

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

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR NEBENZAHL-PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
AMIT SIMAN-TOV ADV.
SLOMO GIHASI ADV

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון (1927-2018)
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפריני, עו"ד
לימור בדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר נבנצל-פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
עמית סימן-טוב, עו"ד
שלמה גהסי, עו"ד

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

ירושלים, 11/11/2024, Jerusalem,

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

קריא
ליכל
11.11.24

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה- ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.ג

הנדון: תכנית 101-607465 - התנגדות עצמית.

בשם מרשנו מר נפתלי רייכמן (להלן: מגיש התכנית/המתנגד), מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבנדון ולהלן נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגד הנו אחד ממגישי התכנית.
2. התכנית שבנדון עניינה הרחבת יח"ד ותוספת קומה ו-2 דירות ברחוב אהליאב 28 רוממה ירושלים.
3. מטרת מגיש התכנית הייתה תוספת 2 יח"ד מעבר למספר יחידות הדיור המאושרות בתכנית 9475 החלה על המקרקעין כפי שמעידה כותרת התכנית.

הרחבת יח"ד, תוספת קומה ו- 2 יח"ד ברח' אהליאב 28.

וכך גם בהגדרת מטרות התכנית.

2.1 מטרת התכנית

תוספות בניה בקומה ח' ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת שתי יח"ד חדשות אהליאב 28, ירושלים

2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד בקומה שמתחתיה ולשם תוספת שתי יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

ובחלק מהוראות הבינוי.

2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה ולשם תוספת שתי יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

וכך גם ביחס בין התכנית החלה לתכנית המוצעת, הקובע "שינוי" להבדיל מ"החלפה".

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
9475	שינוי	תכנית זו משנה את תוכנית 9475 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9475 ממשיכות לחול.	5590	296		23/10/2006

4. דא עקא, בדברי ההסבר לתכנית ובחלקים אחרים של הוראות התכנית, נכתב כך:

תאור התכנית והרקע להגשתה:
מדובר בבניין על חלקה 148 בגוש 30236 רח' אהליאב 28, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 9475 אשר אושרה בשנת 2006, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד.
בבניין קיימות היום 9 קומות מעל מפלס הכניסה ו-3 קומות חניה, סה"כ 55 יח"ד.
התוכנית מציעה הרחבות יח"ד ותוספת 2 יח"ד חדשות בקומה נוספת.
בסה"כ ביחס לתכנית המאושרת תוספת יחד אחת.
תוספת השטחים מבוקשת מכוח סעיף 62 א (א) 14 לחוק התכנון והבניה.

מדובר בטעות אינהרנטית שהשתרבה לכל שאר הוראות התכנית.

2.2.5 הגדלת מס' יח"ד מ 55 יח"ד מאושרות בתכנית 9475 ל 56 יח"ד.

ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 56 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

טבלת השטחים קובעת בדלקמן:

[illegible]

5. בתכנית 9745 אושרו 55 יח"ד ועל אלו ביקש מגיש התכנית להוסיף להוסיף 2 יח"ד, והכל מבלי לגרוע ממספר היחידות המאושר בתכנית 9745.
6. לעת הדיון בהפקדה הבהיר מגיש התכנית כי כוונתו הייתה לאשר תוספת 2 יחידות מעבר לקבוע בתכנית 9475 על מנת שלא לפגוע בזכויות הדיירים הקיימים .
7. דא עקא התכנית בנוסח הקיים מבטלת לכאורה זכות קנויה למתנגד/מגיש התכנית לתוספת יח"ד על פי תכנית 9745 **על פי היתר שכבר ניתן למתנגד/מגיש התכנית בת.ב. 06/0733.0** הכולל 55 יח"ד.
8. נושא דנן, עלה לדיון לעת הפקדת התכנית ונידון בפרוטרוט על ידי הועדה (פרוטוקול דיון מיום 10/1/24 ע"מ 136 ואילך). מפרוטוקול הדיון ניתן ללמוד כי כוונת מגיש התכנית הייתה מקובלת ואף עדיפה על הוועדה, אולם עלתה השאלה האם שינוי מספר היחידות מחייב הפקדה מחדש של התכנית או שניתן יהיה לקדם התכנית ולהיזקק לעניין לעת השמעת ההתנגדויות.
9. סופו של יום התקבלה עמדת ב"כ מגיש התכנית, לפיה תקודם ההפקדה של התכנית ומגיש התכנית יגיש התנגדות עצמית לתכנית וככל שתתקבל התנגדותו, ניתן יהיה להסדיר העניין במסגרת פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק.

10. הנה כי כן, המצב הרצוי על מגיש התכנית הוא תוספת 2 יח"ד מעבר למאושר בתכנית 9475, דהיינו סה"כ 57 יח"ד ולא 56 יח"ד כמופיע בהוראות התכנית.

11. לאור האמור, תתבקש הועדה הנכבדה לתקן את הוראות התכנית בהתאם למבוקש בהתנגדות.



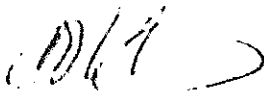
תצהיר

אני הח"מ, נפתלי רייכמן, דרכון בריטי מס' 554079735, לאחר שחוזרתי לומר את האמת וכי
אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים שקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מגיש תצהיר זה בתמיכה לחתנגדותי לתכנית 101-607465.

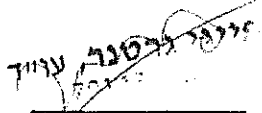
2. נימוקי חתנגדותי הם כאמור בכתב החתנגדות חמוסח ע"י כ"כ עו"ד אורי לומברוז.

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


חתימת המצהיר

אישור

הנני, הח"מ עו"ד, פייגי גרטנר מאשר בזאת כי, ביום 10.11.2024 חתם בפני באמצעות חיוועדות
חזותית מר נפתלי רייכמן דרכון בריטי מס' 554079735 חמוכר לי אישית ולאחר שחוזרתי כי
עליו לומר את האמת וכי יחיה צפוי לעונשים שקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות
הצהרתו וחתם עליה.


פייגי גרטנר, עו"ד



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

בס"ד,

י"א חשון תשפ"ה 12.11.2024

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

מרחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים

התנגדות לתכנית מתאר מקומית 101-0607465

א.ג.נ.

שלום רב,

בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "חוק התכנון"), מתכבדים מרשיי ה"ה יהושע הלפרין דרכון 108894435 ואח' זייטלין גיטה דרכון 488428553 ואח' (להלן "המתנגדים"). בעלי דירות בבניין אהליאב 28 (להלן "הבניין") להגיש התנגדות להפקדת התוכנית שבנדון (להלן "התכנית").

א. ההתנגדות בקליפת אגוז

1. יאמר כבר עתה בפתח דבר, כי עניינינו במקרה יוצא דופן, בו דין הבקשה להפקדת התוכנית להידחות על הסף בהיותה סותרת את הוראות הדין, עת הוגשה ללא הסכמות הבעלים כנדרש.
2. התוכנית מתייחסת לשטחים שאינם בבעלות המבקש – המבקשים מגישים בקשה להוספת דירות המתנגד זייטלין! המבקשים מעוניינים להוסיף על חדר המדרגות המשותף והמעלית של הבניין.
3. התשריט אינו תואם את התכנית המוצעת.
4. התכנית מציעה תוספת יחידות דיור ללא זכות קניינית, כאשר בנוסף אין למבקשים כל זכות בבניין זייטלין.
5. בנוסף, התכנית המוצעת, תפגע פגיעה אנושה באיכות החיים של המתנגדים, בהעדר תשתית לתוספת הקומות בבניין המבקשים.
6. התכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה.



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

7. כמו כן מדובר בשכונה עם ילדים רבים עם מצוקה חריפה של פארקים ומוסדות חינוך.
8. התכנית אינה מבטיחה כי תשתיות של דיירי הבניין לא יפגעו בעקבות השנויים.
9. אם בכך לא די, הרי שהתוכנית תפגע פגיעה ניכרת בחזות הבניין, עת עניינינו בתכנית שהבניה מכוחה אינה מכסה את טכסית הבניין הקיים.
10. זאת ועוד, התוכנית כפי שמוצע תחסום את אור השמש ממתקני דודי השמש, כך שלא יהיו למתנגדים מים חמים בביתם.
11. התוכנית פוגעת ביכולת ניצול זכויות הבניה של בעלים אחרים בזכויות הבניה.
12. המבקשים מעוניינים לסגור את מרפסות הסוכה של המתנגדים – כאשר הדבר הוא אף בניגוד להסכם הרכישה של הגג.
13. התכנית תפגע אנושות בשווי דירת המתנגד.

ב. הבניין נשוא התכנית

14. הבניין ברחוב אהליאב 28 (להלן "הבניין") מורכב משלוש כניסות המוכרים ככניסות א' – ג'. מדובר בשלושה בניינים נפרדים, אשר קיר משותף מחבר ביניהם, לבניינים כניסות שונות, אך קומות החניה והמערכות לתפעול הבניין נמצאים הם כמקשה אחת ובמשותף. כמו כן חלק מהמערכות למרות שמשמשים את כלל הכניסות נמצאות בשטח של כניסה ב'.
15. הבניינים מנוהלים בנפרד, כאשר לכל בניין אמור להיות ועד בית עצמאי אך בכל הנוגע למערכות המשותפות הם אמורים לשמש יחדיו כוועד בית אחד.
16. וכן על פי התקנון כל בניין משתמש ברכוש המשותף של הבניין שלו ואין לו זכות להשתמש ברכוש המשותף בבניין האחר.



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

1. לעניין הוראות פרק ו' סימן ג' 1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו בית משותף שתוגש על פיהן, יהיו הכניסות עצמאיות ונפרדות זה מזה באופן שחשוב מספר הדירות ושיעורי החלקים ברכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשו לכל כניסה בנפרד ובמנותק משאר הכניסות.

5. שיעור חשתתפות בהוצאות המשותפות

א. בהתאם לסעיף 58 לחוק, כל בעל דירה בכל כניסה בבית המשותף יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקת התקניה ולניהולו של הרכוש המשותף בכניסה בה מצויה דירתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבאותה כניסה בבית המשותף.

ב. כל בעל דירה בבית המשותף יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקת התקניה ולניהולו של הרכוש המשותף שאינו בתחום הכניסות שבבית המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף.

ג. מגישי התכנית

17. התכנית המבוקשת הוגשה על ידי ה"ה רייכמן (להלן: "רייכמן") וה"ה מנדלוביץ (להלן: "מנדלוביץ").

18. רייכמן הוא בעל תת חלקה 16 (להלן: "דירת רייכמן") לה הוצמד הגג שמעל לשטח כניסה א' (להלן: "גג רייכמן").

19. מנדלוביץ הם בעלי יחידת דיור המוכר כתת חלקה 35 (להלן: "דירת מנדלוביץ") לה הוצמד הגג שמעל לכניסה ב' וחלק מכניסה ג' (להלן: "גג מנדלוביץ"). חשוב לציין כי למרות שגג מנדלוביץ הוצמד כולו לדירת מנדלוביץ, מנדלוביץ הוא בעל דירה של פחות מ-1/3 מהשטח תחת הגג, כך אין לו כל זכות בדירה בכניסה ג'.

ד. התוכנית מושא הבקשה

20. עניינה של הבקשה, היא **תוספת יחידות דיור בבניין**, אך כפי שניווכח להלן אין לכך היתכנות, כאשר בניגוד למוצג בבקשה היחידות שנטען כי יש להרחיבן אינן בבעלות מנדלוביץ, המדרגות שאותן מציג מנדלוביץ יוצאות מתוך דירת זייטלין!

21. כמו כן מבוקש לאפשר הרחבת קומה קיימת תוך בניה בשטחים של דיירים אחרים ו/או בשטח משותף וסגירת מרפסות סוכה של דיירים אחרים, בניגוד לדין, בניגוד לתקנון הבית המשותף ובניגוד להתחייבויות המבקש במסגרת ההסכם בו רכש את הגג.

22. בנוסף, התוכנית מבקשת להוסיף חדר מדרגות משותף ולהוסיף קומת מבנה לחדר המדרגות ולחדר התפעולי של המעלית למרות שמדובר בבניה בשטחים שאינם שייכים למבקש.



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

נימוקי ההתנגדות:

ה. דחייה על הסף – אין הסכמה של הרוב הנדרש להגשת התכנית

23. הוראות תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 (להלן "תקנות התכנון"), קובעות:

"2. בעלי דירות בבית משותף שבבעלותם דירות בשיעור הקבוע להלן, רשאים להגיש תכנית בבית המשותף, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה –
(1) בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-33% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגשים;
(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגשים;"

24. בעניינינו כאמור לעיל, עסקינן בתוכנית במסגרתה מבוקש תוספת דירה, ובבקשה להוספת מדרגות ומעלית ברכוש המשותף, ובהתאם המבקש זקוק להסכמה של 60% מדיירי הבית המשותף.

25. ויוטעם, עניינינו בבית מורכב, ובהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות התכנון, על המבקשים להשיג רוב של 60% בכל כניסה רלוונטית, דהיינו בבנין:

"(2) אם התכנית כוללת, הרחבה או הריסה במבנה או אגף אחד בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, ובמבנה או אגף זה בלבד, יראו אותו כבית משותף לעניין מי שהוא בעל דירה הרשאי להגיש את התכנית, ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית המורכב;"

26. דא עקא, בעניינינו למבקשים אין הסכמה של אף דייר בבנין.

27. לא זו בלבד, אלא שבבנין זייטלין, אין למבקשים כל זכות ברכוש המשותף.

28. זאת ועוד, במסגרת התכנית, מוצעות סגירת מרפסות של שכנים פרטיים והוספת מדרגות בדירות של אחרים של מתנגדים לתכנית, ודא פקטו מדובר בקשה להפקדת תכנית על שטחים פרטיים.



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

29. כמו כן מבקש לבנות על גבי גג חדר המדרגות וחדר תפעול המעלית למרות שמדובר ברכוש פרטי השייך לדייר אחר ו/או ברכוש משותף.

30. המבקש לא הביא כל הסכמה מדיירי הבניין ו/או הדיירים בעלי חלק מהשטחים בהם הוא מבקש לבנות. ויוטעם התקנון במאפשר לבעלי זכויות בגג לבנות ללא היתר משכנים מתייחס רק לבניה בשטח המוצמד לאותו מבקש אך לא ברכוש המשותף ובוודאי שלא בשטחים של אחרים.

31. המתנגדים יטענו עוד כי הגג אכן הוצמד לטובת רייכמן ומנדלוביץ והיא בבעלות המבקשים, אולם ההצמדה אינה מקנה זכות בלעדית לבניה ראה פס"ד של בית המשפט המחוזי ירושלים (פ"י-ס) 16715-11-11 גזעון מס נ אורלי גבע:

בהמשך לקביעה העקרונית דלעיל נפסק גם כי "ככלל יש להבחין בין הצמדת חלק מחלקת הרכוש המשותף לאחת מן הדירות בבית המשותף, לבין זכות בעל הדירה לבנות על השטח הצמוד. הצמדת שטח לדירתו מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד. אך מכאן לא נובע, שלבעל הדירה קמה זכות לבנות על השטח המוצמד. זכויות הבנייה בבית משותף שייכות (מכוח בעלותם המשותפת בקרקע) לבעלי כל הדירות בבית" (ע"א 7156/96 שועאי נ' בכרך, פ"ד נ"ג(1) 469, 477-478. כל הציטוטים מפסקי הדין דלעיל נזכרים גם בע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 449).

32. ויוטעם, לשיטת המתנגדים, הרי התניות בתקנון המאפשרות את השימוש בזכויות בניה עתידיות, והעובדה שהקבלן שמר לעצמו את הזכויות, אינן בנות תוקף, ועוד חזון למועד.

33. כך או כך, אין למבקשים סמכות מכח התקנון להוסיף יחידות דיור, לא כל שכן סמכות להוסיף יחידות דיור בבניין שאין להם כל זכויות בו.

34. בנוסף לאמור במסגרת הסכם רכישת הגג על ידי מנדלוביץ הוא התחייב כי:

"לקונה תעמוד הזכות לפעול מול רשויות התכנון. בתיאום מראש עם בעלי הדירה הממוקמת ישירות מתחת לשטח הגג, הקונה לא יהיה זכאי לעשות כל פעולה מעבר לכך אשר יש בה בכדי לפגוע בזכויות קיימות של המוכר ו/או בזכויות עתידיות שלו ולמעט זכויות המוכר בגג."

מנדלוביץ מעולם לא פנה אל הדייר באותה דירה וזה נודע לו רק לאחרונה, לאחר הגשת התכנית במסגרת הפרסום.



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

35. הנה כי כן, ודין התכנית להידחות בהעדר רוב נדרש ובהעדר זכויות בחלק מהשטחים בהם מבוקש לבנות.

ו. חוסר סמכות הוועדה לאור הלכת אייזן

36. כאמור, התכנית המבוקשת הוגשה על ידי רייכמן ומנדלוביץ.

37. לדירת רייכמן הוצמד הגג שמעל לשטח כניסה א' (להלן: "גג רייכמן").

38. לדירת מנדלוביץ הוצמד הגג שמעל לכניסה ב' וחלק מכניסה ג' (להלן: "גג מנדלוביץ"). חשוב לציין כי למרות שגג מנדלוביץ הוצמד כולו לדירת מנדלוביץ, מנדלוביץ אינו בעל כל הדירות שמתחת לגג מנדלוביץ כאשר למנדלוביץ אין כל דירה בכניסה ג' והדירה במחצית כניסה ב' אף היא אינה בבעלות מנדלוביץ.

39. המבקשים אף מבקשים להרחיב את הקומה הקיימת. דא עקא ובהתאם לתקנון הבית המשותף (להלן: "התקנון") ובהתאם להסכם במסגרתו רכשו את הגג וזכויות בניה (להלן: "ההסכם"), הם רשאים לבנות רק מעל לגג הקיים ואינם רשאים לצאת מתחומי הבניין הקיים, כך בתקנון נקבע:

(א) הבעלים של יחידה 148/18 יהיו זכאים לנצל את כל זכויות הבנייה ואחוזי הבנייה הקיימים כיום ואשר יהיו קיימים בעתיד על החלקה לצורך בניית על חגגות הצמודים ליחידה, ובלבד שיתקבלו האישורים הנדרשים לכך מרשויות הרישוי והתכנון המוסמכות.

(ג) במימוש זכויותיו על פי תקנון מוסכם זה, יהיו הבעלים של יחידה 148/18 זכאים לנצל את זכויות הבנייה ולבנות, בין בפעם אחת ובין במספר פעמים, בכל השטחים הצמודים ליחידתם כמפורט לעיל ועל כל חלל חרום שמעל לשטחים אלה ו/או על כל חלק מהם בהתאם לכל תכנית ו/או בקשה להיתר ככל שיאושרו ע"י רשויות הרישוי והתכנון המוסמכות, לרבות "שינוי ייעוד" ו/או "הקלות" מכל מין וסוג, וכל תוספות הבנייה שייבנו על ידם מכוח זכויותיהם על פי תקנון מוסכם זה תהיינה אף הן שייכות וצמודות לבעלי יחידה 148/18 (להלן: "תוספות הבנייה").

גם במסגרת ההסכם המבקשים קיבלו רשות לבנות אך ורק על הגג המוצמד אליהם ולא מעבר לכך.

40. במסגרת הבקשה להרחבת הקומה הקיימת, מנדלוביץ מבקש לסגור מרפסות אשר אינם בבעלותו, היתכן?

41. יצוין כי השטחים מחוץ לתחומי הגג גם אם לא היו שייכים לאחרים הם נחשבים לרכוש משותף וגם אז אין למבקשים רשות לבנות שם.



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

42. כמו כן מדובר במרפסות המשמשים כמרפסת סוכה כאשר בהתאם לסעיף 171ב(ז) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לא תתקבל החלטת הרחבה אם מדובר בהרחבה מעל מרפסת סוכה.

43. גם במסגרת ההסכם מנדלוביץ התחייב כי "בכל תכנית בנייה שיגיש תישמר האפשרות ההלכתית לדירות שמתחתיו לבנות סוכה במרפסת הפתוחה, ככל שקיימת טרם הבניה הנוספת של הקונה."

44. התכנית שהוגשה מבקשת אף לבנות בחדר המדרגות ובשטח חדר תפעול המעלית (להלן: "חדר המעלית").

45. מדובר בחדר מדרגות משותף והמבקשים אינם רשאים לבצע בו שינויים.

46. בנוגע לחדר המעלית, המבקשים מעולם לא רכשו את חדר המעליות וזה לא הוצמד לדירות שבבעלותם.

47. במסגרת ההסכם שטחים אלה הוחרגו במפורש. כך סוכם:

"כי שטח הגג בפועל, הראוי לשימוש קיים או עתידי הוא השטח הכולל של ההצמדה בניכוי השטח התפעולי והינו בן 320 מ"ר בלבד (להלן "הממכר")."

ועוד בהסכם:

"למען הסר ספק. מובהר בזה כי הקונה לא יוכל לעשות שימוש בכל שטח ההצמדה וכי הממכר, בהתאם להוראות הסכם זה, כולל את שטח ההצמדה בניכוי השטח התפעולי, כמפורט לעיל."

48. בהסכם נקבע גם כי "... ובכל מקרה כל פעולה בעלת השלכות על השטח התפעולי תהיה בתיאום עם נציגות הדיירים בבניין." תיאום שלא נעשה.

49. יצוין כי ככל ומבוקש להוסיף קומה להעלאת המעלית הרי שמדובר במעלית שבבעלות כלל השכנים והמבקשים אינם רשאים לעשות בו כל שינוי בהתאם לדין ולתקנון.

50. יצוין כי בנוגע למערכות וחדר המעלית נקבע בהסכם כי על המבקשים לדאוג כי תישמר "הגישה החופשית אליהם באופן שישקף את נוחות ועילות המיקום והגישה אליהם כפי שהם מותקנים וניצבים כיום ו/או יוצבו ע"י דיירים במועד מאוחר יותר."

51. כמו כן סוכם כי:

"ידוע לקונה והוא מתחייב שלא למנוע גישה וזכות מעבר רציף ותקין ובלתי מותנה למתקנים ולשטח התפעולי, כולל מתן אפשרות להוספת מתקנים מקובלים בשטח התפעולי בעתיד ועליו



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

לקחת דרישה זו בחשבון בכל תכנון עתידי של תוספת בניה ו/או שימוש בשטח הגג, ובכל מקרה כל פעולה בעלת השלכות על השטח התפעולי תהיה בתיאום עם נציגות הדיירים בבניין.

52. מן האמור עולה כי המבקשים אינם רשאים לבקש להוסיף בניה בשטחי הקומה הקיימת ו/או בחדר המדרגות ו/או בחדר המעלית.

53. בג"צ קבע בפסק דין אייזן¹ (להלן "הלכת אייזן") קבע כי אין לדון בתכנית, שעה שישנה מחלוקת קניינית:

"יכולות הועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש. לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקנין האחרים בנכס שאין למבקש זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; מאידך גיסא, אם השאלות הקנייניות שנויות במחלוקת או אם יוצא שלכאורה יש למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקנין או שבאין התנגדות לאחר שנשלחו הודעות כדין לזכאים, אין זכויות הקנין שנויות במחלוקת, תדונה הועדות בשאלות התכנוניות המתעוררות. בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד".

54. הלכת אייזן נשתרשה בפסיקה, והינה כיום ההלכה המחייבת ביחס לסמכויות הוועדה, כך בבית המשפט העליון נקבע²:

"מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימושו (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון (לא פורסם) פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ".

¹בג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א (נבו 24.10.1990)
²עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (נבו 09.01.2011)
ראה עוד: עת"מ 32610-10-10 יפת כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון [פורסם בנבו] ועת"מ 37058-03-13 רות שרייבר מרים צור נ' ועדת ערר מחוזית - מחוז חיפה [פורסם בנבו]



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

55. הנה נא, על מוסד התכנון לשקול שיקולים תכנוניים ואינו מוסמך לדון ולהכריע בענייני קניין. המתנגדים יטענו כי על הוועדה להימנע מלדון בשאלת בעל המעמד להגיש את הבקשות שכן ההכרעה בבעל המעמד להגיש את התכנית מהווה הכרעה קניינית ואין מקום לדון בבקשה שהוגשה על ידי המבקשים במתכונתה הנוכחית.

56. הנה כי כן, שעה שהמבקש מנסה לקחת שטחים וזכויות שאינם שייכים לו, ואין לו כל תימוכין קנייניים לבקשה, דינה אחת להידחות.

ז. התוכנית תפגע פגיעה משמעותית במתנגדים

57. עניינינו בבניין שתשתיותיו אינן מאפשרות הוספת דירות ו/או קומות בבניין, מדובר בבניין שנבנה מלכתחילה למספר הקומות הנוכחיים, והעומס שיוטל על תשתיות הבניין עם הוספת קומות נוספות תפגע בו פגיעה משמעותית.

58. הבקשה תפגע בדיירים ובשכונה בכלל, כך בין היתר:

58.1. בבניין יש מעלית אחת בלבד והיא אינה מתאימה לדיירים נוספים ובפרט שהמבקשים מתכוונים להוספת יחידות דיור כאמור.

58.2. מערכות כיבוי האש אף הן אינן תואמות לבניין.

58.3. מערכות משאבות המים ממנו מקבלים הדיירים מים לדירות, אינם מתאימות למבנה גבוהה יותר כאשר הוספת קומות תפגע בפעילותם, בלחץ המים של הדיירים בבניין ותביא לבלאי מהיר יותר.

58.4. מערכות חימום המים והקולטים שעל הגג אינם מספיקים להוספת דיירים. כמו כן המשאבות המעבירות מים חמים לדירות שבבניין גם הם יפגעו והם אינם מתאימות לתוספת קומות המבוקש.

58.5. בעניין זה יצוין כי בהתאם לתקנון ולהסכם על המבקשים לדאוג:

“...להחזיר במהירות האפשרית את תפקוד המתקנים והגישה החופשית אליהם באופן שישקף את נוחות ויעילות המיקום והגישה אליהם כפי שהם מותקנים וניצבים כיום ו/או יוצבו ע”י דיירים במועד מאוחר יותר.”



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

58.6. דיירי הבניין ותושבי השכונה כולה סובלים גם כך ממצוקת חניות, מחסור חמור בגינות ומקומות משחק לילדים ובמוסדות לימוד.

59. יצוין כי גם אם לא היה מדובר בתכנון להוסיף יחידות דיור, הרי שהוספת קומה לבניין תפגע בתשתיות הבניין.

60. כאמור, התוכנית מבקשת להוסיף אף מרפסות שיגרעו מיכולת השכנים בבניין, לעשות שימוש בה כסוכה.

61. הנה כי כן, והתכנית המוצעת תפגע במתנגדים ואין כל טעם לאפשר למבקשים, לפנות ולהרוס את הבניין בכדי.

ח. התכנית תפגע בחזות הבניין

62. כאמור לעיל, למבקשים כולם יחד מוצמד רק כניסות א', ב' וחלק מכניסה ג', בהתאם התכנית מתייחסת לחלק מהגג (תוך שהמבקש מנסה לעצמו אף שטחים משותפים), כך שמבוקש להוסיף קומות על חלק מהגג, דבר שמכער את חזות הבניין, שעה שהבניין ייבנה בחלקים.

63. הדברים נאמרים שבעתיים, שעה שהוראות סעיף 7.1 לתוכנית קובעות כי הבניה תיעשה בהינף אחד, וכי לא תותר בניה בשלבים.

64. וכאן שואל הבן, איזה היגיון יש לאשר תכנית היוצרת בניה בשלבים, שעה שהתכנית אינה מכסה את כל הגג.

65. יצוין כי המבקשים עושים שימוש בזכויות בניה על חשבון בעל הגג בחלק הנותר בכניסה ג'. כך, מעבר לעובדה שאינו זכאי לכך המשמעות היא כי הבניין יישאר בצורה מוזרה לעולמי עד כאשר אותו דייר לעולם לא יוכל להשלים את המבנה בחלק הגג שבבעלותו.

66. בהקשר זה תופנה הוועדה הנכבדה לדברי בית המשפט המחוזי בחיפה³:

"בניית חדר על גג הבית המשותף, יש בה כדי לגרום לשינוי ארכיטקטוני וויזואלי של הבניין, שעה שלחזותו של בניין יש ערך וזכאים בעלי הדירות בבניין להבטיח שמירת ערך זה. יתר על כן, בבניית חדר על גג הבית המשותף, יש גם פגיעה באפשרות ניצול הרכוש המשותף, בין היתר, לצורך חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, באשר בניית חדר על גג הבניין תסכל

³ ע"ש 22123-10-10 זינגר ואח' נ' חדד ואח'.



ZALMAN BLACK & CO

ADVOCATES

ההשתתפות במסגרת תוכנית זו. ועוד, יש במתן היתר לבנייה האמורה משום מימוש מפלה של זכויות לבנייה נוספת על גג הבית."

ט. התוכנית תחסום את אור השמש ממתקני דודי השמש

67. במצב הקיים היום, הגג של מנדלוביץ מיועד לדוודי הדיירים של כלל הכניסות (א-ג) ולמתקניהם.
68. בהתאם מתקני דודי השמש, נמצאים במרחק סביר מקיר חדר המעלית, מה שמאפשר לשמש, לפגוש במתקנים ולחמם את המים החמים בבניין.
69. במסגרת התוכנית המבוקשת, המבקש מסמן את קולטי השמש במיקום שונה מה שיפגע באפשרות של המים להתחמם כנדרש.
70. ככל ותתקבל התכנית, הבנייה החדשה שתיבנה, תחסום את אור השמש, מלהגיע אל מתקני דודי השמש, ולמתנגדים לא יהיה מים חמים בבתיהם.
71. ויוטעם, המחוקק אף הותיר הוראה מפורשת בחוק המקרקעין, בכדי לוודא שדייר יוכל להתקין דוד שמש על גג הבניין, כך שלא ניתן לקבל מצב, שהוועדה הנכבדה תחסום לדיירים את אור השמש.
72. כך גם בתקנון ובהסכם נקבע כי המבקשים מחויבים :

"כי במימוש זכויות על ידי הקונה, ובמידה והיתר הבניה העתידי יתיר בניה על הגג, יהיה על הקונה להעתיק, על תשובונו ובאחריותו, את המתקנים הקיימים כיום ו/או שיהיו מותקנים על הגג, אל הגג החדש שייוצר מעל לתוספת הבניה שלפי הסכם זה, באופן בטוח ומיטבי באמצעות בעלי מקצוע מיומנים, במהירות, תוך צמצום מרבי של טרדה והפסקת פעילות המתקנים ליתר דיירי הבניין ובכל מקרה להחזיר במהירות האפשרית את תפקוד המתקנים והגישה החופשית אליהם באופן שישקף את נוחות ויעילות המיקום והגישה אליהם כפי שהם מותקנים וניצבים כיום ו/או יוצבו ע"י דיירים במועד מאוחר יותר."

י. יש להתנות כל בקשה בהתאם לתקנון וההסכם

73. המבקשים מחויבים לתנאים והתחייבויות שנקבעו במסגרת התקנון וההסכם ואשר נועדו להבטיח כי לא יפגעו במבנה, בצביון הבניין ובדיירים שבו. בהתאם לכך יש לקבוע כי כל תכנית תותנה באותם התחייבויות. כך יש להתנות כל תכנית בכך :



ZALMAN BLACK & CO

A D V O C A T E S

73.1. תוספת כל תוספת בניה תבוצע בליווי ופיקוח מהנדס מוסמך, בכיסוי ביטוחי מתאים ובאמצעות אנשי מקצוע מתאימים ובנוסף לדאוג כי אורח חייהם של יתר דיירי הבית לא יופרע באופן בלתי סביר וכי בניין המגורים יוותר נקי באופן המאפשר התנהלות רגילה וסבירה של דיירי הבית, גם במהלך הבנייה (סעיף 2.05 להסכם).

73.2. כי יודא כי המערכות כולם לאחר השבתם למקום שנקבע לכך תקינות וראויות לשימוש.

73.3. שלא למנוע גישה וזכות מעבר רציף ותקין ובלתי מותנה למתקנים ולשטח התפעולי, כולל מתן אפשרות להוספת מתקנים מקובלים בשטח התפעולי בעתיד ועליו לקחת דרישה זו בחשבון בכל תכנון עתידי של תוספת בניה ו/או שימוש בשטח הגג, ובכל מקרה כל פעולה בעלת השלכות על השטח התפעולי תהיה בתיאום עם נציגות הדיירים בבנין (סעיף 2.07 להסכם).

73.4. להעתיק, על חשבונו ובאחריותו, את המתקנים הקיימים כיום ו/או שיהיו מותקנים על הגג, אל הגג החדש שיווצר מעל לתוספת הבניה שלפי הסכם זה, באופן בטוח ומיטבי באמצעות בעלי מקצוע מיומנים, במהירות, תוך צמצום מרבי של טרדה והפסקת פעילות המתקנים ליתר דיירי הבניין ובכל מקרה להחזיר במהירות האפשרית את תפקוד המתקנים והגישה החופשית אליהם באופן שישקף את נוחות ויעילות המיקום והגישה אליהם כפי שהם מותקנים וניצבים כיום ו/או יוצבו ע"י דיירים במועד מאוחר יותר (סעיף 2.08 להסכם).

73.5. תישמר האפשרות ההלכתית לדירות שמתחתיו לבנות סוכה במרפסת הפתוחה, ככל שקיימת טרם הבניה הנוספת של הקונה.

73.6. כל מערכות כיבוי אש, הבטיחות והוצאת עשן יותקנו בצורה בטיחותית, כאשר תנאי להיתר יהיה קבלת אישור כי כל הבניין יאושר ע"י רשות הכיבוי.

73.7. להורות למבקשים להוסיף מעלית נוספת בכל כניסה על חשבונם, בתיאום עם ועד הבית.

73.8. תיקון התקנון בית משותף כך שכל תוספת בהוצאות השוטפות של מערכות חדשות ו/או תוספת למערכות קיימות שנגרמו בעקבות התכנית יהיו על חשבון המבקשים בלבד.

יא. סוף דבר

74. מן המקובץ לעיל עולה במחזור, כי דין הבקשה להידחות, שעה שאין לה את הרוב הדרוש, אין לה תימוכין קנייניים, היא פוגעת במתנגדים, מכערת את הבניין ופוגעת פגיעה אנושה בתשתיות הבניין.

נספח 4 :

תצהיר וייפוי כח

(עמודים 55 עד 56)

4

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30236 חלקה: 148

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קלו	צהוב	מחסן	8.00
קלז	צהוב	מחסן	10.00
קלח	צהוב	גג	79.00

בעלויות

מכר	אלינסון צבי	דרכון בריטי	548788636	בשלמות	41354/2022/1
-----	-------------	-------------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 55

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
113.60	שמינית	ג	1	11/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קלט	חום	מחסן	16.40
קמ	חום	חניה מקורה	11.50

בעלויות

מכר	זייטלין גיטה	דרכון ארה"ב	488428553	בשלמות	9802/2018/1
-----	--------------	-------------	-----------	--------	-------------

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



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

תת חלקה 52

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
137.20	שישית	ג	1	14/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קמט	כחול	מחסן	12.90

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	בלום חיים יהודה	דרכון ארה"ב	529060006	בשלמות	133/2020/1
------------------	-----------------	-------------	-----------	--------	------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	אשכנזי רועי (רזי)	ת.ז.	302258124	21399/2010/1
	אשכנזי שיינא אסתר (ד. ארה"ב)	דרכון	216993430	
	הערות: בגין הסכמ			

תת חלקה 53

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
97.00	שביעית	ג	1	10/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קלג	ירוק	חניה מקורה	14.00

בעלויות

רישום בית משותף	אלינסון צבי	דרכון	460439932	בשלמות	15518/2010
-----------------	-------------	-------	-----------	--------	------------

תת חלקה 54

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
219.20	שביעית+שמינית	ג	1	22/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קלד	צהוב	חניה מקורה	19.80
קלה	צהוב	חניה מקורה	12.40

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קכז	כתום	חניה מקורה	14.00
קכח	כתום	מחסן	12.20

בעלויות

רישום בית משותף	רוט שרה	דרכון	213935447	בשלמות	15518/2010
-----------------	---------	-------	-----------	--------	------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	204 / 10000	15518/2010/1002
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 50

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
140.00	חמישית	ג	1	14/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קכט	תכלת	מחסן	13.60
קל	תכלת	חניה מקורה	13.20

בעלויות

רישום בית משותף	גוטפריינד פיליפ	דרכון	EE308772	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	גוטפריינד אסתר	ת.ז.	326936481	1 / 2	15518/2010

תת חלקה 51

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
136.30	שישית	ג	1	14/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קלא	אדום	חניה מקורה	12.80

בעלויות

רישום בית משותף	אשכנזי רועי	ת.ז.	302258124	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	אשכנזי שיינא אסתר	דרכון	216993430	1 / 2	15518/2010



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קכד	ירקרק	מחסן	4.90

בעלויות

מכר	גוטמן ישי יאיר	ת.ז.	052324399	1 / 2	1357/2017/1
מכר	גוטמן חנה הילה	ת.ז.	066728346	1 / 2	1357/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14245/2018/1
דרגה:	שניה				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	20656/2018/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

10724/2023/1	בית משפט השלום ירושלים	צו עקול
7.3.2023 64636-02-23 מס' 7	הערות: תיק בימ"ש השלום בירושלים	
26725/2023/1	בית משפט השלום ירושלים	צו עקול
04.07.2023 4267-07-23 מיום 4	הערות: תיק בימ"ש תאד"מ	

תת חלקה 48

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
97.70	רביעית	ג	1	10/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קכה	סגול	חניה מקורה	12.80
קכו	סגול	מחסן	8.10

בעלויות

רישום בית משותף	גיינסבורו הולדינג ל.ט.ד.	חברה	C-110003	בשלמות	15518/2010
-----------------	--------------------------	------	----------	--------	------------

תת חלקה 49

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.70	חמישית	ג	1	13/700

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

בעלויות

15518/2010	1 / 2	300112877	ת.ז.	שפיץ אברהם יצחק	רישום בית משותף
15518/2010	1 / 2	300391042	ת.ז.	שפיץ אסתר מלכה	רישום בית משותף

תת חלקה 45

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
97.90	שלישית	ג	1	10/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קכא	חום	חניה מקורה	12.80
קכב	חום	מחסן	10.00

בעלויות

18091/2022/1	בשלמות	X3521922	דרכון שוויצרי	בנדיקט אסתר	עדכון פרטי זיהוי
--------------	--------	----------	---------------	-------------	------------------

משכנתאות

15518/2010/1010	156 / 10000	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 46

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
120.30	רביעית	ג	1	12/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קכג	ורוד	מחסן	8.90

בעלויות

15518/2010	בשלמות	303586584	דרכון	ניברגר רות	רישום בית משותף
------------	--------	-----------	-------	------------	-----------------

תת חלקה 47

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.30	רביעית	ג	1	9/700

הצמדות



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

תת חלקה 42

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
98.10	שניה	ג	1	10/700

בעלויות

מכר	זנגר יהודה אריה	דרכון ברטי	504512599	1 / 2	16551/2020/1
מכר	זנגר אווה	דרכון בריטי	503270900	1 / 2	16551/2020/1

תת חלקה 43

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
120.40	שלישית	ג	1	12/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קכ	ירוק	מחסן	8.10

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	זיידנפלד אהרן	דרכון ארה"ב	488118178	1 / 2	2291/2019/1
עדכון פרטי זיהוי	זיידנפלד אסתר	דרכון ארה"ב	553383718	1 / 2	2291/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	5421/2013/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	דיבון סיני	ת.ז.	059814897	11274/2019/1
הערות:	התחייבות מיום 17.6.12			

תת חלקה 44

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.30	שלישית	ג	1	9/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קמח	צהוב	מחסן	4.90

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קי	כתום	מחסן	10.00
קיא	כתום	מחסן	18.60
קיב	כתום	מחסן	10.40
קיג	כתום	מעבר	4.00
קיד	כתום	מחסן	9.10

בעלויות

רישום בית משותף	גטר יחיאל	דרכון	070506527	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	גטר מרים יוטה	דרכון	034233247	1 / 2	15518/2010

תת חלקה 40

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
120.10	שניה	ג	1	12/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קטז	תכלת	חניה מקורה	14.00
קיז	תכלת	מחסן	12.20

בעלויות

רישום בית משותף	אריאלי ארי	דרכון	112087425	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	אריאלי (הלר) טליה	ת.ז.	021803978	1 / 2	15518/2010

תת חלקה 41

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.30	שניה	ג	1	9/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קיח	אדום	חניה מקורה	14.00
קיט	אדום	מחסן	7.80

בעלויות

מכר	דוהן רוברט	דרכון	QJ694147	1 / 2	21764/2013/1
מכר	דוהן רות ג'יליאן	דרכון	QJ694150	1 / 2	21764/2013/1



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
127.20	ראשונה	ג	1	13/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קב	ירקרק	חניה מקורה	11.50
קג	ירקרק	קרקע	34.30
קד	ירקרק	מחסן	16.40
קה	ירקרק	מחסן	9.00

בעלויות

רישום בית משותף	גיינסבורו הולדינג ל.ט.ד.	חברה	C-110003	בשלמות	15518/2010
-----------------	--------------------------	------	----------	--------	------------

תת חלקה 38

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.70	ראשונה	ג	1	9/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קו	כחול	חניה מקורה	12.80
קז	כחול	מחסן	16.00
קה	כחול	קרקע	97.60

בעלויות

מכר	דוהן רוברט	דרכון	QJ694147	1 / 2	21764/2013/1
מכר	דוהן רות ג'יליאן	דרכון	QJ694150	1 / 2	21764/2013/1

תת חלקה 39

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
98.00	ראשונה	ג	1	10/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קט	כתום	חניה מקורה	19.80
קטו	כתום	קרקע	18.80

30/10/2023
ט"ו חשוון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

143.80	שביעית	ב	1	14/700
--------	--------	---	---	--------

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צח	צהוב	מחסן	6.50
קנב	צהוב	משטח מקורה	11.80

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	אבלס יצחק	דרכון אוסטרלי	PA2764242	1 / 2	14691/2023/1
עדכון פרטי זיהוי <th>אבלס שפרה</th> <th>דרכון אוסטרלי</th> <th>N7958802</th> <th>1 / 2</th> <th>14691/2023/2</th>	אבלס שפרה	דרכון אוסטרלי	N7958802	1 / 2	14691/2023/2

תת חלקה 35

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
112.70	שמינית	ב	1	11/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צט	חום	חניה מקורה	12.80
ק	חום	חניה מקורה	22.60
קא	חום	משטח מקורה	31.00
קנג	חום	גג	390.30

בעלויות

רישום בית משותף	מנדלוביץ משה	ת.ז.	023617749	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	מנדלוביץ חיה	ת.ז.	024291569	1 / 2	15518/2010

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	3923442 / 217380000	15518/2010/1004
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 36

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
111.80	שמינית	ב	1	11/700

בעלויות

מכר	זייטלין גיטה	דרכון ארה"ב	488428553	בשלמות	9803/2018/1
-----	--------------	-------------	-----------	--------	-------------



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
135.00	שישית	ב	1	13/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צד	כחול	מחסן	11.90

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	גלאט מרים	ת.ז.	333823052	1 / 2	30990/2020/1
עדכון פרטי זיהוי	דונר אהרן	דרכון ארה"ב	567219587	1 / 2	30990/2020/2

משכנתאות

משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	בשלמות	32037/2020/1
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 33

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
139.10	שביעית	ב	1	14/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צה	ירוק	חניה מקורה	12.80
צו	ירוק	מחסן	4.80
צז	ירוק	מחסן	4.80

בעלויות

מכר	שפירא חיים שמעון	ת.ז.	040805574	בשלמות	28294/2011/1
-----	------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022856	בשלמות	28294/2011/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 34

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

30/10/2023
ט"ו חשוון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
254.40	רביעית+חמישית	ב	1	25/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פח	צהוב	חניה מקורה	13.20
פט	צהוב	מחסן	11.10

בעלויות

רישום בית משותף	טאו משה	דרכון	710790393	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	טאו דבי	דרכון	705232393	1 / 2	15518/2010

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
157.50	חמישית	ב	1	16/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צ	ורוד	מחסן	12.20
צא	ורוד	חניה מקורה	13.20

בעלויות

רישום בית משותף	פריווער משה	דרכון	EG029918	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	פריווער פעליס	דרכון	F1758819	1 / 2	15518/2010

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
153.40	שישית	ב	1	15/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צב	אדום	חניה מקורה	12.70
צג	אדום	מחסן	12.20

בעלויות

רישום בית משותף	אקרמן רקלי	דרכון	EF536813	בשלמות	15518/2010
-----------------	------------	-------	----------	--------	------------



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
126.80	שלישית	ב	1	13/700

בעלויות

מכר ללא תמורה	רכניצר גבריאיל	דרכון בריטי	555122490	1 / 2	1552/2020/1
מכר ללא תמורה	רכניצר הלן נעמי	דרכון בריטי	551979221	1 / 2	1552/2020/1

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
104.20	רביעית	ב	1	10/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פז	ירקרק	מחסן	4.50
קמז	ירקרק	משטח מקורה	13.20

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	פטרפרינד אברהם ה.	דרכון צ"לה	P02597925	1 / 2	20285/2015/1
מכר ללא תמורה	פטרפרינד אברהם ה.	דרכון צ"לה	P02597925	1 / 2	22339/2016/2

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
96.20	רביעית	ב	1	10/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פז	סגול	מחסן	4.50

בעלויות

מכר	ניימן מאיר	דרכון ארה"ב	445187997	1 / 2	55618/2022/2
מכר	ניימן סוזן סימי	דרכון ארה"ב	528340301	1 / 2	55618/2022/2

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	55618/2022/3
דרגה: ראשונה					

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE / وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פה	ירוק	חניה מקורה	12.80

בעלויות			
עדכון פרטי זיהוי	זנגר מרים	דרכון בריטניה	42046/2022/1

משכנתאות			
משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	46201/2022/1
דרגה: ראשונה			

תת חלקה 24			
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה
103.70	שלישית	ב	1
החלק ברכוש המשותף			10/700

בעלויות			
רישום בית משותף	שטרנברג יונתן זישא	ת.ז.	15518/2010
רישום בית משותף	שטרנברג חוה	ת.ז.	15518/2010

משכנתאות			
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	857/2012/1
דרגה: ראשונה			

תת חלקה 25			
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה
96.30	שלישית	ב	1
החלק ברכוש המשותף			10/700

הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קמו	חום	משטח מקורה	11.40

בעלויות			
רישום בית משותף	רפפורט יצחק	ת.ז.	15518/2010
רישום בית משותף	רפפורט רות	ת.ז.	15518/2010

תת חלקה 26



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פד	אדום	מחסן	33.20

בעלויות

מכר	מושל מנחם	דרכון	456556756	בשלמות	3065/2012/1
-----	-----------	-------	-----------	--------	-------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מושל רובין (דרכון ארה"ב)	דרכון	210804109	3065/2012/2
הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה				

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
74.70	שניה	ב	1	7/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
קמד	כחול	מחסן	47.10
קמה	כחול	מחסן	6.00

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	העשי מנדל	דרכון ארה"ב	519494372	בשלמות	10716/2021/1
------------------	-----------	-------------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	126 / 10000	15518/2010/1003
דרגה: ראשונה					

הערות

תיקון טעות סופר	פונפדר יוסף שלמה	ת.ז.	024862831	14560/2021/1
הערות: התחייבות מיום 25.6.2020				
על מחסן מספר קמד ומחסן מספר קמה				

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
155.30	שניה	ב	1	16/700

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

76.80	ראשונה	ב	1	8/700
-------	--------	---	---	-------

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
עט	כתום	קרקע	146.70
פ	כתום	חניה מקורה	11.80
פא	כתום	מחסן	17.20

בעלויות

רישום בית משותף	הלפרין שמואל	דרכון	105736417	בשלמות	15518/2010
-----------------	--------------	-------	-----------	--------	------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9752/2011/1
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
146.60	ראשונה	ב	1	15/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פב	תכלת	חניה מקורה	12.80
פג	תכלת	מחסן	29.20

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	הלפרין שמואל	דרכון בריטניה	521821192	בשלמות	22090/2019/1
------------------	--------------	---------------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	29124/2011/1
דרגה: ראשונה					

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28788/2019/1
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
103.70	שניה	ב	1	10/700

255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

הפרטים המפורטים בדף זה נלקחו מרשמי הרישום והם אינם מהווים תחליף לפרטים המפורטים בדפי הרישום המקוריים. כל פרטים המופיעים בדף זה הם למידע בלבד ואינם מהווים תחליף לפרטים המפורטים בדפי הרישום המקוריים.

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
מב	אפור	משטח מקורה	165.60
מג	אפור	משטח מקורה	40.30
מד	אפור	חדר מפוח	12.20
מה	אפור	חדר מפוח	12.20
מו	אפור	משטח מקורה	26.40
מז	אפור	משטח מקורה	12.80
מח	אפור	משטח מקורה	11.20
מט	אפור	משטח מקורה	11.60
נ	אפור	משטח מקורה	31.20
נב	אפור	משטח מקורה	14.50
נג	אפור	משטח מקורה	31.00
נו	אפור	מחסן	10.30
נד	אפור	מחסן	8.10
נח	אפור	מחסן	10.60
נט	אפור	מחסן	16.30
ס	אפור	מחסן	7.70
סג	אפור	מחסן	13.60
סד	אפור	מחסן	8.80
סה	אפור	מחסן	16.60
סו	אפור	מחסן	9.10
סח	אפור	מחסן	10.70
סט	אפור	מחסן	16.60
ע	אפור	מחסן	11.10
עא	אפור	מחסן	12.10
עד	אפור	קרקע	75.30
עו	אפור	גג עליון	25.40
עז	אפור	גג עליון	23.30
עח	אפור	גג עליון	24.60
קמג	אפור	מחסן	10.20

בעלויות				
מכר	מולר בת שבע מרים	ת.ז.	308577592	בשלמות
18438/2012/1				

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
תת חלקה 19 הפרטים המפורטים בדף זה נלקחו מרשמי הרישום והם אינם מהווים תחליף לפרטים המפורטים בדפי הרישום המקוריים. כל פרטים המופיעים בדף זה הם למידע בלבד ואינם מהווים תחליף לפרטים המפורטים בדפי הרישום המקוריים.				

30/10/2023
ט"ו חשוון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ל	ורוד	חניה מקורה	12.80
לא	ורוד	חניה מקורה	12.80
לב	ורוד	משטח מקורה	8.00
לג	ורוד	מחסן	11.00
לד	ורוד	גג	271.00

בעלויות	תיקון טעות סופר	רייכמן דניאל נפתלי	דרכון	800963821	בשלמות	10427/2012/1
---------	-----------------	--------------------	-------	-----------	--------	--------------

משכנתאות	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	6767/2019/1
דרגה: ראשונה						

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
281.90	קרקע	ב	1	28/700

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
לה	ירקרק	חניה מקורה	12.80
לו	ירקרק	חניה מקורה	14.50
לז	ירקרק	קרקע	44.80
לח	ירקרק	משטח מקורה	12.80

בעלויות	מכר לפי צו בית משפט	עיריית ירושלים	בשלמות	15692/2019/1
---------	---------------------	----------------	--------	--------------

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
103.90	ראשונה	ב	1	10/700

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
מ	אפור	משטח מקורה	14.00
מא	אפור	משטח מקורה	93.30



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	רייכמן דוד חיים	דרכון בריטי	516706465	בשלמות	7457/2019/1
------------------	-----------------	-------------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	7457/2019/2
דרגה: ראשונה	הערות:	כולל רישום בתתי חלקות 10,13			

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
127.30	שביעית	א	1	13/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כח	צהוב	חניה מקורה	12.30
כט	צהוב	מחסן	7.90

בעלויות

מכר	רייכמן דיוויד חיים	דרכון בריטי	516706465	בשלמות	32028/2017/1
-----	--------------------	-------------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	6720/2019/1
דרגה: ראשונה	הערות:	כולל תת חלקות 12, 14			

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
112.50	שביעית	א	1	11/700

בעלויות

רישום בית משותף	אדלר חיים	ת.ז.	004082053	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	אדלר שושנה	ת.ז.	004227724	1 / 2	15518/2010

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
216.10	שמינית	א	1	22/700

הצמדות

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
112.70	חמישית	א	1	11/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כד	אדום	חניה מקורה	12.80
כה	אדום	מחסן	7.90

בעלויות

רישום בית משותף	בלז סמי	דרכון	ED410578	1 / 2	15518/2010
רישום בית משותף	וידבסקי יעל	דרכון	EF111006	1 / 2	15518/2010

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
127.40	שישית	א	1	13/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כו	כחול	חניה מקורה	12.80

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	רייכמאן דוד חיים	דרכון בריטי	516706465	בשלמות	30707/2018/1
------------------	------------------	-------------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	6720/2019/1
דרגה: ראשונה	הערות: כולל תת חלקות 12, 14				

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
112.70	שישית	א	1	11/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כז	ירוק	חניה מקורה	12.80

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

משכנתאות

15518/2010/1009	201 / 10000	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

26901/2023/1				לשכת הוצאה לפועל ירושלים	צו עקול
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5106290123, הליך מס' 0000000013, מיום 09/07/2023					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
100.60	רביעית	א	1	10/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח	כתום	חניה מקורה	12.80
יט	כתום	מחסן	10.90
קמב	כתום	מחסן	9.20

בעלויות

מכר	קורולניק ברנרד	דרכון	X1744175	1 / 2	13464/2014/1
מכר	קורולניק אליס	דרכון	X3356236	1 / 2	13464/2014/1

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
127.50	חמישית	א	1	13/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כב	תכלת	חניה מקורה	12.80
כג	תכלת	מחסן	34.00

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	רייכמן דוד חיים	דרכון בריטי	516706465	בשלמות	7457/2019/1
------------------	-----------------	-------------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	7457/2019/2
דרגה: ראשונה	הערות: כולל רישום בתתי חלקות 10,13				

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
112.60	שלישית	א	1	11/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יג	ירקרק	מחסן	6.80

בעלויות

מכר	לויגר ישראל יואל	ת.ז.	040925893	1 / 2	20762/2023/1
מכר	לויגר רבקה	ת.ז.	040006991	1 / 2	20762/2023/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	20762/2023/2
דרגה: ראשונה					
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27341/2023/1
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
140.00	רביעית	א	1	14/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
טו	סגול	חניה מקורה	14.00
טז	סגול	חניה מקורה	12.80
יז	סגול	משטח מקורה	15.60
יח	סגול	מחסן	4.70
קמא	סגול	מחסן	9.70
קב	סגול	מחסן	6.40
קג	סגול	מחסן	5.90

בעלויות

רישום בית משותף	קאופמן שרה	דרכון	707172547	בשלמות	15518/2010
-----------------	------------	-------	-----------	--------	------------

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

משכנתאות

720/2012/2	בשלמות	520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
112.80	שניה	א	1	11/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
י	חום	חניה מקורה	12.80
יא	חום	מחסן	10.90

בעלויות

17984/2010/1	בשלמות	108894435	דרכון	הלפרין יהושע	תיקון טעות סופר
--------------	--------	-----------	-------	--------------	-----------------

משכנתאות

9754/2011/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.50	שלישית	א	1	13/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יב	ורוד	משטח מקורה	9.30

בעלויות

15518/2010	1 / 2	327136644	ת.ז.	פפנהיים הדסה מלכה	רישום בית משותף
19626/2010/1	1 / 2	EH246842	דרכון	פפנהיים חיים	תיקון טעות סופר

משכנתאות

19626/2010/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

30/10/2023
ט"ו חשון תשפ"ד
שעה: 14:02

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



255712 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה	כחול	משטח מקורה	9.30
ו	כחול	חניה מקורה	12.80

בעלויות				
תיקון טעות סופר	הלפרין יהושע	דרכון	108894435	בשלמות 17984/2010/1

משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות 20126/2010/1
דרגה: ראשונה				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
99.70	ראשונה	א	1	10/700

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ז	ירוק	משטח מקורה	15.60
ח	ירוק	חניה מקורה	20.90
ט	ירוק	משטח	5.60

בעלויות				
תיקון טעות סופר	הלפרין יהושע	דרכון	108894435	בשלמות 17984/2010/1

משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות 20126/2010/1
דרגה: ראשונה				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.40	שניה	א	1	13/700

בעלויות				
מכר	ווייכמאן יוסף דוד	דרכון	CW219900	1 / 2 720/2012/1
מכר	גרינברג גבריאלה אילנה	דרכון	209680269	1 / 2 720/2012/1



255712

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30236 חלקה: 148

הנסח נוצר ע"י שטר:	15518/2010	מיום:	04/07/2010	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	2,011.00	56	מתוקן	15518/2010	15378/10
כתובת:	אהליאב 28, ירושלים				

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	15518/2010/1011
הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	15518/2010/1012

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
199.10	קרקע	א	1	20/700

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	אדום	חניה מקורה	12.80
ב	אדום	מחסן	17.40
ג	אדום	מחסן	9.50
ד	אדום	קרקע	82.00

בעלויות

תיקון טעות סופר	הלפרין יהושע	דרכון	108894435	בשלמות	17984/2010/1
-----------------	--------------	-------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9754/2011/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
147.50	ראשונה	א	1	15/700

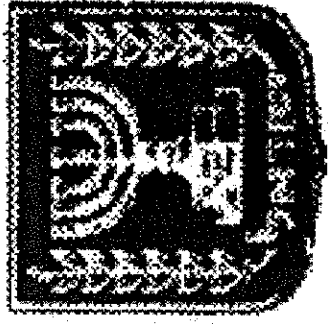
הצמדות

נספח 3 :

נסח טאבו

(עמודים 30 עד 53)

©



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

- 28 -

(ז) בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 יהיו אחראים באופן בלעדי לכל תוספות הבנייה שיבצעו ויישאו בכל ההוצאות, האגרות והמסים אשר יהיו כרוכים בתכנון, ברישוי ובביצוע התוספות שיבצעו על ידם, כל אחד לפי חלקו ולפי ההוצאות הכרוכות בתוספות הבנייה הצמודות ליחידתו כמפורט לעיל. כן ובנוסף יהיו בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 אחראים באופן בלעדי להעברתם והתקנתם של כל המערכות המותקנות על הגגות הצמודים ליחידתם ואשר שייכים לבעלי יחידות אחרות בבניין, דהיינו דודי שמש, קולטים, אנטנות וכיו"ב, לגגות העליונים החדשים שייבנו.

(ח) בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 יהיו רשאים להגיש בקשה לתיקון צו ותקנון רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, באופן שיביא לידי ביטוי את תוספות הבנייה שבוצעו על ידם בהתאם לאמור בתקנון זה. במסגרת בקשה זו יהיו רשאים בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 לבקש את שינוי מכסת החלקים ברכוש המשותף באופן שהיחידות החדשות או היחידות שהורחבו יקבלו את חלקם ברכוש המשותף לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה ביחס לסה"כ שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף. בעלי יתר היחידות נותנים בזאת את הסכמתם מראש לשינויים ו/או לתיקונים הנ"ל ובאופן הדדי לאמור לעיל ולא יהיה צורך בקבלת הסכמתם לעניין זה. בעלי יתר היחידות האחרות בבית המשותף מתחייבים לתת הסכמתם לבקשה זו ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך תיקון הצו כאמור.

(ט) כל אחת מן הפעולות המנויות בתקנון מתוקן זה או בסעיף זה יהיו זכאים בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 לבצע ולעשות בחתימתם בלבד. חתימת בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 על כל בקשה, תכנית, טופס, הצהרה או מסמך אחר שיידרש לשם מימוש זכויותיהם על פי תקנון זה לתכנון ו/או לרישוי ו/או לביצוע תוספות הבנייה ולרישומן, תהא מספקת ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף או בהוספת חתימתם.

2. יתר סעיפי התקנון המוסכם יישארו בעינם.

3. בהתאם לתקנה 84 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011, אני מבקש לאשר את התיקון הנ"ל לתקנון המוסכם ולהורות על רישומו.

עו"ד זיו גליקמן
מס' רשיון 42682
על-פני-מנוסח
כל המבקשים ע"י ב"כ, עו"ד זיו גליקמן
עפ"י תפוד כוח מצ"ב

אישור החתימות

אני הח"מ, עופר נווה עו"ד, מרח' עליאש ד' ירושלים, מצהיר בזה שבקשה זו חתומה ע"י ב"כ המבקשים הנ"ל, עו"ד זיו גליקמן המוכר לי אישית, אשר חתם על בקשה זו מרצונו החופשי בהבינו את תוכנה.

עורך דין
נוכח
מס' 24558
רשיון מס' 93586
עו"ד
עליאש ד' ירושלים
עו"ד
עו"ד עופר נווה, עו"ד

היום 18/4/16

אישור המפקח

אני מאשר תקנון זה לרישום.

היום: 11/4/16

אורן סילברמן
מפקח בכיר על רישום מקרקעין

תקנון מוסכם מתוקן

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969

אנו הח"מ, דניאל נפתלי רייכמן דרכון בריטי 800963821, הבעלים הרשומים של יחידת משנה 16 בבית המשותף הידוע כחלקה 148 בגוש 30236 (להלן: "הבית המשותף"), בת שבע מרים מולר ת"ז 308577592, הבעלים הרשומים של יחידת משנה 148/18 בבית המשותף, מבקשים לתקן את התקנון המוסכם מיום 16.6.10, כדלהלן:

1. סעיף 3 לתקנון המוסכם יימחק ובמקומו יירשם כדלקמן:

"בהתאם להוראות סעיפים 61 ו-62 לחוק אנו קובעים כדלקמן:

(א) הבעלים של יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 יהיו זכאים לנצל את כל זכויות הבנייה ואחוזי הבנייה הקיימים כיום ואשר יהיו קיימים בעתיד על החלקה לצורך בנייה על הגגות הצמודים ליחידותיהם, ובלבד שיתקבלו האישורים הנדרשים לכך מרשויות הרישוי והתכנון המוסמכות, כאשר כל אחד מבעלי היחידות הנ"ל יהיה רשאי לנצל את זכויות הבנייה ו/או לבנות על הגג הצמוד ליחידה שבבעלותו בלבד. מוסכם, כי לבעלי יחידה 148/18 תהיה קדימות באפשרות ניצול זכויות הבנייה לצורך בנייה על הגג הצמוד ליחידה על פני זכויותיו של בעלי יחידה 148/16 לפי סעיף זה, למעט אם תהיה תביעה חדשה על הבית המשותף ו/או כל תכנית חדשה אחרת (שאינה התביעה הקיימת) ואז החלוקה תיעשה באופן יחסי לזכויותיהם של בעלי היחידות הנ"ל בגג וללא קדימות כלשהיא.

(ב) בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 יהיו רשאים, לשם ניצול חלקם בזכויות הבנייה הקיימות בבית המשותף כמפורט לעיל, להגיש בקשות להיתרים ללא הסכמה מיתר בעלי היחידות בבית המשותף וכן לנסות ולמקסם את זכויות הבנייה העתידיות ביחס לחלקם, וזאת אף בדרך של הגשת תכנית בניין עיר נקודתית, וכל זאת מבלי שמי מיתר דיירי הבית המשותף יהיה רשאי למנוע אותם מלעשות כן, והכל בכפוף לאמור בסעיף (א) דלעיל.

(ג) במימוש זכויותיו על פי תקנון מוסכם זה, יהיו הבעלים של יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 זכאים לנצל את זכויות הבנייה ולבנות, בין בפעם אחת ובין במספר פעמים, בכל השטחים הצמודים ליחידתם כמפורט לעיל ועל כל חלל הרום שמעל לשטחים אלה ו/או על כל חלק מהם בהתאם לכל תכנית ו/או בקשה להיתר ככל שיאשרו ע"י רשויות הרישוי והתכנון המוסמכות, לרבות "שינוי ייעוד" ו/או "הקלות" מכל מין וסוג, וכל תוספות הבנייה שייבנו על ידם מכוח זכויותיהם על פי תקנון מוסכם זה תהיינה אף הן שייכות וצמודות לבעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 בהתאמה (להלן: "תוספות הבנייה").

(ד) מבלי לפגוע באמור בסעיף 3.ג. דלעיל ולמען הסר ספק מובהר בזה, כי לשם ביצוע תוספת או תוספות הבנייה יהיו בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 וכל מי מטעמם להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף של הבית וכן להתחבר חיבור זמני או חיבור של קבע לקירות החיצוניים של הבית כולם או חלקם וכן לכל המערכות והמתקנים הקיימים בבית, כולל ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, למערכות הביוב, החשמל, המים, התקשורת, האינסטלציה הסניטרית, הגז וכיו"ב, חיבור זמני ו/או חיבור של קבע ולהכניס כל שינוי בהם שיהיה דרוש על מנת שישתרו אף את תוספות הבנייה, ובלבד שלא ייגרע שימוש של בעלי יתר הדירות שבבית המשותף במערכות האמורות. כל יתר בעלי היחידות האחרות בבית המשותף נותנים בזה את הסכמתם הבלתי חוזרת לאמור בסעיף זה.

(ה) אם וככל שלצורך תכנון ו/או ביצוע תוספות הבנייה יהיה צורך בביצוע חתימות קונסטרוקטיביים לבית המשותף הקיים, כי אז נותנים בזה בעלי כל שאר היחידות בבית את הסכמתם לביצוע החתימות הקונסטרוקטיביים כאמור ובלבד שיבוצעו על ידי חברה דעת הנדסית מוסמכת, וככל האפשר תוך מניעת פגיעה בשאר הדירות.

(ו) על אף האמור בסעיף זה, בעלי יחידה 148/18 ו/או יחידה 148/16 יאפשרו ליתר בעלי היחידות בבית המשותף להתקין על חלק מסוים מגג הבניין הצמוד לדירתם את המערכות המשותפות ליתר דיירי הבית המשותף, דהיינו דודי שמש, קולטים, אנטנות וכיוצ"ב, וכל זאת במידה ולא תהיה אפשרות להתקין את המתקנים הנ"ל במקום אחר בבית המשותף.



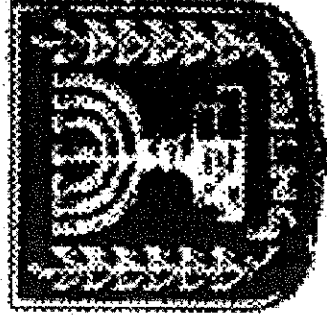
עו"ד זיו גליקמן
מס' רישוי 42687
על-פני פגיון כח

נספח 2 :

תקנון מתוקן

(עמודים 26 עד 28)

©

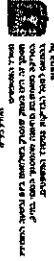


משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מדימנה מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקת במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

- 24 -

Geoda User



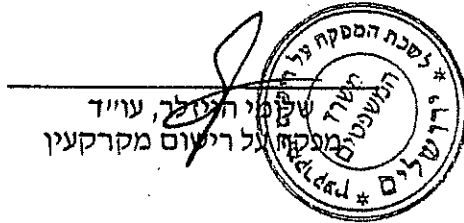
20 Jan 2011 09:59:53 +02:00

אישור המפקח

סוף

אני מאשר תקנון זה לרישום.

היום: 16-6-10



10/700	148/25
13/700	148/26
10/700	148/27
10/700	148/28
25/700	148/29
16/700	148/30
15/700	148/31
13/700	148/32
14/700	148/33
14/700	148/34
11/700	148/35
11/700	148/36
13/700	148/37
9/700	148/38
10/700	148/39
12/700	148/40
9/700	148/41
10/700	148/42
12/700	148/43
9/700	148/44
10/700	148/45
12/700	148/46
9/700	148/47
10/700	148/48
13/700	148/49
14/700	148/50
14/700	148/51
14/700	148/52
10/700	148/53
22/700	148/54
11/700	148/55

9. התקנון המצוי:

בכפוף לאמור לעיל יחול על הבית המשותף התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין הוראות התקנון המצוי, יגברו הוראות תקנון זה.

10. בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.

ע"י כ"ד סיני דיבין
מס' רישון 16259
על-פי איפודי כח
סיני דיבין, עו"ד
ב"כ הבעלים המשותפים, עפ"י ייפוי כוח מצ"ב

אישור

אני הח"מ, זיו גליקמן, עו"ד מרח' עליאש 88, ירושלים מעיד בזה, כי ביום 29/5/16 הופיע בפניי ב"כ הבעלים המשותפים, עו"ד סיני דיבין, המוכר לי אישית, ולאחר שהסברתי לו את מהות התקנון המוסכם דלעיל ואת תוצאותיו המשפטיות, חתם על תקנון זה מרצונו הטוב והחופשי שהבין את תוכנו.

היום 29/5/16

זיו גליקמן, עו"ד



ה. הוגשה בקשה לתיקון צו בית משותף והתיקון מתייחס לאחת הכניסות בלבד, תישלחנה הודעות לדירות באותה כניסה בלבד ויידרשו אישורים מטעם בעלי הדירות באותה כניסה בלבד.

ו. לעניין הוראות פרק ו' סימן ג'1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו בית משותף שתוגש על פיהן, יהיו הכניסות עצמאיות ונפרדות זה מזה באופן שחישוב מספר הדירות ושיעורי החלקים ברכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשו לכל כניסה בנפרד ובמנותק משאר הכניסות.

5. שיעור ההשתתפות בהוצאות המשותפות

א. בהתאם לסעיף 58 לחוק, כל בעל דירה בכל כניסה בבית המשותף יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף בכניסה בה מצויה דירתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבאותה כניסה בבית המשותף.

ב. כל בעל דירה בבית המשותף יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף שאינו בתחום הכניסות שבבית המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף.

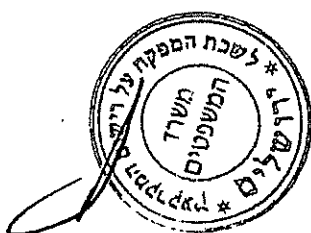
6. זכות מעבר לדיירים בבית המשותף:

לבעלי דירה 148/18 תהיה זכות מעבר לכניסה למחסן הצמוד לדירתם והמסומן בתשריט באות סו' דרך החניה המקורה המסומנת בתשריט באות קמ' והצמודה לדירה 148/55.

7. החלקים ברכוש המשותף

שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לדירות יהיה כדלקמן:

מס' חלקת המשנה	חלקים ברכוש המשותף
148/1	20/700
148/2	15/700
148/3	10/700
148/4	13/700
148/5	11/700
148/6	13/700
148/7	11/700
148/8	14/700
148/9	10/700
148/10	13/700
148/11	11/700
148/12	13/700
148/13	11/700
148/14	13/700
148/15	11/700
148/16	22/700
148/17	28/700
148/18	10/700
148/19	8/700
148/20	15/700
148/21	10/700
148/22	7/700
148/23	16/700
148/24	10/700



טז

את הסכמתם לביצוע החיזוקים הקונסטרוקטיביים כאמור ובלבד שיבוצעו על יסוד חוות דעת הנדסית מוסמכת, וככל האפשר תוך מניעת פגיעה בשאר הדירות.

על אף האמור בסעיף זה, בעלי יחידה 148/18 יאפשרו ליתר בעלי היחידות בבית המשותף להתקין על חלק מסוים מגג הבניין הצמוד לדירתם את המערכות המשותפות ליתר דיירי הבית המשותף, דהיינו דודי שמש, קולטים, אנטנות וכיוצא ב, וכל זאת במידה ולא תהיה אפשרות להתקין את המתקנים הנ"ל במקום אחר בבית המשותף.

בעלי יחידה 148/18 יהיו אחראים באופן בלעדי לכל תוספות הבנייה שיבצעו וישאו בכל ההוצאות, האגרות והמסים אשר יהיו כרוכים בתכנון, ברישוי ובביצוע התוספות שיבוצעו על ידם, כל אחד לפי חלקו ולפי ההוצאות הכרוכות בתוספות הבנייה הצמודות ליחידתו כמפורט לעיל. כן ובנוסף יהיו בעלי יחידה 148/18 אחראים באופן בלעדי להעברתם והתקנתם של כל המערכות המותקנות על הגגות הצמודים ליחידתם ואשר שייכים לבעלי יחידות אחרות בבניין, דהיינו דודי שמש, קולטים, אנטנות וכיוצא ב, לגגות העליונים החדשים שייבנו.

בעלי יחידה 148/18 יהיו רשאים להגיש בקשה לתיקון צו ותקנון רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, באופן שיביא לידי ביטוי את תוספות הבנייה שבוצעו על ידם בהתאם לאמור בתקנון זה. במסגרת בקשה זו יהיו רשאים בעלי יחידה 148/18 לבקש את שינוי מכסת החלקים ברכוש המשותף באופן שהיחידות החדשות או היחידות שהורחבו יקבלו את חלקם ברכוש המשותף לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה ביחס לשה"כ שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף. בעלי יתר היחידות נותנים בזאת את הסכמתם מראש לשינויים ו/או לתיקונים הנ"ל ובאופן הדדי לאמור לעיל ולא יהיה צורך בקבלת הסכמתם לעניין זה. בעלי יתר היחידות האחרות בבית המשותף מתחייבים לתת הסכמתם לבקשה זו ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך תיקון הצו כאמור.

כל אחת מן הפעולות המנויות בתקנון זה יהיו זכאים בעלי יחידה 148/18 לבצע ולעשות בחתימתם בלבד. חתימת בעלי יחידה 148/18 על כל בקשה, תכנית, טופס, הצהרה או מסמך אחר שיידרש לשם מימוש זכויותיהם על פי תקנון זה לתכנון ו/או לרישוי ו/או לביצוע תוספות הבנייה ולרישומן, תהא מספקת ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף או בהוספת חתימתם.

4. נציגות ואסיפות כלליות:

בהתאם לסעיף 59 לחוק, יקוימו אסיפות כלליות נפרדות ותהיה נציגות נפרדת לכל כניסה בבית המשותף, כדלקמן:

א. בעלי הדירות בכניסה א', דהיינו בעלי דירות 148/1 עד 148/16, יקיימו אסיפה כללית ויבחרו נציגות נפרדת לניהול הרכוש המשותף הצמוד לדירות אלה ויחולו עליהם הוראות החוק והתקנון לגבי השימוש והניהול של הרכוש המשותף ונשיאת הוצאות ההחזקה וניהול והבטחת השירותים, בשינויים המחויבים לפי העניין.

ב. בעלי הדירות בכניסה ב', דהיינו בעלי דירות 148/17 עד 148/38, יקיימו אסיפה כללית ויבחרו נציגות נפרדת לניהול הרכוש המשותף הצמוד לדירות אלה ויחולו עליהם הוראות החוק והתקנון לגבי השימוש והניהול של הרכוש המשותף ונשיאת הוצאות ההחזקה וניהול והבטחת השירותים, בשינויים המחויבים לפי העניין.

ג. בעלי הדירות בכניסה ג', דהיינו בעלי דירות 148/39 עד 148/55, יקיימו אסיפה כללית ויבחרו נציגות נפרדת לניהול הרכוש המשותף הצמוד לדירות אלה ויחולו עליהם הוראות החוק והתקנון לגבי השימוש והניהול של הרכוש המשותף ונשיאת הוצאות ההחזקה וניהול והבטחת השירותים, בשינויים המחויבים לפי העניין.

ד. בבית המשותף תהיה נציגות כללית משותפת המורכבת מנציג של כל כניסה אשר תטפל בכל עניין שאינו בתחום אחד הכניסות.



148/43	מחסן	קכ'	8.10	ירוק
148/45	חניה מקורה	קכא'	12.80	חום
	מחסן	קכב'	10.00	
148/46	מחסן	קכג'	8.90	ורוד
148/47	מחסן	קכד'	4.90	ירקרק
148/48	חניה מקורה	קכה'	12.80	סגול
	מחסן	קכו'	8.10	
148/49	חניה מקורה	קכז'	14.00	כתום
	מחסן	קכח'	12.20	
148/50	מחסן	קכט'	13.60	תכלת
	חניה מקורה	קלי'	13.20	
148/51	חניה מקורה	קלא'	12.80	אדום
148/52	מחסן	סבי'	10.20	כחול
148/53	חניה מקורה	קלג'	14.00	ירוק
148/54	חניה מקורה	קלד'	19.80	צהוב
	חניה מקורה	קלה'	12.40	
	מחסן	קלו'	8.00	
	מחסן	קלז'	10.00	
	גג	קלח'	79.00	
148/55	מחסן	קלט'	16.40	חום
	חניה מקורה	קמי'	11.50	

3. בהתאם להוראות סעיפים 61 ו-62 לחוק אנו קובעים כדלקמן:

(א) הבעלים של יחידה 148/18 יהיו זכאים לנצל את כל זכויות הבנייה ואחוזי הבנייה הקיימים כיום ואשר יהיו קיימים בעתיד על החלקה לצורך בנייה על הגגות הצמודים ליחידה, ובלבד שיתקבלו האישורים הנדרשים לכך מרשויות הרישוי והתכנון המוסמכות.

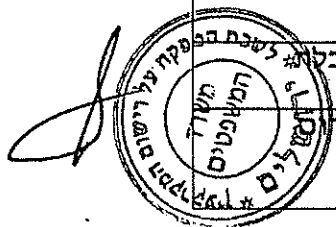
(ב) בעלי יחידה 148/18 יהיו רשאים, לשם ניצול חלקם בזכויות הבנייה הקיימות בבית המשותף כמפורט לעיל, להגיש בקשות להיתרים ללא הסכמה מיתר בעלי היחידות בבית המשותף וכן לנסות ולמקסם את זכויות הבנייה העתידיות ביחס לחלקם, וזאת אף בדרך של הגשת תכנית בניין עיר נקודתית, וכל זאת מבלי שמי מיתר דיירי הבית המשותף יהיה רשאי למנוע אותם מלעשות כן.

(ג) במימוש זכויותיו על פי תקנון מוסכם זה, יהיו הבעלים של יחידה 148/18 זכאים לנצל את זכויות הבנייה ולבנות, בין בפעם אחת ובין במספר פעמים, בכל השטחים הצמודים ליחידתם כמפורט לעיל ועל כל חלל הרום שמעל לשטחים אלה ו/או על כל חלק מהם בהתאם לכל תכנית ו/או בקשה להיתר ככל שיאושרו ע"י רשויות הרישוי והתכנון המוסמכות, לרבות "שינוי ייעוד" ו/או "הקלות" מכל מין וסוג, וכל תוספות הבנייה שייבנו על ידם מכוח זכויותיהם על פי תקנון מוסכם זה תהיינה אף הן שייכות וצמודות לבעלי יחידה 148/18 (להלן: "תוספות הבנייה").

(ד) מבלי לפגוע באמור בסעיף 3.ג. דלעיל ולמען הסר ספק מובהר בזה, כי לשם ביצוע תוספת או תוספות הבנייה יהיו בעלי יחידה 148/18 וכל מי מטעמם להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף של הבית וכן להתחבר חיבור זמני או חיבור של קבע לקירות החיצוניים של הבית כולם או חלקם וכן לכל המערכות והמתקנים הקיימים בבית, כולל ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, למערכות הביוב, החשמל, המים, התקשורת, האינסטלציה הסניטרית וכו', חיבור זמני ו/או חיבור של קבע ולהכניס כל שינוי בהם שיהיה דרוש ע"פ חוקי הבנייה ושישרתו אף את תוספות הבנייה, ובלבד שלא יגרע שימוש של בעלי יתר היחידות שבבית המשותף במערכות האמורות. כל יתר בעלי היחידות האחרות בבית המשותף וכל מי מטעמם יחויבו להשתמש באמור בסעיף זה.

(ה) אם וככל שלצורך תכנון ו/או ביצוע תוספות הבנייה יהיה צורך בביצוע חיתוך קונסטרוקטיביים לבית המשותף הקיים, כי אז נותנים בזה בעלי כל שאר היחידות בבית את הסכמתם לביצוע החיתוכים הקונסטרוקטיביים כאמור ובלבד שיבוצעו על יסוד חוות דעת הנדסית מוסמכת, וככל האפשר תוך מניעת פגיעה בשאר היחידות.

	8.80	סד'	מחסן	
	16.60	סה'	מחסן	
	9.10	סו'	מחסן	
	13.20	סז'	משטח מקורה	
	10.70	סח'	מחסן	
	16.60	סט'	מחסן	
	11.10	ע'	מחסן	
	12.10	עא'	מחסן	
	9.20	עב'	מחסן	
	9.70	עג'	מחסן	
	75.30	עד'	קרקע	
	390.30	עה'	גג	
	25.40	עו'	גג עליון	
	23.30	עז'	גג עליון	
	24.60	עח'	גג עליון	
כתום	146.70	עט'	קרקע	148/19
	11.80	פ'	חניה מקורה	
	17.20	פא'	מחסן	
תכלת	12.80	פב'	חניה מקורה	148/20
	29.20	פג'	מחסן	
אדום	33.20	פד'	מחסן	148/21
ירוק	12.80	פה'	חניה מקורה	148/23
ירקרק	4.50	פז'	מחסן	148/27
סגול	4.50	פז'	מחסן	148/28
צהוב	13.20	פח'	חניה מקורה	148/29
	11.10	פט'	מחסן	
ורוד	12.20	צ'	מחסן	148/30
	13.20	צא'	חניה מקורה	
אדום	12.70	צב'	חניה מקורה	148/31
	12.20	צג'	מחסן	
כחול	11.90	צד'	מחסן	148/32
ירוק	12.80	צה'	חניה מקורה	148/33
	4.80	צו'	מחסן	
	4.80	צז'	מחסן	
צהוב	6.50	צח'	מחסן	148/34
חום	12.80	צט'	חניה מקורה	148/35
	22.60	ק'	חניה מקורה	
	31.00	קא'	משטח מקורה	
ירקרק	11.50	קב'	חניה מקורה	148/37
	34.30	קג'	קרקע	
	16.40	קד'	מחסן	
	9.00	קה'	מחסן	
כחול	12.80	קו'	חניה מקורה	148/38
	16.00	קז'	מחסן	
	97.60	קח'	קרקע	
כתום	19.80	קט'	חניה מקורה	148/39
	10.00	קי'	מחסן	
	18.60	קיא'	מחסן	
	10.40	קיב'	מחסן	
	4.00	קיג'	מעבר	
	9.10	קיד'	מחסן	
	18.80	קטו'	קרקע	
תכלת	14.00	קטז'	חניה מקורה	148/40
אדום	12.20	קז'	מחסן	
	14.00	קיח'	חניה מקורה	148/41
	7.80	קיט'	מחסן	



	20.90	ח'	חניה מקורה	
	5.60	ט'	משטח	
חוס	12.80	י'	חניה מקורה	148/5
	10.90	יא'	מחסן	
ורוד	9.30	יב'	משטח מקורה	148/6
ירקרק	6.80	יג'	מחסן	148/7
סגול	15.60	יד'	משטח מקורה	148/8
	14.00	טו'	חניה מקורה	
	12.80	טז'	חניה מקורה	
	4.70	יז'	מחסן	
כתום	12.80	יח'	חניה מקורה	148/9
	10.90	יט'	מחסן	
	5.90	כ'	מחסן	
	6.40	כא'	מחסן	
תכלת	12.80	כב'	חניה מקורה	148/10
	34.00	כג'	מחסן	
אדום	12.80	כד'	חניה מקורה	148/11
	7.90	כה'	מחסן	
כחול	12.80	כו'	חניה מקורה	148/12
ירוק	12.80	כז'	חניה מקורה	148/13
צהוב	12.30	כח'	חניה מקורה	148/14
	7.90	כט'	מחסן	
ורוד	12.80	ל'	חניה מקורה	148/16
	12.80	לא'	חניה מקורה	
	8.00	לב'	משטח מקורה	
	11.00	לג'	מחסן	
	271.00	לד'	גג	
ירקרק	12.80	לה'	חניה מקורה	148/17
	14.50	לו'	חניה מקורה	
	44.80	לז'	קרקע	
	12.80	לח'	משטח מקורה	
אפור	11.40	לט'	משטח מקורה	148/18
	14.00	מ'	משטח מקורה	
	93.30	מא'	משטח מקורה	
	165.60	מב'	משטח מקורה	
	40.30	מג'	משטח מקורה	
	12.20	מד'	חדר מפוח	
	12.20	מה'	חדר מפוח	
	26.40	מו'	משטח מקורה	
	12.80	מו'	משטח מקורה	
	11.20	מח'	משטח מקורה	
	11.60	מט'	משטח מקורה	
	31.20	נ'	משטח מקורה	
	11.80	נא'	משטח מקורה	
	14.50	נב'	משטח מקורה	
	31.00	נג'	משטח מקורה	
	47.10	נד'	מחסן	
	6.00	נה'	מחסן	
	10.30	נו'	מחסן	
	8.10	נו'	מחסן	
	10.60	נח'	מחסן	
	16.30	נט'	מחסן	
	7.70	ס'	מחסן	
	4.90	סא'	מחסן	
	12.90	קלב'	מחסן	
	13.60	סג'	מחסן	



תקנון מוסכם

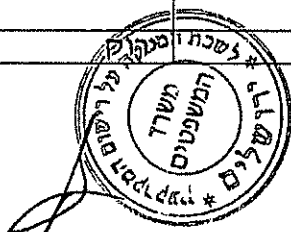
בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969

אנו הח"מ - חיים יהודה בלום דרכון ארה"ב 113040299, אהרון יצחק קלור דרכון ארה"ב 701698829, יצחק מאיר ברנפלד דרכון ארה"ב 111841199, אלימלך מרילוס דרכון בלגי מס' ED257358, דינה מרילוס דרכון בריטי 705101588, אברהם מרגליות (מרגוליס) דרכון בריטי 540738919, אסתר פינס דרכון שויצרי F0658659, נחמה יעקובסון דרכון שויצרי 7845462, משה טאו דרכון ארה"ב 710790393, דבי טאו דרכון בריטי 705232393, רקלי אקרמן דרכון בלגי EF536813, משה פריווער דרכון בלגי EG029918, פעליס פריווער דרכון שויצרי F1758819, שרה רוט דרכון ארה"ב 213935447, יהושע הלפרין דרכון בריטי 027074076, רות נויברגר דרכון בריטי 303586584, דוד חיים רייכמן דרכון בריטי 094350409, פיליפ גוטפריינד דרכון בלגי EE308772, אסתר גוטפריינד ת"ז 326936481, ויואן שטעג דרכון בריטי 705520476, הדסה מלכה פפנהיים ת"ז 327136644, חיים פפנהיים דרכון בלגי EE247966, רועי אשכנזי ת"ז 302258124, שינא אסתר אשכנזי דרכון ארה"ב 216993430, יהודית מילר בלום דרכון ארה"ב 211622210, אסתר בנדיקט דרכון שויצרי F1541786, צבי אלינסון דרכון בריטי 460439932, הדסה רכניצר דרכון בריטי 104735822, סמי בלו דרכון בלגי ED410578, יעל וידבסקי דרכון בלגי EF111006, שמואל הלפרין דרכון בריטי 105736417, יוסף ברניג דרכון בלגי EE831743, ברניג ליפמן דרכון בריטי 302752075, חיים אדלר ת"ז 004082053, שושנה אדלר ת"ז 004227724, אברהם יצחק שפיץ ת"ז 300112877, אסתר מלכה שפיץ ת"ז 300391042, דניאל נפתלי רייכמן דרכון בריטי 094350410, מנדל העשי דרכון ארה"ב 211060215, יונתן זושא שטרנברג ת"ז 034714659, חוה שטרנברג ת"ז 200143949, יצחק רפפורט ת"ז 036614972, רות רפפורט ת"ז 037116175, יחיאל גטר דרכון בריטי 070506527, מרים יוטה גטר דרכון בריטי 034233247, דניאל פינס דרכון שויצרי F2666503, אהרן יוסף קופרשטיין ת"ז 040077216, דינה פוליאצקי דרכון שויצרי F2142232, משה מנדלוביץ ת"ז 023617749, חיה מנדלוביץ ת"ז 024291569, אהרן דונר דרכון ארה"ב 300651943, מרים דונר גלט דרכון הולנדי NK0970885, יצחק אבלס דרכון אוסטרלי M5013541, שפרה אבלס דרכון אוסטרלי L4708448, ארי אריאלי דרכון ארה"ב 112087425, טליה אריאלי (הלר) ת"ז 021803978, מלכה אולשין דרכון ארה"ב 113052795, אברהם פינס דרכון שויצרי 0725001, גיינסבורו הולדינג לט.ד. C-110003, ישראל יצחק קויפמאן דרכון בריטי 707172549, שרה קאופמן דרכון בריטי 707172549 - הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 148 בגוש 30236 בשטח של 2,011 מ"ר (להלן: "החלקה") המצויים ברח' אהליאב 28 בירושלים (להלן: "הבית המשותף"), מבקשים לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף (להלן: "התקנון המוסכם"), כדלהלן:

1. התקנון המצוי של בעלי דירות בבית משותף שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "התקנון המצוי") יסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף, כל עוד אין סתירה בין הוראותיו של התקנון המצוי לבין הוראות תקנון מוסכם זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראותיו של התקנון המצוי ובין הוראותיו של התקנון המוסכם, הוראות התקנון המוסכם תקבענה.

2. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1965 (להלן: "החוק") אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים אותם לדירות בבית המשותף, כמפורט להלן:

צמידויות				מס' חלקת המשנה
תאור ההצמדה	הסימון בתשריט	השטח במ"ר	צבע	
חניה מקורה	א'	12.80	אדום	148/1
מחסן	ב'	17.40		
מחסן	ג'	9.50		
קרקע	ד'	82.00		
משטח מקורה	ה'	9.30	כחול	148/2
חניה מקורה	ו'	12.80		
משטח מקורה	ז'	15.60		148/3



נספח 1 :

תקנון

(עמודים 16 עד 24)

4

תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

עמוד	שם המסמך
<u>16</u>	<u>נספח 1: תקנון</u> (עמודים 16 עד 24)
<u>26</u>	<u>נספח 2: תקנון מתוקן</u> (עמודים 26 עד 28)
<u>30</u>	<u>נספח 3: נסח טאבו</u> (עמודים 30 עד 53)
<u>55</u>	<u>נספח 4: תצהיר וייפוי כח</u> (עמודים 55 עד 56)

6



ZALMAN BLACK & CO

A D V O C A T E S

75. המתנגדים שומרים על זכויותיהם להוסיף טיעונים, אסמכתאות, חוות דעת ומסמכים נוספים.

76. המתנגדים שומרים על זכותם לתבוע את הרשות לפי סעיף 197 לחוק ככל שתאושר התכנית.

77. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בהתנגדויות.

78. להתנגדות זו מצורף תצהיר לתמיכה בה.

בכבוד רב,

זלמן בלאק, עו"ד
מ.ר. 84408

זלמן בלאק, עו"ד

ב"כ המתנגדים