

בן דוד - אברהם - הכהן

חברת עורכי דין

Ben David, Avraham, Hacoheh
Law Firm

הלל 23 ירושלים 9458123 Hillel St. Jerusalem

טל. 02-6259333 פקס: 02-6259332 fax.

mbd@dinveod.com

Moshe Ben-David,	Adv. & Notary	עו"ד ונוטריון	משה בן-דוד,
Yeshayaho Avraham,	Adv.	עו"ד	ישעיהו אברהם,
Prof. Aviad Hacoheh,	Adv.	עו"ד	פרופ' אביעד הכהן,
Hodiya I. Hainovitz,	Adv.	עו"ד	הודיה א' היינוביץ,
Carmel Moshe,	Adv.	עו"ד	משה כרמל,
Dorrit Yarchi,	Adv.	עו"ד	דורית ירchi,
Miri Weinberger	Adv.	עו"ד	מירי וינברגר
Elisheva Hacoheh,	Adv.	עו"ד	אלישבע הכהן,
Eldar Shochetman,	Adv.	עו"ד	אלדר שוחטמן,
Meir Boroos,	Adv.	עו"ד	מאיר בורוס,

כ"ב אב תשפ"ד
26 אוגוסט 2024

מספרנו: 769/2ש

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
קומה 4
ירושלים 9100701
Jer-tichnun@iplan.gov.il

שלום רב,

הנדון: התנגדות תכנית 101-1226307 ברחוב קרן היסוד 27 ירושלים
גוש 30028 חלקה 31 תת חלקה 4
רוברט שרט בע"מ

1. בשם מרשתי, רוברט שרט בע"מ ח.פ. 512744921 (להלן – "רוברט שרט בע"מ" או "מרפאת ד"ר שרט"), אני מתכבדת להגיש התנגדות לתכנית 101-1226307 (להלן – "התכנית" או "התכנית המוצעת") החלה על חלקה 31 בגוש 30028 ברחוב קרן היסוד 27 בירושלים (להלן – "הנכס נשוא התכנית" או "חלקה 31").

2. רוברט שרט בע"מ היא הבעלים של הזכויות בנכס המצוי בבנין נשוא התכנית, הידוע כגוש 30028 חלקה 31 תת חלקה 4 ברחוב קרן היסוד 27 ירושלים (להלן – "המרפאה" או "תת חלקה 4") (נסח רישום מרוכז מצ"ב כנספח א'). הנכס משמש מרפאת שיניים מאז שנת 1999.

תיאור נכס המתנגדת – מרפאת שיניים שרטור:

3. מרפאת ד"ר שרטור היא עסק משפחתי המנהלת מרפאת שיניים בקומת הקרקע של הבניין נשוא התכנית, במפלס הפונה לרחוב וושינגטון. מרפאת השיניים קיימת מאז שנת 1999. המרפאה תוכננה עוצבה והוכשרה במיוחד בשנת 1999 לשמש כמרפאת שיניים ויש בה אמצעים ומכשור מיוחד וחדיש. המרפאה תוכננה במטרה לענות על צרכים של אוכלוסיות מיוחדות כמו נכים המרותקים לכיסאות גלגלים וקשישים שאינם יכולים להתמודד עם מדרגות. ד"ר שרטור הוא מומחה לשיקום הפה. לאוכלוסיות המיוחדות יש צורך מיוחד במומחיות בשיקום הפה. העיצוב המיוחד של המרפאה נועד להקטין את החששות והלחצים המיוחדים מהם סובלים האוכלוסיות המיוחדות המטופלות במרפאה.
4. במרפאה מכשור מיוחד שנועד להקל על החרדות של המטופלים המיוחדים, וכן מכשור מיוחד הנדרש לשיקום הפה. יוטעם כי רק 2% מרופאי השיניים הם בעלי הכשרה לשיקום הפה. במרפאה ישנה מכשור הרפואי והטכני המיוחד שנועד לעיסוק בשיקום הפה. במרפאה ישנם חדרי מעבדה המכילים 3 תנורי פורצלן ו-3 מכונות חרתה, חדר סטריליזציה המכיל מכונות חיטוי ברמת בית חולים שעומדות בדרישות מיוחדות.
5. במרפאה מטופלים כ-3,000 מטופלים, חלקם מאז הקמתה. באופן טבעי, חלק מהמטופלים מבוגרים ואז בעלי מוגבלויות וקשיי ניידות. המרפאה ששטחה 134 מ"ר ממוקמת במפלס קרקע הפונה לרחוב וושינגטון (ללא מדרגות), והיא מונגשת ומותאמת לחלוטין לצרכי המטופלים בעלי המוגבלויות. על אף מיקומה המרכזי של המרפאה אשר מאפשר למטופלים להגיע אליה בקלות מכל רחבי העיר, הכניסה מרחוב וושינגטון מאפשרת למטופלים בעלי המוגבלויות גישה נוחה מרחוב שקט, כולל מקומות חניה המיועדים לבעלי מוגבלויות. בשל ההכשרה המיוחדת של ד"ר שרטור והמכשור המיוחד של המרפאה, מבוצעים בה תהליכים רפואיים מיוחדים שלא מבוצעים במרפאות שיניים אחרות.
6. למרפאה גישה נוחה ללא מדרגות וללא מעלית, שלושה כיווני אוויר המאפשרים חדרי טיפולים נוחים ונעימים. התקרה הגבוהה מאוד של המרפאה אפשרה התקנת אמצעים טכניים מיוחדים שאינם נראים לעיני המטופלים. כל האמצעים האלה מאפשרים תנאי המרפאה אידיאליים. בשל מיקום תת חלקה 4 בה ממוקמת המרפאה והנתונים הפיזיים של הנכס, היא נבחרה לפני כ-25 שנים לשמש את המרפאה ונעשו בה השקעות רבות.
7. במרפאת ד"ר שרטור עובדים כיום 11 עובדים; שני רופאי שיניים, ד"ר רוברט שרטור ובנו ד"ר דיוויד שרטור, מנהלת המשרד, גב' דבי שרטור, טכנאים וסייעות, ומזכירות. בתו של ה"ה שרטור עובדות במשרד כשיננית וטכנאית שיניים. בנוסף לבני משפחת שרטור, עובדים במרפאת השיניים שבעה עובדים נוספים במשרה מלאה. מרפאת ד"ר שרטור מפרנסת 11 משפחות כאשר היקף ההכנסות החודשיות של המרפאה עומד על מאות אלפי שקלים חדשים בחודש.
8. מכתבו של ד"ר רוברט שרטור המתאר את המרפאה, ייחודיותה, והציוד והתנאים המיוחדים שלה מצ"ב כחלק בלתי נפרד מכתב התנגדות זה ומסומן ב'.

המקרקעין נשוא התכנית והתכנון המוצע על פי תכנית 101-1226307

9. המקרקעין נשוא התכנית הוא חלקה בשטח של 658.87 מ"ר עם חזיתות לרחובות קרן היסוד וושינגטון. במגרש עומד בנין קיים המורכב משתיים וחצי קומות של מבנה ישן עליו נבנו קומות נוספות במהלך השנים. לבנין הקיים יש חזית מסחרית לפינת הרחובות וושינגטון וקרן היסוד. התכנית המוצעת מציעה בינוי חדש עם חזית מסחרית לרחוב קרן היסוד ולפינת הרחובות קרן היסוד וושינגטון. על פי התכנית מוצע שימור חזית המבנה המקורי בגובה שתי קומות ושטח פתוח לשימוש המסחר בפינת שני הרחובות, תוך שימור חלק מהחזיתות ובמקומו ייבנה בנין חדש בן 10-11 קומות.

10. התכנית המוצעת קובעת כי הבנין הקיים ייהרס. מכאן, שביצוע התכנית יחייב פינוי הבנין הקיים והריסתו, על כל המשתמע מכך. משמעות הדבר היא שלצורך ביצוע התכנית, מרפאת ד"ר שרטור תפונה ותהרס לחלוטין.

11. התכנית המוצעת היא תכנית מתאר "נקודתית" והיא תכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

12. עיקר הוראות התכנית הן כדלהלן:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ד'.
- ב. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- ג. קביעת קווי בניין מירביים
- ד. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- ז. קביעת הוראות בענין הריסת מבנה קיים.
- ח. קביעת הוראות לשימור החזית.
- ט. קביעת תנאים להליך הרישוי
- י. קביעת תנאים לתעודת גמר
- יא. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
- יב. קביעת שלביות ביצוע.
- יג. קביעת הוראות להפקעה.

13. מסמכי התכנית מתארים תוספת מאסיבית ביותר שתגדיל מאוד את עומס הבניה והצפיפות בחלקה לא גדולה.

הריסת הבנין נשוא התכנית תפגע קשות במרפאת ד"ר שרטור:

14. הריסת הבנין הקיים לצורך הקמת בנין חדש תפגע קשות במרפאת ד"ר שרטור. כאמור לעיל, מרפאת ד"ר שרטור היה מרפאה ותיקה, יוצאת דופן, חדישה, מושקעת, עם אלפי

מטופלים ותיקים אשר מגיעים למרפאה מכל רחבי העיר. הריסת הבנין תחייב את פינוי והריסת המרפאה, והעברתו עם כל הציוד שלו למקום אחר. העברת המרפאה תחייב איתור מקום חילופי מתאים, הכשרתו, העברת כל הציוד היקר למקום החילופי ויעלה סכומים גבוהים ביותר. ספק אם אפשר כלל להעביר חלק מהציוד והמכשירים שהותאמו למבנה הקיים. עלות המעבר תהיה גבוהה מאוד, וכך גם עלות השבתת הפעילות של המרפאה לצורך המעבר.

15. כמפורט במכתבו של ד"ר שרטר, חלק מהמכשור הייחודי המותקן במרפאה עלול להיפגע קשות ואף להיהרס אם הוא יועבר למקום אחר. עלות מכשור זה גבוה ביותר.

16. בנוסף לכך, קיים חשש כי העברת המרפאה למקום אחר תפגע במרפאה שכן חלק מהמטופלים הוותיקים יתקשו להגיע למיקום החדש.

17. לאור זאת, מתנגדת המרפאה להריסת הבנין הקיים.

מיקום השטח המבונה המיועד להפקעה בשטח בו כיום נמצא מרפאת ד"ר שרטר:

18. לחילופין, ומבלי לפגוע באמור לעיל, טוענת המתנגדת כי יש לשנות את המיקום המתוכנן של השטח המבונה המיועד להפקעה, אשר על פי התכנית המוצעת הוא במקום בו קיים היום מרפאת ד"ר שרטר. גם אם תדחה התנגדות המרפאה להריסת הבנין החדש, וייקבע כי הבנין הקיים ייהרס, תכנון זה ימנע לחלוטין את החזרת המרפאה לבנין החדש לאחר הריסת הבנין הקיים ובניית בנין חדש, ויש בו כדי להביא לחיסול מוחלט של המרפאה.

19. **השטח אשר על פי התכנון המוצע הוא שטח מבונה המיועד להפקעה לצרכי ציבור ממוקם בשטח בו כיום נמצא מרפאת ד"ר שרטר. משמעות התכנון האמור הוא חיסול מוחלט של מרפאת ד"ר שרטר ופגיעה אנושה בזכויותיה, תוך מניעת כל אפשרות להשבת המרפאה למיקומו הנוכחי עם סיום ביצוע התכנית.**

20. סעיף 4.1.2 ה' להוראות התכנית קובע כך:

1. השטח המבונה המסומן באות "א" בנספח הבינוי והיקפו כ-190 מ"ר, בקומת הקרקע העליונה ממפלס רחוב וושינגטון, יוקצה לעיריה לצרכי ציבור עבור רווחה/חברה/תרבות ופנאי.

2. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6. לענין הפקעות לצרכי ציבור.

3. השטח המבונה יהיה נגיש ובעל גישה נפרדת, ללא קשר לתנועה בבנין עצמו, על פי המסומן בנספח הבינוי בטבלה 5.

4. השימוש הציבורי הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה.

5. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע ובלבד שיעמוד בצרכי העיריה לשימוש ציבורי

21. סעיף 6.6 להוראות התכנית קובע כי "לאחר קביעת מיקום סופי על פי סעיף 4.1.2 ה', השטחים המבונים המסומנים באות "א" בנספח הבינוי, יופקעו ויועברו לרשות המקומית."

22. מהאמור לעיל עולה כי בכוונת יזמי התכנית למקם את השטח המבונה המיועד להפקעה בשטח המרפאה אשר בבעלות פרטית ללא הסכמת הבעלים החוקיים של המרפאה! זאת, על אף שיזמת התכנית, אביב שני פיתוח ובניה בע"מ הוא בעלים של לא פחות מ-6 תתי חלקה בבנין שניתן היה להעביר לבעלות העירייה, בנוסף ליחידות רבות שעתידיים להיבנות בחלקה נשוא התכנית.

23. ספק רב אם היזמת הודיעה לעיריית ירושלים כי השטח המבונה אשר בכוונתה להפריש לצרכי ציבור כלל אינו בבעלותה, וכי אין כל הסכמה מצד הבעלים החוקיים של השטח הזה להפקעתו. יובהר כי מרפאת ד"ר שרטור כלל לא היתה מודעת למהלך שננקט על ידי היזמים מול העירייה שהיה לחלוטין לא בהסכמתה ולא בידיעתה. רק עם הפקדת התכנית ולימוד הוראותיה התחוויר למרפאה זממם של יזמי התכנית.

24. מרפאת ד"ר שרטור מתנגדת נחרצות להפקעת השטח בו ממוקמת המרפאה בבעלותה לידי העירייה, והיא עומדת על כך שבמסגרת כל בניה עתידית ככל שזו תאושר, שטח זה יוותר בבעלותה וישמש שטח למרפאת השיניים בבעלותה.

25. תכנון שטח המרפאה בבעלות מרפאת ד"ר שרטור כשטח המיועד להפקעה של שטח מבונה לצרכי ציבור מהווה צעד תכנוני פסול ודקוני, פגיעה תכנונית חמורה ופגיעה קיצונית, בלתי סבירה ולא מידתית בזכויות צד שלישי. התכנון המוצע מהווה גזל של ממש של רכוש צדדים שלישיים ולכן יש לדחות את התכנון המוצע אשר גוזלת את רכוש המרפאה ומחסלת את פרנסתה ופרנסת 11 משפחות.

26. במאמר מוסגר יוציין כי במפלס הקרקע לכיוון רחוב קרן היסוד בנספח הבינוי מופיע שטח לקליניקה/דירה. לא ברור אם כוונת היזמת היא להציעה שטח זה כחלופה למרפאה הקיימת של מרפאת ד"ר שרטור. עם זאת, יובהר כי שטח זה אינו יכול לשמש חלופה למרפאה הקיימת. שטח מרפאת ד"ר שרטור היום הוא כ-134 מ"ר, בעוד שטח הקליניקה/דירה במפלס רחוב קרן היסוד קטן בהרבה מכך. יתירה מזו, שטח זה אינו נגיש, והנגשת השטח הזה תחייב פתיחת פתחים בקירות המיועדים לשימור על פי התכנית המוצעת. יתירה מזו, שטח זה "אטום" לכיוון צפון ומזרח, בניגוד למרפאת ד"ר שרטור הקיימת שיש לה שלושה כיווני אוויר, והוא במפלס נמוך ואינו פונה לרחוב ושינגטון.

נימוקים נוספים להתנגדות:

27. מבלי לפגוע באמור לעיל, טוענת מרפאת ד"ר שרטור כי יש לדחות את התכנית מסיבות נוספות.

28. התכנית מציעה בניה מאסיבית בחלקה יחסית קטנה, ודבר מהווה עומס בלתי סביר על חלקה קטנה בשטח של 658.87 מ"ר בלבד.

29. אין בתכנית המוצעת פתרון מספק לניהול מי הנגר, בשל התכסית הגבוהה של הבניה המוצעת, בין היתר, בהתחשב בכך שהחניון התת קרקעי מתוכנן ברוב שטח המגרש. לאחר אישור התכנית, לא ניתן יהיה לתקן את הנושא הזה בשלב הנפקת היתרי הבניה. לאור זאת, הוועדה מתבקשת לקבל חוות דעת הידרולוגית של יועץ ההידרולוגיה של הוועדה המחוזית על מנת לעמוד ולהעריך אם יש באמצעים המוצעים וההספק שלהם כדי למנוע מניעת מעבר כלל מי הנגר מהמגרש לתחום הציבורי.

30. המתנגדת תטען כי תכנית העמידה שהיא תכנית קומת הקרקע של מפלס קרקע עליון לכיוון רחוב וושינגטון נערכה בקנה מידה 1:500, דבר המקשה על קריאת התכנית של קומת הקרקע הזו. על מנת לבחון את התכנון, יש לעמוד על כך שתכנית זו תיערך בקנה מידה של 1:200 כמו שאר התכנית. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להשלים את טענותיה לאחר קבלת תכנית קומת הקרקע של מפלס הקרקע העליון (שם נמצא היום מרפאת ד"ר שרטר).

31. על פי התכנון המוצע, בנספח הבינוי מוצג לובי שאינו נגיש לא לכיוון רחוב וושינגטון ולא לרחוב קרן היסוד. יש לוודא כי שטח מרפאת ד"ר שרטר תוותר באותה רמת נגישות שיש לה כיום. מבלי לפגוע באמור לעיל, טענות המתנגדת כי לאור העובדה שהמבנה המוצע הוא מעל 6 יח"ד, ונראה כי הנגשת המבנה תחייב שינויים משמעותיים לגבי שני קומות הקרקע המועצות בנספח הבינוי, גם לכיוון רחוב קרן היסוד וגם לכיוון רחוב וושינגטון. בתכנון המוצע בנספח הבינוי המעליות מתוכננות מעל מפלסי הקרקע השונים. לאור זאת, טוענת המתנגדת כי יש לקבל חוות הדעת של יועץ הנגישות של הוועדה בטרם קיום דיון באישור התכנית.

32. בנספח הבינוי, בסמוך לכניסה לבנין המוצע לכיוון רחוב קרן היסוד מצויין מיקום לאופניים אך לא מצויין כמה חניות אופניים יכולים להיכנס לשטח זה, והאם 44 חניות לאופניים המצויינים בנספח התנועה מתייחסים למיקום זה. נספח התנועה לא מציג את היתכנות מחסנים להכין 44 זוגות אופניים. לאור זאת, טוענת המתנגדת נדרשת בדיקה של יועץ תנועה של הוועדה המחוזית כתנאי לדיון באישור התכנית.

חוות הדעת של האדריכל, מאיר יגוד מצ"ב כחלק בלתי נפרד מכתב התנגדות זה ומסומן ג'.

התייחסות להסכם למכירת זכויות הבניה של חלקה 4 (המרפאה) משנת 2016:

33. אין מחלוקת כי בתאריך 31.10.2016 התקשרה רוברט שרטר בע"מ עם חברה בשם השקעות היסוד (1998) בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבניה של רוברט שרטר בע"מ בתת חלקה 4. יובהר כי מרפאת ד"ר שרטר אינה מתכששת להתקשרות זו, והיא לא היתה מתנגדת לניצול זכויות הבנין בחלקה 31, כולל תכנית להגדלת זכויות הבניה באופן סביר ומידתי, אם הדבר לא היה מסב פגיעה מהותית וחמורה במרפאה ובזכויותיה.

34. במסגרת ההסכם משנת 2016 התחייבה מרפאת ד"ר שרטר "לסייע בידי הקונה בכל הדרוש והקשור לניצולן של זכויות הבניה, וכן מתחייבים הם שלא להתנגד בכל דרך שהיא לכל תכנית שייזום או שיסכים לה הקורה, לרבות למיקום אלמנטים של חיזוק בשטח הבית המשותף כל עוד לא ייחסם פתח קיים בדירות המוכרים...." (סעיף 11 להסכם).

35. כאשר מרפאת ד"ר שרטר מכרה את זכויות הבניה שלה בבנין, היא סברה לתומה כי בכוונת הקונה לבצע בניה סבירה של תוספת מספר קומות מעל גבי הבנין הקיים, כאשר ברור לכל כי בשל מבנה הבנין המקורי, תכסית כל בניה עתידית לא תעלה על התכסית הקיימת ומדובר בתוספת של לכל היותר מספר קומות מעל הבנין הקיים.

36. בניגוד לאמור לעיל, התכנית המוצעת היא תכנית להריסת הבנין הקיים ובניית בנין חדש במקומו. משמעות הדבר היא שצריך לפנות את הבנין ולחזור אליו, תוך התייחסות לתקופת הבינויים מה יקרה עם המרפאה, שכאמור לעיל, היא עסק פעיל המפרנסת 11

משפחות, ומשרתת אלפי מטופלים. הליך כזה הוא מאוד מורכב לעסק מסוג המרפאה וכדי למנוע פגיעה כלכלית נדרשת השקעה מרובה לפתרון ביניים ולמעברים, מבלי לפגוע בצידוד. כתנאי לאישור התכנית יש לקבוע שתיתן חלופה ראויה שתאפשר שימור העסק. למותר לציין שהיה מקום לאפשר את החזרת המרפאה לבנין החדש לאחר הקמתו, תוך שימור מיקומה הנוכחי של המרפאה ותכונותיה הפיזיות.

37. תחת זאת, הגדילו היזמים לעשות ובמקום להבטיח את תקופת הביניים של העסק שימנע את חיסולו והחזרתו למיקומו הנוכחי, והם תכננו את השטח המיועד להפרשה של שטח מבונה והפקעה לצורכי ציבור, דווקא בשטח שהמרפאה היתה אמורה לשוב אליו. בכך, פועלים היזמים לגרום באמצעות התכנית פגיעה אנושה למרפאה וחסולו על ידי מניעת כל אפשרות שהמרפאה תשוב למקומו הנוכחי לאחר הבניה.

38. **מכאן שהתכנית המוצעת פוגעת פגיעה אנושה במרפאה! עיון בתכנית מלמד שלא זו בלבד שהיא "חוסמת פתח קיים" במרפאה, אלא שהיא מחסלת לחלוטין את המרפאה בכוונה תחילה בכך שהיא מעבירה את הזכויות במרפאה לצד שלישי, עיריית ירושלים, במסגרת הפרשה לצרכי ציבור.**

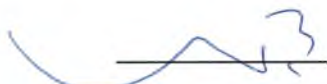
39. **למותר לציין כי לא היתה כל כוונה להסכים לחיסול המרפאה על ידי התכנית!**

40. לאור האמור לעיל התכנית נשוא ההתנגדות אינה תכנית סבירה ו/או מידתית שכן היא פוגעת פגיעה אנושה ובלתי מידתית בזכויות צדדים שלישיים.

סיכום

41. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את התכנית, ולקבוע כי יש להפקיד מחדש את התכנית, אם בכלל, לאחר ביטול ההוראות להריסת הבנין הקיים, ולחילופין, לאחר ביטול הפקעת השטח המבונה בשטח בו קיים היום מרפאת ד"ר שרטר. כמו כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה לדון בתכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מומחים כמפורט לעיל, וכן לקבוע כי על היזמים לבוא בדברים עם מרפאת ד"ר שרטר למציאת פתרון הולם והוגן למרפאה בתקופת הבניה, כולל מימון העברתה אל המקום החלופי מתאים והחזרת המרפאה למיקומה הנוכחי בבנין החדש תוך התאמת המרפאה החדשה בבנין החדש לצרכי המרפאה בהתאם לתנאים הקיימים בה היום.

42. ההתנגדות נתמכת בתצהיר הגב' דבי שרטר.


דורית ירחי, עו"ד

אישור

01476969-9

אני הח"מ דבי שרטור ת.ז. לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

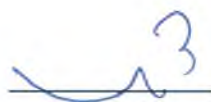
1. אני בעלת מניות ומורשת חתימה של חברת רוברט שרטור בע"מ ח.פ. 512744921 שהיא בעלת הזכויות בנכס הידוע כגוש 30028 חלקה 31 תת חלקה 4 ברחוב קרן היסוד 27 בירושלים, אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית 101-1226307.
2. כל העובדות המנויות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.



דבי שרטור

26.8.2024

הריני מאשרת כי ביום ~~2.11.2023~~ הופיעה לפניי עו"ד דורית ירחי מ.ר. 14624 מהכתובת הלל 23 ירושלים מר דבי שרטור הנושאת ת.ז. ומספרה ~~01476969-9~~ 476969! שזוהתה על ידי. לאחר שהוזהרתי את המצהירה כי עליה להצהיר את האמת, וכי היא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה הנ"ל את נכונות הצהרתה וחתמה עליה בפניי.



דורית ירחי, עו"ד

יפוי כח

רוברט שרטר בע"מ

קרן היסוד 27, ירושלים

ממנה בזאת את עוה"ד:

משה בן דוד ו/או אצילות אבותיהם ו/או פרופ' אביעד הכהן ו/או הודיה א' רפפורט-היינוביץ ו/או משה כרמל ו/או אלדר שוחטמן ו/או דורית ירחי ו/או מאיר בורוס להיות באי כוחי (להלן: ב"כ) במשפט/בעניין העצמות אבותיהם ו/או פרופ' אביעד הכהן ו/או הודיה א' רפפורט-היינוביץ ו/או משה כרמל ו/או אלדר שוחטמן ו/או דורית ירחי ו/או מאיר בורוס לשון זכר משמעה גם לשון נקבה לפי העניין. המילים ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך, לשון זכר משמעה גם לשון נקבה לפי העניין. מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה ב"כ רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום או להגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה, השגה, או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזה פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה ולחתום על כל בקשה מכל מין וסוג שהוא בקשר לעניין הנ"ל.
5. למסור כל ענין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שב"כ ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתם של ב"כ ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שב"כ ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר ב"כ ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, או ועדות התכנון, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו אנו חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
12. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות על ידי החוק.
14. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו אנו חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

רוברט שרטר בע"מ

קרן היסוד 27, ירושלים

ח.פ. מס' 51-274492-1

חתימה:

ולראיה באתי על החתום, היום

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עורך דין
דורית ירחי, עו"ד
מ.ר. 14624

ירושלים, 28 באוגוסט 2024
כ"ד אב ה'תשפ"ד

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים 9414601
Inbargo@iplan.gov.il

ועדה נכבדה,

הנדון: תכנית מתאר מקומית 101-1226307 - קרן היסוד 27, ירושלים
כתב התנגדות

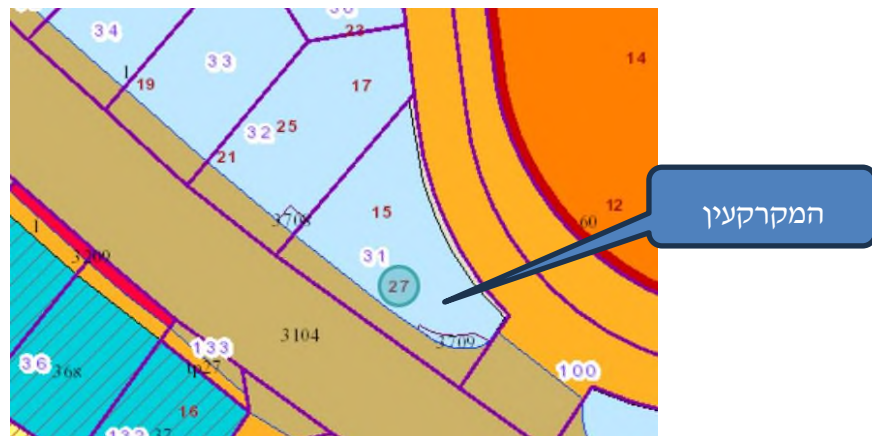
בשם מרשינו, דוד סופר, בעל הזכויות בתתי חלקות 1, 8 ו-9 בבית המשותף נושא התכנית המוצעת, הנמצא ברחוב קרן היסוד 27 ירושלים, הידוע כגוש שומה 30028 חלקה 31 (להלן – **המקרקעין**), ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **החוק**), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מתאר מקומית 101-1226307 "קרן היסוד 27" (לעיל ולהלן – **התכנית המוצעת או התכנית**).

נסח רישום המקרקעין מצורף כנספח ומסומן א'.

כל ההדגשות הן של הח"מ, אלא אם צוין אחרת. כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מכתב התנגדות זה.

רקע עובדתי ותכנוני

1. עסקינן במקרקעין הנמצאים במיקום מרכזי וייחודי בירושלים, בפינת הרחובות קרן היסוד 27 ו-ווישינגטון 15. המדובר בציר עירוני חשוב ביותר המחבר בין מרכז העיר על שימושי המסחר והתעסוקה בו לבין אזור המושבות – המכיל את המרכז התרבותי.
2. כיום, במקרקעין בית משותף הכולל 5 קומות ומחולק ל-17 תתי חלקות וכן חזית מסחרית בקומת הקרקע, הפונה לפינת הרחובות, ובה פועל סופר מוכר.
3. על המקרקעין חלה תכנית מתאר מקומית מס' 62 (פורסמה למתן תוקף ביום 16.07.1959), המייעדת את המקרקעין לאזור מגורים 2. בנוסף, בחלק של המקרקעין הקרוב לציר קרן היסוד חלה תכנית מס' 101-0178129 "רכבת קלה ירושלים – הקו הכחול" (פורסמה למתן תוקף ביום 5.8.2018). ראו להלן מתוך אתר GIS העירוני:



4. המתנגד הוא בעליהן הרשום של 3 תתי חלקות בקומת הקרקע במקרקעין המהווים יחידה מסחרית ונכללים בשטח התכנית המוצעת. למתנגד 52/582 חלקים מהרכוש המשותף בבית המשותף המהווים 8.9% מכלל הרכוש המשותף.
5. יצוין, כי ביום 31.5.2012 ועל רקע הליך משפטי שהתנהל ביניהם, נחתם בין המתנגד לבין מגישת התכנית וכן בעל תת חלקה נוסף במקרקעין ואחרים, הסכם פשרה אשר במסגרתו ויתרו הצדדים באופן הדדי על זכויות יחסיות ברכוש המשותף לרבות זכויות בניה עתידיות ואחוזי בניה עבור תוספות בניה.
6. התכנית נושא ההתנגדות, מציעה בינוי חדש של 11 קומות ו-38 יח"ד באמצעות הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תוך שימור החזיתות הקיימות. ראו להלן מתוך הוראות התכנית המוצעת:

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה	
2.1 מטרת התכנית	הקמת מבנה חדש בן 10-11 קומות עם חזית מסחרית לרחוב קרן היסוד, תוך שימור חזיתות במבנה.
2.2 עיקרי הוראות התכנית	1. שינוי ייעוד ממגורים 2 למגורים ד'. 2. קביעת הוראות להפרשות מבוטות לצרכי ציבור. 3. קביעת קווי בניין מירביים. 4. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית. 5. קביעת מספר הקומות המרבי. 6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח. 7. קביעת הוראות בעניין הריסת מבנה קיים. 8. קביעת הוראות לשימור החזית. 9. קביעת תנאים להליך הרישוי. 10. קביעת תנאים לתעודת גמר. 11. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. 12. קביעת שלביות ביצוע. 13. קביעת הוראות להפקעה.

נימוקי ההתנגדות

א. התכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות התקנות בכל הקשור להגשת תכנית בבית משותף

7. תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016 קובעות את התנאים בהם רשאי בעל דירה בבית משותף להגיש תכנית (לעיל ולהלן – **תקנות הגשת תכנית בבית משותף או התקנות**).
8. בין היתר, קובעת תקנה 2(א)(2) לתקנות הגשת תכנית בבית משותף כדלקמן:
2. (א) בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית כאמור, מהדירות בבית המשותף, הוא בשיעור הקבוע להלן, לפי העניין, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש **פגיעה**:

[...]

(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח של דירה מסוימת, לרבות רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית.

9. וכן ראו גם את הגדרתה של "פגיעה" לפי תקנה 1 לתקנות:

"פגיעה" – אם לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מהמפורטים להלן:

(1) התכנית מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;

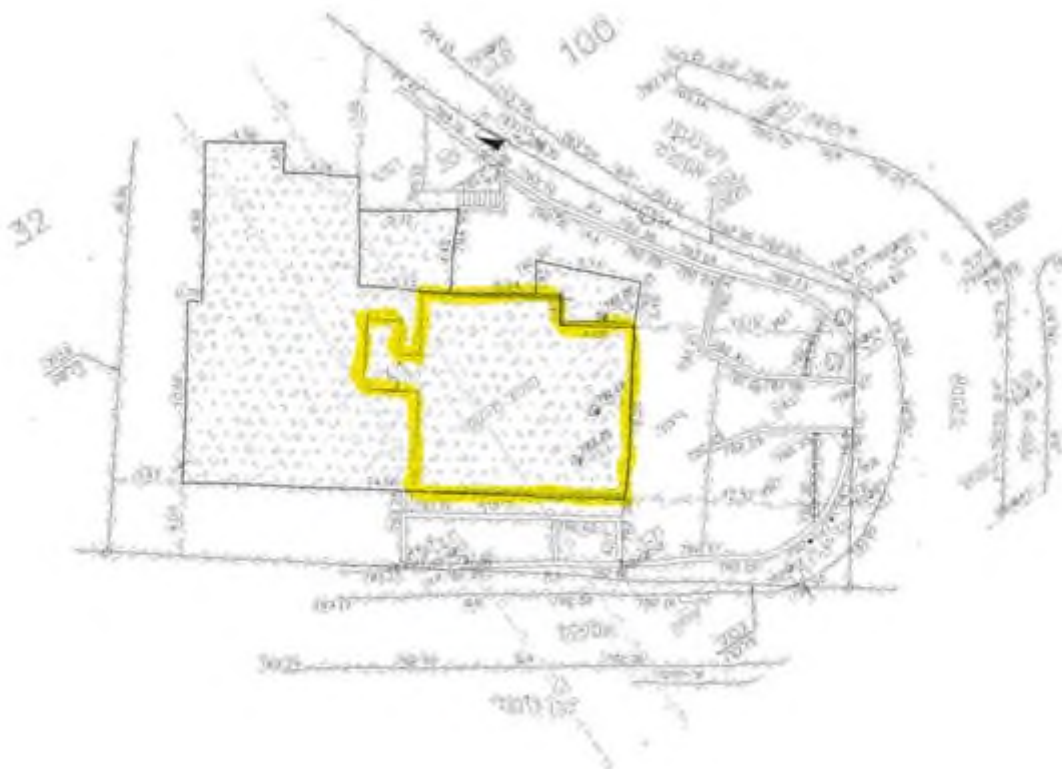
[...]

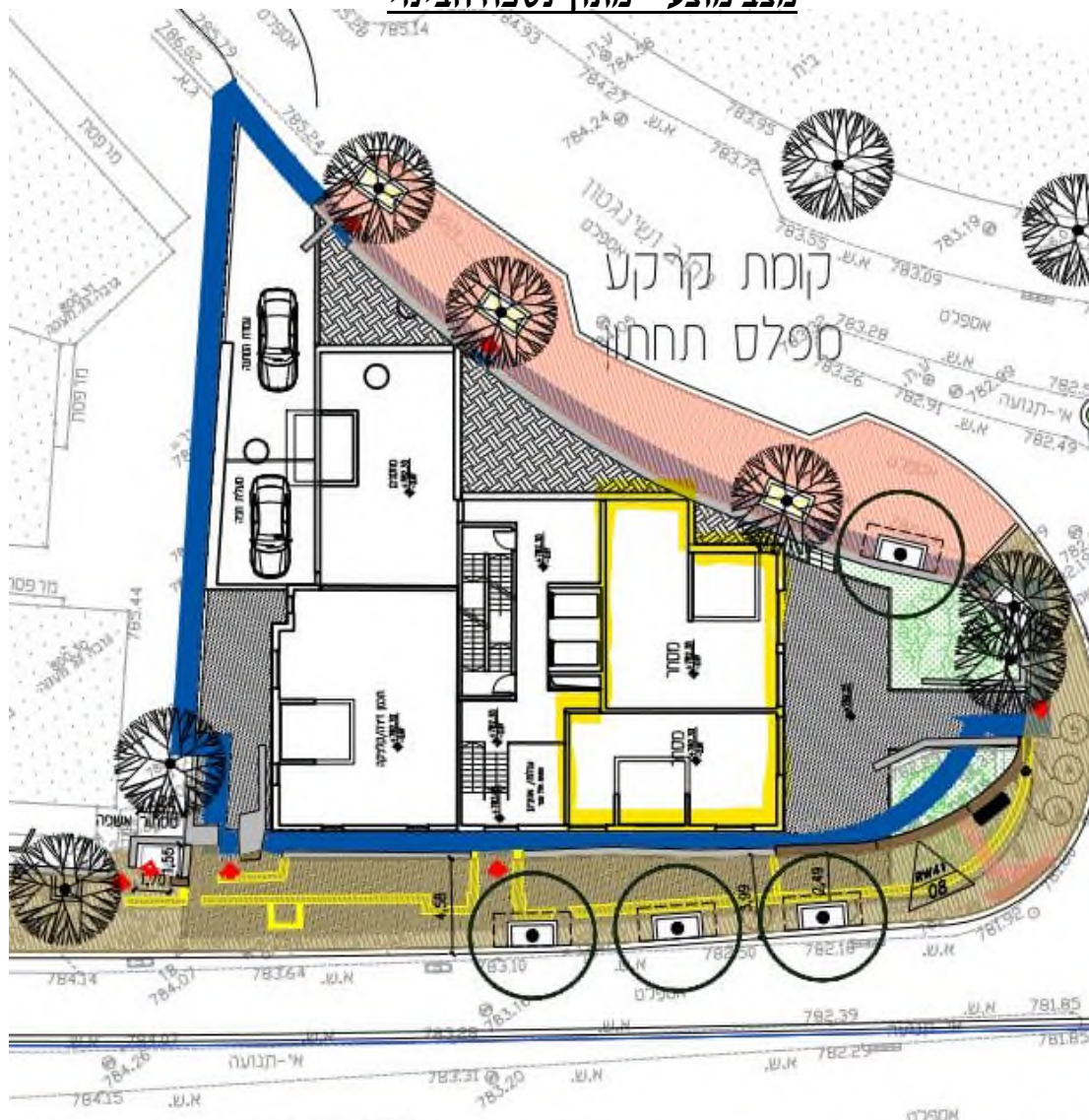
10. כלומר, תקנה (2)(א) (2) סיפא קובעת כי ככל שהתכנית כוללת שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה – בעל אותה דירה צריך להיות אחד ממגישי התכנית, או למצער להסכים להגשתה. ודוק: במקרה כזה, של שינוי בשטח, אין להזדקק לרישאה התקנה הדורשת הסכמה של 60% מבעלי הדירות בלבד, אלא יש לקבל הסכמה של כל בעל דירה ששטחה עתיד להשתנות.

11. בענייננו, התכנית המוצעת קובעת הוראות בעניין הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש במקומו, ובכלל זה שינויים בשטחי הדירות וברכוש המשותף שהוצמד להן. על כן, יש לקבל את הסכמת כלל בעלי הדירות בבית המשותף, ובין היתר את הסכמתו של המתנגד.

12. ראו להלן (בצהוב) השוואה בין שטחו של המתנגד במצב הקיים למול השטח המסחרי כפי שמופיע בנספח הבינוי של התכנית המוצעת:

מצב קיים





תכנית קומת קרקע - מפלס קרן היסוד קנ"מ 1:200

13. ודוק: התכנית עורכת שינוי בשטח תתי החלקות של המתנגד ולפיכך נדרש לקבל את הסכמתו להגשת התכנית.
14. יובהר, אין מקום לתחולת תקנה 2(א)2 רישא – מגישת התכנית הינה בעליהן הרשומה של 6 תתי חלקות במקרקעין ולה 182/582 חלקים ברכוש המשותף המהווים 31.2% מהרכוש המשותף. גם אם מגישת התכנית הצליחה לקבל את הסכמתם של 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, מאחר שהתכנית כוללת שינוי גם בשטח של המתנגד, עליה לקבל את הסכמתו להגשת התכנית.
15. אם כן, יוצא אפוא כי התכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות התקנות ביחס להגשת תכנית בבית משותף על ידי מי שהוא בעל דירה בו ומעוררת קשיים קנייניים כבדי משקל.
16. בעניין זה כבר נקבעה ההלכה לפיה בבוא מוסד תכנון לדון בבקשה המעוררת קשיים קנייניים, עליו להשהות את הדיון בבקשה עד אשר תתקבל הכרעה בסוגיה הקניינית. ראו לדוגמא את שנקבע בע"מ 4185/23 משה רוזן נ' ועדת ערר המחוזית לתכנון ולבניה (נבו 14.6.2023):

17. כפי שטענו רשויות התכנון, וכפי שקבע בית משפט קמא, הלכה פסוקה היא כי רשויות התכנון רשאיות "להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית. הטעם לדבר: יכולות הוועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש" (בג"ץ 1578/90 אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א, פסקה 1 [פורסם בנבו] (24.10.1990)). ברי הוא אפוא, כי **כאשר מוסד תכנון סבור כי ישנם ספקות קנייניים בבקשה שלפניו, רשאי הוא, שלא לומר חייב, להשהות את הדיון בבקשה עד לקבלת הכרעה בסוגיה הקניינית מהרשויות המוסמכות לכך**".

ב. התכנית המוצעת עומדת בסתירה להסכם הפשרה שנחתם בעבר בין הצדדים

17. ביום 31.5.2012, חתמו המתנגד, מגישת התכנית וכן בעל תת חלקה נוסף במקרקעין (תת חלקה מספר 20 שבעליה הוא מר ערן שני. ראו בנסח המצורף כאמור כנספח א') ואחרים, על הסכם פשרה ביניהם, וזאת על רקע פסק דין שניתן בהליך ת"א (שלום י-ם) 45468-03-10 **חסן אברישמצי נ' דוד סופר** (נבו 13.7.2010) אשר התנהל בין הצדדים.

עותק מהסכם הפשרה מצורף כנספח ומסומן ב'.

18. במסגרת הסכם הפשרה התחייב המתנגד לוותר לטובת מגישת התכנית ומר ערן שני על כל זכויותיו היחסיות (52/582) **ברכוש המשותף שבגג הבית המשותף**, לרבות זכויות בניה עתידיות ואחוזי בניה שיוקנו עבור תוספת בניה בכל דרך שהיא בגג הבית המשותף.

19. עוד, התחייב המתנגד שלא יתנגד בכל דרך שהיא לכל תכנית שייזמו מגישת התכנית ומר ערן שני **לתוספת בניה על גג הבית המשותף**. ראו להלן מתוך הסכם הפשרה:

הצדדים מתכבדים להודיע לכבוד בית הדין כי הגיעו להסכם פשרה אשר פורטו כדלקמן:

1. **התובע מר דוד סופר מוותר לטובת הנתבעים מס' 1 + 2 על כל זכויותיו היחסיות – 52/582 חלקים (שהם כ-8.93%) ברכוש המשותף שבגג הבית המשותף בנכס המקרקעין ברחוב קרן היסוד 27, ירושלים הידוע כגוש 30028 חלקה 31 (להלן: "הבית המשותף") ולרבות זכויות הבניה העתידיות ואז אחוזי הבניה שיוקנו לבניין עבור תוספת בניה בכל דרך שהיא בגג הבית המשותף, ככל שניתן יהיה לחוסף ולבנות על הגג הנזיל והוא נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת כי זכויותיו אלו והקניין שבהם יוצמדו אל הנכסים (הדירות) שנרכשו על ידי הנתבעים מכונס-הנכסים עו"ד אוריאל מסד הידועים כחלק מחלקות משנה מס' 31/11, 31/12, 31/13, לפי בחירתם. התובע מצהיר כי לא קיימות ברשותו זכויות נוספות הקשורות לגג הבית המשותף נכון ליום ההסכם.**

2. **מובהר כי התובע לא יתנגד בכל דרך שהיא לכל תוכנית שיוזמו הנתבעים 1 ו-2 לתוספת בניה על גג הבית המשותף כמפורט להלן ובמסגרת הסכם זה ימסור לנתבעים 1 ו-2 יפוי כוח נוסדיוני לתכנון המסמך את הנתבעים 1 ו-2 לחתום על כל תוכנית לתוספת בניה בגג הבית המשותף.**

20. מנגד, התחייבו מגישת התכנית ומר ערן שני לוותר לטובת המתנגד על כל זכויותיהם היחסיות (195/582) ברכוש המשותף שבחצר הבית המשותף וכן נתנו הסכמתם להצמיד זכויות אלו לדירת המתנגד.

21. עוד, התחייבו מגישת התכנית ומר ערן שני לוותר על כל זכויות הבניה העתידיות ואחוזי הבניה שיוקנו עבור תוספת בניה בכל דרך שהיא בחצר המוצמדת, וכן התחייבו שלא יתנגדו לכל תכנית שייזום המתנגד לתוספת בניה בחצר הבית המשותף.

4. הנתבעים 1 ו-2, אביב שני פיתוח ובניה בע"מ ומר ערן שני מוותרים לטובת מר דוד סופר על כל זכויותיהם היחסיות 195/582 חלקים (שהם כ-33.5%) ברכוש המשותף שבחצר הבית המשותף המשמשת כיום את הנתבעת מס' 4, כפי שמופיעה בתשריט חתום על ידי הצדדים המהווה נספח בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן בנספח ב' (להלן: "תחצר").

5. הנתבעים 1 ו-2 נותנים את הסכמתם הבלתי חוזרת כי זכויות והקניין שבהם יוצמדו לדירה (הנכס) של התובע, אשר ידוע כחלקת משנה מספר 31/1 בקומת הקרקע.

6. הנתבעים מס' 1 + 2 מוותרים לטובת מר דוד סופר על כל זכויות הבניה העתידיות ו/או אחוזי הבניה שיוקנו לבניין עבור תוספת בניה אותה יזום התובע, בכל דרך שהיא, בחצר הצמודה לדירת התובע ככל שניתן יהיה להוסיף ולבנות בחצר הנ"ל והם נותנים את הסכמתם הבלתי חוזרת כי זכויות אלו והקניין שבהם יוצמדו אל הדירה של התובע הידוע כחלק 31/1 בגוש 30028.

7. מובהר כי הנתבעים מס' 1 + 2 לא יתנגדו בכל דרך שחיה לכל תוכנית שייזום התובע לתוספת בניה בחצר הבית המשותף ובמסגרת הסכם זה ימסרו לידי התובע יפוי-כוח נטריוני לתכנון המסמיק את התובע לחתום על כל תוכנית לתוספת בניה בחצר הנ"ל.

נסח יפוי-הכוח מצודף ומסומן בנספח ג'.

8. הנתבעים מס' 1 + 2 מוותרים בזאת על כל אחוזי הבניה שיוספו על הקיים במסגרת כל תוכנית אותה יזום התובע ו/או מי מטעמו לתוספת בניה בחצר הנ"ל.

22. לבסוף, הובהר שנית בהסכם הפשרה כי מגישת התכנית ומר ערן שני יוכלו ליזום כל תכנית לתוספת בניה על הגג בכל דרך אפשרית, לרבות תמ"א 38 והודגש כי ככל שידרשו תוספות וחיוזקים לבניין התובע לא יתנגד ויאפשר להקים כל אלמנט חיוזק בחצר.

12. מובהר כי נתבעים 1 ו-2 יוכלו ליזום כל תוכנית לתוספת בניה על הגג בכל דרך אפשרית ולרבות תמ"א 38 יוטעם וידגש, כי ככל שידרשו תוספת וחיוזקים לבניין הכוללים גם עמודי תמך ו/או חדרים מחוזקים, עפ"י קביעות קונסטרוקטור וגורמי מקצוע אחרים, התובע לא יתנגד ויאפשר להקים כל אלמנט חיוזק בחצר הנ"ל ובלבד שלא ייחסס כל פתח קיים וזאת עפ"י התוכנית שתוגש ע"י יזם התוכנית, תוך שתישמר לתובעת ולנתבעים האחרים זכות להציע פתרון חלופי שינח את דעת נתבעים 1 ו-2, ככל שהפתרון המוצע לא יראה להם. למען הסדר ספק האמור מתייחס גם לרצועת החצר שבחזית הבניין (לכיוון רח' קרן היסוד)

23. הנה כי כן, במסגרת הסכם הפשרה, נתן המתנגד את הסכמתו לתוספת בניה על גג הבית המשותף, הא ותו לא! אין זכר בהסכם הפשרה להסכמה כלשהי להריסה ובניה מחדש של הבניין כולו, לא כל שכן על חלקיו של המתנגד.

24. כלומר, הסכם הפשרה מקנה אפשרות למגישת התכנית להגיש תכנית הכוללת תוספת בניה על גג הבית המשותף (בדומה לאפשרות שניתנה למתנגד להגיש תכנית הכוללת תוספת בניה בחצר הבית המשותף), אך בוודאי שאינו כולל אפשרות להגיש תכנית להריסת המבנה כולו והקמת בניין חדש במקומו, תוך ביצוע שינויים מהותיים בדירות הקיימות.

25. מכאן, שנוסף על אי עמידתה של התכנית בדרישות התקנות, היא אף עומדת בסתירה להסכם הפשרה שנחתם בעבר בין הצדדים.

ג. למצער, התכנית המוצעת פוגעת במתנגד ובזכויותיו

26. כאמור לעיל, התכנית הוגשה בניגוד לתקנות. עם זאת ולמען הזהירות בלבד, לגופו של עניין יובהר כי גם ככל שהתכנית תקודם, מדובר בתכנית שפוגעת במתנגד ובזכויותיו באופן קשה.

27. חלקו של המתנגד במקרקעין מושכר לטובת חברת שופרסל בע"מ המפעילה במקום סופר מצליח.

28. כפי שהוסבר לעיל, התכנית המוצעת **משנה** את חלקות המשנה והחצר של המתנגד באופן דרמטי ואינה מתחשבת בצורכי המושכר בשימוש המסחרי. ברי כי שינוי שכזה עלול לפגוע במערכת היחסים המסחרית שבין המתנגד לחברת שופרסל בע"מ וכן לסכל כל אפשרות של התקשרות עתידית עם שוכרים אחרים. בכך, עלול להיגרם למתנגד נזק כלכלי כבד ופגיעה במוניטין המושכר לטווח הארוך.

29. לא זו אף זו, בתקופת מימוש התכנית ובניית הפרויקט, המתנגד לא יוכל להמשיך להשכיר את נכסיו והסופר ייאלץ להפסיק את פעילותו. כלומר, המתנגד ייאלץ לוותר על הכנסותיו מהמושכר ויתכן שאף להסתכן בהפסקת השכירות של חברת שופרסל בע"מ לצמיתות.

30. אי קבלת הסכמתו של המתנגד להגשת התכנית ובתוך כך אי קיום התייעצויות מתאימות עימו כמי שמחזיק יחידה מסחרית במושכר, הביאו לכך שהתכנית מתעתדת לקיים מסחר בקומת הקרקע **מבלי לקחת בחשבון את צרכיה של יחידה מסוג זה כלל וכלל**.

31. כך לדוגמא, לא נעשתה כל התייעצות בנוגע למיקום כניסת הספקים, מיקומו של הסופר, מחסנים וכדומה. עניין זה עלול להוביל לפגיעה ממשית באפשרותו של המתנגד לערוך בשטחו שימוש מסחרי הולם.

32. לא זו אף זו, התכנית לקויה תכנונית בכך שהיא לא מנצלת את שטחו של המתנגד באופן מיטבי – כלכלית ופונקציונלית – בהתחשב במיקומו האסטרטגי, ברצון להחיות את קרן היסוד ולפתח מסחר מלווה רחוב.

סוף דבר

33. התכנית המוצעת הוגשה במטרה לשרת את צרכיהם ולמקסם את רווחיהם של מגישי התכנית **בלבד**.

34. קידום התכנית נעשה בניגוד לתקנות הגשת תכנית בבית משותף תוך שהיא פוגעת בשטח המתנגד ועומדת בניגוד להסכמות שהושגו בין הצדדים בעבר במסגרת הסכם הפשרה.

35. כמו כן, אי קבלת הסכמתו של המתנגד לתכנית מגלמת בתוכה התעלמות מצרכיו כבעל היחידה המסחרית בבניין ובתוך כך עלולה להסב לו נזק רב.

36. אשר על כן, ובשים לב למחלוקות הקנייניות הכבדות העומדות בלב התכנית, יש לדחות את התכנית תוך קבלת נימוקי המתנגד.

37. המתנגד שומר על זכותו להוסיף ולפרט את נימוקי ההתנגדות וכן לצרף חוות דעת ככל שיידרש.

38. המתנגד מבקש להיות מוזמן לכל דיון שייערך בתכנית באמצעות הח"מ.

39. לתמיכה בהתנגדות זו מצורף תצהיר מאת המתנגד, דוד סופר.

בכבוד רב,

אבי טולצ'ינסקי

אבי שפרמן, עו"ד
אגמון עם טולצ'ינסקי, משרד עורכי דין

העתיקים:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

דוד סופר

תצהיר

אני הח"מ, דוד סופר נושא ת"ז מספר 001581909, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני בעל הזכויות בתתי חלקות 1, 8 ו-9 בחלקה 31 בגוש 30028 ותצהיר זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית מתאר 101-1226307 "קרן היסוד 27" בירושלים.
2. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף זכויות ההקדש במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
3. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בכתב ההשגה הינן בהתאם לעצת יועצי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

David Sofer

חתימה

אישור

אני הח"מ, מ.ר 95330, **ספיר אביקזיר, עו"ד**, מאשר/ת בזה כי ביום 28/8/24 הופיע בפניי דוד סופר המוכר לי אישית / אשר זיהיתיו לפי ת"ז 001581909 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

מ.ר 95330, **ספיר אביקזיר, עו"ד**
עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	נסח רישום המקרקעין	12
ב	עותק מהסכם הפשרה 31.5.2012	24

נספח א

נסח רישום המקרקעין

עמ' 12

167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	658.87	18	מתוקן	675/1958	1194/57
כתובת: קרן היסוד 27, ירושלים					

הערות

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	ילקוט פרסומים 3827 מיום 20.12.1990	50127/1991/1
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	פורסם בילקוט פרסומים מס' 9627 מיום 24.5.2021 עמוד 6155 - 6156 (ח"ח)	17335/2021/1

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
71	מרתף	35/582

בעלויות

מכר	סופר דוד	ת.ז.	001581909	בשלמות	12101/2009/1
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50	מרתף	25/582

בעלויות

מכר	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	חברה	512547118	בשלמות	10985/2019/1
-----	---------------------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
109	קרקע	55/582

בעלויות

מכר	השקעות היסוד (1998) בע"מ	חברה	512716135	בשלמות	16688/2010/2
-----	--------------------------	------	-----------	--------	--------------



167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

משכנתאות

9813/2015/1	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
134	קרקע	67/582

בעלויות

מכר	רוברט שרטור בע"מ	חברה	512744921	בשלמות	873/2000/1
-----	------------------	------	-----------	--------	------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	השקעות היסוד (1998) בע"מ	חברה	512716135	25068/2016/1
הערת: התחייבות מיום 31.10.2016				

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
109	ראשונה	55/582

בעלויות

מכר	לוי יצחק מאיר בן חנוך	1 / 2	676/1958
מכר	לוי דבורה (בת אברהם מרדכי)	1 / 2	676/1958

חכירות

העברת שכירות	רותם עדינה	ת.ז.	5171340	1 / 2	62589/1991/2
העברת שכירות בירושה	רותם עדינה	ת.ז.	051713402	1 / 2	15533/2016/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	09/07/2957	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
137	ראשונה	68/582

בעלויות

תיקון טעות סופר	אברישמצ' חסן	ת.ז.	302083241	בשלמות	14161/2005/1
-----------------	--------------	------	-----------	--------	--------------

167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

הערות				
25067/2016/1		512716135	חברה	השקעות היסוד (1998) בע"מ
הערות: התחייבות מיום 31.10.16				

14127/2018/1				מס שבח ירושלים	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)
					סכום: 27,052 ₪

זיקות הנאה					
עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ע"א 5115/04 ביהמ"ש המחוזי ב-י, על ההצמדה המסומת באות א'					
18206/2005/1	11	31	גוש שומה	30028	לטובת
	12	31	גוש שומה	30028	לטובת
	13	31	גוש שומה	30028	לטובת

תת חלקה 8				
החלק ברכוש המשותף			תיאור קומה	שטח במ"ר
8/582			מרתף	18

בעלויות				
2654/1982	בשלמות	158190	ת.ז.	סופר דוד
				מכר

תת חלקה 9				
החלק ברכוש המשותף			תיאור קומה	שטח במ"ר
9/582			מרתף	17

בעלויות				
2654/1982	בשלמות	158190	ת.ז.	סופר דוד
				מכר

תת חלקה 14				
החלק ברכוש המשותף			תיאור קומה	שטח במ"ר
21/582			קומה 2	41.50

הצמדות



167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד- רקרק-סגול-כתום -תכלת-אדום-ח- ם	חדר הסקה	14-22	8.40

בעלויות

תיקון צו בית משותף	ק.מ.י.ע. יזום קבלני בנין והשקעות בע"מ	חברה	510558281	בשלמות	27503/2021/1
--------------------	--	------	-----------	--------	--------------

חכירות

שכירות	בן שושן מיכאל	ת.ז.	77383933	בשלמות	27503/2021/2
רמה:	ראשית			חלק בנסח:	בשלמות
סימון בתשריט:	14	צבע בתשריט:	אדום		

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/5
	לטובת	30028				

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/6
	לטובת	30028				

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/7
	לטובת	30028				

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
38	קומה 2	19/582

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד- רקרק-סגול-כתום -תכלת-אדום-ח- ם	חדר הסקה	14-22	8.40

בעלויות

תיקון צו בית משותף	ק.מ.י.ע. יזום קבלני בנין והשקעות בע"מ	חברה	510558281	בשלמות	27503/2021/1
--------------------	--	------	-----------	--------	--------------

167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

חכירות					
שכירות	גררד בנר	דרכון צרפת	14AC40305	בשלמות	27503/2021/3
רמה:	ראשית			חלק בנכס:	בשלמות
סימון בתשריט:	15	צבע בתשריט:	כחול		

זיקות הנאה					
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על ההצמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6
	לטובת	30028			27503/2021/5

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על ההצמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6
	לטובת	30028			27503/2021/6

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על ההצמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6
	לטובת	30028			27503/2021/7

תת חלקה 16					
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף			
41.50	קומה 2	21/582			

הצמדות					
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר	
א	צהוב-כחול-ורוד-י רקרק-סגול-כתום תכלת-אדום-חום	חדר הסקה	14-22	8.40	

בעלויות					
מכר	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	חברה	512547118	בשלמות	43441/2021/1

משכנתאות					
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	24/2022/1
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל תתי חלקה 16, 17, 18, 21, 22		

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	2892/2024/1
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל גוש 30028 חלקה 31 תתי חלקות 16, 17, 18, 21, 22		

167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/5
לטובת	30028					
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/6
לטובת	30028					
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/7
לטובת	30028					

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
71.30	קומה 2	35/582

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד-רקרק-סגול-כתום-תכלת-אדום-חום	חדר הסקה	14-22	8.40

בעלויות

מכר	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	חברה	512547118	בשלמות	43441/2021/1
-----	---------------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	24/2022/1
דרגה: ראשונה	הערות: כולל תתי חלקה 16, 17, 18, 21, 22				
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	2892/2024/1
דרגה: ראשונה	הערות: כולל גוש 30028 חלקה 31 תתי חלקות 16, 17, 18, 21, 22				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/5
לטובת	30028					
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/6
לטובת	30028					

167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/7
	לטובת	30028				

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62.80	קומה 2	31/582

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד-י-רקרק-סגול-כתום-תכלת-אדום-חום	חדר הסקה	14-22	8.40

בעלויות

מכר	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	חברה	512547118	בשלמות	43441/2021/2
-----	---------------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	24/2022/1
דרגה: ראשונה	הערות: כולל תתי חלקה 16, 17, 18, 21, 22				
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	2892/2024/1
דרגה: ראשונה	הערות: כולל גוש 30028 חלקה 31 תתי חלקות 16, 17, 18, 21, 22				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/5
	לטובת	30028				
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/6
	לטובת	30028				
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/7
	לטובת	30028				

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

21/582

קומה 3

42.30

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד-י-רקרק-סגול-כתום-תכלת-אדום-חום	חדר הסקה	14-22	8.40

בעלויות

תיקון צו בית משותף	ק.מ.י.ע. יזום קבלני בנין והשקעות בע"מ	חברה	510558281	בשלמות	27503/2021/1
--------------------	---------------------------------------	------	-----------	--------	--------------

חכירות

שכירות	כהן משה	ת.ז.	027436104	בשלמות	27503/2021/4
רמה:	ראשית			חלק בנסח:	בשלמות
סימון בתשריט:	19	צבע בתשריט:	כתום		

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על ההצמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/5
	לטובת	30028				

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על ההצמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/6
	לטובת	30028				

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-י"א ע"א 5115/04, על ההצמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6	27503/2021/7
	לטובת	30028				

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
83.60	קומה 3	42/582

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד-י-רקרק-סגול-כתום-תכלת-אדום-חום	חדר הסקה	14-22	8.40

167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

בעלויות					
מכר	שני ערן	ת.ז.	036739274	בשלמות	43441/2021/3

זיקות הנאה					
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6
לטובת	30028				27503/2021/5

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6
לטובת	30028				27503/2021/6

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'	גוש שומה	31	6
לטובת	30028				27503/2021/7

תת חלקה 21					
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף			
73.30	קומה 3	37/582			

הצמדות				
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד-רקרק-סגול-כתום-תכלת-אדום-חום	חדר הסקה	14-22	8.40

בעלויות					
מכר	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	חברה	512547118	בשלמות	43441/2021/4

משכנתאות					
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	24/2022/1
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל תתי חלקה 16, 17, 18, 21, 22		

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	2892/2024/1
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל גוש 30028 חלקה 31 תתי חלקות 16, 17, 18, 21, 22		

זיקות הנאה					
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'			



167044

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30028 חלקה: 31

27503/2021/5	6	31	גוש שומה	30028	לטובת		
זיקת הנאה							
עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'							
27503/2021/6	6	31	גוש שומה	30028	לטובת		
זיקת הנאה							
עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'							
27503/2021/7	6	31	גוש שומה	30028	לטובת		

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
66.30	קומה 3	33/582

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
א	צהוב-כחול-ורוד-י-רקרק-סגול-כתום-תכלת-אדום-חום	חדר הסקה	14-22	8.40

בעלויות

מכר	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	חברה	512547118	בשלמות	43441/2021/4
-----	---------------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	24/2022/1
דרגה: ראשונה	הערות: כולל תתי חלקה 16, 17, 18, 21, 22				
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	2892/2024/1
דרגה: ראשונה	הערות: כולל גוש 30028 חלקה 31 תתי חלקות 16, 17, 18, 21, 22				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'				
	לטובת	30028	גוש שומה	31	6	27503/2021/5
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'				
	לטובת	30028	גוש שומה	31	6	27503/2021/6
זיקת הנאה	כפופה	עפ"י פס"ד מיום 28.9.04 ביהמ"ש המחוזי ב-ם ע"א 5115/04, על הה צמדה המסומנת באות א'				

נסח מס' 167044

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30028 חלקה: 31

27503/2021/7	6	31	גוש שומה	30028	לטובת		
--------------	---	----	----------	-------	-------	--	--

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ב

עותק מהסכם הפשרה 31.5.2012

עמ' 24

ת.א. 31831-04-12

בבית משפט השלום בירושלים

דוד סוסר ת.ז. 001581909
ע"י ב"כ עוה"ד יוסף בן-דוד
מרח' החסידות 22, ירושלים
טל': 6259160 פקס: 02-6257587

בעניין:

התובע

- דג -

1. אביב שני מיתוח ובניה בע"מ ח.פ. 512547118
מרח' דורות ראשונים 3, ירושלים
2. ערן שני ת.ז. 036739274
מרח' השושנה 45, מבשרת ציון
נתבעים מס' 1 ו-2 ע"י ב"כ עוה"ד אסף שגיא ואו יניב שני
4. סוסר אס.א.אס 24 בע"מ ח.פ. 513744482
מרחוב קרן היסוד 27, ירושלים
5. אטיאס שמעון ת.ז. 28050029
נתבעים 4 ו-5 ע"י ב"כ עוה"ד אלון דיסקין

הנתבעים

הודעה על הסכם פשרה

הנדדים מתכבדים להודיע לכבוד ביהמ"ש כי הגיעו להסכם פשרה אשר פרטיו כדלקמן:

1. התובע מר דוד סוסר מוותר לטובת הנתבעים מס' 1 + 2 על כל זכויותיו החסיות - 52/582 חלקים (שחם כ-8.93%) ברכוש המשותף שבגג הבית המשותף בנכס המקרקעין ברחוב קרן היסוד 27, ירושלים הידוע כגוש 30028 חלקה 31 (להלן: "הבית המשותף") ולרבות זכויות הבניה העתידיות ואו אחוזי הבניה שיוקנו לבניין עבור תוספת בניה בכל דרך שהיא בגג הבית המשותף, ככל שניתן יהיה לתוסיף ולבנות על הגג הנ"ל והוא נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת כי זכויותיו אלו והקניין שבהם יוצמדו אל הנכסים (הדירות) שנרכשו על ידי הנתבעים מכונס-הנכסים עו"ד אוריאל מסד הידועים כחלק מחלקות משנה מס' 31/12, 31/13, 31/11 לפי בחירתם. התובע מצהיר כי לא קיימות ברשותו זכויות נוספות הקשורות לגג הבית המשותף נכון ליום ההסכם.
2. מובהר כי התובע לא יתנגד בכל דרך שהיא לכל תוכנית שיוקמו הנתבעים 1 ו-2 לתוספת בניה על גג הבית המשותף כמפורט לחלן ובמסגרת הסכם זה ימסור לנתבעים 1 ו-2 יפוי כוח נוסדריני לתכנון המסמך את הנתבעים 1 ו-2 לחתום על כל תוכנית לתוספת בניה בגג הבית המשותף.

אלון דיסקין, עו"ד
מ.ר. 14048

יוסף בן-דוד, עו"ד
רח' החסידות 22, ירושלים
רשיון מס' 17057

יניב שני, עו"ד
מ.ר. 56973

סבלות-לקורותודד ספרותודדעודעודעודע על הסכם פשרה - סוסר

נוסח יפוי הכוח עליו הוסכם מצורף ומסומן כנספח א'.

3. התובע מוותר בזאת על כל אחוזי בניה שייספו על הקיים במסגרת כל תוכנית אותה יזמו הנתבעים 1 ו-2 ואו מי מטעמם לתוספת בניה בגג הבית המשותף.
 4. הנתבעים 1 ו-2, אביב שני מיתוח ובניה בע"מ ומר ערן שני מוותרים לטובת מר דוד סופר על כל זכויותיהם היחסיות 195/562 חלקים (שהם כ-33.5%) ברכוש המשותף שבחצר הבית המשותף המשמשת כיום את הנתבעת מס' 4, כפי שמועצה בתשריט חתום על ידי הצדדים המהווה נספח בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן כנספח ב' (להלן: "החצר").
 5. הנתבעים 1 ו-2 נותנים את הסכמתם הבלתי חוזרת כי הזכויות והקניין שבהם יוצמדו לדירה (הנכס) של התובע, אשר ידוע כחלקת משנה מספר 31/1 בקומת הקרקע.
 6. הנתבעים מס' 1 + 2 מוותרים לטובת מר דוד סופר על כל זכויות הבניה העתידיות ואו אחוזי הבניה שיקנו לבניין עובר תוספת בניה אותה יזום התובע, בכל דרך שהיא, בחצר הצמודה לדירה התובע ככל שניתן יהיה להוסיף ולבנות בחצר הנ"ל והם נותנים את הסכמתם הבלתי חוזרת כי זכויות אלו והקניין שבהם יוצמדו אל הדירה של התובע הידוע כחלק 31/1 בגוש 30028.
 7. מובהר כי הנתבעים מס' 1 + 2 לא יונגדו בכל דרך שהיא לכל תוכנית שיזום התובע לתוספת בניה בחצר הבית המשותף ובמסגרת הסכם זה ימסרו לידי התובע יפוי-כוח נטרונאי לתכנון המסמיק את התובע לחתום על כל תוכנית לתוספת בניה בחצר הנ"ל.
- נוסח יפוי-הכוח מצורף ומסומן כנספח ג'.
8. הנתבעים מס' 1 + 2 מוותרים בזאת על כל אחוזי הבניה שיוספו על הקיים במסגרת כל תוכנית אותה יזום התובע ואו מי מטעמו לתוספת בניה בחצר הנ"ל.
 9. למען הסר ספק, מובהר כי בשאר חלקי הרכוש המשותף הכוללים, חדרי מדרגות, כניסה לבנין, יתרת החצר והיקפית טביע הבניין וכיוצא ב, יישאר החלקים של נתבעים 1 ו-2 כפי שהם במקור ואין בהסכם זה כדי לפגוע ואו לאיין זכויות אלו.
 10. כן יובהר כי במידה וחס וחלילה הבניין ייחרס, מכוח עליון, יחזו החלקים ברכוש המשותף כפי שהיו במקור.
 11. ככל שיהא צורך בדבר הצדדים (התובע והנתבעים מס' 1 ו-2, בלבד) יחתמו על הסכם מנר במקרקעין המניד את הזכויות הנ"ל בין הצדדים לצורך רישום העברת הזכויות הנ"ל וידווחו על הנ"ל כחוק לרשויות המס. ובמידה וימצא כי ישנה חובת דיווח הצדדים יחתמו על יפוי כוח בלתי חוזר המסמיק את ב"כ של כל צד לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך העברת הזכויות, כן יחתמו שטרות מנר כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע העברת הזכויות הנובעות מהסכם פשרה זה. למען הסר ספק, כל צד יישא במסים החלים עליו הן במס רכישה והן במס שבת הנתבעים כתוצאה מהוויתור ההדדי על חגג והחצר.
 12. מובהר כי נתבעים 1 ו-2 יוכלו לזום כל תוכנית לתוספת בניה על חגג בכל דרך אפשרית ולרבות תמ"א 38 יוטעם וידגש, כי ככל ויחדשו תוספת וחיונקים לבנין הכוללים גם עמודי תמך ואו חדריים מחווקים, עפ"י קביעות קונסטרוקטור וגורמי מקצוע אחרים, התובע לא יתנגד ויאפשר להקים כל אלמנט חיוק בחצר הנ"ל ובלבד שלא ייחסס כל פתח קיים וזאת עפ"י התוכנית שתוגש ע"י יום התוכנית, תוך שתישמר לתובעת ולנתבעים והאחרים זכות להציע פתרון חלופי שיגיש את דעת נתבעים 1 ו-2, בכל שהפתרון המוצע לא יראה להם. למען הסר ספק האמור מתגייס גם לרצועת החצר שבחזית הבניין (לכיוון רח' קרן היסוד)
 13. בנוסף לכך מוסכם כי התובע מתחייב לאפשר לנתבעים 1 ו-2 גישה נוחה לשם ביצוע העבודות הדרושות לביצוע תוספת הבניה על חגג ויחד עם זאת מובהר כי הנתבעים 1 ו-2 מתחייבים לבצע על משבנם את הפעולות הדרושות בחצר הנ"ל תוך גרימת מינימום של הפרעה לתובע

מלון דיסקין, ע"מ
14048.7.20

דוד סופר
החלטת דיווח 22.11.2020
רשיון מס 17057

ניב שני, ע"מ
מס' 14048.7.20

ואו למי מטעמו. וכי הנתבעים 1 ו-2 ישיבו את המצב לקדמותו בגמר עבודות תבנית הנוספות.

14. התובע מסכים כי הנתבעים מס' 1 - 2 יתקנו את צו הבית המשותף ויפעלו למיצול הדירות וכן מסכים כי יטפלו על חשבונם ברישום הבית המשותף.

15. התובע ימסור לידי הנתבעים 1 ו-2 יפוי כח בלתי תחר לצורך תיקון רישום הבית המשותף בנוסח שיוסכם עליו מראש, בנוסח המצורף כנספח ד'. וכן מוסכם מראש כי ככל והתובע יבקש לתקן את רישום הבית המשותף על ידי כך שהחצר המסומנת בתשריט תוצמד לדירתו, הנתבעים 1 - 2 לא יתנגדו.

16. התובע מתחייב שלא לעקור את העצים הישנים הנמצאים בחזית הבניין, לכיוון קרן היסוד, ללא אישורם של נתבעים 1 ו-2, כמו כן מתחייב התובע ואו מי מטעמו לשמור על הגינה בחזית הבניין ולטפח אותה בעתיד. יוער כי למעט העצים הוותיקים הגינה הנייל הינה פרי פועלו של השוכר, נתבעים 4 ו-5.

17. התובע מתחייב שלא לפרוץ את הגדר בחזית הבניין וכן לא לאפשר כניסה לדירה או לנסק מכיוון המבואה לבניין שבחזית שברח' קרן היסוד.

18. התובע והנתבעים מס' 1 ו-2 מסכימים כי לאחר שכבוד ביהמ"ש ייתן תוקף של פסק-דין להסכם הפשרה תוגש בקשה בנוסח המצורף ומסומן כנספח ה' אל המפקח על הבתים המשותפים בירושלים ע"מ שתירשם הערה בדבר הסכם זה מכוח סעיף 128 לחוק המקרקעין (להלן: "ההערה").

19. מוסכם כי פסק-הדין שניתן ע"י ביהמ"ש השלום בירושלים ביום 15.8.10 ואשר נתן תוקף להסכם הפשרה שנקד בין התובע ובין הנתבעים מס' 1 (אביב שני פיתוח ובניה בע"מ) והנתבעים מס' 4 ו-5 ואח"י, סופר אס.או.אס. 24 בע"מ ומר שמעון אטיאס, יבוטל והוא מבוטל עם מתן תוקף להסדר זה. בין הצדדים בהסדר זה, ובכלל עד כמה שהנתבעים 1, 4, ו-5 רשאים לבטלו אף לגבי אחרים.

20. על אף הביטול של פסק-הדין והסכם הפשרה הנייל ותוך שמוסכם מראש כי הוראות הסכם פשרה זה נוברות על כל הסכם קודם ואו אחר מוסכם בין הצדדים כי הותחייבויות המפורטות לעיל ולהלן יחייבו את התובע ואת הנתבעים מס' 4 ו-5 ואו חליפתם כלפי הנתבעים מס' 1 ו-2 ואח"י:

20.1 בניסה יחידה לעסק - הן ללקוחות והן לספקים - תהיה אך ורק מתגנית מצד-דרום ולא ייעשה כל שימוש בכניסה האחורית לידי מיקום המעלית או מתוך הבנין.

20.2 אשפה - תיאסף ותאוכסן אך ורק במקום מוסדר.

20.3 שמירה על ניקיון וסדר - העסק מתחייב לשמור על ניקיון והסדר ולרבות הנבלת עצמות המוסיקה והתאורה.

21. לפני משורת הדין ומבלי שיהא בכך משום ויתור על כל טענה ואו תביעה ואו זכות אחרת הנובעות מכוח הסכם פשרה זה, מוסכם כי הנתבעת מס' 4 - סופר אס.או.אס. 24 בע"מ תשלם לנתבעת מס' 1 - אביב שני פיתוח ובניה בע"מ תשלום נוסף בגין השימוש שנעשה על ידה בחצר בשטחה סך 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ (34,800 ש"ח) בהתאמה בנקאית שתימסר במעמד החתימה ואשר תוחזק אצל עו"ד יניב שני בטמנות בכפוף למסירת קבלה/חשבונית - מס כדין אשר ימסור אותה לידי הנתבעת מס' 1 במעמד חתימת הסכם זה. השיק יועבר לנתבעת 1 רק לאחר שיינתן תוקף של פסק-דין להסכם זה ובכפוף לכך שנמסרה חשבונית מס/קבלה כדין.

22. מוסכם כי התביעה לקבלת צו לפינוי שאותה נקטה הנתבעת מס' 1 השלום בלשכת ההוצאה בירושלים (תיק הוצאה מס' 12-12674-03) תיסגר וכי תוגש על ידה בתוך שבוע (7) ימים בקשה לסגירה בנוסח המצורף להסכם הפשרה ומסומן כנספח ו'.

אלון דיסקין, עו"ד
מ.ב. 14048

יוסף בן דוד, עו"ד
התאחדות עורכי דין, תל אביב
17057 מס' תע"ד

יניב שני עו"ד
מ.ב. 5697
88 קבלתה לקוחות וסופר והודעתה על הסכם פשרה - סופר אס.או.אס. 24 בע"מ

מוסכם כי כל החליכים בתיק ההוצל"פ שנפתח נגד הנתבעות מס' 4 ו/או 5 - סופר אס.או.אס. 24 בע"מ לביצוע שטר חוב (תיק מס' 1-12-12673-03) יבוטלו ותיק ההוצל"פ ייסגר סופית הנתבעת 1 תורג לסגור אותו מידית וכן וימסר במעמד חתימת הסכם זה הודעת סגירה להוצל"פ לדי הנתבעים 4 ו-5. כן מוסכם כי שטר החוב שהוגש לביצוע יוחזר כמו שהוא לדי עו"ד רמי קסל בטמנות, תוך שעו"ד יניב שני יצרף מכתב לחאי בנוסח המצורף להסכם זה והמבהיר מראש כי אין כל אפשרות למסור השטר לדי הנתבעים מס' 1 ו-2 בעתיד וכי אין לנתבעים 1 ו-2 כל טענה ו/או תביעה אשר בניגוד חן זכאות לחגוש את שטר החוב לביצוע ובכלל כלפי נתבעים 4 ו-5.

21. הנתבעים 1 ו-2 מצהירים כי אין עוד הליכים שהם צד להם חתוליים ועומדים במועד חתימת הסכם זה נגד הנתבע ו/או נגד הנתבעים 4 ו-5.

23. מוסכם כי התביעה נגד הנתבעת הנוספת - חברת קמיו, תימחק.

24. למען חסר ספק בקשר לחצר אין ולא תחיינה למי מהצדדים תביעה כלשהי כנגד הנתבעים 4 ו-5 וכל הצדדים מסכימים כי הנתבעים 4-5 רשאים להשתמש בחצר זו.

25. מוסכם כי הסכם פשרה זה מחייב את הצדדים וחליפתם וכי מבלי לגרוע בהערה אשר תירשם בקשר אליו בלשכת רישום המקרקעין יפעלו הצדדים להביא הסכם פשרה זה לידיעת כל מי שעמו ינהלו מו"מ למכירת זכויות כלשהן בבית המשותף ו/או בחלק ממנו.

26. מוסכם כי הצדדים יבקשו מביהמ"ש לתון להסכם פשרה זה תוקף של פסק-דין, ללא צו להוצאות ומוצאו כי הסכם פשרה זה נערך ונחתם על ידי הצדדים מרצונם הטוב ותחופשי לאחר שהבינו את כל תנאיו ולאחר שקיבלו ייעוץ משפטי חולם.

יניב שני, עו"ד
מ.ר. 56973
עו"ד שני
ע"י ב"כ עוה"ד יניב שני

ולראיה באר על החתום:

יוסף בן-דוד, עו"ד
רח' התעודות 22, סוסלים
תשנ"ז מס' 17057
דוד סופר
ע"י ב"כ עוה"ד יוסף בן-דוד

אלין דיסקין, עו"ד
מ.ר. 14098
סופר אס.או.אס. 24 בע"מ
ושמעון אטיאס
ע"י ב"כ עוה"ד אלין דיסקין

יניב שני, עו"ד
מ.ר. 56973
אביב שני בניה פיתוח ובניה ב"מ
ע"י ב"כ עוה"ד יניב שני