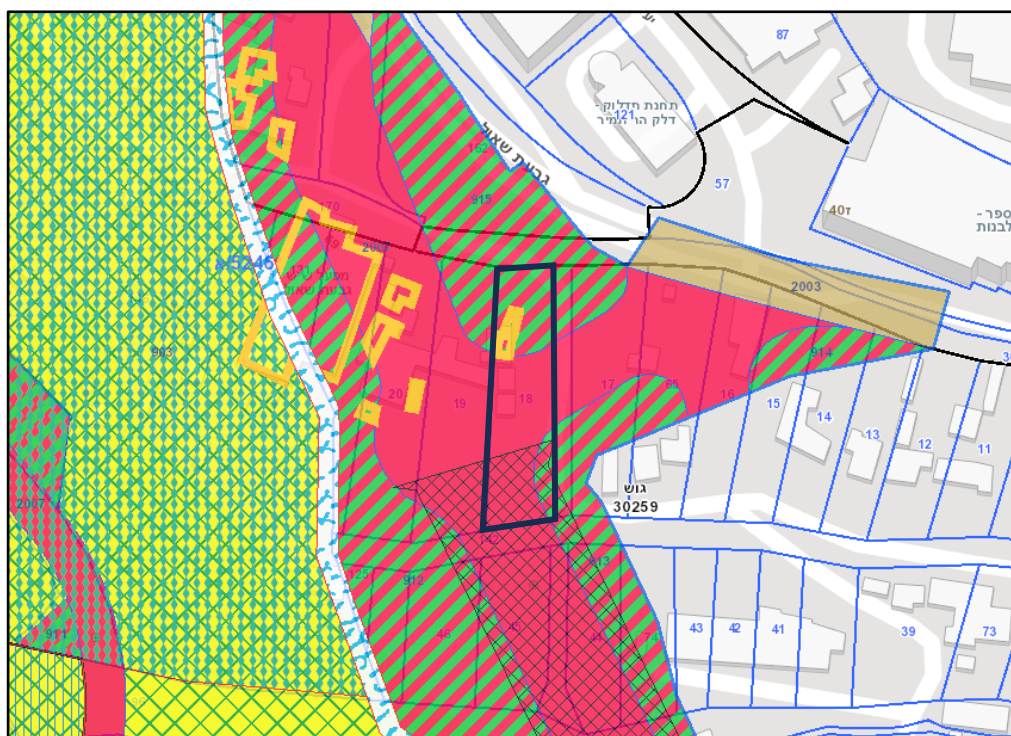
² ראה בין היתר את פרסומי הועדה המקומית השונים בדבר העובדה כי תכנית ירושלים 2000 מהווה את מדיניות התכנון בעיר.

4.2. תכנית 5246/א

התכנית הנדונה פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6605 מיום 6.6.2013.

מטרת התכנית :

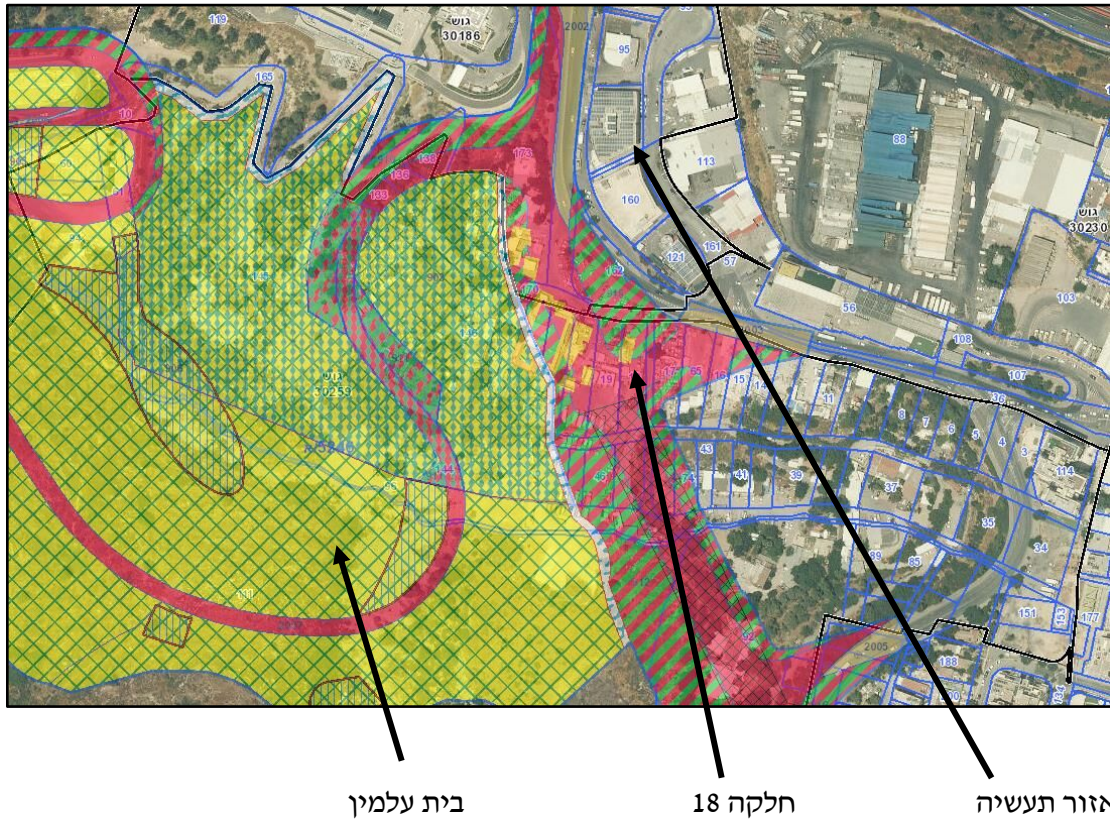
- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 1. שינוי יעוד שטח משטח שמורת טבע, משטח פתוח ציבורי, משטח פתוח ציבורי מיוחד, משטח פתוח פרטי ומשטח יער נטע אדם לשטח לבית עלמין
 2. שינוי יעוד שטח משטח שמורת טבע, משטח פתוח פרטי, משטח לבניני ציבור , משטח לבית עלמין ומשטח יער נטע קיים לדרך ולשטח לדרך ו/או טיפול נופי.
 3. שינוי יעוד שטח משטח שמורת טבע , משטח פתוח פרטי ומשטח יער נטע קיים לשטח לבית עלמין לגינון בלבד ולשטח לבית עלמין להקמת מבנה לצורכי בית העלמין .
 4. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לשטח לדרך ו/או טיפול נופי.
- ב. קביעת בינוי מנחה להקמת בניינים לקבורה , בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת הוראות בינוי להקמת בניינים לקבורה , לרבות הקמת חזית ירוקה ומספר מקומות הקבורה.
- ד. קביעת הוראות בינוי להקמת בניינים לצורכי בית העלמין .
- ה. קביעת הוראות בדבר בינוי ופיתוח בשטח התכנית , כולל הוראות לטיפול ולשיקום נופי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע הבינוי והפתוח בשטח התכנית.
- ז. קביעת הוראות בגין ביצוע דרכים בשטח התכנית.
- ח. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש והוראות לביצוע תכנית חלוקה לצרכי רישום כתנאי למתן היתר בניה בתחומו.
- ט. קביעת שטחי עתיקות והוראות לביצוע עבודות בתחומם



התכנית מסמנת את חלקה 18 בחלקה לדרך ובחלקה לדרך/טיפול נופי – היעודים שסומנו (דרך ו/או דרך נופית, בוטלו בתכנית 101-0433805 ראה סעיף הבא).

באופן עקרוני, הדרכים שסומנו בחלקה 18 הינן דרכים שאמורות היו לשרת את בית העלמין ואת אזור התעשייה.

להלן תצלום אוויר של סביבת חלקת 18 עם סימון תשריט 5246/א :



4.3. תכנית מס' 101-0433805

תכנית בנין עיר 101-0433805 פורסמה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים י.פ. 8620 מיום 5.1.2020.

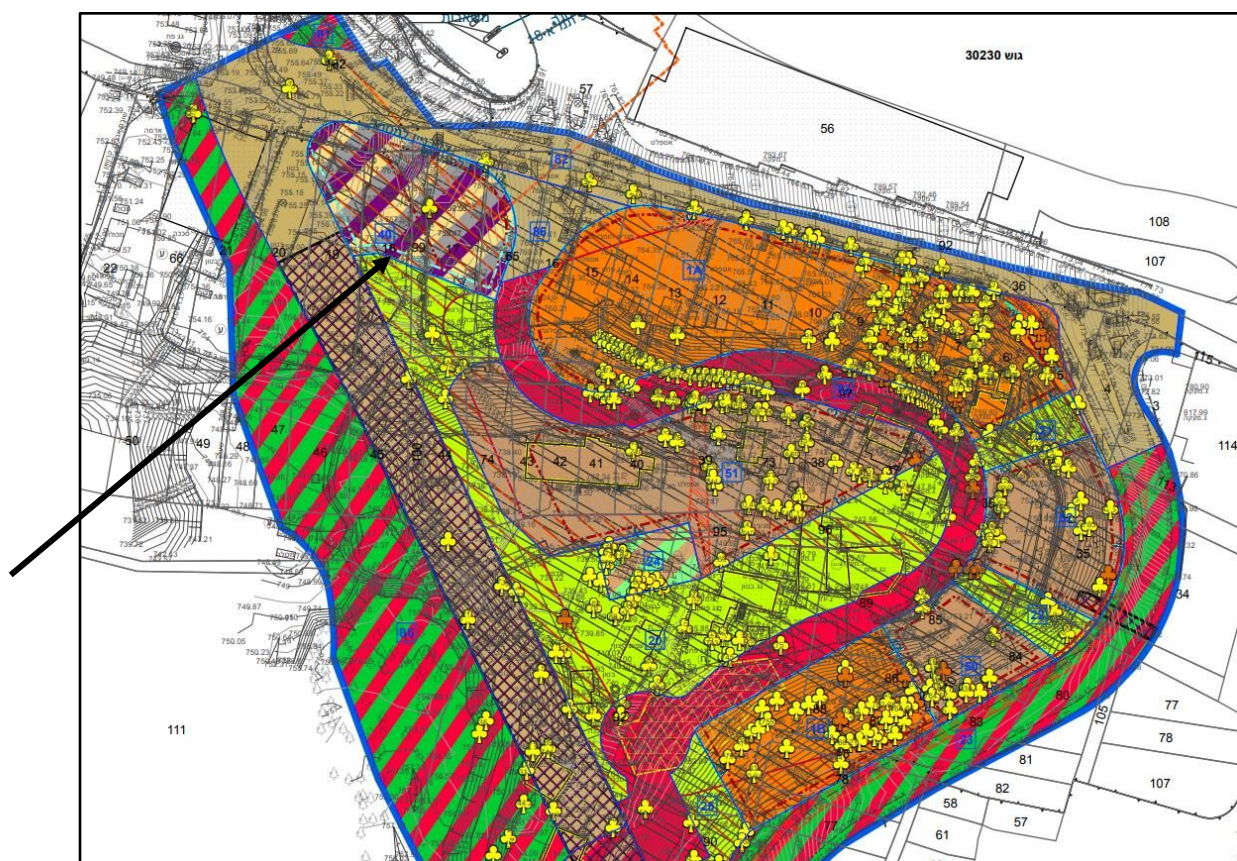
דברי הסבר לתכנית

1. המתחם ממוקם בכניסה לגבעת שאול סמוך לכניסה לירושלים, לצומת גינות סחרוב ולאזור תעשיה גבעת שאול.
2. התכנית משתרעת על שטח של 75.746 דונם.
3. המתחם סומן בתכנית האב משנת 2007 לגבעת שאול לאזור מגורים ל 330-378 יח"ד ומיועד ע"י תכנית מתאר 2000 לאזור מגורים עירוני. כיום שטח התכנית אינו בנוי ומהווה "חצר אחורית" לאזור התעשייה גבעת שאול.
4. מגמת הרחבת השכונה באה כחלק ממגמות דומות נוספות בשכונות ירושלים בכדי ליעל את השימוש הקרקעי וניצול מירבי של עתודות הקרקע בעיר. תכנית זו מקודמת ע"י חברת חיבת אליהו אשר הצליחה לגבש כ- 70% מבעלי הקרקע (פרטיים, עירית ירושלים ומדינת ישראל).
5. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים על סך 530 יח"ד הכולל 6 מבני מגורים ומבנה מגורים המשלב עם מסחר ותעסוקה. בנוסף לשטחי המגורים מקצה התכנית שטחים ל: מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך, תעסוקה ומסחר ותחבורה.
6. כמו כן התכנית מאפשרת הקמת מבנה לדיור בר-השגה בבעלות העירייה.
7. מבני המגורים החדשים הינם בני 12 קומות בחתך מהרחוב העליון (עקיבא אזולאי/גבעת שאול) ועוד כ-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שישמשו לחניה תת קרקעית משותפת ומחסנים.
8. הצפיפות המוצעת דומה לבנייה החדשה הקיימת ברחוב עקיבא אזולאי, והתכנון מציע מערך שטחים פתוחים איכותיים.
9. לצורך מענה על דרישות פרוגרמטיות במתחם ובשכונה ההפרשה לצרכי ציבור תהווה 80% משטחי התכנית.
10. הייעודים השונים מוקמו בהתחשב בטופוגרפיה, בקשרים בין שטחים פתוחים, מוסדות ומעברים ציבוריים, תשתיות, וכבישים קיימים.
11. בשטח התכנית ישנם מבנים שנבנו לפני שנת 1953 וכן מבנים שנבנו ללא היתר.

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - א. שינוי יעוד משטח לשמורת טבע ל- מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך.
 - ב. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח ל- שצ"פ, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, לדרך ו/או טיפול נופי, ושטח למסחר, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, ותעסוקה.
 - ג. שינוי יעוד משטח לציבורי פתוח לשטח מגורים.
 - ד. שינוי יעוד משטח דרך ו/או עיצוב נופי ל- תעסוקה, שצ"פ, דרך, מגורים, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת בינוי בגובה 12 קומות לבנייני המגורים.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. ביטול דרכים מאושרות.
9. קביעת הוראות להצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
11. קביעת שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור.
13. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
14. קביעת הוראות לשטח משולב למסחר, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור.
15. קביעת הוראות לשטח משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.
16. קביעת הוראות לשטח לדרך ו/או עיצוב נופי ברחוב עקיבא אזולאי.
17. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
18. קביעת קווי בניין.
19. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
20. קביעת מס' יחידות הדיור ל-530.
21. קביעת הנחיות ניקוז מחייבות בתיאום עם יועץ ניקוז.
22. קביעת הוראות לתכנון ופיתוח גשר להולכי
23. קביעת הוראות להנחיות מיוחדות.

תשריט התכנית - מצב מוצע



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע																
מספרות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				
מספרות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
360	(5)	(5)	(5)	(5)	6	12 (4)	3) 47.25	36	10485	(2) 3340		1902	(1) 4883	1416	50	בנינים ומסודות ציבור
	(5)	(5)	(5)	(5)					20526	1920		100	18506	6202	51	בנינים ומסודות ציבור
	(5)	(5)	(5)	(5)					9253	2800		50	(1) 6403	2151	52	בנינים ומסודות ציבור
	(5)	(5)	(5)	(5)					2600	1600		150	850	2069	56	בנינים ומסודות ציבור ותחבורה
3240	(5)	(5)	(5)	(5)	6	12 (6)	3) 47.25	324	62279	) 20890 (2		10129	28020	7830	1A	גורים ג'
1460	(5)	(5)	(5)	(5)	6	12 (6)	3) 47.25	146	24963	(7) 8230		4509	10764	2790	1B	גורים ג'
600	(5)	(5)	(5)	(5)	6	12 (9)	8) 47.25	60	21822	) 15250 (7		1892	4080	2612	40	גורים מסחר ותעסוקה
מספרות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	(5)	(5)	(5)	(5)	6	3			(7) 4420			325	) 4095 (10	2612	40	גורים מסחר ותעסוקה

הערה ברמת הטבלה:														
א. שטחי הבניה בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.														
ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד (בדומה למופיע בנספח הבינוי). לא יותר ניוד שטחי חניה ומחסנים לשימושים אחרים. כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.														
ג. שטחי השירות המובלעים בטופוגרפיה המשמשים לחניה, מחסנים וחדרים לשימושים טכניים יחושבו כשטחים תת-קרקעיים.														
ד. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת שטחים וקומות לצורך חניה, שטחים טכניים ופתרונות אשפה.														
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:														
(1) זכויות הבניה הנתונות לשטחים המיועדים למבנים ומסודות ציבור מעבר להיתרי הבניה המחויבים במסגרת שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 7.1 בתכנית זו, ניתנים לניצול בשלבים עתידיים בהתאם לצרכי עיריית ירושלים.														
(2) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. לעת מתן היתר, ניתן יהיה להקצות שטחים תת"ק נוספים לצורך תפעול נושא האשפה בתיאום עם היח' הסביבתית והתברואה של עיריית ירושלים.														
(3) גובה הבניה המירבי מעל מפלס כניסה ברחוב עליון. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית.														
(4) 12 קומות כלפי הרחוב העליון כמפורט בנספח הבינוי.														
(5) לפי המסומן בנספח הבינוי.														
(6) 12 קומות כלפי הרחוב העליון כמפורט בנספח הבינוי.														
(7) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. לעת מתן היתר, ניתן יהיה להקצות שטחים תת"ק נוספים לצורך תפעול נושא האשפה בתיאום עם היח' הסביבתית והתברואה של עיריית ירושלים.														
(8) גובה הבניה המירבי מעל מפלס כניסה ברחוב הסמוך. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית.														
(9) 12 קומות כלפי הרחוב העליון בדומה למופיע בנספח הבינוי.														
(10) למסחר ותעסוקה בקומות קרקע, 1 ו-2.														

סעיף 6.12 כב. לתכנית קובע כי תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

בסעיף 6.15 תכנית נקבע, בין היתר, כי שווין של החלקות הנכנסות בטבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית האיחוד והחלוקה שתוכן לשטח ההנחיות המיוחדות ייקבע בהתאם לשווין ערב תכנית זו (על פי יעודן הקודם טרם אישור תכנית זו).

4.4. תכנית מס' 101-0976761 – התכנית המוצעת

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 19.10.2023 (נוסח הפרסום באתר אינטרנט בתאריך 19.10.2023 גרסה להוראות : 35, גרסה לתשריט : 15)

דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בכניסה לגבעת שאול סמוך לכניסה לירושלים, לצומת גינות סחרוב ולאזור תעשייה גבעת שאול.

מגמת הרחבת השכונה באה כחלק ממגמות דומות נוספות בשכונות ירושלים בכדי ליעל את השימוש הקרקעי וניצול מירבי של עתודות הקרקע בעיר. ריבוי הבעלויות במתחם זה היווה במשך שנים רבות חסם לתכנון ופיתוח באזור זה. תכנית זו מקודמת ע"י חברת חיבת אליהו אשר הצליחה לגבש כ- 70% מבעלי הקרקע (פרטיים, עיריית ירושלים ומדינת ישראל).

במתחם מאושרת תכנית היוצרת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים ל- 530 יח"ד, הכולל 6 מבני מגורים ומבנה מגורים המשלב עם מסחר ותעסוקה. בנוסף לשטחי המגורים מקצה התכנית שטחים ל: מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך, תעסוקה ומסחר ותחבורה.

התכנית המאושרת במתחם (101-0433805) מחייבת אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה מחדש. תכנית מס' 101-0976761 היא התכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

בנוסף, משנה התכנית המוצעת הוראות בינוי מאושרות לתא שטח מס' A1 כמפורט להלן :

מגדילה את מס' הבנינים המאושר בתא שטח זה מ- 4 בניני מגורים ל- 5 בניני מגורים.

משנה את מס' הקומות המירבי המאושר בתא שטח זה ל- 10 קומות ממפלס הרח' העליון/ממפלס קומת הלובי העליון ו- 6 קומות מתחתיו.

מחלקת את תא שטח A1 שעפ"י תכנית מס' 101-0433805 לשני תאי שטח חדשים : A2 ו-A3.

בנוסף, משנה התכנית המוצעת את מס' הקומות המירבי בתאי שטח מס' 40 ו B1 ל- 10 קומות ממפלס הרח' העליון ו- 6 קומות מתחתיו.

עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, לרבות חלוקת תא שטח מס' A1 שעפ"י תכנית 101-0433850 לשני תאי שטח חדשים מס' A2 ו A3, בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62א (א)(1) ולהוראות תכנית מס' 101-0433850, סעיף 15 6.

2. שינוי הוראות בינוי שעפ"י תכנית מס' 101-0433850 כמפורט להלן :

א) הגדלת מס' הבנינים המירבי המותר בתכנית 101-0433850 מ- 4 בנינים בתא שטח מס' A1 ל- 5 בנינים בתאי שטח חדשים מס' A2 ו A3 גם יחד.

ב) שנוי מס' הקומות המירבי המותר בתאי שטח מס' 40, 1B1, A שעפ"י תכנית מס' 101-0433850 וקביעתם ל- 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת/ מפלס הרח' העליון ו- 6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתאי שטח מס' 3A, 1B2, A ו- 40 שעפ"י תכנית מס' 101-0976761 זו.

ג) שנוי גובה הבניה המירבי המאושר בתכנית מס' 101-0433850 בתאי שטח מ' 1B1, A ו- 40, וקביעתו ל- 44.10 מ' בתאי שטח מס' 3A2, A ו B1 ול- 31.50 מ' בתא שטח מס' 40.

ד) שנוי גובה הקומה המסחרית המירבי המותר בתא שטח מס' 40 מ- 4 מ' ל- 5.5 מ'.

3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

מטרת התכנית

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ושינוי הוראות בינוי מאושרות בתאי שטח A1, 40, B1, שעפ"י תכנית מס' 101-0433805, גבעת שאול, ירושלים

תשריט התכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מפרטות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מותרת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1416	50	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	6203	51	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2151	52	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור
1620	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(4) 10	(4) 44.1	162	(3) 10445		5064.5	14010	4100	2A	מגורים ג'	מגורים ג'
1620	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(4) 10	(4) 44.1	162	(3) 10445		5064.5	14010	3725	3A	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(4) 10	(4) 44.1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2790	1B	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(4) 10	(4) 31.5	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2611	40	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2611	40	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית 101-0433805.
- (2) כמסומן בתשריט וכמאושר בתכנית 101-0433805.
- (3) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בספח התנועה והחניה שבתכנית 101-0433805 בכפוף לתקן החניה שיחיה תקף במועד היתר הבניה. לעת מתן היתר, ניתן יהיה להקצות שטחים תתי"ק נוספים לצורך תפעול נושא האשפה בתיאום עם היח' הסביבתית והתברואה של עיריית ירושלים.
- (4) 10 קומות כלפי הרחוב העליון. גובה הבניה המירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית.

על פי נספח מס' 2 לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית המוצעת נקבעו בין היתר ההנחיות בנוגע לשווי הנכנס כדלקמן :

שווי שמורת טבע	-	מקדם אקווילנטי 1
שווי ש.צ.פ.	-	מקדם אקווילנטי 0.85
שווי דרך	-	מקדם אקווילנטי 0.1
שווי דרך ועיצוב נופי	-	מקדם אקווילנטי 0.1

(*) האמור לעיל מתייחס לקרקעות שלא בבעלות העיריה

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון לחלקה 18 הוקצו הזכויות כדלקמן :

מצב נכנס:

שטח רשום	1229 מ"ר
שטח דרך	523 מ"ר
שטח ש.צ.פ.	440 מ"ר
=====	
סה"כ שטח נכנס	963 מ"ר

שטח אקווילנטי : $(0.1 * 440 + 0.1 * 523) = 96.3$ מ"ר

שווי יחסי מצב נכנס = **0.45%**

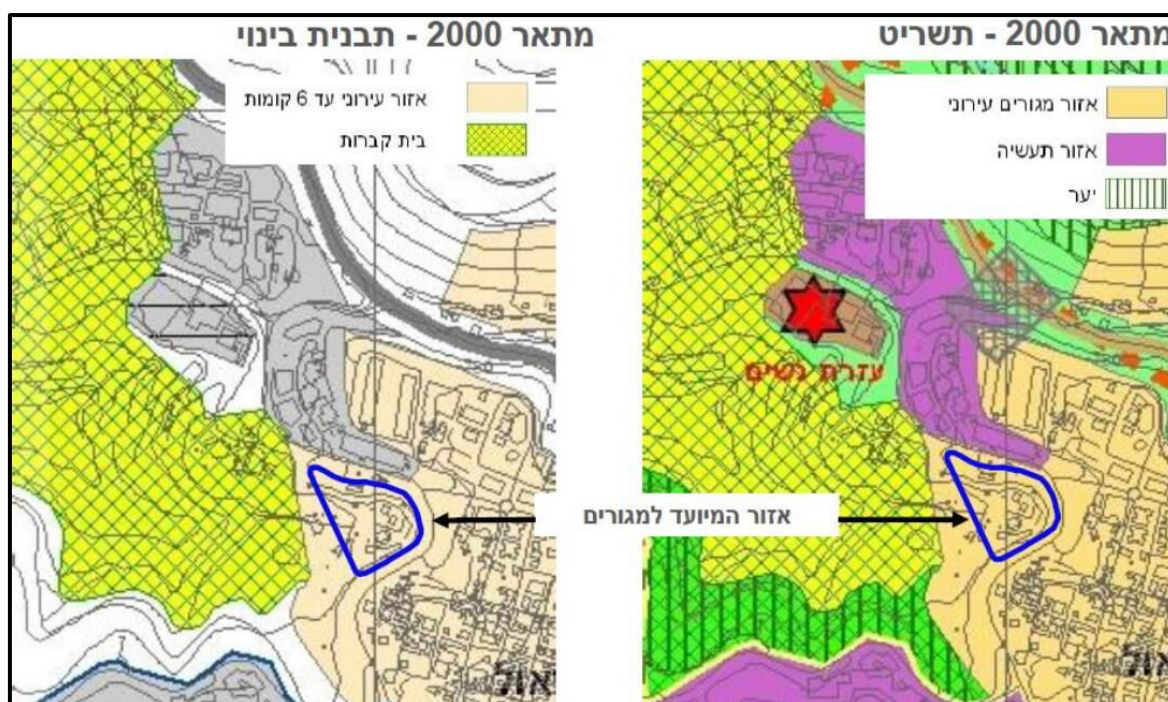
מצב יוצא : 2.95% ממגרש 40 ביעוד מסחר ותעסוקה

5. עיקרי ההתנגדות

5.1 העקרונות לשווי מצב נכנס

א. הרצף התכנוני

ערב אישורה של התכנית המוצעת ושל תכנית 101-0433805 קיימת תכנית "ירושלים 2000" המגדירה את המדיניות התכנונית של העיר ירושלים. התכנית אומנם לא אושרה אך גם עיריית ירושלים הודיעה, לא פעם אחת, כי **תכנית ירושלים 2000 מהווה את מדיניות התכנון בעיר**. על פי התכנון המוצע בתכנית ירושלים 2000, המתחם בשלמותו מיועד למגורים ללא אבחנה בין יעודי קרקע ספציפיים בתוך המתחם.



סעיף 8.4 לתקן 15 קובע:

"שווי הזכויות במצב נכנס ובמצב יוצא יהיה שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון ויערך על פי עקרון השימוש המיטבי".

כלומר, על פי תקן 15 יש להעריך את שווי השוק על פי עקרונות שווי שוק רגילים ומקובלים, קרי, קונה מרצון ומוכר מרצון. לפיכך, בעת הערכת שווי המקרקעין במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון יש להעריך מהי התמורה שקונה מרצון היה משלם תמורת המקרקעין, בהתחשב בזכויות הקיימות במקרקעין ועל פי עקרון השימוש הטוב והיעיל בהם (ראה החלטת ועדת ערר 1015-05-23 פיסקה 92 בנוגע לאופן הערכת שווי מקרקעין במצב קודם).

ערר (מרכז) 1015-05-23	פוליטי ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גני תקווה
92. במילין אחרות: בעת הערכת שווי המקרקעין במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון יש להעריך מה המחיר שקונה מרצון היה משלם תמורת המקרקעין, בהתחשב בזכויות הקיימות במקרקעין ועל פי עקרון השימוש הטוב והיעיל בהם.	

בנספח 2 לטבלת ההקצאה והאיזון קבע השמאי **מקדמי שווי שרירותיים** בין יעודי שמורת טבע, ש.צ.פ. ודרכים ללא קשר לעובדה שבתכנית המתאר ירושלים 2000 אין כל אבחנה בין יעודים אלו וכל קונה סביר (על פי מבחני שווי השוק) היה רואה לנגד עיניו **קרקע זהה** מבחינה כלכלית ומבחינת פוטנציאל שינוי היעוד האפשרי בה – סוג של "קרקע לתכנון בעתיד", כאשר ברור שאין הבדלים במקרה שכזה בין שמורת טבע, דרך, ש.צ.פ.

מסקנה: על פי הרצף התכנוני הראוי כמוצג לעיל ועל פי הדרך הראויה לקביעת השווי היחסי (כפי שנקבע בפסיקות השונות - על פי מבחני שווי השוק) יש לראות את המצב הקודם כקרקע בעלת משקל זהה בכל היעודים השונים (קרי מקדם 1 לקרקע ביעוד שמורת טבע, דרך וש.צ.פ.).

ב. המישור הנורמטיבי - משפטי

פרק ח': חפיקות	
188. (א) בכפוף להוראות סעיף 189, מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.	מסרת ההפקעה (תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021
(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה:	(תיקון מס' 101) תשנ"ד-2014 (תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021 (תיקון מס' 143) תשפ"ג-2023
(1) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, נמלים, מזחלים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני בייב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים, מיתקנים לאגירת אנרגיה, מיתקני השנאה לחשמל, ובכלל זה חדרי שנאים ותחנות משנה, וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין פסקה זו ¹³ ;	
(2) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, משרדי הממשלה, תחנות לתחבורה ציבורית, תחנות רכבת ארצית, בתי משפט, בתי סוהר, שדות תעופה, שמורות טבע, גנים לאומיים, מיתקנים או אתרים המשמשים לצורך צבאי או ביטחוני, מיתקנים להתפלת מים ומיתקני מים לרבות מאגרים, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לענין פסקה זו.	(תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021

על פי הוראות חוק התכנון והבניה כמצויין לעיל, אין שום הבדל פרקטי ושם אבחנה בין קרקעות לדרכים, גנים (ש.צ.פ.) ושמורות טבע. כל היעודים הללו מוגדרים כצרכי ציבור והוועדה המקומית יכולה להפקיע שטחים ביעודים הללו – כלומר גם ברמה המשפטית – נורמטיבית (מעבר למצויין בסעיף 5.1. א') אין לעשות אבחנה בין היעודים הללו. ויודגש, כי לאף אחד מהיעוד הללו, אין שום שימוש כלכלי ראוי, מלבד זה הנובע מה"פוטנציאל" הטמון בו לשינוי יעוד עתידי. הן קרקע ביעוד דרך, הן קרקע ביעוד גנים/שצ"פ והן קרקע ביעוד שמורת טבע, מוגבלות כולן מבחינת אפשרות השימוש בהן וכולן ביעוד ציבורי ל"הפקעה".

מסקנה: גם בבחינת המישור הנורמטיבי-משפטי אין לעשות אבחנה בין קרקעות ביעוד: שמורת טבע, דרכים, ש.צ.פ. - הקרקעות הללו הינן ביעוד ציבורי ומשקלם במצב הנכס אמור להיות, גם ברמה המשפטית וגם ברמה הכלכלית זהה (קרי מקדם 1 לקרקע ביעוד שמורת טבע, דרך וש.צ.פ.).

ג. קביעת היחסיות בין היעודים הציבוריים

הערת הבהרה : קביעת היחסיות המוצגת בסעיף זה, מוצגת להלן רק באם תדחה טענתנו הראשית שבמצב הנכס כלל היעודים הינם זהים הן ברמה הכלכלית והן ברמה הנורמטיבית משפטית.

בנספח 2 לטבלאות ההקצאה והאיזון, נקבע על ידי שמאי התכנית, בין היתר, מקדמי השווי הבאים :

שווי דרכים / דרך נופי	-	0.1
שווי שמורת טבע	-	1
ש.צ.פ.	-	0.85

כפי שמוצג לעיל ומצויין בנספח 2 לטבלאות ההקצאה והאיזון, שמאי התכנית קובע באופן שרירותי (לדעתנו המקצועית בטעות יסודית) כי שווי דרך מהווה 0.1 משווי שמורת טבע.

בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק ג', עריכת שומות לדרכים, מאי 2008,

ב. קרקע המשמשת לדרך עירונית (המצויה בתוך המרקם העירוני וגובלת במגרשי בניה)

דרך עירונית היא דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני. ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה⁸ (מגורים, תעשייה וכיו"ב) זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל⁹ אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. בהערכת שווייה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך.

ובדברי ההסבר לקווים המנחים לעיל, צויין :

3. שומת דרך עירונית

לאור המפורט לעיל ולנוכח העדר בסיס נתונים מוגדר המאפשר כימות שווי לדרך, נראה כי שומת דרך עירונית צריכה להתבצע לאחר ביצוע שלוש בדיקות :
א. לימוד פסקי הדין שניתנו באשר לשווי דרך.
מרבית פסקי הדין בישראל אימצו את הקביעה בפס"ד גוגול לפיה שווי דרך הוא 10% משווי מגרשים ליעוד העיקרי בסביבה כמתוכננים וזמניים לבניה. מקצת פסקי הדין ייחסו לדרך שווי 0.
ב. שימוש בשיטת דלפי. מרבית השמאים נקבו בשווי דרך עירונית כ- 10% משווי מגרשים ליעוד העיקרי בסביבה כמתוכננים וזמניים לבניה.

לפיכך, באם עורכים את שווי הדרך על פי מקדם 0.1 (משקל של 10%) יש לקחת בחשבון את משקל שווי הדרך ביחס למגרשים ביעודים העיקריים הסחירים הזמניים בסביבה לבניה (!) הואיל והדרך "היא דרך המשמשת לגישה אל המגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני".

שמאי התכנית חישב את משקל הדרך – 10% משווי קרקע לא סחיר ולא זמין לבניה **בניגוד לקווים המנחים**. הוא חישב משווי קרקע לשמורת טבע ובכך שגה / סטה ביחס לקווים המנחים וביחס לנורמה המשפטית - כלכלית מקובלת. הואיל והדרך משרתת את המתחם העירוני (הדרך אמורה הייתה לשרת בעיקר את גבעת שאול) אזי יש לגזור את שווייה משווי המגרשים "הנהנים" מקיום הדרך. אין רלבנטיות לערוך את משקל הדרך מיעוד לא סחיר אחר (שמורת טבע) שהרי הדרך אינה "תורמת" ליצירת שמורת הטבע בניגוד לעובדה שהדרך "תורמת" ליצירת הסביבה העירונית שלה.

לעניין מקדם שווי ש.צ.פ. - 0.85 :

נדגיש ונציין כי גם ש.צ.פ. וגם שמורת טבע אינם נכסי "מדף" רגילים ושניהם אינם עונים על המרכיב הראשוני בהגדרת "שווי שוק" - שני היעודים חסרים את מרכיב ה"מוכר והקונה מרצון", שהרי היעודים הללו הינם צרכי ציבור מובהקים ועצם הרכישה של קרקעות ביעודים כאלה הינה ברוב המקרים רכישה כפויה/מאולצת על ידי הרשות הרלבנטית. כלומר הקרקעות הללו צריכות להיכנס לאיחוד וחלוקה במשקל זהה. לא ברור מדוע שמאי התכנית בחר לערוך אבחנה בין היעודים הללו. נציין כי גם על דעת שמאי התכנית אין הבדל מהותי בין היעודים הללו (ראה סעיף 7.1 לנספח 2 לטבלאות ההקצאה והאיזון) :

" במקרה דנן, להבנת הח"מ אין הבדל מהותי בין יעודים אלו וזאת עקב מיקומם ואפשרות שינוי הייעוד....."

למרות דבריו כאמור לעיל, בחר שמאי התכנית לעשות אבחנה מהותית בין קרקע לשמורת טבע (מקדם 1) לבין קרקע לש.צ.פ. (מקדם 0.85).

וידגש, כי לא יכולה להיות מחלוקת כי שווי קרקע ביעוד ש.צ.פ. הינו זהה לשווי קרקע ביעוד דרך (!) – שני היעוד הללו הינם יעודים להפקעה עפ"י סעיף 188 לחוק התו"ב ובניה היעודים הללו ניתן לעשות שימושים זהים/דומים. בשניהם לא ניתן לבנות, שניהם צריכים להשאר פתוחים למעבר הציבור וכו'.

משכך, בין אם בענייננו ש.צ.פ. אמור להיות בעל ערך ומקדם זהה לשמורת טבע ובין אם לאו, אזי אין ספק כי המקדם ליעוד דרך וליעוד ש.צ.פ. חייב להיות זהה לחלוטין.

מעבר לכל האמור לעיל,

גם אם יטען כי אכן קיים הבדל בין היעודים השונים הרי שדעתנו המקצועית הינה כי דווקא קרקע ביעוד לדרך / ש.צ.פ. שוויה גבוה יותר ביחס לקרקע ביעוד שמורת טבע, וזאת בשל הסיבה כדלקמן :

"שמורת טבע" הינה חבל ארץ שהוכרז כמקום מוגן מפני תהליכים אשר עלולים לשנות את אופי החי, הצומח והדומם בו. שמורת טבע מיועדת בעיקר לשמר מצב קיים, של צמחים, בעלי חיים ותצורות נוף, המותאמים לסביבה של השמורה המסוימת. שמורת הטבע שומרת על המאזן האקולוגי ומגנה על אוכלוסיית החי והצומח המקומי מפני פגיעה - לרוב של בני האדם - כגון : ציד, קטיפת פרחי בר, עיבוד חקלאי, בנייה, תעשייה מזהמת ועוד..... (ראה הגדרה מקובלת בויקיפדיה).

כלומר, שמורת טבע אינה רק "יעוד בתכנית" אלא הינה בעלת מאפיינים בסיסיים פיזיים וגיאוגרפים שלא נתונים לשינוי !!!

דרכים ושטחי ציבור פתוחים הינם רק הגדרה תכנונית, הנתונה לשיקולי מדיניות תכנון וכדומה מעת לעת, אך אינם בעלי מאפיינים עצמאיים.

לפיכך, ניתן לראות ולהבין כי בעוד ששטחי דרכים ושטחי ציבור פתוחים הינם מושא לשינויים תכנוניים חדשות לבקרים, עפי שיקולו של המתכנן (בהתאם למדיניות תכנונית

הנובעת מהצרכים המשתנים), הרי ששמורת טבע הינה הגדרה פיסית שלא משתנה ולכן הסיכוי לשנות את יעוד הדרכים והשצ"פים ליעודים סחירים הינו גבוה משמעותית מהסיכוי לשינוי של "שמורת טבע" למגרשים סחירים ועל כן שמורת הטבע משקלה צריך להיות דווקא נמוך מהותית בקביעת השווי הנכנס ביחס לשטח דרכים ו.צ.פ. וזאת עוד מבלי להביא בחשבון את העובדה כי בשטחי דרכים יש שימושי ביניים התורמים כלכלית.

המסקנה : באם מחליטים כי קיים שוני בין היעודים השונים יש להשתמש במשקלים

כדלקמן :

- שווי קרקע לדרך צריך להיקבע (הן על פי הפסיקה הרלבנטית והן על פי הקווים המנחים) לפי שיעור של 10% משווי מגרשים ביעודים העיקריים הסחירים הזמינים בסביבה לבניה ה"נהנים" מתרומת הדרך ולא משווי קרקע לא סחירה אחרת (לא משווי שמורת טבע).
- בעת קביעת המשקל היחסי של שווי שמורת טבע ושווי דרך ו.צ.פ. יש לקחת בחשבון כי שמורת טבע הינו היבט פיסית קבוע שלא ניתן לשינוי בעוד שדרכים ו.צ.פ. הינם היבטי תכנון שניתנים לשינוי בעקבות שינוי צרכים ולכן הסיכוי לשינוי יעוד בדרכים ו.צ.פ. הינו גבוה יותר ולכן שוויים גבוה יותר ביחס לשמורת טבע – דרכים ו.צ.פ. צריכים לקבל מקדם גבוה יותר משמורת טבע.

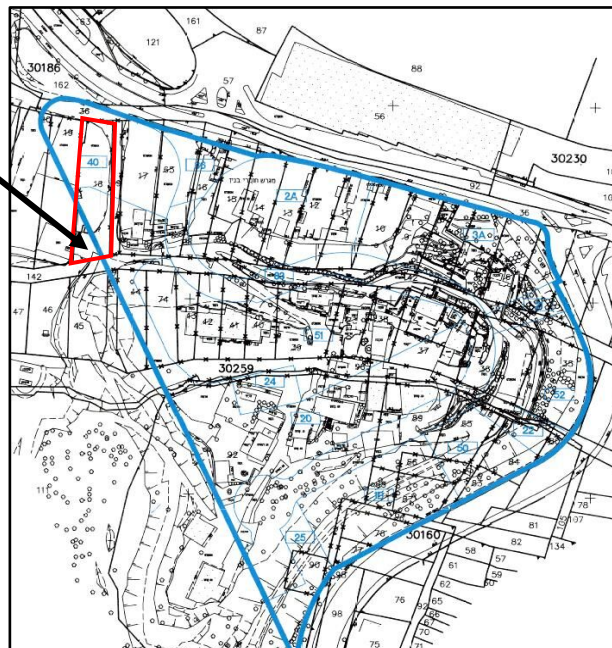
השטח הנכנס במצב הקודם

5.2

שטח חלקה 18 הינו 1,229 מ"ר.

שטח החלקה הנכלל באיחוד וחלוקה הינו 963 מ"ר בלבד.

כפי שניתן לראות מתשריט קו הכחול של התכנית, שולי החלקה הדרום מערבי לא נכנס לתכנית.



כלומר, שטח של כ- 266 מ"ר לא נכנס לתכנית.

מסקנה : לא ברור מה הצורך התכנוני של השארת חלק קטן שכזה מחוץ לתכנית. אי הכללת השטח הנותר של החלקה מחוץ לתכנית הינו באופן מעשי "גזר דין" מוות לחלק הנותר. שוויו אפס וזאת בשל העובדה כי שטח זה לא ייכנס לשום תכנית עתידית. התכנית המוצעת בעצם מביאה לירידת ערך לסכום אפס של החלק הנותר.

זאת ועוד, בהתאם לתקן 15, בסעיף 8.5 נקבע כדלקמן :

" השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס"

כלומר, במקרה שלנו, שמאי התכנית היה צריך לקחת בחשבון מקדם לשווי הנכס בשיעור של כ- 1.276 (266/963) המשקלל את העובדה שווי השוק סביר שניסחר לפי שטח ברוטו / שטח רשום וכי שטח של 266 סומן להפקעה .

6. סיכום ההתנגדות

מהות ההתנגדות	סעיף בחוות הדעת
על פי הרצף התכנוני הראוי כמוצג לעיל ועל פי הדרך הראויה שיש לקבוע את השווי היחסי (כפי שנקבע בפסיקות השונות על פי מבחני שווי השוק) יש לראות את המצב הקודם כקרקע בעלת משקל זהה בכל היעודים השונים (קרי מקדם 1 לקרקע ביעוד שמורת טבע, דרך וש.צ.פ.)	סעיף 5.1 א - הרצף התכנוני (עמוד 16 לחוות הדעת)
גם בבחינת המישור הנורמטיבי-משפטי אין לעשות אבחנה בין קרקעות ביעוד : שמורת טבע, דרכים, ש.צ.פ. - הקרקעות הללו הינם ביעוד ציבורי ומשקלם במצב הנכס אמור להיות (ברמה המשפטית) זהה (קרי מקדם 1 לקרקע ביעוד שמורת טבע, דרך וש.צ.פ.)	סעיף 5.1 ב - המישור הנורמטיבי-משפטי (עמוד 17 לחוות הדעת)
באם מחליטים כי קיים שוני בין היעודים השונים יש להשתמש במשקלים כדלקמן :	סעיף 5.1 ג - קביעת היחסיות בין היעודים הציבוריים (עמוד 18 לחוות הדעת)
שווי קרקע לדרך צריך להיקבע (הן על פי הפסיקה הרלבנטית והן על פי הקווים המנחים) לפי שיעור של 10% משווי מגרשים סחירים "הנהנים" מתרומת הדרך ולא משווי קרקע לא סחירה אחרת (לא משווי שמורת טבע).	
בעת קביעת המשקל היחסי של שווי שמורת טבע ושווי דרך וש.צ.פ. יש לקחת בחשבון כי שמורת טבע הינו היבט פסי קבוע שלא ניתן לשינוי בעוד שדרכים וש.צ.פ. הינם היבטי תכנון שנתנים לשינוי בעקבות שינוי צרכים ולכן הסיכוי לשינוי יעוד בדרכים ושטחי ציבור פתוחם הינן גבוה יותר ולכן שווים גבוה יותר ביחס לשמורת טבע – דרכים וש.צ.פ. צריכים לקבל מקדם גבוה יותר משמורת טבע.	
לא ברור מה הצורך התכנוני של השארת חלק קטן מהחלקה מחוץ לתכנית. אי הכללת השטח הנותר של החלקה מחוץ לתכנית הינו באופן מעשי "גזר דין" מוות לחלק הנותר. שוויו אפס וזאת בשל העובדה כי שטח זה לא ייכנס לשום תכנית עתידית . התכנית המוצעת בעצם מביאה לירידת ערך לסכום אפס של החלק הנותר.	סעיף 5.2 - עקרונות לשווי מצב נכס (עמוד 20 לחוות הדעת)

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל , יש לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם למצויין במפורט בחוות דעתנו זו.

ועל זאת באנו על החתום,

חיים כלפון, שמאי מקרקעין
 גלעד המאירי, שמאי מקרקעין

**MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE**



**מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין**

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)
Eliya Ben-Simon, Adv. (LL.B)

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן סימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 27 דצמבר 2023

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה,

ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 976761

קביעת הוראות לחלוקה חדשה ושינוי הוראות בינוי גבעת שאול- ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה הגר ויאיר אילון, מוגשת בזאת התנגדות מטעמם לתכנית שבנדון.

המתנגדים הנם בעלי זכויות בחלקות 9 ו- 38, בגוש 30259 המחוות חלק מהמקרקעין עליהם חלה התכנית שבנדון.

בכבוד רב;

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ המתנגדים



התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 976761

אנו הח"מ, הגר ויאיר אילון (להלן: "המתנגד"), מגישים בזאת התנגדות לתכנית 976761, כל זאת לפי סעיפים 100 עד 103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שיפורט להלן:

מבוא

1. תכנית 976761 (להלן: "התכנית") מקודמת על ידי חברת "חיבת אליהו" (להלן: "יזמית התכנית" או "חיבת אליהו") וכן עיריית ירושלים, כתכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, וזאת בהמשך לתכנית 433805 אשר אושרה על ידי הועדה המחוזית לפני כ- 3 שנים.
2. כפי שיפורט להלן, התכנית מציעה הוראות איחוד וחלוקה פגומות מהיסוד, אשר ההצדקה היחידה הטמונה בהן יכולה להיות קידום האינטרסים של יזמית התכנית, כאשר הקצאת מגרשי התמורה לבעלי הזכויות קשורה קשר הדוק למהות הקשר בין בעלי הזכויות לבין יזמית התכנית, וזאת בחריגה, בחוסר תום לב, מהעקרונות המנחים של קביעת הוראות איחוד וחלוקה, על פי חוק התכנון והבניה.
3. המתנגדים יטענו כי בהוראות האיחוד והחלוקה נפלו ליקויים יסודיים המחייבים את פסילתן, ובכלל זה חריגה מתקן 15, ליקויים בהערכת חלקם של המתנגדים במצב הנכנס והיוצא, ועוד, הכל כפי שיפורט להלן וכן כמפורט בחוות הדעת מטעם שמאי המתנגדים המצורפת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומנת נספח 1.
4. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי מן הראוי לאפשר את חלוקת מגרש A כפי שנקבע בתכנית 433805 ל- 3 מגרשים שונים, ולא רק 2, על מנת לאפשר את הקטנת המושע כפי שנקבעה במגרש 3A, וכן לאפשר את הגברת הסיכויים למימוש הזכויות מכח התכנית.
5. המתנגדים עוד יטענו כי, מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן, יש להורות על תיקון הוראות האיחוד והחלוקה באופן אשר יאפשר למתנגדים לקבל את זכויותיהם במצב היוצא, במגרש 2A או 40 או במגרש השלישי שיווצר במגרש A.

המקרקעין עליהם חלה תכנית 976761

6. התכנית חלה על שטח של כ- 39 דונם בשכונת גבעת שאול, הכולל, בין היתר, את חלקות 9 ו- 38 בגוש 30259, אשר המתנגדים מחזיקים בחלק מהזכויות בהן כמפורט להלן.

מקרקעי המתנגדים

7. המתנגדים רשומים כבעלי הזכויות בחלק של 6/16 (מחצית לכל אחד) במקרקעין הידועים כגוש 30259 חלקות 9 ו-38. העתק נסחי טאבו של חלקות 9 ו-38 מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומן

נספח 2

8. אין מחלוקת כי, בחלקה 9, קיים בניין אשר נבנה לפני שנת 1948. הבניין האמור, בשטח של כ- 88 מ"ר, מופיע בתצלומי אוויר של החלקה עוד משנת 1946. שטחה הרשום של חלקה 9 הנו 709 מ"ר ואולם, רק 672 מ"ר משטח החלקה נכללו בתכנית מושא ענייננו. הבניין האמור שימש בפועל למגורים במשך שנים רבות, ועודנו בשימוש חלקי עד עצם היום הזה.

ככל שיהיה בכך צורך, המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להגיש תצלומי אוויר מארכיון המרכז למיפוי ישראל.

9. טרם אישורה של תכנית 433805, שתי החלקות יועדו ברובן ל"שמורת טבע", לפי תכנית 62, תכנית המתאר לירושלים. הבניין הקיים בחלקה 9, מעולם לא סומן להריסה בתכנית מאושרת כלשהי אשר קדמה לתכנית 433805.

10. יודגש כי תכנית 62 כוללת סעיף שמירת דינים המאפשר המשך שימוש אשר נעשה בקרקע ערב כניסתה לתוקף, הגם שמדובר בשימוש שאינו תואם את השימוש בתכנית 62:

1. לא יסמנו כל קרקע או בניין הנכבאים באיזור פנ האיזורים שסופנו הכפוף בחטרים להכללת אחרת מאשר אחת הסיכוסים הכפופים ברישום הסיכוסים בקרקעות לגבי האיזור שבו נכבאים הקרקע או הבניין, בהנאי כי: (א) פקום שמעמסים בקרקע או בניין, בשעה כניסה מבנית זו לחוקה, סיכוס כלשהו, הסונה מאחד הסיכוסים הכפופים ברישום הסיכוסים לגבי האיזור שבו הם נכבאים, בחכמת הכניסה בניין קרים בלשהוא שהימה בחוקק סמוך להכנסה לחוקק של תכנית זו, סומן להססין להסמט בקרקע זו או בבניין זה באותו סיכוס כל עוד לא חל סינוי בחוקה, בבעלותם של אותה קרקע או של אותה בניין.

11. על כן, השימוש למגורים בבניין המתנגדים, נעשה כדין.

המצב המאושר טרם קידום התכנית מושא ההתנגדות

12. תכנית 101-976761 הנה תכנית אשר נועדה בעיקרה לקבוע חוראות איחוד וחלוקה וזאת מכח תכנית 101-0433805 אשר אושרה ופורסמה למתן תוקף ברשומות ב- 5/1/2020.

13. במצב המאושר טרם קידום התכנית מושא התנגדות זו ותכנית 433805, יועדה חלקה 9 בגוש 30259 ברובה לשטח לשמורת טבע ובחלקה לשצ"פ וכן בחלק קטן ממנה לדרך קיימת (לפי תכנית 62 וכן לפי תכנית 3164 אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1983). יודגש כי כל הזכויות בחלקה 9 נותרו בידי בעלי הזכויות, כאשר בגין הזכויות במקרקעין פורסמה הודעה לפי סעי' 5 ו-7 בלבד.
14. בחלקה 9, כפי שצויין לעיל, גם קיים בפועל מבנה אשר שימש למגורים במשך עשרות שנים, ועד היום נעשה בו שימוש חלקי אך קבוע.
15. באשר לחלקה 38 בגוש 30259, היא יועדה לשמורת טבע לפי תכנית 62, וזאת טרם אישור תכנית 433805.
16. חלקות 9 ו-38 נכללו במתחם האיחוד וחלוקה בתכנית 976761, למעט שטח של 37 מ"ר מתוך שטח חלקה 9, על אף שרוב השטח האמור (מתוך ה- 37 מ"ר) מיועד לשצ"פ וחלק קטן מאוד ממנו, של מטרים בודדים, מיועד ל"דרך" לפי תכנית 3164.

תכנית 101-0433805

17. תכנית 101-0433805, הנה תכנית למתחם מגורים ושטחי ציבור בגבעת שאול, החלה על שטח של כ- 75 דונם, בכניסה לגבעת שאול בסמוך לכניסה לירושלים.
18. תכנית 433805 קודמה על ידי חברת "חיבת אליהו בע"מ" בשיתוף פעולה עם עיריית ירושלים. כבר בעת קידומה של התכנית האמורה, טענה יזמית התכנית כי היא "הצליחה לגבש כ- 70% מבעלי הקרקע (פרטיים, עיריית ירושלים ומדינת ישראל)" (רי' דברי ההסבר לתכנית 433805).
19. תכנית 433805 הופקדה כתכנית הכוללת, בין היתר, הוראות איחוד וחלוקה. אלא שלאחר שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית לאחר הפקדתה, החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית, ליתן תוקף לתכנית ללא הכללת הוראות איחוד וחלוקה, על מנת לאפשר דיון מעמיק בנושא המורכב של הליך האיחוד וחלוקה בפני הועדה המקומית. וכך קבעה ועדת המשנה להתנגדויות בעניין זה:

מענה להתנגדויות בנושאים שמאיים, טבלאות איזון ונספח איחוד וחלוקה:

1. חלק ניכר מההתנגדויות לתכנית התייחס לנושאים שמאיים הקשורים להליך האיחוד והחלוקה ולמחלוקות בדבר עריכת טבלאות האיזון. בהקשר זה הועלו טענות בנוגע לחישוב המקדמים, טענות בדבר הכללה או החרגה מוטעית של חלקות מהתכנית או מנספח האיחוד והחלוקה, אי שוויון בהערכות ועוד. יצוין כי לאחר מועד הדיון בהתנגדויות הוגשה התנגדות עיריית ירושלים לתכנית אשר התייחסה לנושא טבלאות האיזון והוועדה קיימה דיון פומבי נוסף בעניין זה.
2. לאחר בחינת הטענות בנושא טבלאות האיזון והליך האיחוד והחלוקה, הוועדה השתכנעה כי מדובר בנושא מורכב אשר ראוי להיבחן באופן מעמיק. בהתאם לכך, ומאחר שהוועדה סבורה כי התכנית ראויה מבחינה תכנונית, הוועדה קובעת כי התכנית תיערך כתכנית אשר אינה כוללת איחוד וחלוקה. בנוסף, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית. הוועדה סבורה כי החלטה זו תאפשר אישור התכנית, אשר כאמור הינה תכנית ראויה ונכונה. ובנוסף שקילה נוספת של ההיבטים השמאיים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר בוועדה המקומית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
20. תכנית 433805, כפי שניתן לה תוקף, כללה שני מגרשים אשר יועדו למגורים (מגרשים 1A ו-1B), מגרש למגורים, מסחר ותעסוקה (מגרש 40) וכן מגרשים שיועדו למבני ציבור ושטחי ציבור שונים.
21. התכנית כוללת סה"כ תוספת של 530 יח"ד במגרשים השונים.
22. במגרש 1A הותרה הקמת 4 בנייני מגורים בני 12 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
23. במגרש 1B הותרה הקמת 2 בנייני מגורים בני 12 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
24. כך גם גובה הבניין במגרש 40, נקבע ל- 12 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, כאשר הבניין כולל, כאמור לעיל, שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.
25. למעלה ממחצית משטח תכנית 433805 נקבע כשטח לאיחוד וחלוקה. עוד נקבע כי "תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית" (ר' סעי' 6.12(כב) להוראות תכנית 433805).

תכנית 976761

26. תכנית 976761 (להלן: "התכנית"), מקודמת מכח תכנית 433805, כתכנית מפורטת, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, ומאפשרת הוצאת היתרי בניה מכח התכניות במתחם.
27. מעבר לטיפול באיחוד וחלוקה כאמור, מציעה תכנית 976761 את חלוקת מגרש 1A לשניים, וכן קובעת מס' הבניינים שניתן לאשר במגרש זה ל- 5 בנייני מגורים, במקום 4 בניינים כפי שנקבע בתכנית 433805. התכנית גם מציעה שינוי במספר הקומות בבניינים הכלולים בתחומה במגרשים השונים.

טענות המתנגדים

המסגרת החוקית

28. כידוע, תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, הנה תכנית שניתן לקדם אותה גם ללא הסכמת בעלים, ובלבד שנשמרים בה העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והתקנות על פיו.
29. סעי' 122 לחוק התכנון והבניה, קובע כי חלוקה המקודמת שלא בהסכמת בעלים תחולנה עליה, בין היתר, ההוראות המיוחדות להלן:
- "(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;
- (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;"
30. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי תקן 15, "פרט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", כפי שאושר על ידי הוועדה לתקינה שמאי ומועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 15").

מורכבות ההליך והזהירות המתחייבת בבחינת ההליך

31. כפי שצויין לעיל, ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית, החליטה לבטל את הוראות האיחוד וחלוקה בתכנית 433805, לאור מורכבות הנושא, והעבירה את הטיפול

- בעניין לידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך בחינה מעמיקה, במסגרת תכנית מפורטת בסמכותה.
32. לאמור יש להוסיף, כי התכנית מקודמת על ידי בעלי זכויות ואינטרסים בשטח התכנית, ולא על ידי גורמים ניטרליים, ומשכך הבחינה צריכה להיעשות במשנה זהירות, על מנת לחבטיח כי זכויות בעלי הזכויות הנוספים לא תיפגענה.
33. עניין נוסף, המחייב את הועדה הנכבדה לפעול בזהירות יתרה בעניין, תוך שקילת טענות המתנגדים בכובד ראש, הנו העובדה כי עיריית ירושלים עצמה התנגדה, בהיבט השמאי, להליך האיחוד וחלוקה אשר נכלל בתכנית 433805 כפי שהופקדה, ואומנם תכנית 976761 כוללת הוראות איחוד וחלוקה המטיבות עם עיריית ירושלים, תוך פגיעה ביתר בעלי הזכויות במקרקעין.
34. חלק מטענות המתנגדים להלן נוגעות דווקא לחלקה של עיריית ירושלים בחלוקת הזכויות מכח התכנית, וכן להקצאת הזכויות לבעלי הזכויות, במגרשים השונים, באופן המיטיב עם יזמי התכנית וחורג מהוראות סעי' 122 לחוק התכנון והבניה ומתקן 15.
35. המתנגדים סומכים על הועדה הנכבדה כי זו תבחן, **בזהירות, וכן בלב פתוח ובנפש חפצה** את טענותיהם, ללא כל העדפה פסולה לאינטרסים של עיריית ירושלים או יזמית התכנית.

פגמים קשים בקביעת שווי נכס של זכויות המתנגדים

36. המתנגדים יטענו כי נפלו פגמים קשים בתחשיב השמאי וכן בטבלאות האיוון אשר צורפו לתכנית, תוך פגיעה חמורה בזכויותיהם.
37. המתנגדים מצרפים להתנגדותם חוות דעת של שמאי מטעמם (נספח 1 להתנגדות זו), אשר מבהיר את טענותיהם, ומהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.
38. מבלי לפגוע בכלליות האמור, המתנגדים יטענו כי שמאי התכנית לא ערך בחינה לזכויות המתנגדים בחלקה 9 בגוש 30259 (להלן: "**חלקה 9**"), בהתאם לתנאים הרלוונטיים של החלקה.
39. המתנגדים יטענו כי קביעת האיוון הנכון בין זכויות המתנגדים לבין זכויות יתר בעלי הזכויות בשטח התכנית, מחייב, בין היתר, בחינה שמאית רצינית ומעמיקה למהות זכויות המתנגדים בחלקה 9 וכן לשווי שוק אמיתי של זכויותיהם, בשוק החופשי.
40. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי, לא ניתן לקבל קביעת שווי אחיד לכל השטחים אשר יועדו ל"שצ"פ" ו-"שמורת טבע" ערב אישור תכנית 433805, בהתעלם מהעובדה שחלקה 9 אינה בבחינת שטח רגיל ביעוד שצ"פ ושמורת טבע, אלא שטח עם שימוש מותר למגורים, הן בהתבסס על תכנית 62 והן בפועל.

41. המתנגדים יטענו כי בחינה אמיתית של ערכי השוק של חלקה 9, הייתה מוכיחה כי השוק לא מתייחס לחלקה זו כשטח ביעוד "שמורת טבע" ו- "שצ"פ" ותו לא, אלא כשטח אשר קיים עליו מבנה עם שימוש מותר למגורים.
42. המתנגדים יטענו כי ייחוס ערך דומה לחלקה 9 כמו לכל קרקע אחרת ביעוד "שמורת טבע" ו- "שצ"פ", ללא שניתן משקל כלשהו לשימוש המותר אשר נעשה בה למגורים כאמור במשך עשרות שנים, וכן לשימוש החלקי אשר נעשה בה בפועל גם בימים אלה, מוכיח לכשעצמו את קיפוח זכויות המתנגדים.
43. יודגש כי אין ענייננו במתן שווי למחזירים בחלקה 9, אלא בקביעת שווי גבוה יותר של חלקה 9. על כן, קביעת שווי למחזירים לכשעצמה, אינה מרפאת את הפגם.

הקצאת זכויות שלא כדין לעיריית ירושלים

44. אין מחלוקת כי עיריית ירושלים הנה בעלת זכויות בשטח התכנית. כך גם לא יכולה להיות מחלוקת כי היקף שטחי הדרכים, שצ"פים ומבני ציבור, עלה מ- 65% במצב ערב אישור תכנית 433805, להיקף של כ- 82% על פי תכנית 433805 וזאת מעבר לשטחי הציבור המבונים כפי שנקבעו במגרש 40.
45. כך גם לא יכולה להיות מחלוקת כי לפי סעי' 8.6 לתקן 15, הכלל הנו כי, מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, אינם אמורים להיכלל בתחשיבי האיוון, כאשר מגרשים אלה ייכללו בסוף טבלת האיוון (קרי- מתחת לקו), ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. לכלל האמור ישנם חריגים המנויים בסעי' 8.6 שם, אך אינם רלוונטיים לענייננו.
46. ואומנם, מתחת לקו, בטבלאות האיוון מושא התכנית, נכללו זכויות של עיריית ירושלים במקרקעין לצרכי ציבור.
47. ואולם, לפי טבלאות האיוון, עיריית ירושלים משתתפת בחלוקה גם "מעל הקו", כאשר זכויות שלה במגרשים המיועדים ל"דרך", מגרשים ביעוד "דרך" ו/או עיצוב נוף ו/או טיפול נופי, וכן מגרשים ביעוד "שמורת טבע", השתתפו בחלוקת הזכויות.
48. שמאי התכנית, בנספח לטבלת הקצאה ואיוון, אשר נכלל בין מסמכי התכנית, ציין כי שווי הקרקעות הרשומות על שם העיריה, נאמד כדלקמן:

- קרקעות הרשומות על שם עירייה – נאמדו בהתאם להתייחסות שמאי העירייה לנספח הקצאה והאיוון לתכנית 976761 ובהתאם לחוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה במשפט אזרחי מיום 27/6/2022 כלהלן:

(ר' עמ' 29 לנספח לטבלת הקצאה ואיוון)

49. כמפורט להלן, המדובר בהתנהלות שלא כדין, המנוגדת לחוק, לתקן 15 וכן לפסיקה כפי שיפורט להלן.

50. ראשית יצויין כי כל הייעודים אשר פורטו לעיל, בהתייחס לשטחים המשוייכים לעיריית ירושלים, הנם ייעודים ל"צרכי ציבור" כהגדרתם בסעי' 188(ב)(1) ו- (2) לחוק התכנון והבניה.
51. על כן, שטחים אלה, גם לפי חוות הדעת מיום 27/6/2022, של עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), בעניין "מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה", אינם אמורים להיכלל "מעל הקו". הרי מעת שאין מחלוקת כי שטחים אלה הנם בבעלות עיריית ירושלים ו/או מוחזקים על ידה, שטחים אלה לא אמורים להשתתף באיחוד וחלוקה "מעל הקו".
52. יודגש כי טענות של רשות מקומית בדבר זכות הרשות להשתתף בהליך האיחוד וחלוקה "מעל הקו" במקרים בהם נטען כי המקרקעין נרכשו בתמורה מצד שלישי, נדחו על ידי בתי המשפט. ר' לדוגמא את פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בעת"מ (מרכז) 30440-12-17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב – מחוז מרכז (פורסם בנבו ביום 25/11/2018). יצויין כי ערעור על פסק הדין אשר הוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה בעע"מ 231/19, נדחה על ידי בית המשפט העליון בפסק דינו מיום 13/12/2020.
53. משכך, וללא קשר למקור זכויות העירייה במגרשים האמורים, לא היה כל מקום לכלול את זכויות העירייה מעל הקו.
54. למותר לציין, כי "התייחסות שמאית העירייה לנספח הקצאה והאיזון לתכנית 976761" המוזכר בנספח 2 לתכנית, לא צורף לדו"ח השמאי, ואולם העתקו הועבר לב"כ המתנגדים לבקשתם. בהתייחסות האמורה אין כל יסוד בדין להנחיות שניתנו לשמאי התכנית.
55. על כן, יש להורות על ביטול הקצאת הזכויות לעיריית ירושלים "מעל הקו", ועל חלוקת הזכויות שהוקצו לעירייה במצב היוצא בגין הזכויות האמורות, ליתר בעלי הזכויות בשטח התכנית, על פי החוק.

חלוקת הזכויות, שלא כדין, בהתאם לאינטרסים של יזמית התכנית

56. המתנגדים תומכים בקידום הליכי התכנון במתחם, ומברכים עליהם. ואולם, המתנגדים סבורים כי חלוקת הזכויות על פי טבלאות האיזון בתכנית מושא ההתנגדות, נעשתה, בחוסר תום לב, באופן הפוגע בזכותם לממש את זכויותיהם מכח הליך התכנון, והמטיב רק עם יזמית התכנית, ובסטייה מהעקרונות אשר נקבעו בחוק התכנון והבניה.

57. המתנגדים, הנם חלק מבעלי הזכויות שאינם חתומים עם יזמית התכנית, חברת "חיבת אליהו", על הסכם התקשרות כלשהו, וזאת מהטעם שהצדדים לא הצליחו להגיע לעמק השווה ביניהם.
58. על פניו, הנתון האמור צריך להיות חסר משמעות בהליך האיחוד והחלוקה, ואינו אמור להשפיע על הזכויות המוקצות למתנגדים במצב היוצא, או מיקום המגרש אשר יוקצה למתנגדים במצב היוצא. הוראות ההקצאה והאיזון אמורות להיות מונחות על ידי העקרונות הקבועים בסעי' 122 לחוק התכנון והבניה, קרי- הקרבה למגרשי המתנגדים במצב הנכנס וכן האיזון בין שווי מגרשי המתנגדים במצב הנכנס יחסית לשוויים של סך כל המגרשים במצב הנכנס, לבין שווי המגרשים שיוקצו למתנגדים במצב היוצא יחסית לשווי כלל המגרשים החדשים שנוצרו עקב החלוקה.
59. בחינת חלוקת הזכויות במצב היוצא בין בעלי הזכויות המשתתפים בהליכי האיחוד וחלוקה, מעלה תמונה מטרידה של ריכוז בעלי הזכויות "הנוחים" (כאלה שחתמו על הסכמים עם יזמית התכנית) במגרשים מסויימים, והקצאת זכויות לכל היתר במגרש 3A, תוך יצירת זכויות במושע שאין להם אח ורע בשטחי התכנית.
60. בטרם יפרטו המתנגדים את ממצאיהם מבידוק החלוקה, הם יטענו כי, בנסיבות העניין, על הועדה הנכבדה להורות ליזמית התכנית, חברת "חיבת אליהו", לחשוף באופן מלא וגלוי את רשימת בעלי הזכויות בשטח התכנית, עמם הגיעה להבנות, וזאת כתנאי להמשך קידום התכנית. המתנגדים יטענו כי, נתון זה, ראוי היה כי יופיע כחלק בלתי נפרד מהרקע בנספח השמאי, על מנת לגלות, בתום לב, את האינטרסים של יזמית התכנית.
61. הבחינה אשר ניסו המתנגדים לערוך, לעניין הקשר בין הקצאת הזכויות לבעלי הזכויות לבין ההתקשרות עם יזמית התכנית, נסמכה על הרישומים העולים מנסחי הטאבו של החלקות המקוריות הכלולות באיחוד וחלוקה, כאשר רישום הערות אזהרה על זכויות בעלים מסויים לטובת יזמית התכנית, "חיבת אליהו", מבסס את ההנחה הסבירה שהערה כאמור נרשמה מכח הסכם התקשרות בין הצדדים. העתק נסחי הטאבו מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומן נספח 3.
62. מעיון בנסחי הטאבו כאמור, עולה כי:
- א. כל מי שנכלל במגרש 1B קשור בהסכם כלשהו עם יזמית התכנית, אשר מכוחו רשומה הערת אזהרה לטובת יזמית התכנית.
- ב. למעלה מ- 77% מבעלי הזכויות במגרש A2 קשורים בהסכם כלשהו עם יזמית התכנית, אשר מכוחו רשומה הערת אזהרה לטובת יזמית התכנית. בעלי הזכויות,

אשר בגין זכויותיהם לא נרשמה הערת אזהרה כלשהי לטובת יזמית התכנית, הנם 6 בעלי זכויות בלבד (אשר יכול להיות שחלקם קשורים בהסכם עם יזמית התכנית, אבל לא נרשמה הערת אזהרה בעניין).

ג. במגרש 3A נכללו לא פחות מ- 23 בעלי זכויות שונים, אשר רק על הזכויות של 5 מהם (המחזיקים בפחות מ- 20% מהזכויות במקרקעין), רשומה הערת אזהרה לטובת יזמית התכנית.

63. מהאמור לעיל, עולה תמונה ברורה המבססת חשד ממשי לכך שאחד העקרונות המנחים לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות במצב הנכנס, במגרש התמורה, היה העקרון הפסול מהיסוד של עצם ההתקשרות עם יזמית התכנית.

64. כך גם באלמנט הקרבה של מגרש התמורה למיקום מגרש המקור, עולות תמיהות רבות, אשר ההסבר הסביר היחיד שלהן הנו המאמץ לרכז את "מועדון החברים" של יזמית התכנית במגרשים מסויימים. להלן מספר דוגמאות לתמיהות האמורות:

א. בעלי הזכויות בחלקה 10 בגוש 30259, אשר ממוקמת פיזית, במרבית שטחה, בשטח מגרש 3A, קיבלו הקצאה במגרש 2A, וזאת ככל הנראה מאחר והנם חתומים על הסכם עם יזמית התכנית (וזאת כאמור לעיל, ההנחה הסבירה עקב רישום הערת אזהרה על זכויות הבעלים לטובת "חיבת אליהו").

ב. לבעלי הזכויות בחלקה 73 בגוש 30259, אשר ממוקמת פיזית מול שטח מגרש 3A, והכי קרובה אליו, הוקצו זכויות במגרש 2A, וזאת ככל הנראה מאחר והנם חתומים על הסכם עם "חיבת אליהו" (ראה הערות אזהרה לטובת יזמית התכנית, כפי שהן רשומות בנסח החלקה).

ג. בעלי הזכויות בחלקות 40,41 – 42 שוייכו למגרש 3A, אף כי הנם ממוקמים פיזית מול מגרש 2A וזאת, ככל הנראה, מהסיבה שאינם חתומים על הסכם כלשהו מול חיבת אליהו (ראה הערות אזהרה לטובת יזמית התכנית, כפי שהן רשומות בנסח החלקה).

ד. בעלי הזכויות בחלקה 83 בגוש 30259 שוייכו למגרש 3A, אף כי הנם ממוקמת פיזית בחלקה בתוך מגרש 1B ובחלקה בגבול עמו, וזאת, ככל הנראה, מהסיבה שאינם חתומים על הסכם כלשהו מול יזמית התכנית (ראה הערות אזהרה לטובת יזמית התכנית, כפי שהן רשומות בנסח החלקה).

65. כך המתנגדים מוצאים את עצמם במגרש 3A, הן בהתייחס לזכויותיהם בחלקה 9 והן בהתייחס לזכויותיהם בחלקה 38, שכלל אינה מצויה במגרש 3A, וזאת יחד עם עוד 21 בעלי זכויות נוספים!! עם סיכוי אפסי למימוש זכויותיהם במגרש 3A.
66. המדובר בחלוקת זכויות מעוותת, אשר נועדה כולה לשרת את יזמית התכנית, תוך צפצוף על הכללים הקבועים בחוק התכנון והבניה בהליכי איחוד וחלוקה, ותוך פגיעה קשה בזכויות בעלי הזכויות שאינם קשורים בהסכמים כלשהם עם יזמית התכנית.
67. הועדה הנכבדה מתבקשת לפסול כליל את טבלאות האיחוד והחלוקה ולהורות על עריכתן מחדש, באופן אשר מתעלם באופן מוחלט מרצונה של יזמית התכנית לרכז את בעלי הזכויות בהתאם לרשימת הקשורים עמה בהסכמים.
68. המתנגדים עוד יטענו כי אי ייחוס מקדם הפחתה משמעותי לזכויות כפי שהוקנו במגרש 3A, חרף המושע החריגה אשר נקבעה בו, מהווה פגם חמור בתחשיב השמאי, והמחייב פסילתו.
69. לחילופין בלבד, המתנגדים יבקשו להקנות להם את הזכויות במצב היוצא במגרש 2A או 40.

הכללת כל שטח חלקה 9 באיחוד וחלוקה

70. כפי שצויין לעיל, שטחה הרשום של חלקה 9 הנו 709 מ"ר.
71. הייעוד המאושר של חלקה 9 ערב אישורה של תכנית 433805 היה "שמורת טבע", "שצ"פ" וכן מספר מטרים בודדים ל"דרך" וזאת לפי תכנית 62 וכן תכנית 3164 המהווה שינוי לתכנית 62.
72. כל חלקה 9 נכללה בקו הכחול של תכנית 433805.
73. ואולם, ככל הנראה בשל טעות, לא נכלל כל שטח החלקה במתחם האיחוד והחלוקה, ובכלל זה שטח המיועד לשצ"פ.
74. המדובר בפגיעה חמורה בזכויות המתנגדים ללא כל הצדקה ובניגוד לדין.
75. לועדה הנכבדה שיקול הדעת המלא, במסגרת הסמכויות שלה על פי החוק, להורות על הכללת כל שטח חלקה 9 לתחום האיחוד והחלוקה, או, למצער, את כל יתרת השטח המיועד לשצ"פ, על מנת למנוע את הפגיעה החמורה והשרירותית בזכויות המתנגדים, והועדה מתבקשת להפעיל את סמכותה כאמור.

חלוקה מגרש A ל- 3 מגרשי תמורה

76. כפי שצויין לעיל, תכנית 976761 חילקה את מגרש A כפי שנקבע בתכנית 433805, לשני מגרשי תמורה.
77. המתנגדים יטענו כי, באופן כללי, חלוקת המגרשים הנה מבורכת, מאחר וזו אמורה להביא להפחתת המושע במגרשי התמורה.
78. אלא שהדבר נוצל באופן ציני, כאמור לעיל, דווקא לטובת "יזמית התכנית" ולא לטובת כלל בעלי הזכויות בשטח התכנית.
79. מבלי לפגוע בטענותיהם כפי שפורטו לעיל לעניין הצורך בפסילת התחשיב השמאי ועריכתו מחדש, המתנגדים יטענו, כי מן הראוי לחלק את מגרש A ל- 3 מגרשי תמורה שונים, ולאפשר בכך הפחתה של המושע במגרשים השונים, ולהגביר את הסיכויים למימוש הזכויות בהם.
80. משכך, הועדה הנכבדה מתבקשת, להורות על חלוקת מגרש A כאמור ל- 3 מגרשים תמורה שונים.

ליקויים נוספים

81. כאמור לעיל, המתנגדים צירפו להתנגדותם חוות דעת מפורטת מטעם שמאי המתנגדים (נספח 1 להתנגדות זו), המצביעה על ליקויים נוספים אשר נפלו בתחשיב השמאי שנכלל בתכנית, וכן תחשיב שמאי מלא לשווי זכויות המתנגדים במצב הנכנס והשווי שהם זכאים לו במצב היוצא.
82. יש לראות בטענות המועלות בחוות הדעת השמאית כחלק בלתי נפרד מהטענות המועלות בהתנגדות זו.
83. מבלי לפגוע באמור, להן תמצית הסוגיות אשר הועלו בצורה מפורטת בחוות הדעת של שמאי המתנגדים, וסיכום עמדת המתנגדים בעניין:

סוגיה	עמדת שמאי התכנית	עמדתינו
חלקות בייעוד דרך בבעלות העירייה	נרשמו מעל הקו והשתתפו באיזון	קרקע בייעוד ציבורי בבעלות העירייה יש לרשום מתחת לקו.
הפחתה במצב נכנס לטופוגרפיה בחלקה 9	מקדם 0.9 לשיפוע 37% (המקדם נקבע לשיפוע מעל 35%)	יש לחשב מקדם 0.95 בדומה למקדם שחושב בחלקה 101 עם שיפוע של 33%. פער קטן שאינו מצדיק הפחתה כפולה. בנוסף מדידה בתשריט התכנית מראה שיפוע של 34% בלבד.
שווי מגורים במצב הנכנס בחלקה 9	חושב שווי שצ"פ ושמורת טבע, ללא התחשבות במבנה קיים בשווי הקרקע. רק כמחוברים.	קרקע בייעוד שצ"פ ושמורת טבע שבתחומן מבנה מגורים יש היתכנות גבוהה לאישור בניה ושוויה גבוה מקרקע ריקה.
מקדם שווי שצ"פ	0.85 לעומת שמורת טבע	שווי שצ"פ אינו נחות משווי שמורת טבע, בפרט בשטחים פתוחים מחוץ לשכונה
הפחתה למושע במצב יוצא במגרש A3	לא הובאה בחשבון	מגרש 3A חוקצה לבעלי זכויות במושע גדולה משמעותית לעומת יתר המגרשים ויש לחשב הפחתה למושע של 0.744.
הקצאה מגרש A3 לבעלי חלקות הממוקמות במגרשים אחרים	מגרש A3 חוקצה לבעלי חלקות 40,41,42 הממוקמות במגרש 2A ולבעלי חלקה 83 הממוקמת במגרש 1B	מגרש A3 חוקצה לבעלי זכויות רבים שמיקום חלקתם מרוחק ממגרש A3, בניגוד לחוק, לתקנות ולתקן 15 וזה יצר מושע קשה, ויש לחשב הפחתה בשווי המגרש בהתאם.
הקטנת מושע	מגרש 3A כולל 162 יח"ד	במצב נכנס הזכויות כמעט ללא מושע ובמצב חדש מגרש 3A חוקצה במושע גדולה של 23 בעלי זכויות. נדרש לחלק את המגרש למספר מגרשים קטנים לצורך הקטנת המושע.
37 מ"ר מתוך חלקה 9 הוצא מאיחוד וחלוקה	-	הוצאת חלק קטן של 37 מ"ר מגבול איחוד וחלוקה מהווה פגיעה בזכויות ויש להכליל את כל חלקה 9 באיחוד וחלוקה.
טעויות אקסל	-	נפלו טעויות ותחשיבויות בטבלה בשווי נכנס של שלושה מבעלי הזכויות: גו"ח 30259/6 בבעלות העירייה, גו"ח 30259/6 בבעלות פלוגה חגית, גו"ח 30259/92 בבעלות גוסמן רבקה
כותרת בכל עמוד	אין כותרת בכל עמוד	עפ"י תקן 15 נדרש לעשות כותרת בכל עמוד של טבלת הקצאה, על מנת להקל על קריאת וחבנת הטבלה.

84. לפי התחשיב השמאי של המתנגדים, השווי היחסי של זכויות המתנגדים במצב הנכנס, שאמור להישמר גם במצב היוצא, הנו 3.531%, ולא 2.06% כפי שנקבע על ידי שמאי התכנית.

לסיכום

- מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, ולהורות כדלקמן:
- לפסול את התחשיב השמאי כפי שצורף לתכנית ואת טבלאות ההקצאה, ולהורות על עריכתם מחדש.
 - לבטל את הכללת הזכויות של עיריית ירושלים "מעל הקו" בטבלאות ההקצאה ואיזון.
 - להורות על הקצאת מגרשי התמורה בהתאם לעקרונות המנחים בחוק התכנון והבניה, תוך התעלמות מוחלטת מהקשר בין בעלי הזכויות ליזמית התכנית.

- ד. להורות על חלוקת מגרש A ל- 3 מגרשים שונים.
- ה. להקצות למתנגדים זכויות במגרש השלישי החדש שייווצר בשטח מגרשים A, או במגרש 2A ו מגרש 40 כפי שהם מסומנים כעת בתשריט התכנית.
- ו. להורות על תיקון התחשיב השמאי בהתאם לחוות הדעת שמאי המתנגדים המצורפת כנספח 1 להתנגדות זו, ובכלל זה לעניין השווי היחסי של זכויות המתנגדים.
- המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להשלמת התנגדות זו במהלך הדיון.

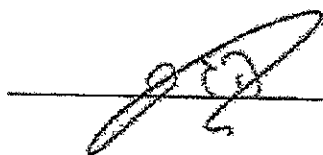
תתימת עורך-הדין

תצהיר

אני הח"מ רפי ארלי ת.ז. 028080619, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש/ת התנגדות לתכנית 976761 וחנני מגיש/ת תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

חנני מצהיר/ה כי כל הטענות העובדתיות בהתנגדותי זו חק אמת.



אישור

אני הח"מ מאשר בזו כי ביום 27.12.2023 הופיע בפני, ד"ר אילון, הנושא ת.ז. מס' 028080679 מר"י, ואחרי שהוזהרתי כי עלי/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתי/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין שירין ברקתי-מלחם
מלחם גיטליץ, משרד ע"ד
מלחם גיטליץ 16 א', ירושלים



אריה לסמן – מנהל צוות שמאות מקרקעין | משפטן M.B.A | LL.B במנהע"ס
אושרת סולימני – שמאית מקרקעין | B.A במנהע"ס
אילה מלכא – שמאית מקרקעין | B.A בכלכלה
מירי אלתר – מתמחה בשמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
עופר גד קורש – בוגר התמחות M.E.D במדעי המחשב
מוישי לפה – מתמחה בשמאות מקרקעין | B.A בכלכלה

יהונתן חן – מנהל צוות שמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
אופיר גבאי – שמאי מקרקעין וגיאוגרף
תומר גולן – שמאי מקרקעין | M.B.A במנהע"ס
אסף לוי – שמאי מקרקעין | B.A בכלכלה
עידו גבאי – מתמחה בשמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
יוכבד חרדים – מנהלת אדמיניסטרטיבית

אורי שמואלי – מנהל צוות שמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
רועי דוד – שמאי מקרקעין | B.A בכלכלה ומנהע"ס
דוד הקלמן – שמאי מקרקעין | M.B.A במנהע"ס
ארי מנדלקורן – שמאי מקרקעין | M.B.A במנהע"ס
ביני שמחה בויס – שמאי מקרקעין | B.A בכלכלה ומנהע"ס
יהודה שטיינברג – בוגר התמחות בשמאות | B.A במנהע"ס
גיא גוב-ארי – מנהל תחום משכנתאות ופרויקטים

י"ב שבט תשפ"ד

24.12.2023

לכבוד

גב' הגר ומר יאיר אילון

בדוא"ל: yair@bar-eil.com hagar@bar-eil.com

ג.א.ג,

הנדון: בחינת נספח שמאי וטבלת הקצאה ואיזון

נספחים לתכנית מופקדת מס' 101-0976761

קביעת הוראות לחלוקה חדשה ושינוי הוראות בינוי גבעת שאול-ירושלים

חלקות 9 ו-38 בגוש 30259

1. כללי:

1.1. נתבקשתי על ידכם, לבחון את הנספח השמאי ואת טבלת הקצאה ואיזון מיום 26.09.2023 שנערכו על ידי שמאי התכנית מר חזקיה העצני וצורפו כנספחים לתכנית מופקדת מס' 101-0976761 שבנדון (להלן: **"טבלת הקצאה"**, **"שמאי התכנית"** ו**"התכנית המופקדת"** בהתאמה).

1.2. הזכויות במקרקעין של בני הזוג גב' הגר ומר יאיר אילון רשומות כבעלות בחלק 3/16 לכל אחד מהם בחלקות 9 ו-38 בגוש 30259 וסה"כ 6/16 חלקים מתוך החלקות הנ"ל (להלן: **"זכויות המתנגדים"**).

1.3. שטחה הרשום של חלקה 9 הינו 709 מ"ר מתוכם רק 672 מ"ר נכנסו באיחוד וחלוקה, ושטחה הרשום של חלקה 38 הינו 610 מ"ר והיא משתתפת בשלמות באיחוד וחלוקה.

1.4. בתחום חלקה 9 בנוי מבנה מגורים וותיק אשר מופיע בתצלומי אוויר של החלקה עוד משנת 1946¹ ושטחו כ- 88 מ"ר כפי שהובא בחשבון בנספח שמאי לטבלת הקצאה ואיזון². בתחום חלקה 38 לא קיימים מבנים וותיקים.

¹ תצלום אוויר מארכיון המרכז למיפוי ישראל מתאריך: 25/11/1946

² כך גם עולה מפיענוח תצלומי אוויר של המודד מר אור כוכבא מיום 20.01.2021 שנערך עבור המתנגדים.

עמוד 1 מתוך 12



2. מטרת הבחינה ותמצית הנושאים:

2.1. מעיון בנספח השמאי ובטבלת הקצאה ואיזון עולה כי נפלו בהם מספר טעויות מהותיות אשר להן השלכה על קביעת שווי זכויות המתנגדים, כפי שיפורט להלן.

2.2. מלבד הנושאים המפורטים להלן, לא נדון במסגרת מסמך זה בסוגיות אחרות בטבלת ההקצאה, ועל כן, למניעת אריכות וכפילות, נפרט רק את הסוגיות שבמחלוקת.

2.3. להלן ריכוז הסוגיות שבמחלוקת:

סוגיה	עמדת שמאי התכנית	עמדתינו
חלקות בייעוד דרך בבעלות העירייה	נרשמו מעל הקו והשתתפו באיזון	קרקע בייעוד ציבורי בבעלות העירייה יש לרשום מתחת לקו.
הפחתה במצב נכנס לטופוגרפיה בחלקה 9	מקדם 0.9 לשיפוע 37% (המקדם נקבע לשיפוע מעל 35%)	יש לחשב מקדם 0.95 בדומה למקדם שחושב בחלקה 101 עם שיפוע של 33%. פער קטן שאינו מצדיק הפחתה כפולה. בנוסף מדידה בתשריט התכנית מראה שיפוע של 34% בלבד.
שווי מגורים במצב הנכנס בחלקה 9	חושב שווי שצ"פ ושמורת טבע, ללא התחשבות במבנה קיים בשווי הקרקע. רק כמחברים.	קרקע בייעוד שצ"פ ושמורת טבע שבתחומן מבנה מגורים יש היתכנות גבוהה לאישור בניה ושוויה גבוהה מקרקע ריקה.
מקדם שווי שצ"פ	0.85 לעומת שמורת טבע	שווי שצ"פ אינו נחות משווי שמורת טבע, בפרט בשטחים פתוחים מחוץ לשכונה
הפחתה למושע במצב יוצא במגרש A3	לא הובאה בחשבון	מגרש 3A הוקצה לבעלי זכויות במושע גדולה משמעותית לעומת יתר המגרשים ויש לחשב הפחתה למושע של 0.744.
הקצאה מגרש A3 לבעלי חלקות הממוקמות במגרשים אחרים	מגרש A3 הוקצה לבעלי חלקות 40,41,42 הממוקמות במגרש 2A ולבעלי חלקה 83 הממוקמת במגרש 1B	מגרש A3 הוקצה לבעלי זכויות רבים שמיקום חלקתם מרוחק ממגרש A3, בניגוד לחוק, לתקנות ולתקן 15 וזה יצר מושע קשה, ויש לחשב הפחתה בשווי המגרש בהתאם.
הקטנת מושע	מגרש 3A כולל 162 יח"ד	במצב נכנס הזכויות כמעט ללא מושע ובמצב חדש מגרש 3A הוקצה במושע גדולה של 23 בעלי זכויות. נדרש לחלק את המגרש למספר מגרשים קטנים לצורך הקטנת המושע.
37 מ"ר מתוך חלקה 9 הוצא מאיחוד וחלוקה	-	הוצאת חלק קטן של 37 מ"ר מגבול איחוד וחלוקה מהווה פגיעה בזכויות ויש להכליל את כל חלקה 9 באיחוד וחלוקה.
טעויות אקסל	-	נפלו טעויות תחשיביות בטבלה בשווי נכנס של שלושה מבעלי הזכויות: גו"ח 30259/6 בבעלות העירייה, גו"ח 30259/6 בבעלות פלוגה חגית, גו"ח 30259/92 בבעלות גוטמן רבקה
כותרת בכל עמוד	אין כותרת בכל עמוד	עפ"י תקן 15 נדרש לעשות כותרת בכל עמוד של טבלת הקצאה, על מנת להקל על קריאת והבנת הטבלה.

עמוד 2 מתוך 12



להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת:

3. חלקות בייעוד דרך בבעלות העירייה:

בטבלת ההקצאה נרשמו מעל לקו ונכללו בהקצאה ואיזון חלקות בייעוד דרך שבבעלות עיריית ירושלים, כדלהלן.

מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
יעודי קרקע של החלקה					החלקים בבעלות	שם בעל הזכויות הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי
דרך ו/או עיצוב		דרך		שמורות טבע (ד')							
שימוש יעוד דרך ו/או עיצוב נוף/ טיפול נופי (ד')	יעוד דרך ו/או עיצוב נופי (ד') ובחלקות שפורסמו סעיפים 7, 5 ובשימוש יופחת השטח שבשימוש	שימוש דרך (ד')	יעוד דרך (ד') בחלקות שפורסמו סעיפים 7, 5 ובשימוש יופחת השטח שבשימוש								
	20	3	112	163	1	עיריית ירושלים	298	547	96	30160	1
223	20		1		1		244	2532	36	30230	
		61	113	319	1		493	775	5	30259	
		66	166	346	59/76		748	760	6		
				270	1		270	270	88		
	129	3	1201	91	1		1424	7905	96		
195	33	109	7		1		344	344	99		
	1	0	13		1		14	290	100		
		4	20	221	1		245	299	101		
69	44	3	1625	150	1		1891	6185	142		

בהתאם לתקן מס' 15.0 בנושא "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה" של מועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 15") סעיף 8.7 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, נקבע כדלהלן:

"מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחים של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של השטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית."

עמוד 3 מתוך 12



בחוות דעת בנושא "מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה" מיום 27.06.2022 מאת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) עו"ד כרמית יוליס, נקבע כי סעיף 8.6 מדבר על קרקע בבעלות העירייה או המדינה.

וכך גם נקבע בפסיקה, ראה לדוגמה: עת"מ (מרכז) 30440-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז.

לאור האמור, כל שטח הדרכים שבבעלות העירייה לא צריך להשתתף באיזון וצריך להירשם מתחת לקו.

בעמוד 29 לנספח השמאי הוסבר כי בהתאם להתייחסות שמאית העירייה לנספח הקצאה ואיזון לתכנית 976761 עולים הכללים הבאים:

4. החלקות שרשומות בבעלות עיריית ירושלים מכח הסדר מקרקעין יכללו בנספח האיחוד והחלוקה על שם העירייה מעל הקו, קרי המתרכות יובאו מעל הקו בהתאם לחלקות הדומות שבסביבתה.
5. חלקות שרשומות בנסח רישום כבעלות עיריית ירושלים מכח מכר יכללו בטבלת האיזון מעל הקו. בחו"ד שערכנו עבדנו בהתאם להתייחסות שמאית הנ"ל.

הכללים הנ"ל מנוגדים לסעיף 8.6 לתקן 15 ולחוות דעת היומ"ש עו"ד כרמית יוליס ולפסיקה כנ"ל. הורדת חלקות בייעוד דרך שבבעלות העירייה מתחת לקו מגדיל את חלקם היחסי של בעלי הזכויות הפרטיים לרבות חלקם של המתנגדים, וכך יש לעשות. להלן יוצג תחשיב נכון עם תיקון הטעות.

4. מדרג הפחתות לטופוגרפיה:

בנספח השמאי נקבעה הפחתה לחלקות במצב נכנס בגין טופוגרפיה משופעת בשלוש מדרגות בהתאם לאחוז השיפוע כדלהלן:

מקדם	טווח שיפוע
1	20%-0%
0.95	35%-21%
0.9	+36%

ההסבר שהוצג בנספח השמאי (עמ' 30) לקביעת מדרג לטופוגרפיה הינו כדלהלן:
 "מטרת מקדם הטופוגרפיה בא להבדיל בין חלקות שפני הקרקע בהם מישוריים בעלות שיפוע נמוך לעומת חלקות בעלות שיפוע גבוה, אשר עלויות הבניה והפיתוח בהם גבוהות בשל מצבן הטופוגרפי וכפועל יוצא מכך השימוש בשטחם גם במצב הקודם. שיפועי הטופוגרפיה, התקבלו מאת מודד התכנית."

מדרג ההפחתות לטופוגרפיה נערך בקפיצות לא הגיוניות. ראשית הקביעה כי בגין שיפוע שעד 20% לא חושבה כל הפחתה לא הגיוני ואינו נכון שמאית, שכן קיים פער משמעותי בעלויות הפיתוח בין קרקע עם שיפוע של 10% לקרקע

עמוד 4 מתוך 12



עם שיפוע של 20%, כפי שגם מקובל בפרקטיקה השמאית. בהקשר זה יצוין כי שיפוע הקרקע בעסקאות ההשוואה שהוצגו בנספח השמאי הינו כ- 10% בלבד, ומדובר בשיפוע נוח יחסית, וסביר כי יש לחשב הפחתה לכל החלקות בהן השיפוע גבוה יותר מהשיעור הנ"ל.

למעשה מקדמי ההפחתה חושבו ביחס לשלוש חלקות בלבד בגוש 30259, בחלקה 88 עם שיפוע של 25% חושב מקדם 0.95, בחלקה 101 עם שיפוע של 33% חושב מקדם 0.95 ובחלקה 9 (בבעלות המתנגדים) עם שיפוע נטען של 37% חושב מקדם הפחתה של 0.9.

לא ניתן להסכים אם מקדם ההפחתה שחושב בחלקה 9, ואסביר; ראשית, מבדיקת נקודות גובה על גבי תשריט התכנית עולה כי השיפוע בחלקה 9 הינו 35%³ ולא 37% כפי שנרשם בטבלת ההקצאה, כך שהמקדם הנכון גם לשיטת שמאי התכנית הינו 0.95 ולא 0.9. בנוסף, מאחר ולא חושבה כל אבחנה בין שיפוע בשיעור 20% לשיפוע בשיעור 35% ובכל הטווח הנ"ל נקבעה הפחתה של 0.95, אין היגיון להפלות לרעה את חלקה 9 ולקבוע בה הפחתה כפולה, כאשר למעשה זו החלקה היחידה במתחם שחושב בה מקדם הפחתה כפול למרות שאחוז השיפוע בה אינו שונה, וגם לשיטת שמאי התכנית אינו שונה מהותית. מעבר לאמור, מאחר ובחלקה 101 עם שיפוע של 33% חושב מקדם 0.95, אין היגיון לחשב מקדם הפחתה כפול בחלקה 9 כאשר הפער בשיפוע בין החלקות זניח.

לסיכום, בחלקה 9 יש לחשב שיעור הפחתה של 0.95, כפי שיוצג להלן בתחשיב מתוקן.

5. שווי מגורים במצב הנכנס בחלקה 9:

בחלקה 9 ישנו מבנה מגורים היסטורי. במצב הנכנס יעוד החלקה שמורת טבע ובחלק קטן שצ"פ. בהתאם לתכנית המתאר 62 באם קיים מבנה ערב כניסת התכנית לתוקף (שנת 1959) השימוש במבנה מותר, הגם שמדובר בשימוש שאינו תואם את הייעוד עפ"י בתכנית 62, על כן, השימוש למגורים בבניין המתנגד, נעשה כדין.

בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון במצב הנכנס את הפוטנציאל התכנוני הקיים בקרקע. בהלכת לוסטרניק³ נקבע כי באומדן שווי שוק יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני, ואלו דבריו של כבוד השופט אדמונד א. לוי (בדעת כל השופטים):

"שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, (...) נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול

³ אורך החלקה (בחלק הכלול באיחוד וחלוקה) הינו 42.5 מ' וגובה השיפוע הינו 14.95 מ'.
⁴ רעא 4487-01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
עמוד 5 מתוך 12



הגלומות בהם. שווייה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשווייה של קרקע חקלאית (...). עם זאת עשוי שוויים של מקרקעין להשתנות בתגובה לציפיות לשינוי תכנוני, ולא דווקא לשינוי התכנוני סטטוטורי עצמו. ובמלים אחרות, עצם הידיעה על אפשרות הכנתה של תכנית עשויה להשפיע על ערך המקרקעין. (...). העולה מהאמור הוא, כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידי ומערכת צפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה (...).

בטבלת הקצאה ואיזון יש להביא בחשבון את שווי השוק של החלקות במצב הנכנס, כאשר השווי מגלם ציפיות לאישור תכנית לשינוי ייעוד החלקה כפי שנקבע בהלכת לוסטרניק. הסבירות לשינוי ייעוד בחלקה ביעוד שצ"פ ושמורת טבע אשר קיים בתחומה מבנה מגורים, גבוה וממשי יותר לעומת חלקות שאין בתחומן מבנה מגורים.

הסבירות הגבוה לשינוי ייעוד מתבססת על תקדימים רבים בירושלים, בהם אישרו וועדות התכנון בחלקות ביעוד שצ"פ שמורת טבע שיש בהם מבנה מגורים, שינוי ייעוד למגורים והגדלת זכויות בניה מעבר לבינוי הקיים בהן.

להלן מספר תקדימים שיש בהם כדי ללמד על הפוטנציאל הממשי:

- חלקה 18 בגוש 30234 ברח' גדרה 7, שכונת רוממה, המהווה קרקע ללא תכנון שבתחומה בנוי מבנה מגורים וותיק צמוד קרקע (לפני שנת 1967). בבדיקה שנערכה ע"י האדרי' מר דוד בלצקי מול מחלקת התכנון בעיריית ירושלים, אושרה ע"י מר אמי ארבל סגן מנהל האגף והממונה על תכנון עיר פרוגרמה תכנונית לשינוי ייעוד הקרקע למגורים עבור בינוי 6 יח"ד ב- 3 קומות (התב"ע טרם הוגשה).
זו דוגמה מייצגת למדיניות תכנונית לפיה במקרה של מבנה קיים בשטח ללא תכנון למגורים, המדיניות היא לאשר תב"ע למגורים ולאשר תוספות בנייה.

- חלקות 19-22 (במקור חלקה 26) בגוש 30141 ברח' נהוראי בין השכונות מקור חיים וגוננים, בשטח רשום של 3,271 מ"ר. הקרקע מחולקת ל- 3 ייעודים שונים: כמחצית שטח החלקה ביעוד שצ"פ עם בית מגורים ותיק בשטח של כ- 138 מ"ר, והמחצית האחרת של החלקה ביעוד דרך ומגורים. הוצג בפני העתק הסכם מתאריך 03/2016 בין העירייה (אגף היועמ"ש לעירייה) יחד עם מר אמי ארבל סגן מנהל האגף והממונה על תכנון עיר, לבין נציגי בעלי הזכויות בנכס, בו נדונה אפשרות לאישור תב"ע לבניה בתחום השצ"פ, להלן תמצית ההסכמות:

- תאושר תכנית המציעה שימוש מסחרי בבניין קיים עבור מסעדה / בית קפה וכיו"ב, ו/או מגורים ככל ולא תהיה התנגדות ותהיה התאמה תכנונית לשילוב מגורים ומסחר.
- תיבחן אפשרות להרחבת הבניין הקיים עבור מסחר או מגורים עד למיצוי זכויות הבנייה בחלקה.

עמוד 6 מתוך 12



זו דוגמה נוספת מייצגת של מדיניות תכנונית לפיה במקרה של מבנה קיים בתחום שצ"פ, המדיניות היא לאשר תב"ע לבניה (מסחר/מגורים) ותוספות בנייה.

- עמק התימנים בצפון שכונת עין כרם, הינו מתחם קרקע גדול בייעוד שצ"פ לפי תכנית המתאר 62 ותכנית 2610, כאשר במגרשים בהם קיימים מבנים מקדמת דנא מאושרות דרך קבע תכניות למגורים בהתאם לצפיפות בניה המקובלת באזור. בהקשר זה יצוין כי הוצגו בפנינו הסכמים של עמידר ומינהל בעמק התימנים בהם המדינה החכירה נכסים למגורים בשטחי שצ"פ (כמו גם באזורים נוספים בעיר).

להלן מס' תכניות לדוגמה בעמק התימנים:

- במגרש 1098 בגוש 30361 אושרה תכנית 7791 (מיום 08.11.2005) משצ"פ למגורים.
- בחלקה 107 בגוש 30855 רח' השורק 107 אושרה תכנית 9598 (מיום 20.01.2014) משצ"פ למגורים.
- בחלקה 2 בגוש 30856 רח' עמק התימנים 50 אושרה תכנית 387019 (22.12.2017) משצ"פ למגורים.

לאור כל המפורט לעיל, בחלקה 9 קיים במצב הנכנס פוטנציאל ממשי לשינוי יעוד למגורים וזאת בשונה ממרבית חלקות בייעוד שמורת טבע ושצ"פ במתחם לאיחוד וחלוקה, ויש להביאו בחשבון בשווי המצב הנכנס, בהתאם לנפח הבניה המקובל למגורים בגבעת שאול, בחישוב דחיה לתכנון והיטל השבחה צפוי. תחשיב השווי מוצג להלן.

6. מקדם שווי שצ"פ:

בטבלת ההקצאה הובא בחשבון מקדם 1 עבור שטחים בייעוד שמורת טבע ומקדם 0.85 לשטחים בייעוד שצ"פ. בנספח השמאי (עמוד 28) נרשם על כך ההסבר דלהלן: **"בהתאם למחקר דלפי נקבע מקדם שווי לשצ"פ ולא נקבע מקדם או התייחסות מה מקדם השווי הראוי בייעוד "שמורת טבע". במקרה דנן להבנת הח"מ אין הבדל מהותי בין ייעודים אלו וזאת עקב מיקומם ואפשרות שינוי הייעוד ועל כן נקבע שיעור שווי שצ"פ בהפחתה בשיעור 15% משווי שמורת טבע."**

מאחר שגם להבנת שמאי התכנית אין הבדל מהותי בין הייעודים לא מובן מדוע קבע השמאי הפחתה של 0.85 בשצ"פ לעומת שמורת טבע. בדבריו לא ניתן על כך כל נימוק או הסבר מתקבל על הדעת. באותה מידה היה יכול השמאי לחשב מקדם תוספת לשווי שצ"פ לעומת שמורת טבע.

יתרה מכך, במקומות רבים בירושלים מאושרת בניה למסחר בתחום שצ"פ, לדוגמה תכנית 1917 המאשרת בניית בית קפה "רונדו" בתחום שצ"פ של גן העצמאות, תכנית 2126 המאשרת הקמת בית קפה בתחום שצ"פ של הגן הבוטני, היתר בניה בתיק בניין 2011/218 לבית קפה "גן סיפור" בתחום שצ"פ של גן סאקר.

הפעלת מקדם הפחתה שרירותי של 0.85 לעומת שמורת טבע, פוגעת ללא הצדקה בשווי חלקות במצב נכנס של בעלי זכויות רבים לרבות המתנגדים, **על כן יש לחשב שווי שצ"פ לכל הפחות כשווי שמורת טבע.**

עמוד 7 מתוך 12



7. מושע במגרש 3A:

מגרש 3A הוקצה ל-23 בעלי זכויות, וניכר כי במגרש זה קובצו בעלי זכויות שלא רשמו הערת אזהרה לטובת היזם, ובעלי 11 חלקות⁵ אף הגישו התנגדות לתכנית קודמת מס' 101-433805. כלומר מדובר בכל אותם בעלי זכויות שניתן להניח כי לא הגיעו להסכמות מול היזם, ואף קיימת סבירות להגשת התנגדות מצידם לתכנית הנוכחית. וזאת לעומת מגרש 40 עם סה"כ 6 בעלי זכויות, מגרש 1B עם 11 בעלי זכויות שלכולם יש הערת אזהרה לטובת היזם, ומגרש 2A עם 20 בעלי זכויות שאין ביניהם אף לא מתנגד אחד ולרובם הגדול יש הערת אזהרה לטובת היזם.

חשוב לציין כי 3 מתוך בעלי זכויות⁶ שקיבלו הקצאה במגרש 3A מיקום חלקתם במצב הנכנס כלל לא במיקום של מגרש 3A אלא במיקום של מגרשים אחרים, וזאת בניגוד לחוק⁷ ולתקנות⁸ לפיהם יש להקצות קרוב למיקום חלקת המקור וכן לצמצם את מספר השותפים בהקצאה.

לאור האמור, ולאור מושע קשה במיוחד הן במספר בעלי זכויות שקיבלו הקצאה במגרש 3A והן באופיים, יש לחשב הפחתה משמעותית למושע בשווי המגרש. בחישוב דחיה של 5 שנים בריבית 6% מתקבל מקדם הפחתה של⁹ 0.744.

8. הקטנת מושע:

במצב נכנס הרכב הבעלויות בחלקות הינו כמעט ללא מושע ובמצב חדש מגרש 3A הוקצה במושע גדולה של 23 בעלי זכויות כאמור. לאור העובדה כי מגרש 3A כולל 162 יח"ד אשר ללא ספק יבנו במספר בניינים, לפיכך ניתן ואף נדרש לחלק את המגרש למספר מגרשים קטנים לצורך הקטנת המושע בכל אחד מהמגרשים. האמור נכון גם לגבי מגרש 2A שהוקצה ל-20 בעלי זכויות ואשר גם הוא כולל 162 יח"ד.

⁵ התנגדויות לתכנית קודמת הוגשו ע"י בעלי זכויות בגו"ח 30259/18, 30259/13-14, 30259/84-88, 30259/6, 30259/17,44, 30259/37.

⁶ גו"ח 30259/40-41 בבעלות נקר שרה, גו"ח 30259/2 בבעלות נקר אורה, וגו"ח 30259/83 בבעלות די בוטון אהרון.

⁷ בהתאם לסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

⁸ בהתאם לתקנה 7 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 "בעריכת טבלאות ההקצאה יפעל עורך הטבלה, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה".

⁹ $0.744 = 1 / (1.06)^5$. שיעור היוון חושב בדומה לנספח שמאי בו נקבע מקדם דחיה של 0.97 עבור דחיה של חצי שנה.

עמוד 8 מתוך 12



9. חלק מחלקה 9 לא הוכנס לאיחוד וחלוקה:

שטחה הרשום של חלקה 9 הינו 709 מ"ר וכולה נכללת בתחום תכנית קודמת מס' 101-433805 (08.02.2020), יצוין כי תכנית זו לא כללה נספח איחוד וחלוקה. לאחר פרסום מסמכי תכנית נוכחית מס' 101-976761 הכוללים נספח איחוד וחלוקה, מתברר כי רק 672 מ"ר מתוך החלקה נכנסו בתחום איחוד וחלוקה ויתרת שטח של 37 מ"ר הוצא מחוץ לאיחוד וחלוקה. להלן הקטע הרלוונטי מתוך הטבלה:

טבלת איחוד וחלוקה מחדש				
	מצב ק"ים			
מספר מגרש חדש	שטח חלקה רשום	שטח חלקה הכלול בתכנית	מס' חלקה קיימת	מס' גוש
	במ"ר	במ"ר		
2A	592	124	77	30160
3A	779	388	78	
1B	547	298	96	
20	710	5	98	
21	2,532	244	36	30230
22	805	107	4	
24	775	493	5	
25	760	748	6	
40	726	710	7	
50	714	690	8	
51	709	672	9	

ייעודו של שטח זה במצב נכנס בהתאם לתכנית 3164¹⁰ כמעט כולו מסומן כ"דרך לביטול" ויעודו שונה לשטח ציבורי פתוח.

הוצאת יתרת החלקה מתחום איחוד וחלוקה נעשתה באופן שרירותי ומלאכותי שאין בו כל הצדקה תכנונית, כך שיתרת החלקה נותרה כמובלעת בין תכניות שונות ללא תכנון יעיל ותיגרם פגיעה משמעותית בפוטנציאל הכלכלי והתכנוני של החלקה ופגיעה בקניינים של המתנגדים.

הוצאת השטח מתוך איחוד וחלוקה, והפגיעה בקניינים של המתנגדים נעשתה ללא הצדקה תכנונית ממשית.

¹⁰ התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2960 מיום 15.09.1983.

עמוד 9 מתוך 12



בהקשר זה אפנה לפסיקה בעניין פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בפסקי דין עת"מ (ת"א) 1040/00 דשבסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים וכן עמ"נ 242/03 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו נ' שלום פניגשטיין, בהם נקבע כי השיקול המרכזי בעת קביעת הקו הכחול צריך להיות תכנוני, ומקום שבו המשפט השתכנע כי גבולות התכנית סומנו במקום אשר סומנו, באופן שרירותי, יש להתייחס לקו הכחול של התכנית לא במקום שבו מסומן הקו הכחול על גבי התכנית, אלא במקום אחר, המכליל את מקרקעי העותרים.

לאור האמור, יש להכליל את כל שטח חלקה 9 (709 מ"ר) כולו בתחום איחוד וחלוקה.

10. טעויות בטבלת הקצאה:

בטבלת ההקצאה נמצאו מספר טעויות שנדרש לתקן:

- **חלקה 30259/6 בבעלות חלקית של עיריית ירושלים** - במצב הנכנס סה"כ שטח אקו' במ"ר חושב כזכויות בשלמות (100%) של עיריית ירושלים, בעוד שהחלק היחסי של הבעלות בחלקה הינו **59/76 חלקים** כפי שגם נרשם בטבלה עצמה, אך לא הובא בחשבון בתחשיב.
- **חלקה 30259/6 בבעלות חלקית של פלוגה חגית** - במצב הנכנס סה"כ שטח אקו' במ"ר חושב כזכויות בשלמות (100%) של פלוגה חגית, בעוד שהחלק היחסי של הבעלות בחלקה הינו **17/76 חלקים** כפי שגם נרשם בטבלה עצמה, אך לא הובא בחשבון בתחשיב.

לסיכום, הטעויות הנ"ל הגדילו את חלקם היחסי של שלושה בעלי זכויות שלא בצדק, ובכך הקטינו את חלקם של יתר בעלי הזכויות שלא כדין ונדרש לתקן את הטעויות.

11. כותרת בכל עמוד בטבלה:

טבלת ההקצאה כוללת 10 עמודים צפופים עם כותרת אחת בלבד בעמוד הראשון. עפ"י תקן 15 נדרש לעשות כותרת בכל עמוד של טבלת הקצאה, על מנת להקל על קריאת והבנת הטבלה.

בנוסף, בטבלה נרשמה עמודה הכוללת שעבודים או זכויות אחרות רשומות. עמודה זו אינה נדרשת עפ"י תקן 15 וביחוד שכלל הנתונים שבה מפורטים בסוף הנספח השמאי (נספח א'), עמודה זו תופסת שטח רב ומקשה מאוד על קריאת הטבלה, על כן נדרש להוציא עמודה זו מטבלת ההקצאה לגמרי כדי שהיא תהיה נוחה לקריאה.

עמוד 10 מתוך 12



12. תחשיב איזון מתוקן:

תחשיב שווי מצב נכנס של המתנגדים:

שם	גו"ח	שטח חלקה רשום	חלק יחסי בעלות בחלקה	מקדם סמיכות לתשתיות	מקדם טופוגרפיה	מקדם משוקלל	שטח אקו' שטח	סה"כ שטח אקו' בתכנית במצב נכנס	שווי יחסי של המתנגדים
אילון	30259/9	815	3/16	1	0.95	1.00	126.3	20,908	1.124%
יאיר נחום	30259/38	860	3/16	0.95	1	1.00	108.7		
אילון הגר	30259/9	794	3/16	1	0.95	1.00	126.3		1.124%
רחל	30259/38	903	3/16	0.95	1	1.00	108.7		

תחשיב שווי פוטנציאל תכנוני בחלקה 9:

בהתאם למפורט לעיל סעיף 5 (עמודים 5-7) בחלקה 9 שמתחומה מבנה מגורים הבנוי מקדמת דנא, מצב הנכנס קיים פוטנציאל ממשי לאישור בניה למגורים בחלקה, וזאת בשונה ממרבית החלקות בתכנית בייעוד שצ"פ ושמות טבע שאין בינוי בתחומן.

היקף הבינוי המאושר בתקופה האחרונה בגבעת שאול עומד על כ- 450% עיקרי עילי.

לדוגמה תכנית 101-0954420 מיום 28.05.2023 ברחוב גבעת שאול 27, גו"ח 30259/114. שטח מגרש: 1,754 מ"ר. יעודים: מגורים ומשרדים. שטח למגורים: 8,908 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד) מתוכם 7,840 מ"ר עיקרי, 1,068 מ"ר ממ"דים + 1,683 מ"ר שירות עילי עבור 89 יח"ד, בבינוי של 12 קומות מעל כניסה קובעת + 5 קומות מתחת כניסה קובעת. בתכנית לא נקבעה הפקעת קרקע ואינה כוללת מטלות מבונות.

להלן תחשיב שווי פוטנציאל תכנוני בחלקה 9:

ערך	תיאור
709	שטח חלקה 9
567	בניכוי הפקעה צפויה 20%
450%	זכויות בניה עיקרי (עפ"י תכנון בסביבה)
2552	סה"כ שטח דירתי במ"ר
893	היטל השבחה במ"ר (מצב קודם 0.3)
1659	סה"כ שטח עיקרי בניכוי היטל השבחה
15	סה"כ יח"ד (120 מ"ר דירתי)
1852	סה"כ שטח דירתי (בתוספת ממ"דים עבור 15 יח"ד)
13,000 ₪	שווי למ"ר קרקע מבונה למגורים
24,075,661 ₪	שווי קרקע מבונה
0.75	מקדם סיכון ודחייה לתכנון
18,056,746 ₪	
18,060,000 ₪	סה"כ (במעוגל):
1389	סה"כ שווי במ"ר אקו'
260	חלק יחסי בחלקה 9 של כל אחד מהמתנגדים (3/16)

עמוד 11 מתוך 12



תחשיב שווי מצב נכנס של המתנגדים בגילום פוטנציאל:

שם	גו"ח	שטח חלקה רשום	חלק יחסי בעלות בחלקה	מקדם סמיכות לתשתיות	מקדם טופוגרפיה	מקדם משוקלל	שטח אקו' פוטנציאל	סה"כ שטח אקו' בתכנית במצב נכנס	שווי יחסי של המתנגדים
אילון	30259/9	709	3/16	1	0.95	0.95	126.3	20,908	1.766%
יאיר נחום	30259/38	610	3/16	0.95	1	0.95	108.7		
אילון הגר	30259/9	709	3/16	1	0.95	0.95	126.3		1.766%
רחל	30259/38	610	3/16	0.95	1	0.95	108.7		

תחשיב שווי מצב יוצא והקצאה למתנגדים:

40				B1	3A	2A	מגרש
ק' 11	ק' 2 / מסחר / תעסוקה	ק' 1 / מסחר	ק' קרקע / מסחר	2,790	3,725	4,100	שטח מגרש / שימושים
4,080	1,375	1,375	1,345	10,764	14,010	14,010	שטח עיקרי
60				146	162	162	כמות יח"ד
720	45	45	45	1,752	1,944	1,944	שטח ממ"ד/ממ"ק
4,517	402	1,131	1,702	12,516	15,954	15,954	שטח אקו' לשיווק
					183		שטח מחוברים
1	1	1	1	0.9804	0.9709	0.9709	מקדם דחיה (בנספח שמאי)
					0.744		מקדם הפחתה למושע קשה
4,517	402	1,131	1,702	12,271	11,523	15,489	סה"כ שווי כזמין
47,035							סה"כ שווי מצב יוצא
183							סה"כ שווי כלל מחוברים
47,218							סה"כ שווי כולל מחוברים
3.531%							סה"כ חלק יחסי של המתנגדים מכלל התכנית
1661							שטח הקצאה במ"ר אקו' למתנגדים
30.46							שווי מחוברים של המתנגדים במ"ר אקו'
1691							סה"כ שווי של המתנגדים כולל מחוברים במ"ר
14.68%							סה"כ שיעור הקצאה מגיע במגרש A3
21,986,729 ₪							סה"כ שווי הקצאה מגיע למתנגדים

ולראייה באתי על החתום,



יניב גוב-ארי

שמאי מקרקעין



עמוד 12 מתוך 12

שכח
2
1

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:05

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



297645 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 9

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	709.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27121/2018/1	03/10/2018	ירושה	בן עליז יעקב מאיר	ת.ז.	005965421
				החלק בנכס	1 / 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/2	10/04/2019	מכר	אילון יאיר נחום	ת.ז.	025004060
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/2	10/04/2019	מכר	אילון הגר רחל	ת.ז.	028080679
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21949/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל אייל	ת.ז.	023018013
				החלק בנכס	1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21949/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל יאיר	ת.ז.	028007300
				החלק בנכס	1 / 4

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
		הערות: עיין הודעה בילקוט הפרסומים מס' 3158 מיום 8.2.85 תאריך שטר מקורי 8.2.85

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:05

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297645

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 9

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27510/2018/1	07/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 10.7.2018					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: בן עליז יעקב מאיר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23345/2022/1	25/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין יפוי כוח בלתי חוזר					
על הבעלות של: טל אייל					
טל יאיר					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:51

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297757

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 38

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	610.00	מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27121/2018/1	03/10/2018	ירושה	בן עליז יעקב מאיר	ת.ז.	005965421
				החלק בנכס	1 / 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/1	10/04/2019	מכר	אילון יאיר נחום	ת.ז.	025004060
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/1	10/04/2019	מכר	אילון הגר רחל	ת.ז.	028080679
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21964/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל יאיר	ת.ז.	028007300
				החלק בנכס	1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21964/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל אייל	ת.ז.	023018013
				החלק בנכס	1 / 4

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27934/2018/1	09/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
		הערות:	התחייבות מיום 10.7.2018		
		תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול			
		על הבעלות של: בן עליז יעקב מאיר			

תאריך
17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:51

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنمية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 297757

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 38

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23346/2022/1	25/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין יפוי כוח בלתי חוזר					
על הבעלות של:					
טל יאיר					
טל איל					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

297644 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 8

תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית ירושלים	714.00	מירי	

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5579/1984/1	15/10/1984	מכר ללא תמורה	אבו אלניף מרגרט	ת.ז.	6855802
				החלק בנכס	2 / 24
5579/1984/1	15/10/1984	מכר ללא תמורה	אבניאל יצחק	ת.ז.	6855807
				החלק בנכס	1 / 24
5579/1984/1	15/10/1984	מכר ללא תמורה	גאגנה אליזבט	ת.ז.	6777522
				החלק בנכס	1 / 24
5579/1984/1	15/10/1984	מכר ללא תמורה	גולן שולמית (אמליה)	ת.ז.	6855803
				החלק בנכס	1 / 24
5579/1984/1	15/10/1984	מכר ללא תמורה	גולן רות	ת.ז.	6855804
				החלק בנכס	1 / 24
5579/1984/1	15/10/1984	מכר ללא תמורה	אבניאל שאול	ת.ז.	6855805
				החלק בנכס	1 / 24

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:04

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297644

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5579/1984/1	15/10/1984	מכר ללא תמורה	אבניאל אדוארד	ת.ז.	6855806
				החלק בנסח	1 / 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5081/1998	28/04/1998	מכר	קרשטיין ברוך	ת.ז.	0005402-3
				החלק בנסח	1 / 3

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5081/1998	28/04/1998	מכר	גבעתי חיים	ת.ז.	5506928
				החלק בנסח	1 / 3

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
		הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:05

תאריך

רשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297645

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 9

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	709.00	מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27121/2018/1	03/10/2018	ירושה	בן עליז יעקב מאיר	ת.ז.	005965421
				החלק בנכס	1 / 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/2	10/04/2019	מכר	אילון יאיר נחום	ת.ז.	025004060
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/2	10/04/2019	מכר	אילון הגר רחל	ת.ז.	028080679
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21949/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל אייל	ת.ז.	023018013
				החלק בנכס	1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21949/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל יאיר	ת.ז.	028007300
				החלק בנכס	1 / 4

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
		הערות: עיין הודעה בילקוט הפרסומים מס' 3158 מיום 8.2.85 תאריך שטר מקורי 8.2.85

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:05

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297645

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 9

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27510/2018/1	07/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 10.7.2018					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: בן עליז יעקב מאיר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23345/2022/1	25/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין יפוי כוח בלתי חוזר					
על הבעלות של: טל אייל					
טל יאיר					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:05

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297646

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 10

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	761.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14578/2022/3	27/03/2022	מכר לפי צו בית משפט	חגית ואדם חברה להשקעות ופתוח בע"מ	חברה	511423733
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24821/2022/1	02/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין יפוי כוח בלתי חוזר על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:06

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297648

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 11

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	815.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3236/1969	31/03/1969	מכר	מרקסון יוסף	ת.ז.	44560
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28254/2019/1	28/08/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליוו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
 העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 30259 חלקה: 12

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	860.00	מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3510/1969	24/08/1969	מכר	גרומן בתיא	ת.ז.	44559
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28326/2019/1	28/08/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: בגין התחייבות מיום 15.8.2019 על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297650

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 13

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	794.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/14	14/11/1993	מכר	סלע רות	ת.ז.	46448-7
				החלק בנכס	1 / 6
14038/1993/14	14/11/1993	מכר	ריבלין צביה	ת.ז.	46449-5
				החלק בנכס	1 / 6
14038/1993/14	14/11/1993	מכר	פרידמן רפאל	ת.ז.	5000666-7
				החלק בנכס	1 / 6
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן יוסף	ת.ז.	373399
				החלק בנכס	1 / 6
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן- רוזן נעמי	ת.ז.	5051740-8
				החלק בנכס	1 / 6
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן עמיר	ת.ז.	3207993-1
				החלק בנכס	1 / 24

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



297650

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 13

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן אסף	ת.ז.	3330195-3
החלק בנסח 1 / 24					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן יעל	ת.ז.	3649164-5
החלק בנסח 1 / 24					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14994/2017/1	11/06/2017	מכר ללא תמורה	אמוראי אדם ישי	ת.ז.	301299384
החלק בנסח 1 / 24					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עניין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	תכנית מפורטת מס' 5246/א

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21928/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 02.04.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן-רוזן נעמי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21957/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 05.04.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן יוסף					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297650

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 13

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21965/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 27.03.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן יעל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21975/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 27.03.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן עמיר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22080/2018/1	02/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 31.07.2018 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: אמוראי אדם ישי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22228/2018/1	05/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 31.7.2018 תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן אסף					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נכח מס' 297651

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 14

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	903.00	מירי

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
1992/2016/1	רישום שוטף

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/14	14/11/1993	מכר	סלע רות	ת.ז.	46448-7
				החלק בנכס	1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/14	14/11/1993	מכר	רבלין צביה	ת.ז.	46449-5
				החלק בנכס	1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/14	14/11/1993	מכר	פרידמן רפאל	ת.ז.	5000666-7
				החלק בנכס	1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן יוסף	ת.ז.	373399
				החלק בנכס	1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן-רזן נעמי	ת.ז.	5051740-8
				החלק בנכס	1 / 6

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297651 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן עמיר	ת.ז.	3207993-1
החלק בנכס 1 / 24					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן אסף	ת.ז.	3330195-3
החלק בנכס 1 / 24					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14038/1993/17	14/11/1993	מכר	פרידמן יעל	ת.ז.	3649164-5
החלק בנכס 1 / 24					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14994/2017/1	11/06/2017	מכר ללא תמורה	אמוראי אדם ישי	ת.ז.	301299384
החלק בנכס 1 / 24					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	ענין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	תכנית מפורטת מס' 5246/א

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21927/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 05.04.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות שלי: פרידמן יוסף					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297651

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21958/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 02.04.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן-רוזן נעמי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21966/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 27.03.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן יעל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21976/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 27.03.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן עמיר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22079/2018/1	02/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 31.07.2018 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: אמורי אדם ישי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22229/2018/1	05/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 31.7.2018 תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: פרידמן אסף					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:08

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297653

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 15

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	890.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20372/2012/1	12/09/2012	מכר	דרביש רפאל	ת.ז.	058281437
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21945/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 29.07.2018 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:08

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297656 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 16

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	890.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20372/2012/1	12/09/2012	מכר	דרביש רפאל	ת.ז.	058281437
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21943/2018/1	01/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 29.07.2018 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:09

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297657

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 17

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,262.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8161/1996	27/05/1996	מכר	סיקרן יריב	ת.ז.	2530251
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3158 מיום 8/2/85		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
10988/2001/1	14/08/2001	הערת אזהרה סעיף 126	סיקרן יונתן
סיקרן ציונה			
החלק בנכס בשלמות			
הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:09

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 18

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,229.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1037/1971	22/02/1971	מכר	בן יוסף גדעון	ת.ז.	0474058
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:09

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 19

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,305.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2128/1992	23/02/1992	מכר	פרץ חנניה	ת.ז.	04281726
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20969/2020/1	29/07/2020	הערת אזהרה סעיף 126	פרץ שרה	ת.ז.	000438861
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.7.2020 על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:10

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297660

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 20

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,454.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2128/1992	23/02/1992	מכר	פרץ חנניה	ת.ז.	04281726
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21029/2020/1	30/07/2020	הערת אזהרה סעיף 126	פרץ שרה	ת.ז.	000438861
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.7.2020					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:50

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297754

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 37

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,256.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4492/2004/2	26/02/2004	ירושה	נשרי אריאל	ת.ז.	022933097
				החלק בנכס	5 / 32

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27486/2015/1	11/11/2015	תיקון טעות סופר	חבקין מיכאל	ת.ז.	000961656
				החלק בנכס	5 / 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
675/2020/1	07/01/2020	עדכון פרטי זיהוי	נשרי אריאל טוביה	ת.ז.	022933097
				החלק בנכס	1 / 32

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
675/2020/2	07/01/2020	מכר ללא תמורה	נשרי אריאל	ת.ז.	022933097
				החלק בנכס	6 / 32

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
4611/2003/1	19/03/2003	צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים
		הערות: ת.פ. 6036/1998 מיום 11.3.2003	
		על הבעלות של: חבקין מיכאל	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15934/2020/1	15/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ
		הערות: התחייבות מיום 15.1.2019	
		על הבעלות של: נשרי אריאל	

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:50

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297754

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 37

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:51

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297757

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 38

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	610.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27121/2018/1	03/10/2018	ירושה	בן עליז יעקב מאיר	ת.ז.	005965421
				החלק בנכס	1 / 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/1	10/04/2019	מכר	אילון יאיר נחום	ת.ז.	025004060
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13091/2019/1	10/04/2019	מכר	אילון הגר רחל	ת.ז.	028080679
				החלק בנכס	3 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21964/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל יאיר	ת.ז.	028007300
				החלק בנכס	1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21964/2022/1	17/05/2022	ירושה	טל אייל	ת.ז.	023018013
				החלק בנכס	1 / 4

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27934/2018/1	09/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
		הערת: התחייבות מיום 10.7.2018			
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: בן עליז יעקב מאיר					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:51

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297757

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 38

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23346/2022/1	25/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין יפוי כוח בלתי חוזר					
על הבעלות של: טל יאיר					
טל אייל					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:52

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297758

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 39

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,101.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26426/2018/2	16/09/2018	מכר ללא תמורה	בן דוד שלמה	ת.ז.	069361707
החלק בנכס 1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26426/2018/3	16/09/2018	עודף	משהד מוסא	דרכון	GJ357297
החלק בנכס 1 / 2					
הערות: דרכון קנדי					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15049/2020/1	08/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחייבות מיום 13.6.2019					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: בן דוד שלמה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15103/2020/1	08/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחייבות מיום 13.6.2019					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: משהד מוסא					

סוף נתונים

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

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:52

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



297758

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 39

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:50

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنمية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297755

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 40

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	610.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
245/1980	16/01/1980	מכר	נקר שרה	ת.ז.	5639035
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:52

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297761

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 41

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	526.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
219/1980	14/01/1980	מכר	נקר אורה	ת.ז.	0709957
החלק בנכס בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15123/2013/1	27/06/2013	משכנתה	ארז שרה	ת.ז.	056390354
			ספו רונית	ת.ז.	058349770
			מלכה נאווה כתון	ת.ז.	022780001
			אברהם סמדר	ת.ז.	024385130
			נקר צבי	ת.ז.	027948272
			בן שמעון פזית	ת.ז.	027145655
			נקר דרור-יהודה	ת.ז.	034246322
החלק בנכס בשלמות					
דרגה ראשונה סכום ללא הגבלת סכום על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:53

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297765

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 42

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	540.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3405/1999	04/03/1999	צוואה	נקר אורה	ת.ז.	07099575
החלק בנכס בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15123/2013/2	27/06/2013	משכנתה	ארז שרה	ת.ז.	056390354
			ספו רחית	ת.ז.	058349770
			מלכה נאווה כתון	ת.ז.	022780001
			אברהם סמדר	ת.ז.	024385130
			נקר צבי	ת.ז.	027948272
			בן שמעון פזית	ת.ז.	027145655
			נקר דרור-יהודה	ת.ז.	034246322
החלק בנכס בשלמות					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:53

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297766

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 43

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	452.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3736/2021/1	02/02/2021	עדכון פרטי זיהוי	מגטליך אברהם	ת.ז.	008375958
				החלק בנכס	1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38069/2022/1	22/08/2022	עדכון פרטי זיהוי	וכטפויגעל יצחק יעקב	ת.ז.	000747204
				החלק בנכס	1 / 2
				הערות: עזבון המנוח	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
5335/1988	27/07/1988	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
		הערות: עיין ילקוט פרסומים מס' 3568 מיום 3/7/88

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
		הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22048/2014/1	14/09/2014	הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת המסים	מס רכוש ירושלים
		סכום	
		285,211 ₪	
		על כל הבעלים	
		החלק בנכס	בשלמות

סוף נתונים

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

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:53

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



297766

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 43

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 10:54

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297768

נוסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 44

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	743.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8160/1996	27/05/1996	מכר	סיקרון יריב	ת.ז.	2530251
החלק בנכס בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11637/2009/3	03/06/2009	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
דרגה ראשונה					
סכום ללא הגבלת סכום					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:03

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297799 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 65

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,251.00	מיר

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
23833/2014/1	רישום שוטף

המספרים הישנים של החלקה

ספר דיר יאסין (מ) 5 דף 9

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33760/2020/1	26/11/2020	מכר	דרוש בנימין	ת.ז.	53569570
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2613/1985	22/03/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: הודעה בילקוט הפרסומים מס' 3158 מיום 08.02.85		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34723/2020/1	03/12/2020	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 29/07/2018					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:03

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



297799

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 65

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:04

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنمية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



297800

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 73

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	577.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14578/2022/4	27/03/2022	מכר לפי צו בית משפט	חגית ואדם חברה להשקעות ופתוח בע"מ	חברה	511423733
				החלק בנכס בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24820/2022/1	02/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין יפוי כוח בלתי חוזר	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:04

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297803

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 74

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	736.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3736/2021/1	02/02/2021	עדכון פרטי זיהוי	מנטליך אברהם	ת.ז.	008375958
החלק בנכס					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38069/2022/2	22/08/2022	עדכון פרטי זיהוי	וכטפויגל יצחק יעקב	ת.ז.	000747204
החלק בנכס					1 / 2
הערות: עזבון המנוח					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות: תכנית מפורטת מס' 5246/א		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26468/2014/1	19/11/2014	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מיסוי מקרקעין (מס רכוש) ירושלים
סכום			285,211 ₪
על כל הבעלים			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:05

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



297804

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 83

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	584.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס בשלמות
434/1953	28/11/1953	רישום בעלות לאחר הסדר	די בוטון אהרון	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
454/1983	16/01/1983	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	קיימת תכנית מפורטת מס' 1726

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
5335/1988	27/07/1988	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-1	עיין ילקוט פרסומים מס' 3568 מיום 3/7/88

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
9586/1988	19/12/1988	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-1	עיין ילקוט פרסומים מס' 3590 מיום 1/11/88

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	תכנית מפורטת מס' א/5246

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
38756/2022/1	25/08/2022	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי	תיק בימ"ש מחוזי ירושלים מס' 5/81/עז' , מיום 5.1.1981
על כל הבעלים				

סוף נתונים

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:05

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297804

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 83

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:06

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297807

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 89

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,208.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	ווילף ישראל משה	ת.ז.	60170040
החלק בנכס					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	שאג טלי (מטיל)	ת.ז.	5213959
החלק בנכס					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	אורנשטיין ברכה	ת.ז.	5547251
החלק בנכס					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	ווילף שלמה זלמן	ת.ז.	5814434
החלק בנכס					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	ווילף רפאל	ת.ז.	5979389
החלק בנכס					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					



297807

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 89

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28765/2016/1	12/12/2016	עדכון פרטי זיהוי	צדקת רבי מאיר בעל הנס "כולל חבת ירושלים" לעדת גאליציא	עמותה	580012490
					החלק בוכס
					6040 / 12080

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15111/2017/30	12/06/2017	מכר	גור-אריה שמואל לייב	ת.ז.	028794592
					החלק בנכס
					1 / 30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג דיהוי	מס' דיהוי
15111/2017/30	12/06/2017	מכר	סטפנסקי יוחנן	ת.ז.	024355810
					החלק בכנס 1 / 30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15111/2017/30	12/06/2017	מכר	שמעי יששכר דב	ת.ז	028057990
					החלק בנס
					1 / 30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	הרבסט שמחה מאיר	ת.ז	000675306
					החלק בנכס
					3 / 40

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	הרבסט מרדכי יוסף	ת.ז	000675322
					החלק בוכס 3 / 40

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	גוטמן רבקה	ת.ז	50961507
החלק בנס					
3 / 40					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:06

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297807

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 89

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	רבינוביץ זהבה	ת.ז.	000675314
החלק בנכס					3 / 40

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
200/2017/1	02/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין הסכם					
על הבעלות של: צדקת רבי מאיר בעל הנס "כולל חבת ירושלים" לעדת גאליציה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21041/2018/1	24/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 3.8.2017					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: גוטמן רבקה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21266/2018/1	25/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 3.8.2017					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: רבינוביץ זהבה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21353/2018/1	26/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 28.3.2017					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: הרבסט מרדכי יוסף					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21499/2018/1	29/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 28.03.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: הרבסט שמחה מאיר					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:06

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297807

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 89

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39452/2019/1	16/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחיבות מיום 14/11/2019. מגרש בגבעת שאול					
על הבעלות של: ווילף רפאל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39469/2019/1	16/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחיבות מיום 14/11/2019 , מגרש בגבעת שאול					
על הבעלות של: שאג טלי (מטיל)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39512/2019/1	16/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחיבות מיום 14/11/2019. מגרש בגבעת שאול					
על הבעלות של: ווילף ישראל משה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40388/2019/1	23/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחיבות מיום 14.11.2019					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: אורנשטיין ברכה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40872/2019/1	26/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחיבות מיום 14.11.2019					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: ווילף שלמה זלמן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45016/2022/1	20/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סטפנסקי יוחנן	ת.ז.	024355810
הערות: התחיבות מיום 6.6.2021 תאור הנכס: קרקע					
על הבעלות של: שמעי יששכר דב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
---------	-------	------------	----------	-----------	-----------

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:06

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297807

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 89

הערות:	התחיבות מיום 6.6.2021 תאור הנכס: קרקע
על הבעלות של:	שמעי יששכר דב

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48387/2022/1	13/11/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סטפנסקי יוחנן	ת.ז.	024355810
הערות:	התחיבות מיום 06/06/2021 . קרקע				
על הבעלות של:	גור-אריה שמואל לייב				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55158/2022/1	20/12/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה מיום 04.09.2014 תיאור הנכס: מגרש				
על הבעלות של:	גור-אריה שמואל לייב				
	סטפנסקי יוחנן				
	שמעי יששכר דב				

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297810

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 92

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	16,017.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	ויילף ישראל משה	ת.ז.	60170040
החלק בנסח					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	שאג טלי (מטיל)	ת.ז.	5213959
החלק בנסח					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	אורנשטיין ברכה	ת.ז.	5547251
החלק בנסח					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	ויילף שלמה זלמן	ת.ז.	5814434
החלק בנסח					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13171/2000/6	12/09/2000	צוואה	ויילף רפאל	ת.ז.	5979389
החלק בנסח					
1 / 50					
הערות: ע"פ הסכם בן יורשים					



297810

בסך מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 92

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28765/2016/1	12/12/2016	עדכון פרטי זיהוי	צדקת רבי מאיר בעל הנס "כולל חבת ירושלים" לעדת גאליציה	עמותה	580012490
					החלק בנכס
					80085 / 160170

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	הרבסט שמחה מאיר	ת.ז.	000675306
					החלק בנס 3 / 40

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג דיהוי	מס' דיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	הרבסט מרדכי יוסף	ת.ז	000675322
					החלק בנס
					3 / 40

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	גוטמן רבקה	ת.ז	50961507
					החלק בנס
					3 / 40

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15226/2018/2	04/06/2018	ירושה	רבינביץ זהבה	ת.ז	000675314
					החלק בוכס 3 / 40

מס' סטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16274/2021/2	19/05/2021	מכר	גור-אריה שמואל לייב	ת.ז	028794592
					החלק בנכס
					65 / 30000
הערות: כתוצאה מתיקון טעות סופר, ש.מ. 15111/2017/36					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16274/2021/2	19/05/2021	מכר	סטפנסקי יוחנן	ת.ז.	024355810
					החלק בנכס 65 / 30000

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297810

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 92

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16274/2021/2	19/05/2021	מכר	שמעי' יששכר דב	ת.ז.	028057990
החלק בנכס 65 / 30000					
הערות: כתוצאה מתיקון טעות סופר, ש.מ. 15111/2017/36					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54762/2022/2	18/12/2022	עודף	בשער חברה קבלנית בעמ	חברה	510232945
החלק בנכס 187 / 8000					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54762/2022/3	18/12/2022	צוואה על פי הסכם	זוננפלד נפתלי צבי	ת.ז.	057926149
החלק בנכס 561 / 8000					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
3702/1989	30/04/1989	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	ע"י הודעה בילקוט הפרסומים מס' 3633 מיום 30.4.89

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
13976/2003/1	21/09/2003	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	תכנית מפורטת מס' 5246/א

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
200/2017/1	02/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין הסכם					
על הבעלות של: צדקת רבי מאיר בעל הנס "כולל חבת ירושלים" לעדת גאליציה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21007/2018/1	24/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 3.8.2017					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنظيم الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297810

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 92

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21067/2018/1	24/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 3.8.2017					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות שלי: רבינוביץ דהבה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21352/2018/1	26/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 28.3.2017					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות שלי: הרבסט מורכי יוסף					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21504/2018/1	29/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: בגין התחייבות מיום 28.03.2017 מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות שלי: הרבסט שמחה מאיר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39344/2019/1	15/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחייבות מיום 14.11.2019					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות שלי: וילף שלמה זלמן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39505/2019/1	16/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחייבות מיום 14/11/2019. מגרש בגבעת שאול.					
על הבעלות שלי: אורנשטיין ברכה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39560/2019/1	16/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחייבות מיום 14/11/2019. מגרש בגבעת שאול					
על הבעלות שלי: שאג טלי (מטיל)					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



297810

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 92

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40401/2019/1	23/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחייבות מיום 14.11.2019					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: וילף ישראל משה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40408/2019/1	23/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו א.ש. 2018 בע"מ	חברה	515913150
הערות: התחייבות מיום 14.11.2019					
תיאור הנכס: מגרש הנמצא בגבעת שאול					
על הבעלות של: וילף רפאל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46651/2022/1	31/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סטפנסקי יוחנן	ת.ז.	024355810
הערות: התחייבות מיום 6.6.2021 תאור הנכס: קרקע					
על הבעלות של: שמעי יששכר דב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46694/2022/1	31/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סטפנסקי יוחנן	ת.ז.	024355810
הערות: התחייבות מיום 6.6.2021 תאור הנכס: קרקע					
על הבעלות של: גור-אריה שמואל לייב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55160/2022/1	20/12/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 4.9.2014					
על הבעלות של: גור-אריה שמואל לייב					
סטפנסקי יוחנן					
שמעי יששכר דב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55493/2022/1	21/12/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חיבת אליהו בע"מ	חברה	514926906
הערות: התחייבות מיום 4.9.2014					
תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: דונפלד נפתלי צבי					

17/12/2023
ה' טבת תשפ"ד
שעה: 11:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



297810

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 92

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח