

מחלקת תכנון
כ"ה כסלו, תשפ"ה
26 דצמבר, 2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, שקמה סיג, נושא/ת ת.ז. 040234429 משמש/ת כ מתכננת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל ומורשה/ת ליתן תצהיר מטעמה, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה לאמור:

שלום רב

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0961706 הקמת מתחם מגורים חדש בשכונת בית חנינא, רחוב אלזיתונה

התכנית כוללת את חלקות 48, 50, 59 בגוש בגוש 30612.
על פי נסחי הרישום חלקות אלה נמצאות בסכסוך וטרם הוסדרו. (מצ"ב נסחים)
טבלת איזון אשר צורפה למסמכי התכנית קובעת כי מגרש 1 וחלק ממגרש 2 ירשמו על שם בעלי חלקה 50, יתרת מגרש 2 תרשם על שם בעלי חלקה 59.
מאחר והתכנית קובעת כי ניתן להוציא היתרים מכוחה ולאור העובדה כי החלקות טרם הוסדרו, נבקש כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה סיום הלך ההסדר בקרקע.

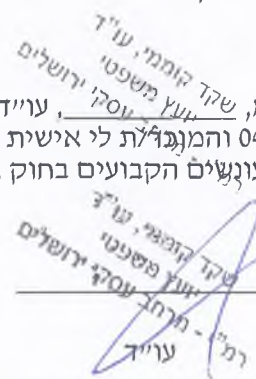

שקמה סיג
מתכננת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
חתימה

26/12/24

ת א ר י ד

אישור

אני הח"מ, שקמה סיג, נושא/ת ת.ז. 040234429, עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 26/12/24, הופיעה בפני שקמה סיג נושא/ת ת.ז. 040234429 והמנהל/ת לי אישית ולאחר שהזהרתי/ה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי /תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא /תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתמה עליה בפני.


שקמה סיג, עו"ד
מנהל/ת לי אישית
רמ"ח - מרחב עסקי ירושלים
עו"ד

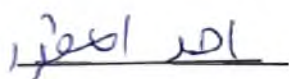
העתקים:
(תכנון – כללי)

שטח ששימש עוגן לקידום מספר תוכניות בשנים לאחר מכן. מגישי התוכניות לאחר מכן הסתמכו ונהנו מההפרשות שהמתנגדים ביצעו מהחלקה 63 מבלי שהם קיבלו פיצוי על כך.

תצהיר

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים כי כל העובדות שפורטו בהתנגדות דלעיל נכונים למיטב הבנתנו וידעתנו.

ירושלים 24 לחודש דצמבר 2024.



אחמד אמטור



מוהנד עאבדין



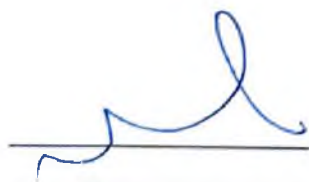
נאצר טהה



הישאם עאבדין

אישור

אני מאשר כי מר נאצר טהה נושא ת.ז. 080674229 ומר מוהנד עאבדין נושא ת.ז. 021838131 ומר הישאם עאבדין, ת.ז. 080706583 ומר אחמד אמטור נושא ת.ז. 086937281. הופיעו בפני במשרדי ואלחר שהזהרתיים כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישור את נכונות הצהרתם וחתמו עליה בפני.



שאדי סמאר, עו"ד



תאריך : 24/12/2024

סימוכין : 58/0/1

לכבוד :

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

עיריית ירושלים

מחוז ירושלים

כיכר ספרא 1

שלומציון המלכה 1

ירושלים

ירושלים 9100701

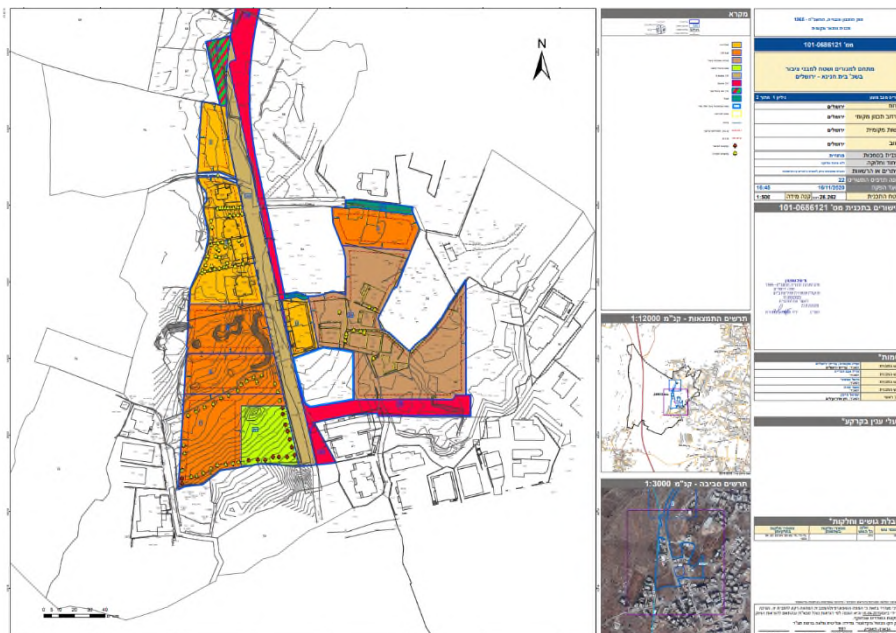
א.ג.נ.,

הנדון : התנגדות לתוכנית מספר 101-0961706

התבקשתי על ידי מרשי מר נאצר טהה ומר מוהנד עאבדין והישאם עאבדין נושא ת.ז. 080706583 ומר אחמד אמטור .

1. המתנגדים הם הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 63 בגוש 30612 בשטח של 5,697 מ"ר וממגישי תוכנית 101-0686121 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 16.12.2020. מקרקעי המתנגדים כלולים גם במסגרת תוכנית 101-0961706 שהתנגדות זו מוגשת ביחס אליה.

העתק טהלת מגישי תוכנית 101-0686121 מצ"ב כנספח (1).



העתק תשריט תוכנית 101-0686121 מצ"ב כנספח (2).

2. תוכנית 0686121 בשטח של כ- 25 דונם הציעה הפרשות לצורכי ציבור בהיקף של 40%.
 3. במועד הגשת התוכנית, התוכנית כללה מספר חלקות שמכולם הופרש שטח לצורכי ציבור למעט חלקה 75 כאשר החלק הארי של ההפרשה לצורכי ציבור היה מחלקה 63. התוכנית במועד הגשתה כללה תשריט חלוקה תכנוני במסגרתו תכננו מגישי התוכנית כי הפיצוי לבעלי חלקה 63 במסגרת איחוד וחלוקה יהיה במסגרת חלקה 75 שהיא החלקה היחידה בתוכנית 686121 שלא הופרש ממנה שטח לצורכי ציבור – זו היתה הנחת היסוד בתוכנית אז.
 4. עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובניה והמלצת מהנדס העיר מיום 13.1.2019, היתה לקדם את התוכנית ביחד עם תוכנית 0509455 וכי התוכנית תיערך כתוכנית איחוד וחלוקה ושטחי הציבור יירשמו על שם עיריית ירושלים. ביום 11.3.2019, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה כי יש לאחד את התוכנית עם תוכנית 101-0509455 כדי לאחד את השטח הציבורי המוצע בשתי התוכניות.
 5. נוכח הקשיים בקידום שתי התוכניות כתוכנית אחת, הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.11.2019, לקדם את שתי התוכניות במקביל אך באופן נפרד.
 6. התוכנית 0686121 אושרה בסופן של יום ללא תוכנית איחוד וחלוקה וגם ללא חלוקה תכנונית והוראות התוכנית כללו הוראה לפיהן השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
 7. בסופן של יום יצא כי רוב ההפרשות לצורכי ציבור הופרשו מחלקה 63 בעוד הבעלים של חלקה 63 לא קיבל פיצוי באמצעות איחוד וחלוקה מחדש גם לא במסגרת מגרש 75 כפי שהתכנון של מגישי התוכנית היה מלכתחילה.
 8. חלקה 63 סומנה בתוכנית 0686121 ובתוכנית 0509455 כשטח **למבנים ומוסדות ציבור** והיא שימשה עוגן לתוכניות נוספות שקודמו וגם לתוכנית נשוא התנגדות זו שכוללת גם את שטח חלקה 63.
 9. לאחר אישור התוכנית ניסו מגישי התוכנית לקדם תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית 101-1203082 אולם תוכנית זו נתקלה בקשיים נוכח הטענה כי תוכנית 0686121 הינה תוכנית שמאפשרת הוצאת היתרי בניה ואין צורך באיחוד וחלוקה.
- העתק נספח איחוד וחלוקה בתוכנית 1203082 מצ"ב כנספח (3).**
10. כאמור לעיל, נוצר מצב בלתי נסבל לפיו הבעלים של חלקה 63 הפרישו את החלק הארי של ההפרשה לצורכי ציבור והפרשה ששימשה עוגן לתוכניות אחרות שקודמו לאחר מכן אולם הם לא קיבלו פיצוי והתכנון המקורי לפיו הפיצוי יתקבל במסגרת איחוד וחלוקה בחלקה 75 לא התממש.
 11. לא למיותר לציין כי הוועדה המקומית ו/או עיריית ירושלים לא הפקיעה את השטח הציבורי, לא תפסה חזקה בו והוא לא נרשם על שם עיריית ירושלים.

התוכנית נשוא ההתנגדות 101-0961706:

12. תוכנית 101-0961706 היא תוכנית שגם משתמשת בשטח למבני ציבור בחלקה 63 כנקודה מרכזית התוכנית מצרפת לשטח למבני ציבור חלק מחלקה 59 וחלק מחלקה 64 המיועד כבר כשטח למבני ציבור בתוכנית 101-0927483 (תחילת תוקפה 8.11.2021).

הגדרת שטח לאיחוד וחלוקה וקביעת גבולות:

13. כאמור לעיל, תוכנית 0686121 היתה אמורה לכלול הוראות איחוד וחלוקה, אי הכללת ההוראות היתה טעות המובילה לקשיים משפטיים ולחוסר צדק לבעלי חלקה 63. כלל הוא שהוראות איחוד וחלוקה יחולו על שטח המתוכנן מחדש ולא יהיה ככלל מקום לכלול בו שטח שלא מתוכנן בו שינוי תכנוני כלשהו ושאינו צורך בשינוי מערך הבעלויות בו על מנת לאפשר את מימושה של התוכנית התקפה בו. (זינגר, דיני תכנון ובניה, כרך ב, עמ' 1129).

14. מאחר ולא מתוכנן כל שינוי תכנוני בחלקה 63, וייעודה נותר כפי שהיה בתוכנית 0686121 הרי ישנן מספר אפשרויות:

(1) ככל שהכללת חלקה 63 נועדה **אך ורק לאפשר לעיריית ירושלים להירשם כבעלים על מגרש A301 כתוצאה מהליך של איחוד וחלוקה** הרי שצירוף זה בטל ופסול שכן מדובר בעקיפת הליכי ההפקעה ובפועל הפקעה של חלקה 63 ללא פיצויים והוא סותר את הכלל שעל פי ועדות תכנון אינן מוסיפות לגבולות שטח לאיחוד וחלוקה, חלקות שלא מבוצע בהן שינוי תכנוני.

(2) ככל שהכללת חלקה 63 נועדה **כדי לשנות את מערך הבעלויות** כדי לאפשר את מימוש התכנון הרי הדבר מוביל לאחת ממספר אפשרויות, שהמתנגדים מבקשים מהועדה המחוזית לבחון ולאמץ אחד מהם:

1. עריכת איזון בין בעלי חלקה 63 (ולא עיריית ירושלים) ושאר בעלי החלקות בתוכנית, כך שהבעלים של חלקה 63 יקבלו חלקת משנה חדשה במסגרת התוכנית נשוא התנגדות זו. במצב זה יש להתחשב לצורך איזון בשווי המקרקעין לפני אישור תוכנית 0686121. יודגש שינוי מערך הבעלויות אין משמעותו עקיפת הליכי הפקעה אלא מנגנון חלופי במסגרתו הבעלים מקבלים חלקה אחרת במסגרת איחוד וחלוקה חלף השטח שמופרש לצורכי ציבור.

2. הרחבת הקו הכחול של התוכנית על ידי הוספת החלקות שנכללו בתוכנית 0686121 וביצוע איחוד וחלוקה גם בין החלקות שהיו חלק בתוכנית 0686121 – במקרה זה בעלי חלקה 63 יקבלו פיצוי בחלקה בתוך גבולות חלקה 75, בהתאם לתוכנית ולטבלת האיזון שהוכנה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית 101-1203082 שכאמור לא קודמה על ידי הועדה המקומית.

3. הרחבת הקו הכחול של התוכנית על ידי הוספת החלקות שנכללו בתוכנית 0686121 וקביעת גבול הכחול של תוכנית 0686121 כמתחם לאיחוד וחלוקה, ולכלול בהוראות התוכנית הוראה המחייבת את הועדה המקומית ליזום תוכנית איחוד וחלוקה תוך פרק זמן קצוב.

15. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המתנגדים יטענו כי עיריית ירושלים איננה הבעלים של חלקה 63 והיא איננה יכולה להיכלל ככזו בטבלת האיזון במסגרת התוכנית נשוא התנגדות זו וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן.

עיריית ירושלים איננה הבעלים של חלקה 63:

16. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה אולם היא יוצאת מנקודת הנחה כי חלקה 63 היא בבעלות עיריית ירושלים ואף כוללת הוראות כי **מגרש 301A יירשם על שם עיריית ירושלים**.

העתק נספח איחוד וחלוקה בתוכנית 101-0961706 מצ"ב כנספח (4).

טבלת איזון ולוח הקצאה – מצ"ב נספח (5).

17. יוצא אפוא כי עיריית ירושלים יכולה להירשם לאחר אישור תוכנית זו כבעלים של השטח הציבורי לאור הוראות האיחוד והחלוקה, מבלי שהבעלים של החלקה קיבלו פיצוי על הפקעת המקרקעין שבבעלותם לא במסגרת הוראות איחוד וחלוקה וגם לא במסגרת פיצוי הפקעה.

18. הבעלות בקרקע מופקעת עוברת לרשות המפקיעה רק עם השלמת שני תנאים מצטברים: פרסום הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות - הודעה זו מקנה את הבעלות בקרקע לרשות המפקיעה. פיסת החזקה בפועל בקרקע על ידי הרשות המפקיעה - הבעלות עוברת רק לגבי השטח שבו נתפסה החזקה בפועל.

19. ההלכה הפסוקה היא שהבעלות עוברת לעיריית ירושלים רק עם נטילת החזקה ורק לגבי השטח שבו ניטלה החזקה (ראו סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943, כן ראו א' קמר, דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה שישית) תשס"א, בע' 196).

20. בנוסף, המועד בו פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה הוא המועד בו הוקנתה הקרקע המופקעת לרשות (בג"ץ 224/72 גאולת הכרד בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד כו(2), 155, ע"א 176/66 עדנן נג'מי נ' רשות הפיתוח, פ"ד כא(2), 143).

21. משלא נקטה עיריית ירושלים בהליכים על פי חוק כמפורט לעיל, הבעלות במקרקעין **טרם עברה אליה ועל כן היא איננה יכולה להיחשב כבעלים ואיננה יכולה להיכלל בטבלת האיזון כבעלים**, וכל הליך האיחוד והחלוקה בטל אם תכליתו היא עקיפת הליכי ההפקעה.

22. לסיום יש להדגיש כי המתנגדים אינם מעוניינים לכופ את ידי הועדה המקומית לבצע הליכי הפקעה במקרקעין. המתנגדים סבורים כי ניתן להשתמש בכספי הציבור לפיתוח השטחים הציבוריים ולא לתשלום פיצויי הפקעה. יחד עם זאת, יש לתקן את העוול שנוצר כתוצאה מאי הכללת הוראות איחוד וחלוקה במסגרת תוכנית 0686121 ואי אישור תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית 101-0961706. המתנגדים סבורים כי הם יכולים לקבל פיצוי הולם במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, כאשר התוכנית שקידמו בעבר ואושרה (0686121) הוכנה מתוך ידיעה כי חלקה 75 לא כללה הפרשה לצרכי ציבור – כדי ששטחה ישמש לפיצוי חלקות אחרות. מנגד לא ניתן להתעלם מכך כי חלקה 63 הפרישה שטח מהותי לצרכי ציבורי

שטח ששימש עוגן לקידום מספר תוכניות בשנים לאחר מכן. מגישי התוכניות לאחר מכן הסתמכו ונהנו מההפרשות שהמתנגדים ביצעו מהחלקה 63 מבלי שהם קיבלו פיצוי על כך.



שאדי סמאר, עו"ד



תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נספח 1- טבלת בעלי הזכויות בקרקע במסגרת תוכנית 0686121	8
2	נספח 2- העתק תשריט תוכנית pdf.101-0686121	10
3	נספח 3- העתק נספח איחוד וחלוקה בתוכנית pdf.1203082	12
4	נספח 4- העתק נספח איחוד וחלוקה בתוכנית pdf.101-0961706	14
5	נספח 5- טבלת איזון ולוח הקצאה.pdf	16

נספח 1

**נספח 1- טבלת בעלי הזכויות בקרקע
במסגרת תוכנית 0686121**

עמ' 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית ירושלים	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עריית ירושלים		עריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6293373	02-6293373	coshalom@jerusalem.muni.il
פרטי	פרטי	פריד אבן זרחיה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658452	02-5658452	freed.2000@gmail.com
פרטי	פרטי	נדאל אמטור			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5856285		nedal_am.20@gmail.com
פרטי	פרטי	נאצר טהה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-4586875		taha-20@gmail.com
פרטי	פרטי	הישאם עאבדין			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6568457	02-6568457	hishaam_abdeen@gmail.com
פרטי	פרטי	מוהנד עאבדין			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6589425		mohabed-abdeen@gmail.com
פרטי	פרטי	חאמד פרוך			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6568457	02-6568457	hamed-frook@gmail.com

1.8.2 יזם

נספח 2

**נספח 2- העתק תשריט תוכנית 101-
pdf.0686121**

עמ' 10

נספח 3

**נספח 3- העתק נספח איחוד וחלוקה
בתוכנית pdf.1203082**

עמ' 12

[illegible]

12

נספח 4

**נספח 4- העתק נספח איחוד וחלוקה
בתוכנית pdf.101-0961706**

עמ' 14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' 101-0961706

שם התכנית

הקמת מתחם מגורים חדש בסבי' בית חנינא, רח' אליעזרנה

נספח איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה

מסכת ראשית

אופי תוכנית

תוכנית עיריית מנחם להוציא הרשום ו/או הרשאת

הכנסת בעלים

עדה מחוזית

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

רשות מקומית

ירושלים

ישוב

ירושלים

שטח התוכנית

8.620 דונם

קנה מידה

1:300

תאריך

10/08/2024

שלב

הפקדה

מחזור

2

מקרא

גבול התכנית

גבול איחוד וחלוקה

גבול גוש

גבול חלקה

מספר גוש

מספר חלקה

תכנון סביבה

1:5000

שמות וחתימות:

שם

מורדא מזיטן

תחתית:

תוכנית:

גבעת רמתחומות - ירושלים

שם:

505

חתימה:

morad1706@gmail.com

מורד

052-2457448

חתימת מורד

היום מסדור בלתי כ"ה תשפ"ד (השופר/עשית/השנה) רגע חלפתו ו/או עשרה ימי יד ביום 23.02.2024. ראה וזכור לפי תוצאות סדר מוסמך ובנוסף לזאת חוקי ומנהגים המודעים בכתב/דיוק והן רכזות והקוסטר מזהה אגודת מלאה ברמת תציר.

שם:

מורדא מזיטן

שם המורד:

מספר רישון:

האריך:

חתימה:

נספח 4

טבלת איחוד וחלוקה

חציות	מצב חדש לפי תכנית 101-0961706				מצב קיים					
	שטח המגרש המיועד	חלקים בשטח	שטח המגרש המיועד במגרש	סוג המגרש	יעד החלקה / המגרש	שטח החלקה המכלול	שטח החלקה המיוחדת	חלקה (1)	נוס	שם יחיד
1	מגרש 1 ירושלים ע"ש מלך המלכות 50 חלקה 50	100.00%	3,487	מגרשים ד'	מגרשים 1 יחיד	3,090		50	30612	1
					קנין שיתוף	2,496	6,049	50	30612	
2	מגרש 2 ירושלים ע"ש מלך המלכות 50 חלקה 50 (שטח 108.20) חלקה 50 (שטח 81.08) 59 חלקה 59	18.92%	1,532	מגרשים ד'	קנין שיתוף	483		50	30612	2
		81.08%			קנין שיתוף	2,070	9,714	59	30612	
3	מגרש 102 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	2,083	דרך מובילת	שטח למגורי יושר	627		59	30612	3
		100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	912	3,938	48	30612	
4	מגרש 103 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	4
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
5	מגרש 104 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	5
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
6	מגרש 105 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	6
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
7	מגרש 106 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	7
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
8	מגרש 107 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	8
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
9	מגרש 108 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	9
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
10	מגרש 109 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	10
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
11	מגרש 110 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	11
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
12	מגרש 111 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	12
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
13	מגרש 112 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	13
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
14	מגרש 113 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	14
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
15	מגרש 114 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	15
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
16	מגרש 115 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	16
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
17	מגרש 116 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	17
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
18	מגרש 117 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	18
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
19	מגרש 118 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	19
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
20	מגרש 119 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	20
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
21	מגרש 120 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	21
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
22	מגרש 121 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	22
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
23	מגרש 122 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	23
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
24	מגרש 123 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	24
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
25	מגרש 124 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	25
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
26	מגרש 125 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	26
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
27	מגרש 126 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	27
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
28	מגרש 127 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	28
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
29	מגרש 128 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	29
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
30	מגרש 129 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	30
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
31	מגרש 130 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	31
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
32	מגרש 131 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	32
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
33	מגרש 132 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	33
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
34	מגרש 133 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	34
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
35	מגרש 134 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	35
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
36	מגרש 135 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	36
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
37	מגרש 136 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	37
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
38	מגרש 137 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	38
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
39	מגרש 138 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	39
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
40	מגרש 139 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	40
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
41	מגרש 140 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	41
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
42	מגרש 141 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	42
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
43	מגרש 142 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	3,441	שטחים	שטח למגורי יושר	3,229	5,046	49	30612	43
					שטח למגורי יושר	2,189	7,550	40	30612	
44	מגרש 143 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	8,552	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	405	2,116	62	30612	44
					שטח למגורי יושר	3,806	5,598	63	30612	
45	מגרש 144 ירושלים ע"ש עיריית ירושלים	100.00%	77	מגרשים ד'	שטח למגורי יושר	721	2,884	44	30612	45
					קנין שיתוף	44	1,464	914	30612	
46										

נספח 5

נספח 5- טבלת איזון ולוח
הקצאה.pdf

עמ' 16

מוחמד בשיר – שמאי מקרקעין

M.bashir – real estate appraiser

תאריך : 14.05.2024

טבלת איזון ולוח הקצאה

תכנית מס' 101-1203082

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שכונת בית חנינא - ירושלים

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

תכנית מס' 101-1203082

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים – שכונת בית חנינא, ירושלים.

נספח לטבלת איזון ולוח הקצאה

לכבוד: חץ אדריכלים

הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון, תכנית מפורטת מס' 101-1203082

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שכונת בית חנינא – ירושלים.

1. מטרת השומה:

מטרת השומה הינה עריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית 101-1203082 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. רקע כללי: טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לקביעת הוראות בגין חלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

3. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת טבלאות האיזון – 22.01.2024.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 11.01.2024 על ידי עורך החתום מטה, מוחמד בשיר – שמאי מקרקעין.

5. מטרת התוכנית:

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת ככל הבעלים.

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail: m76_bashir@walla.com

6. יוזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ומר פריד אבו זהריה .

7. שטח התכנית :

שטח התכנית : 26.26272 דונם

8. מיקום התכנית ותיאור המקרקעין והסביבה :

מתחם התכנית בשטח של 26,262.72 מ"ר הנמצא בצד הצפון מערבי של שכונת בית חנינא .
 המתחם כולל חלק מגוש 30612 .
 חלקן הארי של החלקות ריקות ללא כל מבנה וחלקן הזעיר מבונות ללא היתרי
 בניה .
 דרומית ומערבית למתחם בנויים בתי מגורים .
 תשתיות עירוניות – אין .
 פיתוח סביבתי – אין, יש דרכי עפר וכורכר בחלקן .

9. החלקות הנכללות בשטח התכנית :

גוש : 30612

חלקי חלקות : 75,74,73,70,68,67,66,64,63,62,60,54, 1000 (914)

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

10. מצב משפטי :

להלן הנתונים המתקבלים מנסחי רישום המקרקעין בחלקות הכלולות בתחום התכנית :

גוש		חלקה	שטח רשום במ"ר	השטח בתוכנית	בעלויות
חלק בחלקה					
30612	62	2,099		עבד אללה עבד אלעזיז אחמד תאיה	בשלמות
30612	60	7,546		עליא בת עלי מחמוד דולה	8/48
				אמין חסן מחמוד דולה	4/48
				אמונה בת חסין מחמוד דולה	8/48
				ח'ד'ר יונס חסן דולה	4/48
				יוסף צאלח אחמד דולה	6/48
				אברהמים סעיד עבד דולה	4/48
				עבד אללה מחמד אחמד דולה	5/48
				עבד אלרחים מחמד אחמד דולה	5/48
				מחמד מחמד אחמד דולה	4/48
30612	66	7,446		מחמוד עיד עווד' אבו חליב	1/4
				אחמד עיד עווד' אבו חליב	1/4
				מחמד עיד עווד' אבו-חליב	1/4
				חסין עיד עווד' אבו חליב	1/4
30612	64	2,948		עבושי יאסין	בשלמות
30612	63	5,697		מחמוד אחמד תאיה	בשלמות
30612	70	7,796		אחמד אסעד עבד אל ג'ליל נצראללה	1/2
				סעיד אסעד עבד אל ג'ליל נצראללה	1/2
30612	74	5,397		קאמל עיסה אברהים עבדאללה	1/2
				אבו זהרייה פריד	1/2
30612	75	6,896		סולימאן עבד רבה עאיש עבדאללה	1/2
				עבד אל חלים עאיש עבד אל חלים עבדאללה	1/2

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6740665, 04-6740665 ** פקס. 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

11. טבלת שטחים ויעודי קרקע :

טבלת שטחים ויעודי קרקע				
מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
10.49%	2,754.48	12.63%	3,318.12	דרך מאושרת
		1.27%	333.65	מגורים 1 מיוחד
		3.46%	907.75	מגורים מיוחד
		0.24%	61.7	מעבר ציבורי להולכי רגל
		82.4%	21,641.5	נוף פתוח
1.53%	402.49			דרך ו/או טיפול נופי
17.7%	4,647.97			דרך מוצעת
22.47%	5,901.12			מבנים ומוסדות ציבור
15.63%	4,103.59			מגורים ב'
26.28%	6,901.16			מגורים ג'
1.01%	264.2			שביל
4.9%	1,287.71			שטח ציבורי פתוח
100%	26,262.72 מ"ר	100%	26,262.72 מ"ר	סה"כ

12. מצב תכנוני :

מצב תכנוני קודם :

על החלקות הנדונות חלה תכנית מס' 6671 שפורסמה לאישור ברשומות בתאריך 28.01.2002 בילקוט הפרסומים מס' 5049 .

לפי תכנית זו יועד החלק הארי של שטח מתחם התכנית לאזור " שטח נוף פתוח ", חלק לדרך מוצעת, חלק לאזור מגורים מיוחד, חלק לאזור מגורים 1 מיוחד וחלק מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

מצב מאושר :

על מתחם התכנית חלה תכנית מס' 101-0686121, שפורסמה לאישור ברשומות בתאריך 22.12.2020 בילקוט הפרסומים מס' 9313.

מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מתחם חדש למגורים, שטחים פתוחים, ושטח למבני ציבור והתווית דרכים.

שטח התכנית : 26.26272 דונם

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד ושטח נוף פתוח למגורים ג', מגורים ב', שביל, דרך חדשה, שטח ציבורי פתוח.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לדרך חדשה.
3. קביעת שטחי בניה מירביים עבור מגורים ומבני ציבור.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' יח"ד ל- 247 יח"ד, מתוכם 20% יח"ד קטנות.
6. קביעת מס' הקומות המירבי למגורים עד ל- 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעית.
7. קביעת מספר הקומות המירבי עבור מבנים ומוסדות ציבור ל- 6 קומות.
8. קביעת הוראות בינוי עבור השטח למבנים ומוסדות ציבור.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
10. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
13. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור ולעקירה.

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6740665, 04-6740665 ** פקס. 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

טבלת זכויות והוראות בניה :

תכנית מס': 101-0686121 - שם התכנית: מתחם למגורים ושטח למבני ציבור בשכ' בית חנינא - ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
3	8	(2) 24.48	37	48	(1) 45	493	6261	2200	800	3261	1269	1	מגורים ג'
0	(4) 3	(2) 13.15	9.3	6	(1) 45	160	1030	0	80	950	645	2	מגורים ב'
2	6	(2) 24.48	14.44	12	(1) 45	340	2823	1328	300	1195	831	3	מגורים ב'
2	(5) 6	(2) 18.36	12.7	33	(1) 45	237	6116	2425	451	3240	2580	4	מגורים ב'
3	8	(2) 24.48	24.8	42	(1) 45	483	8165	2750	1083	4332	1692	5	מגורים ג'
3	8	(2) 24.48	26	42	(1) 45	481	7761	2600	1032	4129	1613	6	מגורים ג'
3	8	(2) 24.48	31.48	64	(1) 45	482	9805	3300	1301	5204	2033	7	מגורים ג'
1	6	(2) 21				280	16522	4720		11802	5901	202	מבנים ומסדות ומוסדות ציבור

קווי הבניין : לפי המסומן בתשריט .

בנוסף לשטח העיקרי לפי הטבלה הנ"ל, מותר שטח מרפסות כפי שמפורט להלן :

תא שטח 1 : 480 מ"ר

תא שטח 3 : 120 מ"ר

תא שטח 5 : 420 מ"ר

תא שטח 6 : 420 מ"ר

תא שטח 7 : 640 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

- (1) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש .
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני .
- (3) קווי הבנין לפי המסומן בתשריט .
- (4) בבניינים קיימים תותר תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים .
- (5) בבניינים קיימים תותר תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6740665, 04-6740665 ** פקס. 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

תכנית מס' 101-0886804 :

פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 26.07.2023 בי"פ מס' 11515, לפיה חלק מחלקה מס' 54 בגוש 30612 הנכלל בתכנית החדשה מיועד לדרך ולא לאזור מגורים 1 מיוחד . בנוסף, חלק מהחלקה מס' 66 בגוש 30612 הנכלל בתכנית החדשה מיועד לדרך .

תכנית מס' 101-0509455 :

פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 22.12.2020 בי"פ מס' 9313, לפיה חלק מחלקה מס' 62 בגוש 30612 הנכלל בתכנית החדשה מיועד לדרך . בנוסף, לפי תכנית זו חלק מחלקה מס' 60 בגוש 30612 מסווג לדרך חדשה וחלק למבני ציבור .

שטחי אלה לא נכנסים לעניין האיזון .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
 נייד 052-8347098, mobile e-mail : m76_bashir@walla.com

מצב מוצע :

101-1203082 - טרם הופקדה

התכנית קובעת הוראות של איחוד וחלוקה מחדש בשכונת בית חנינא – ירושלים .
 התכנית מסדירה את הצורך והביקוש ליח"ד באזור הזה בבית חנינה . התכנית קובעת
 הוראות של איחוד וחלוקה של השטח .
 שטח התכנית : 26.26272 דונם .
 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0686121 . הוראות תכנית 101-0686121 תחולנה
 על תכנית זו .

מצב קיים – רשימת חלקות משתתפות בטבלת האיזון :

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בתכנית והמשתתף בטבלת האיזון במ"ר	שטח לפי ייעודים במ"ר		
				נוף פתוח	מגורים מיוחד	דרך
30612	54	10,469	1,963.11			1,963.11
30612	60	7,546	2,855.40	2,855.40		
30612	62	2,099	845.93			845.93
30612	63	5,697	5,585.18	5,095.36	290	199.82
30612	64	2,948	383.77	198.35		185.42
30612	66	7,446	1,313.8			1,313.8
30612	67	1,499	163.21			163.21
30612	68	1,349	60.34			60.34
30612	70	7,796	1,183.96	593.83	290	300.13
30612	74	5,397	4,941.02	3,888.89	290	762.13
30612	75	6,896	6,476.20	5,347.25	290	838.95
30612	1000 (914)	860 (מדוד)	490.8			490.8

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6740665, 04-6740665 ** פקס. 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

מצב מוצע – רשימת מגרשים

מס' מגרש מוצע	שטח במ"ר	יעוד	בעלים	חלקו של כל בעל במגרש החדש
1	1,268.75	מגורים ג'	מחמוד אחמד תאיה	100%
2	640.46	מגורים ב'	מחמוד אחמד תאיה	100%
3	883.83	מגורים ב'	אחמד אסעד עבד אל ג'ליל נצראללה	1/2
			סעיד אסעד עבד אל ג'ליל נצראללה	1/2
4	2,579.30	מגורים ב'	סולימאן עבד רבה עאיש עבדאללה	1/2
			עבד אל חלים עאיש עבד אל חלים עבדאללה	1/2
5	1,691.93	מגורים ג'	סולימאן עבד רבה עאיש עבדאללה	1/2
			עבד אל חלים עאיש עבד אל חלים עבדאללה	1/2
6	1,612.74	מגורים ג'	מחמוד אחמד תאיה	100%
7	2,327.74	מגורים ג'	קאמל עיסה אברהים עבדאללה	1/2
			אבו זהרייה פריד	1/2
101	218.29	שביל	עיריית ירושלים	100%
102	217.16	דרך מוצעת	עיריית ירושלים	100%
103	2,754.48	דרך מאושרת	עיריית ירושלים	100%
104	3,274.76	דרך מוצעת	עיריית ירושלים	100%
105	45.91	שביל	עיריית ירושלים	100%
106	1,156.05	דרך מוצעת	עיריית ירושלים	100%
107	402.49	דרך ו/או טיפול נופי	עיריית ירושלים	100%
201	1,287.71	שטח ציבורי פתוח	עיריית ירושלים	100%
202	5,901.12	מבנים ומוסדות ציבור	עיריית ירושלים	100%

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 sakhnin P.O.BOX 3186
 טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

13. עקרונות ושיקולים בשומה :

בהכנת טבלת האיזון, נלקח בחשבון עקרונות גורמים ושיקולים שלהלן :

- א. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה :
 - 1.א. " כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה "
 - 2.א. " שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סה"כ המגרשים הקודמים "
 - 3.א. " לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש "
- ב. בחישוב השווי היחסי של החלקות והמגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון ייעוד החלקות/מגרשים, שטח המגרשים המשתתפים, מיקום החלקות ומגרשי התמורה, צורת החלקות והמגרשים, גודלם, מיקומם ונגישות .
- ג. אין השפעה לעניין המושע – במצב הנכנס והיוצא בשניהם נמצאים במצב של מושע . בעלים אחד שהתווסף לו עוד בעל אחד במגרש החדש שנוצר, אין לזה השפעה מבחינת המושע .
- ד. עפ"י פס"ד "עין שרה" (אירני), נקבע בבית המשפט העליון כי חישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכל יקבעו גם תשלומי האיזון .
- ה. החלקות המבונות שקיימים בהם בתי מגורים שנבנו בהיתר וללא היתר בניה, הוערכו כפנויות .
- ו. הבעלויות הינן כפי שרשומות בטבלת האיזון לפי נסחים עדכניים ביום מסירתם על ידי המשרד חץ-אדריכלים .
- ז. הובא בחשבון שווי יחסי של כל אחד מהמגרשים במצב התכנוני הקודם והחדש לכל אחד מהיעודים השונים .
- ח. באומדן השווי היחסי נלקחו בחשבון בין היתר יעוד המגרשים ואפשרויות הניצול, זכויות בניה עפ"י ת.ב.ע. מוצעת, שטחי המגרשים וצורתם ההנדסית .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

ט. נלקח בחשבון שייעוד חלק מהחלקה מס' 54 בגוש 30612 לפי תכנית מס' 101-0886804 שנכנס באיחוד והחלוקה בתכנית 101-1203082 הינו לדרך .

י. נלקח בחשבון שייעוד חלק מהחלקה מס' 62 בגוש 30612 לפי תכנית מס' 101-0509455 שנכנס באיחוד והחלוקה בתכנית 101-1203082 הינו לדרך .

14. ערכי שווי בתחום התכנית :

ערכי השווי התבססו על הערכות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תוך התאמה לצפיפות ולמועד הקובע .

שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מגורים בצפיפות של 212% לשנת 2024 הינו בסביבות 3,500 ₪ .

מקדם שטח נוף פתוח לפי 0.4

15. טבלת ההקצאה והאיזון

רצ"ב טבלאות האיזון שערכנו לתכנית 101-1203082 .

16. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה .

הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית .

ולראיה באתי על החתום,

מוחמד בשיר
שמאי מקרקעין
מ.ר. 923

מוחמד בשיר – שמאי מקרקעין

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל'. 02-5831682, 04-6740665 TEL. ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail : m76_bashir@walla.com

תכנית מס' 1203082-101, נספח טבלאות איזון והקצאה, טבלאות איזון והקצאה.

תשלומי איזון		מצב מוצע						מצב קיים								
בעל הזכויות	בעל הזכויות	שווי יחסי	חלק הבעלים במגרש במ"ר	בעלים	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	שווי יחסי	יעוד מצב קיים		חלקם של הבעלים הכולל באיחוד וחלוקה	שטח משתתף באיחוד וחלוקה במ"ר	בעלות	שטח רשום של חלקה במ"ר	חלקה	גוש
ישלם בש"ח	יקבל בש"ח								מגורים מיוחד	נוף פתוח						
675,778		0.132236	100%	מחמוד אחמד תאיה	מגורים ג'	1,268.75	1	0.11956	104.5	1,835.56	100%	5,385.36	מחמוד אחמד תאיה	5,697	63	30612
	660,690	0.047947	100%	מחמוד אחמד תאיה	מגורים ב'	640.46	2	0.06034	52.7	926.58						
0.00	0.00	0.152	100%	מחמוד אחמד תאיה	מגורים ג'	1,421.31	6	0.152	132.8	2,333.22						
	208,661	0.071286	1/2	אחמד אסעד עבד אל גיליל נצראללה	מגורים ב'	883.83	3	0.0752	290	593.96	1/2	883.83	אחמד אסעד עבד אל גיליל נצראללה	7,796	70	30612
			1/2	סעיד אסעד עבד אל גיליל נצראללה												
193,573		0.250281	1/2	קאמל עיסה אברחים עבדאללה	מגורים ג'	2,613.37	7	0.24665	290	3,600.38	1/2	4,178.89	קאמל עיסה אברחים עבדאללה	5,397	74	30612
			1/2	אבו זהרייה פריד												
0.00	0.00	0.34625	1/2 לכל אחד מהבעלים במגרש	מחמוד אחמד סולימאן עבד רבה עאיש עבדאללה	מגורים ב'	2,579.3	4	0.34625	290	5,347.25	1/2	5,637.25	מחמוד אחמד סולימאן עבד רבה עאיש עבדאללה	6,896	75	30612
				ועבד אל חיל עאיש עבד אל חלים עבדאללה	מגורים ג'	1,597.73	5				1/2		עבד אל חיל עאיש עבד אל חלים עבדאללה			
								100%	16,085.58				סה"כ			
לא משתתף באיזון			100%	עיריית ירושלים	שביל	218.29	101	לא משתתף	מתרבה			490.8		860	1000	30612
לא משתתף באיזון			100%	עיריית ירושלים	מבנים ומוסדות ציבור	5,901.12	202	לא משתתף	דרך			1,963.11		10,469	54	30612
לא משתתף באיזון			100%	עיריית ירושלים	שטח ציבורי פתוח	1,287.71	201	לא משתתף	דרך			845.93		2,099	62	30612
לא משתתף באיזון			100%	עיריית ירושלים	דרך מוצעת	3,274.76	104	לא משתתף	דרך			199.82		5,697	63	30612

לא משתתף באיוון		100%	עיריית ירושלים	דרך ואו טיפול נופי	402.49	107	לא משתתף	דרך	383.77		2,948	64	30612
לא משתתף באיוון		100%	עיריית ירושלים	דרך מאושרת	2,754.48	103	לא משתתף	דרך	1,313.8		7,446	66	30612
לא משתתף באיוון		100%	עיריית ירושלים	שביל	45.91	105	לא משתתף	דרך	163.21		1,499	67	30612
לא משתתף באיוון		100%	עיריית ירושלים	דרך מוצעת	217.16	102	לא משתתף	דרך	60.34		1,349	68	30612
לא משתתף באיוון		100%	עיריית ירושלים	דרך מוצעת	1,156.05	106	לא משתתף	דרך	300.13		7,796	70	30612
							לא משתתף	דרך	762.13		5,397	74	30612
							לא משתתף	דרך	838.95		6,896	75	30612
							לא משתתף	בנייני ציבור	2,855.4		7,546	60	30612
					26,262.72				26,262.72	סה"כ שטח			

תאריך : 14.05.2024
מוחמד בשיר – שמאי מקרקעין מ.ר. 923



מוחמד בשיר – שמאי מקרקעין מוסמך

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem
ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל. 02-5831682, 04-6740665 TEL. **פקס. 04-6740665, 02-5831761
נייד 052-8347098 e-mail : m76_bashir@walla.com

יפוי - כוח

אני (י) הח"מ מר נאצר טהה נושא ת.ז. 080674229 ומר מוהנד עאבדין נושא ת.ז. 021838131 ומר אחמד אמטור נושא ת.ז. 086937281 (מוסר/ים) בזה יפוי-כוח לעורכי הדין שאדי סמאר ולכל אחד מהם לחוד להיות באי-כחי (נו) ולהופיע בשמי (נו) ובמקומי (נו) לפני ההוצאה לפועל ו/או בית המשפט המוסמך ו/או בית משפט אחר אליו יועבר העניין ובערעור בכל הדרגות בנוגע ל:

התנגדות לתוכנית 961706... וכל הקשור והמועיל לכך.

כוח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות, להגיש, לחתום, להופיע ולפעול בתביעות, קובלות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות וכל כתב או תובענה או הליך, בין מקורי בין ביניים, לחתום בשמי (נו) ובמקומי (נו), לטעון, לזקוף כנגד, לקזז ולעמת, להשבע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת בורר (ים) או מומחה (ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנים על כל תובענה, הליך, זכות או כל דבר אחר, לבקש בקרת, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או הסרתם, לקבל את סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה או צו שיוצא לפועל על ידי (נו) או בעזרת משרד (י) הוצ"ל, או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת, להתנגד לפעולות ההוצאה לפועל, ולדרוש שווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק הוצ"ל, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק תאגיד, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי (נו) או אחרת ובקשר לעניין הנ"ל ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות כפי שיראה לבא (י) כחי (נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל. להעביר כוח הרשאה זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך (י) דין אחר (ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני (נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם התובענה ו/או המשפט ו/או העיכובים ו/או ההליכים ו/או ענייני (נו) הנ"ל והנני (נו) מאשר (ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי מקומם כוח הרשאה זו למפרע.

אני(נו) פוטר (ים) בזה באי-כחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-דיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבטוח צד שלישי, באם אמנם יהיו מבוטחים כך. כן מסכים (ים) אני (נו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל התיקים, המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לענייני (נו) הנ"ל לאחר תום תקופת שנה אחת מתאריך הפעולה האחרונה או העיקוב האחרון שנעשה על ידם לגבינו והנני (נו) נותן (ים) לב"כ כ"ב זכות עיכוב כל התיקים, המסמכים ושאר ניירות מכל סרג שהוא וכן כל הכספים, המיטלטלין ודברי ערך אחרים אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לראותם ישר או בעקיפין בענייני (נו) הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני (מאתנו) בשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

אני (נו) מסכים (ים) כי כל שכ"ט עו"ד וריבית עליו, שייפסקו ע"י בית המשפט, יהיו שייכים לבא-כוחי הנ"ל בנוסף על שכר טרחה שמגיע ו/או יגיע ממני (מאתנו) ושיקבע באין הסכם מראש ע"י באי-כחי הנ"ל לפי ראות עיניהם כפוף לכל תעריף שיותקן ע"י לשכת עוה"ד בישראל.

מלים הבאות ביחיד תכלולנה את הריבית ולהפך למטרות מסמך זה.

אשר הנני

חתימה

ולראיה באתי (נו) על החתום, היום 24 לחודש 12 שנת 2024



הנני מאשר את חתימת (ות) מרשי (נו) הנ"ל

24.12.24

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

בדוא"ל

א.ג.נ., שלום וברכה,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0961706

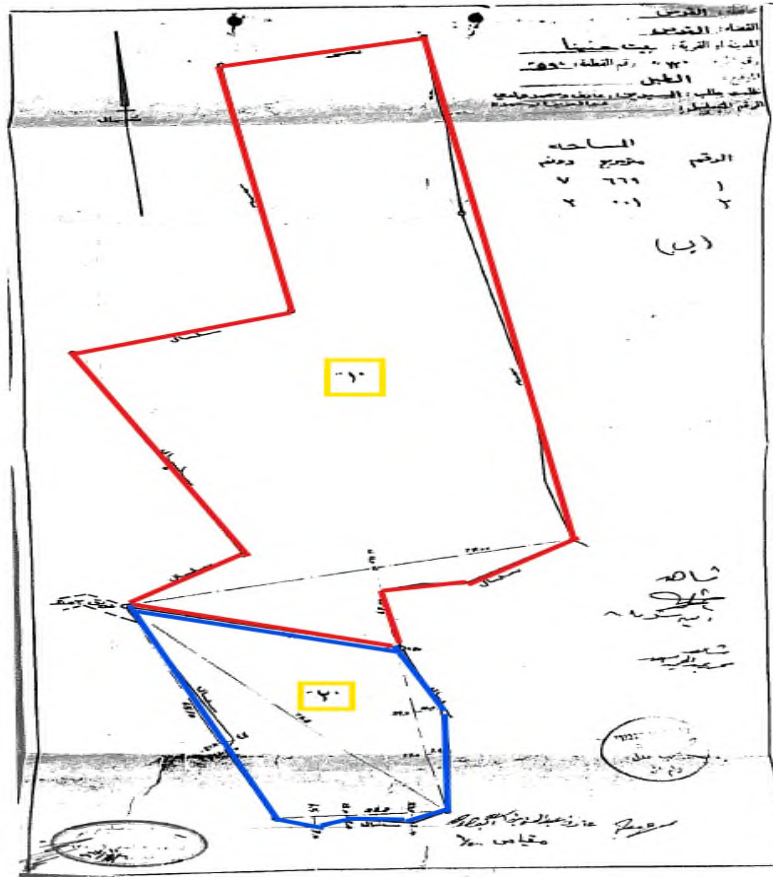
בשם מרשי, מר פריד אבו זהרייה (ת.ז. 080154248), מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית 101-0961706 – הקמת מתחם מגורים חדש בשכ' בית חנינא, רח' אלזיתונה (להלן: "התוכנית").

מצ"ב תצהיר להתנגדות

ואלה נימוקי ההתנגדות

רקע עובדתי תמציתי

1. התוכנית מושא ההתנגדות עניינה בהקמת מתחם מגורים חדש בשכונת בית חנינא, רח' אלזיתונה.
2. בהתאם להוראות התוכנית, התוכנית משתרעת על פני 19.62 דונם, אשר כוללים חלקות 50 ו-59 בגוש 30612.
3. כפי שיפורט להלן, המתנגד הוא הבעלים של חלק מחלקה 59 בגוש 30612 (להלן: "המקרקעין").
4. הבעלות בחלקות הקרקע הנ"ל רשומה במשותף על שם שני אחים שהם, עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה ומוחמד עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה.
5. על פי הסכם חלוקה שנחתם בין האחים הנ"ל בשנת 1967, הבעלות בחלקות הקרקע חולקה ויוחדה ביניהם כדלקמן:
 - א. האח עארף קיבל שטח של 7,669 מ"ר מחלקה 59 ששטחה הכולל הוא 9670 מ"ר ובתמורה ויתר לטובת אחיו מוחמד על מלוא הזכויות המגיעות לו בחלקה 50 הנ"ל.
 - ב. האח מוחמד קיבל את יתרת שטח חלקה 59 שלא יוחד לאח עארף (בשטח של 2,001 מ"ר) ואת מלוא הזכויות בחלקה 50.
6. עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה נפטר בשנת 2007.
7. המתנגד פריד אבו זהריה הוא נכדו של עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה וכיום הוא הבעלים של מרבית הזכויות בחלקה 59 לאחר הסתלקות כל היורשים האחרים מעיזבונו של עארף לטובת פריד.
8. לאותו הסכם חלוקה צורף תשריט אשר מתאר את החלוקה שהוסכם עליה בין שני האחים. להלן התשריט:



9. בהתאם לאותו תשריט ניתן לראות כי חלקה 59 חולקה לשני מגרשים, מגרש 1 מצפון לחלקה בשטח של 7,669 מ"ר שבבעלות עארף ומגרש 2 מדרום לחלקה בשטח של 2,001 מ"ר שבבעלות מוחמד.

10. החלוקה האמורה מתבטאת גם בשטח פיזית כאשר בין החלק של המתנגד (מגרש 1) לחלק של מר מוחמד עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה (מגרש 2) קיים קיר מפריד לאורך הגבול בין המגרשים.

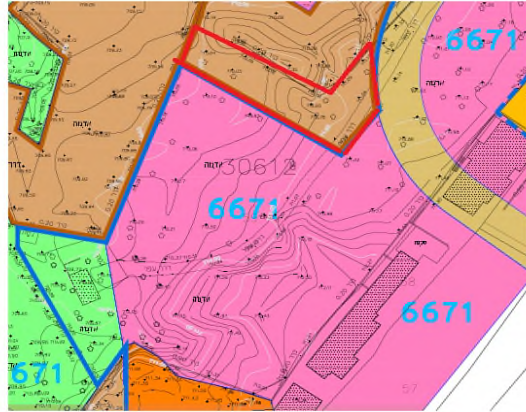
11. ביום 17.5.22 בתקופה שלפני הפקדת התוכנית פנה המתנגד באמצעות עו"ד אסעד מזאוי לוועדה המחוזית במכתב התנגדות לגרסת התוכנית באותו שלב ואשר נערכה ללא שיתופו וללא הסכמתו.

מצ"ב המכתב של עו"ד אסעד מזאוי מיום 17.5.22 על נספחיו, כנספח 1

12. בנוסף, נועד המתנגד עם מר עלאא המאר מלשכת התכנון המחוזית וסוכם כי חלקו של המתנגד מחלקה 59 לא ייכלל בתוכנית.

התכנית המוצעת

13. עולה ממסמכי התכנית, חלק ממגרש 1 של המתנגד, חלק מחלקה 59, נכלל בתכנית, בשטח של 627 מ"ר, והוא מיועד בתכנית המוצעת לשטח ציבורי פתוח. בתכנון המאושר כיום, ועל פי תכנית 6671, ייעוד השטח האמור הינו "שטח לבנייני ציבור". להלן ביאור לתכנון המאושר אל מול המוצע בתכנית לגבי השטח מושא ההתנגדות. גבולות השטח המדובר סומנו בקווים אדומים:



14. בטבלת האיזון וההקצאה של התוכנית נרשם כי חלק מחלקה 59 ששטחו 627 מ"ר הוא שטח שנמצא בבעלות של עיריית ירושלים כביכול, והכוונה בשטח האמור היא לשטח של המתנגד.

טענות המתנגד

ההתייחסות המוטעית לשטח המתנגד כשטח של עיריית ירושלים

15. כאמור לפי החלוקה המוסכמת בין בעלי הזכויות בחלקה 59, מגרש 1 מחלקה 59 הוא בבעלות המתנגד.
16. המתנגד ביקש לא להכליל את החלק שלו בחלקה 59 בתחום התוכנית.
17. מתברר כי חלק המתנגד מחלקה 59 לא נכלל בתוכנית למעט שטח של 627 מ"ר שמוצג בטבלת האיזון של התוכנית כשטח שהוא בבעלות עיריית ירושלים כביכול.
18. ויודגש על פי טבלת האיזון, לשכת התכנון המחוזית פעלה לפי החלוקה המוסכמת שהציג לה יזם התוכנית. בעניין זה בטבלת האיזון וההקצאה נכתב כי: "בהתאם למה שנמסר מלשכת התכנון ויזם התוכנית, הבעלות בחלק הדרומי של חלקה 59 הינה נפרדת מהחלק הצפוני שאינו כלול בתוכנית; וזאת עפ"י תכנית חלוקה בין הבעלים."
19. להלן הטבלה:

לחברת מס': 101-0961706 שם התכנית: הקמת מתחם מגורים חדש בשכ' בית חנינא, רח' אליהונה

רשום המגרשים	מצב יוצא				מצב נכנס									
	חתימות הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים פשוט בשטח	שטח המוקצה המגרש במ"ר	מס' החלקה המוקצה המגרש / ארעי / סופי	מס' מגרש לפי תכנית	ייעוד החלקה/ המגרש	חלקים בבעלות או בזכויות	מס' זכות או מס' תאגיד	שטח/הערות	שם החובר הרשום	בעלים	שטח החלקה הנכלל במחלקה (החלקה)	שטח החלקה הרשום
מגרש 1 יירשם ע"ש בנאי הזכויות בחלקה 50.		מגורים ד'	100.00%	3,687		1	מגורים 1 מיוחד	100.00%				בעלי הזכויות בחלקה 50.	3,090	50
							נוף פתוח	100.00%				בעלי הזכויות בחלקה 50.	2,496	50
מגרש 2 יירשם ע"ש בעלי הזכויות בחלקה 50 (18.92%) וחולק הדרומי של חלקה 59 (81.08%).		מגורים ד'	18.92%	1,532		2	נוף פתוח	100.00%				בעלי הזכויות בחלקה 50.	483	50
							נוף פתוח	100.00%				בעלי הזכויות בחלק הדרומי מחלקה 59 (י)	2,070	59
מגרש 102 יירשם ע"ש עיריית ירושלים.		דרך מוצעת	100.00%	2,083		102	שטח לבנייני ציבור	100.00%				עיריית ירושלים.	627	59
מגרש 105 יירשם ע"ש עיריית ירושלים.		טימל נופי	100.00%	77		105	שטח לבנייני ציבור	100.00%				עיריית ירושלים.	912	48
מגרש 201 יירשם ע"ש עיריית ירושלים.		שציפ	100.00%	3,641		201	שטח לבנייני ציבור	100.00%				עיריית ירושלים.	3,229	49
מגרש 301A יירשם ע"ש עיריית ירושלים.		מבני ציבור	100.00%	8,552		301A	שטח לבנייני ציבור	100.00%				עיריית ירושלים.	2,189	60
							שטח לבנייני ציבור	100.00%				עיריית ירושלים.	405	62
							שטח לבנייני ציבור	100.00%				עיריית ירושלים.	3,306	63
							שטח לבנייני ציבור	100.00%				עיריית ירושלים.	721	64
							נוף פתוח	100.00%				עיריית ירושלים.	44	914
				19,572									19,572	

(*) בהתאם למה שנמסר מלשכת התכנון ויזם התוכנית, הבעלות בחלק הדרומי של חלקה 59 הינה נפרדת מהחלק הצפוני שאינו כלול בתוכנית; וזאת עפ"י תכנית חלוקה בין הבעלים.

עו"ד ד"ר קייס נאסר טל: 04-8625111 פקס: 04-8621913 Kainn@firon.co.il
פירון משרד עורכי דין * שד' הפלי"ם 2, בניין אורן, חיפה

תל אביב * חיפה * נצרת * באר שבע
ישראל * רומניה * פלגריה * סרביה * יוון
www.Firon.co.il

20. כלומר, טבלת האיזון וההקצאה של התוכנית הכירה בכך שהבעלות בחלק הצפוני של המקרקעין (מגרש 1) היא בבעלות המתנגד (כנכדו ויורשו היחיד של מר עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה) וכי הבעלות בחלק הדרומי של המקרקעין (מגרש 2) היא בבעלות של מוחמד עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה.

21. אולם, התוכנית כללה את השטח האמור של המתנגד (בשטח 627 מ"ר) בתוכנית על בסיס ההנחה השגויה כי מדובר בשטח שהוא בבעלות עיריית ירושלים, ולא היא.

22. העובדה כי השטח האמור יועד בתכנון המאושר כשטח לבנייני ציבור אינו הופך אותו לשטח שבבעלות עיריית ירושלים והמתנגד יטען כי מדובר בשטח שהוא עד הרגע בבעלותו המלאה ואין להכליל אותו בתוכנית.

23. על פי ההלכה הפסוקה ועל פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה שטח פרטי שהופקע למטרה ציבורית, אך החזקה בו לא נתפסה לצורך מימוש המטרה הציבורית, עדיין יש להתייחס אליו במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה כקניין פרטי.

24. בהקשר זה יפנה המתנגד למסמך שכותרתו "חוות דעת בנושא – מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה" מיום 27.6.22 שחתום על ידי עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) והמופנה ליועצת המשפטית למנהל התכנון ולסגן היועצת המשפטית למנהל התכנון. בסעיפים 20, 21 ו-24 לאותו מסמך נכתב כי:

"20. אם כן, תפיסת החזקה בפועל או הודעה על הקניית הקרקע לפי סעיף 19 לפקודה, הן שמהוות את שכלול ההפקעה וניתוק בעל הקרקע הקודם מהזיקה הפיזית אליה ומהזכויות בה. זהו השלב שבו הרשות נוטלת, הלכה למעשה, את הקרקע מן הנפקע. עם תפיסת החזקה או עם מועד ההקניה, בעלי הזכות המקוריים משוחררים מהזכויות ומהחובות של מחזיקים והרשות המפקיעה נכנסת בנעליהם.
21. ... שכלל, בקרקע המיועדת להפקעה שלא נרשמה עדיין על שם הרשות המפקיעה, מועד תפיסת החזקה הוא "המועד הקובע". לאור האמור הרי שרק אחרי תפיסת החזקה, ייכלל השטח 'מתחת הקו'. עולה מכך כי פרסום הודעה לפי סעיף 5 או 7 לפקודה, כל עוד לא נתפסה החזקה, יירשמו על שם בעלי הקרקע 'מעל הקו'.
24. לסיכום, לעניין תקן 15 מצאתי כי מקום בו החלו הליכי הפקעה ופורסמו לגבי מקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות במקרקעין מקרקעין שהופקעו, ומשכך מקרקעין אלה יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים ב"מצב הנכנס" על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם.

מצ"ב ההנחיה מיום 27.6.22, כנספח 2

25. המתנגד יפנה גם להחלטת ועדת הערר המחוזית מחוז צפון בעררים מס' 1101/23 ו-1106/23 **זוהיר ברג'ות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת ואח'**, סעיפים 17-18 להחלטה מיום 25.6.24:

"17. בהתאם להחלטתנו בערר 1093/20 בעניין מאמון אל אסדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם (להלן: "עניין אל אסדי"), ובהתאם לחוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מיום 27.6.22 בנושא - מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה מקום בו החלו הליכי ההפקעה ופורסמו לגבי המקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות במקרקעין ביעוד לדרך במצב קודם כמקרקעין שהופקעו אם לא הושלמו הליכי ההפקעה ותפיסת החזקה, כמקרקעין שהוצאו מכלל נכסיו של הפרט. במצב זה מקרקעין אלה, יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים במצב הנכנס על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם.
18. כמפורט בהרחבה בעניין אל אסדי אקט תפיסת חזקה בפועל, לאחר שהחל ההליך המנהלי ופורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודות הקרקעות (רכישה

לצרכי הציבור, 1943 (להלן: "הפקודה"), הוא האקט המשלים את הקניית הבעלות על ידי הגורם המפקיע. לפיכך, לצורך הקניית הבעלות לרשות המפקיעה והוצאת הקרקע מכלל נכסיו של הבעלים המקוריים יש צורך, הן בפרסום הודעות והן בתפיסת החזקה בפועל."

מצ"ב החלטת ועדת הערר בתיקי ערר 1101/23 ו-1106/23 מיום 25.6.24, כנספח 3

26. במקרה של המתנגד, עיריית ירושלים לא מימשה את הייעוד הציבורי ולא תפסה חזקה בשטח. לכן, ובהתאם להנחיית עו"ד כרמית יוליס והחלטת ועדת הערר לעיל, השטח האמור אינו בבעלות עיריית ירושלים ויש לגרוע אותו מהתוכנית.

27. יש להדגיש גם כי טבלאות האיזון נערכו ללא שיתוף ראוי למתנגד, מבלי שידע עליהן וללא הסכמתו. גם בדיקת הטבלאות על ידי שמאי הוועדה בהתאם להחלטה מיום 6.2.23 לא בוצעה תוך שיתוף המתנגד וחשיפתו לטבלאות. אילו נערך שיתוף ציבור ראוי לפחות בנושא טבלאות האיזון לא הייתה מתרחשת הטעות המתוארת בתוכנית בדבר ייחוס שטח המתנגד לעיריית ירושלים.

28. בהתאם לכך, מבוקש גם לבטל את סימון הקיר התוחמת את חלקה 59 להריסה כפי שמוצע בתוכנית.

היעדר צידוק תכנוני לייעוד השטח כשטח ציבורי פתוח

29. מבלי לגרוע מטענותיו לעיל אודות הצידוק בהוצאת השטח מתחום התוכנית, המתנגד יטען כי אין צידוק תכנוני בשינוי ייעוד השטח לשצ"פ.

30. עצם שינוי ייעוד השטח משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח מלמד כי הוועדה המחוזית עצמה מבינה ומסכימה לכך שאין צורך בייעוד השטח כשטח לבנייני ציבור. משכך, הצדק מחייב להחזיר את השטח לייעוד בניה פרטי וזאת כרצף לשטח המתנגד המיועד לבניה.

31. שהרי שינוי ייעוד השטח ממטרה ציבורית מסוימת (אזור לבנייני ציבור) למטרה ציבורית אחרת (שטח ציבורי פתוח), נובע בראש ובראשונה מהתפיסה שכביכול מדובר בשטח על עיריית ירושלים ולכן אם יש צורך לבטל את ייעוד השטח לבנייני ציבור אז יש לשנות לייעוד ציבורי אחר. כאמור, התפיסה כי השטח הוא של עיריית ירושלים מוטעית וכמתחייב מכך מתבטל גם ההיגיון להמיר את השטח משטח ציבורי מסוים לשטח ציבורי אחר.

32. בנוסף, השטח הציבורי הירוק המוצע חסר היגיון תכנוני גם בשל צורתו (בדמות "אצבע") שבאה כדי לחתוך רצף תכנוני קיים של שטח בייעוד מגורים מיוחד.

33. ייעוד השטח כשצ"פ הוא למעשה תכנון בזבזני ולא מידתי שכן מדובר בייעוד שטח של 627 מ"ר כשטח ירוק, שיעור שטח השווה לגודל מגרש בנייה ממש.

34. ויודגש, ביטול ייעוד השטח לצרכי ציבור לא פוגע בתכנון הכולל המוצע בתוכנית שכן השטח האמור הוא למעשה שטח שולי לשטח הירוק העיקרי הנמצא בלב חלקות 49 ו-50 שבתחום התוכנית. להפך, ייעוד השטח לשטח ציבורי פתוח פוגע בתכנון הכולל של מגרש המתנגד ומצמצם את אפשרויות מיצוי פוטנציאל מימוש המגרש שלו.

35. על כן, מרגע שהוחלט לבטל את ייעוד השטח כשטח לבנייני ציבור יש לייעד את השטח כשטח לבניה (למגורים) כרצף ממשיך לשטח המתנגד בחלקה 59. בהקשר זה יש להעיר כי ייעוד השטח למגורים לא אמור לחייב את המתנגד בהפרשה נוספת לצורכי ציבור מהשטח שלו וזאת בהתחשב בשטחים שכבר נלקחו לצורכי ציבור מהשטח שלו בתכנון המאושר.

לסיכום:

36. המתנגד מבקש לתקן את התוכנית על ידי ביטול ההתייחסות לשטח המדובר כשטח של עיריית ירושלים, ולשנות את ייעודו כשטח לבניה כרצף ממשיך לשטח של המתנגד מחלקה 59.
37. לחלופין ומטעמי זהירות מבוקש להוציא את שטח המתנגד האמור מתחום התוכנית, כשהמתנגד יתמודד עם שאלת ייעודו העתידי במסגרת התכנון העתידי שהמתנגד עומל על גיבושו בקשר לחלקה.
38. לאור כל המפורט לעיל, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים מתבקשת להורות על קבלת ההתנגדות ועל תיקון הוראות התוכנית בהתאם למפורט לעיל.
39. מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות.



ד"ר קייס נאסר, עו"ד
ב"כ המתנגד
פירון משרד עורכי דין

תצהיר

אני הח"מ פריד אבו זהרייה, ת.ז. 080154248, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-0961706.
2. הריני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי ידיעתי האישית ועל פי הבנתי.
3. הריני להצהיר כי כל הטענות המשפטיות המועלות בהתנגדות נכונות לפי הבנתי ואמונתי ועל פי עצה משפטית שקיבלתי.
4. הרני להצהיר כי תצהירי זה הוא אמת ונכון ולראיה באתי על החתום.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד אסעד מזאוי עו"ד מאשר כי ביום 23/12/2024 הופיע בפני מר פריד אבו זהרייה (ת.ז. 080154248), המוכר לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

יפוי כח

אני הח"מ פריד אבו זהרייה, ת.ז. 080154248 מייפה את כוחו של עו"ד ד"ר קייס נאסר ו/או כל עו"ד אחר ממושרדו ו/או מטעמו להיות באי כוחי, לייצגני, לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בעניין וכל ערכאה משפטית אחרת בקשר ל- התנגדות לתוכנית 101-0961706.

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

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה לקיום דיון נוסף, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים, הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגה אחרונה.
3. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
4. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
5. כל הפעולות לגבות כל סכום בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות את כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
8. להודות ו/או לכפור בשמי בכל אישום וכן להופיע בשמי ולטעון בהעדרי וכן לנהל את המשפט שלא בפני.
9. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, ולפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

23/12/2024

ולראיה באתי על החתום, היום

פריד אבו זהרייה

אישור עו"ד

הנני מאשר את חתימת הנ"ל.

אסעד מואוי, עו"ד
מ.ר. 18380

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	המכתב של עו"ד אסעד מזאוי מיום 17.5.22 על נספחיו	11
2	ההנחיה מיום 27.6.22	47
3	החלטת ועדת הערר בתיקי ערר 1101/23 ו-1106/23 מיום 25.6.24	54

נספח 1

**המכתב של עו"ד אסעד מזאוי מיום
17.5.22 על נספחיו**

עמ' 11

Waleed Zahalka, Adv.

Asa'ad Mazzawi Adv. & Notary

Khalifa Abbasi, Adv.

Rabee' Salameh, Adv.

Firas Abu Mayala, Adv.

וליד זחאלקה, עו"ד

אסעד מזאוי, עו"ד ונוטריון

ח'ליפה עבאסי, עו"ד

רביע סלאמה, עו"ד

פיראס אבו מיאלה, עו"ד

תאריך: 17/5/2022

מספרנו: 17841

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - ירושלים

ר' שלומציון המלכה (בניין גנרלי)

ירושלים

א.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-0961706

בשם מרשנו מר פריד אבו זהריה, הבעלים בעצמו ומיופה הכוח מטעם הבעלים האחרים בחלקה 59 בגוש 30612 הרינו לפנות אל כב' בכתב כדלקמן:

הקדמה

1. לאחרונה, נודע למרשנו שבמשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מקודמת התוכנית שבנדון על חטיבת מקרקעין הכוללת את חלקות 50 ו-59 בגוש 30612 מאדמות בית חנינה בירושלים.
 2. הבעלות בחלקות הקרקע הנ"ל רשומה במשותף על שם שני אחים שהם, עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה (להלן: "עארף" או "המנוח") ומוחמד עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה כעולה מנסחי הרישום המצורפים למכתבנו זה ומסומנים באותיות א'1 ו-א'2.
 3. על פי הסכם חלוקה שנחתם בין האחים הנ"ל בשנת 1967, הבעלות בחלקות הקרקע חולקה ויוחדה ביניהם כדלקמן:
 - א. האח עארף קיבל כ- 7,700 מ"ר מחלקה 59 ששטחה הכולל הוא 9670 מ"ר ובתמורה ויתר לטובת אחיו מוחמד על מלוא הזכויות המגיעות לו בחלקה 50 הנ"ל.
 - ב. האח מוחמד קבל את יתרת שטח חלקה 59 שלא יוחד לאח עארף (בשטח של כ- 2100 מ"ר) ואת מלוא הזכויות בחלקה 50.
- רצ"ב כנספחים ב' למכתבנו זה העתק הסכם החלוקה לרבות התשריט אשר צורף לו והמדבר בעד עצמו.

זכויותיו של מרשנו בחלקה

4. כיום, מרשנו מר פריד אבו זהריה הוא הבעלים של מרבית הזכויות בחלקה 59 הנ"ל שהיו לעארף, ומכל מקום, המוסמך לפנות בשם כל בעלי הזכויות בה בחלקה וזאת לפי הפירוט להלן:

א. יורשיו השרעיים של המנוח עארף שנפטר ביום 16/9/2007, הם, **אשתו תמאס, בתו זינב, ושני בניו מוחיי אל דין וסלאח.**

- **רצ"ב כנספח ג' העתק צו ירושתו של המנוח עארף.**

ב. מרשנו הינו נכדו של המנוח עארף, בנה של המנוחה זינב אבו חמדה (אבו זהריה) הבת של עארף הנ"ל. מרשנו הינו יורשה היחיד על פי דין. של אימו זינב וזאת לאחר הסתלקות כל היורשים האחרים מעיזבונה לטובתו.

ג. מרשנו רכש את מלוא זכויותיו של דודו (מצד אימו) סלאח, אחד היורשים של עארף, בהתאם לייפוי כוח נוטריוני אשר נחתם בפני הח"מ בכובעו כנוטריון וזאת ביום 13/6/2006.

- **רצ"ב כנספח ד' העתק ייפוי הכוח.**

ג. מרשנו רכש ביום 13/7/2008 את חלקיה של אשת המנוח, תמאס שמה בחלקה 59 הנ"ל, וזאת בהתאם לייפוי כוח אשר נחתם בפני הח"מ בכובעו כנוטריון.

- **רצ"ב כנספח ה' העתק ייפוי הכוח.**

ד. מרשנו מחזיק בייפוי כוח כללי ומייצג את דודו מצד אימו **"מוחיי אל דין"** לטיפול במלוא נכסיו בארץ לרבות חלקת הקרקע הנ"ל.

5. המסקנה המתבקשת מכל האמור כי מרשנו מר פריד אבו זהריה הוא הבעלים בעצמו לחלקיהם של היורשים זינב, סלאח ותמאס, ומיופה הכוח של היורש מוחיי אל דין ועל כן הוא בעלים בעצמו במרבית חלקו של המנוח עארף בשטח החלקה 59 הנ"ל ומייצג את דודו מוחיי אלדין לגבי החלק הנוסף.

נימוקי ההתנגדות

6. התוכנית שבנדון באה לשנות או להחליף את התוכנית 6671 שחלה על חטיבת המקרקעין הנ"ל. השינוי שהתוכנית שבנדון מבקשת לחולל במקום פוגעת באופן קשה בזכויותיו של מרשנו כפי שיפורט להלן.

7. ראשית כל, התוכנית מקודמת על ידי ועדות התכנון ללא כל עדכון או עירוב של מרשנו חרף העובדה שהוא הבעלים המשמעותיים של הזכויות בחטיבת המקרקעין. אי עירוב מרשנו ואי שמיעת דעתו יפגע באינטרסים חיוניים ובזכויותיו הקנייניות.

8. לפי התוכנית שחלה במקום, המקרקעין של מרשנו יועדו למגורים, אחוזי בנייה 75% אשר בהתאם למדיניות ההפרשה היא בשיעור של עד 20%, בתוכנית המקודמת ומרשנו מתנגד לה מדובר בהפרשות מהמקרקעין של מרשנו בשיעורים גבוהים בהרבה מהשיעור הנ"ל.

9. התוכנית המוצעת פוגעת בתוכנית הקיימת באופן הגורע מזכויותיו של מרשנו. התוכנית החדשה מיטיבה עם שטחים שבבעלות אחרים וגורעת מהשטחים שבבעלות מרשנו. וכזו, יוצרת הפליה וחוסר מידתיות.

10. התוכנית המוצעת מייצרת חלקות בשטח מרשנו שאפשרות ניצולן האופטימאלי היא, ובלשון המעטה, בעייתית.

11. בנסיבות העניין, מרשנו מודיעכם בזאת וכבר בשלבים ההתחלתיים ובטרם פרסום התוכנית המוצעת להתנגדויות שהוא מתנגד לתוכנית המוצעת, לאי עירובו במהלכי התכנון המקודמים, לפגיעה בזכויותיו ועוד.

12. מרשנו מתנגד בתוקף להחלת התוכנית המוצעת על חלקיו בחטיבת המקרקעין הנ"ל כל עוד העניין לא יתואם עמו והוא לא ישותף בו..

בכבוד רב ובברכה,
אסעד מזאוי, עו"ד
זחאלקה- מזאוי, משרד עו"ד

אסעד מזאוי, עו"ד
מ.ר 18380

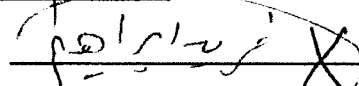
לוט: ייפוי כוח + כנ"ל.
העתקים:
מר אמנון ארבל – הועדה המקומית לתכנון ובניה
מר פריד אבו זהריה.

ייפוי כח

אנו הח"מ ג'ר' 126 לכ"ז, ת"ז 080154248, ממנה בזה את עוה"ד אסעד מזאוי (מ.ר. 18380) ו/או וליד זחאלקה ו/או ח'ליפה עבאסי ו/או רביע סלאמה ו/או פראס אבו מיאלה (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) לחיות באי כחנו בכל הקשור בענין כל פנק, דרישה, בקשה או תובענה בקשר עם 3061211859 ס'ס - 101-0961706 מ.ר. 101-0961706, כולן מבלי לפגוע בכלליות חמינוי הנ"ל בהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

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

ולראית באתי על החתימה, ת"ז 13/5/2023

חתימה: 

חנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל אשר חזיתה לפני עפ"י ת"ז ואשר חתם לפני.

אסעד מזאוי, עו"ד
מ.ר. 18380

אסעד מזאוי, עו"ד



المملكة الأردنية الهاشمية

دائرة الاراضي والمساحة

شهادة إخراج قيد

صادرة بالاستناد لقرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ٣/١٠/١٩٩٥م



يحتوي هذا القيد على صفحة واحدة فقط (١/١)
القضاء: اراضي القدس القرية: بيت حنينا اسم الحوض ورقمه: ١٢ الطبل
رقم القطعة: ٥٠ نوع الارض: ميري متر مربع: ١٩٦ دونم
المساحة: ٦

اسم المتصرف	الحصص	ملاحظات
عارف عبد العزيز اسعد ابوحمده	١	ابو حمده الطاهر
محمد عبد العزيز اسعد ابوحمده	١	محمد الطاهر
مجموع الحصص الكلي =	٢	

يأجل هذه القطعة موقوفه ورف
لخصمائه نفعه لهم طلال الرحم
والنصف الثاني كبره اوقات قديمه

تاريخ الشهادة: ٢١/٠٩/٢٠٠٥

اسم وتوقيع الموظف: محمد الطاهر

دفعه بكه
١٢/٩/٢٠٠٥
محمد الطاهر

استوفيت الرسوم بموجب الوصول رقم (٥٤٢٥٨) تاريخ ٢/١٠/٢٠٠٥م

ملاحظة هامة:

١. يمثل هذا القيد واقع (السجل) (جدول الحقوق) (جداول الادعاءات) كما هو بتاريخ ٣١/٥/١٩٦٧م.
٢. هذه الشهادة غير صالحة لأغراض البيع والشراء وإبرام العقود.
٣. لا تتحمل دائرة الأراضي والمساحة أية تبعات أو مسؤوليات تنتج عن هذه الشهادة.
٤. القيود المستخرجة من جداول الادعاءات غير نهائية.



مساعد المدير العام
غازي الشطناوي



المملكة الأردنية الهاشمية

دائرة الأراضي والمساحة

شهادة إخراج قيد

صادرة بالاستناد لقرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ 1995/10/3م



يحتوي هذا القيد على صفحة واحدة فقط (١/١)
القضاء : اراضي القدس القرية : بيت حنينا اسم الحوض ورقمه : ١٢ الطبل
رقم القطعة : ٥٩ نوع الارض : ميري متر مربع : ٦٧٠ دونم : ٩ المساحة :

اسم المتصرف	الحصص وملاحظات
عارف عبدالعزيز اسعد ابوحمده	١
محمد عبدالعزيز اسعد ابوحمده	١
مجموع الحصص الكلي =	٢

كما حل منه المقام مسعود
عقود مائة وخمسة وخمسة
طليل الرملة والنصف اثنان
لحمه اوقافا مية
ورد على القطعة اثنان



|| تاريخ الشهادة : ٢٠١١/١٠/٠٣

استوفيت الرسوم بموجب الوصول رقم (٨٢٨٦٨٢) تاريخ ٢٠١١ / ١ / ٢م

ملاحظة هامة:

1. يمثل هذا القيد واقع (السجل) (جدول الحقوق) (جداول الادعاءات) كما هو بتاريخ 1967/5/31م.
2. هذه الشهادة غير صالحة لأغراض البيع والشراء وإبرام العقود.
3. لا تتحمل دائرة الأراضي والمساحة أية تبعات أو مسؤوليات تنتج عن هذه الشهادة.
4. القيود المستخرجة من جداول الادعاءات غير نهائية.



2011
10
3

Form #qp-09-736-2 rev.d

القياسية قسم

ترتيب اول : المرحوم عبد العزيز اسعد ابو حده / من بيت حنيشا .
ترتيب ثاني :- عارف عبد العزيز امجد ابو حده / من بيضة حنيشا .

مقدمة

حيث ان الفريقين الاول والثاني يملكان بلاشتراك وعلى سبيل الشيوخ كل قطع الأراضي المبينة في الجدول التالي :-

اسم الحوض ورقمه	رقم القطعة	المساحة متر مربع	دونم
البيضا	١٠٩	٨٤٧	١
عداسا	١٠٥	٤٠٧	١٠
البيضا	٥٩	٦٧٠	٩
رأس الترمسر	٢٤٣	٣٣٢	٨
البيضا	٥٠	١٩٦	٦
اسم	٦٥	٨٣١	٦
اسم الشمالي	٥١	٥٤٢	٢
البيضا	٢	٤٩٧	١
رأس الترمسر	١٣٩	٩٦	٣
البيضا	٨٨	٤١٨	١
البيضا	١٧٤	١٢٦	
البيضا	٤٦	١٨٢	
البيضا	٤٧	٣٣١	
تسا	٤٣	٥٢٠	
رأس الترمسر	٢٣٠	٣٩٩	
البيضا	١٢٧	٤٣٨	
البيضا	١٩٢	٧٠٠	
البيضا	٣٢٦	٤٩	١
القراري	١٥٦	١٧٠	٢
القراري	١٨٠	٥٩٤	٢
البيضا	١٥٣	٦٦٥	
البيضا	٤٣	٢٥١	
الحوض	٩٣	٢٠١	
البيضا	٢٢٤	٦٥١	

من أراضي قرية بيت حنيشا وفقا لتدوين دائرة الأراضي والمساحة ، وحيث ان الفريقين يرغبان في تسعة هذه الأراضي تسعة رضائيه ونظرا للشروط الحالية التي تحول دون اجراء التسمه وفقا لاقانون لدى دائرة الاراضي والمساحة فقد اتفق الفريقان بايجاب وقبول تسامين على ما يأتي :-

١- استقلا على تسعة الأراضي المذكورة بالشكل التالي :-

١- موقت من القطعة رقم (١٠٥) من الحوض رقم (٦) المسمى (عداسا) ومساحتها ٤٠٧ دونمات بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرقص والمرق بهذه الاتفاقيه والذي يحتير جزءا لا يتجزأ منها والمميز بحرف (أ) .

٢- بالقطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٥٩) من الحوض رقم (١٢) المسمى (البيضا) ومساحتها ٦٧٠ دونمات ومتر واحد بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرقص والمرق بهذه الاتفاقيه والذي يحتير جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (ب) .

٣- كامل القطعة رقم (٥٠) من الحوض رقم (١٢) المسمى (البيضا) ومساحتها ٥٤٢ دونمات ومتر واحد بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرقص والمرق بهذه الاتفاقيه والذي يحتير جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (ب) .

عارف عبد العزيز امجد ابو حده

عارف عبد العزيز امجد ابو حده

- (٢)
- (٤) كامل القطعة رقم (١) موقت من القطعة رقم (٢٢٣) من الحوض رقم (٢٢) والسمى (رأس الثور) وصاحتها ثلاث دونات وتسعمائة وثلاث وثلاثين مترا مربعا بموجب المخطط المرفق والمنظم من قبل صاحب مرخص والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ من هذه الاتصافيه والميز بالحرف (ج) .
- (٥) القطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٦٥) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل) وصاحتها ثلاث دونات وتسعمائة وتسعة وستين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (د) .
- (٦) القطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٥١) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل الشمالي) وصاحتها ثمانمائة وتسعة وستين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (هـ) .
- (٧) اقل القطعة رقم (٢) اسماء بير الشيخ من الحوض رقم (١٣) والسمى (السهل) وصاحتها دونات وأربعمائة وسبعة وستين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه .
- (٨) كامل القطعة رقم (١٢٩) من الحوض رقم (٢٢) والسمى (رأس الثور) وصاحتها ثلاث دونات وستة وستين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه والمعرفه باسم (كرم ذويب) .
- (٩) اقل القطعة رقم (٨٨) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل) وصاحتها دون واحد وأربعمائة وثمانين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه والمعرفه باسم (جورة المعيشه)
- (١٠) كامل القطعة رقم (١٧٤) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل) وصاحتها مائة وستة وستين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه والمعرفه باسم (النخله) .
- (١١) كامل القطعة رقم (٤٦) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل) وصاحتها مائة واثنان وثمانين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه والمعرفه باسم (ام الشكات)
- (١٢) كامل القطعة رقم (٤٧) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل) وصاحتها ثلاثمائة وواحد وثلاثين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه والمعرفه باسم (زيتونات دار اسعد) .
- (١٣) كامل القطعة رقم (٤٣) من الحوض رقم (٢٤) والسمى (قفا المنظار) وصاحتها خمسمائة وثلاثين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه .
- (١٤) اختص الفريق الأول بكامل حصته وحصه اخيه الفريق الثاني من القطعه رقم (٢٣٥) من الحوض رقم (٢٢) والسمى (رأس الثور) وصاحتها ثلاثمائة وتسعة وستين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمصاحه والمعرفه باسم (انديك) والتي يملك الفريقان نصفها ويملك النصف الآخر شركاء آخرون .
- (١٥) يختص الفريق الأول بالقطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٢٢٤) من الحوض رقم (١٢) والسمى (السهل) بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (و) .
- (١٦) اختص الفريق الأول بكامل القطعة رقم (١٠٩) من الحوض رقم (١٣) والسمى (السهل) وصاحتها دون واحد وخمسمائة وسبعة وستين مترا مربعا .
- ب (اختص الفريق الثاني بالقطعة الاتصافيه : -
- (١) القطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (١٠٥) من الحوض رقم (٦) والسمى (عداسا) وصاحتها ستمائة دونات ومائتين وثمانين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (أ) .
- (٢) القطعة رقم (١) موقت من القطعة رقم (٥٩) من الحوض رقم (١٢) والسمى (السهل) وصاحتها سبعة دونات وسبعمائة وتسعة وستين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (ب) .
- (٣) القطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٢٤٣) من الحوض رقم (٢٢) والسمى (رأس الثور) وصاحتها أربعة دونات وثلاثمائة وتسعة وستين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (ج) .
- (٤) القطعة رقم (١) موقت من القطعة رقم (٦٥) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل) وصاحتها ثلاث دونات ومائتين وثمانين وثلاثين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (د) .
- (٥) القطعة رقم (١) موقت من القطعة رقم (٥١) من الحوض رقم (٢٥) والسمى (السهل الشمالي) وصاحتها دون واحد وسبعمائة وسبعة وستين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتصافيه والذي يحتكر جزءا لا يتجزأ منها والميز بالحرف (هـ) .

عازف عبد المنعم

مستفيد

(٢٠)

- ٦) تكليل القلم رقم (١٢٧) من الحروف رقم (٢٠) المسمى (السبل المظلي) وساحتها اربعة وعشائة وثلاثون مترا مربعا بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (ام الدور) .
- ٧) القلم رقم (١٢٢) من الحروف رقم (١٢) المسمى (التبل) وساحتها سبعة مترا مربعا بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة المعروفة باسم (المعط) .
- ٨) القلم رقم (٣٢٦) من الحروف رقم (٢) المسمى (الطين) وساحتها دوزن رطلية وسبعون مترا مربعا بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (اجور) .
- ٩) القلم رقم (١٥٦) من الحروف رقم (٢١) المسمى (التراب) وساحتها دوزن رطلية وسبعون مترا مربعا بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (كم حدان الشمالي) .
- ١٠) القلم رقم (١٨٥) من الحروف رقم (٢١) المسمى (التراب) وساحتها دوزن رطلية واربعه وتسعون مترا مربعا بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (كم حدان الجنوبي) .
- ١١) القلم رقم (١٥٣) من الحروف رقم (٢٥) المسمى (السبل) وساحتها ستائة وخمسة وستين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (دار علان) .
- ١٢) القلم رقم (٤٢) من الحروف رقم (٢٥) المسمى (السبل) وساحتها مائون وواحد وخمسون مترا مربعا بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (الحطاي) .
- ١٣) اعني الترق الثاني بالقلم رقم (١) موثقت من القلم رقم (٢٤) من الحروف رقم (١٢) المسمى (الموروث) وساحتها مائون وثمان مائة واربعة وخمسة الف والاربع مائة والمساحة والمعروفة باسم (بكوم الممشة) والتي ملك التريقت ثمنها بطله الثلث الاخر شركاء آخرون .
- ١٤) يختص الترق الثاني بالقلم رقم (١) موثقت من القلم رقم (٢٤) من الحروف رقم (١٢) المسمى (التبل) بموجب المخطط العظم من قبل صلاح مرقس والمرفق بهذه الاحتياقيه والذي يحتر جردا لا يجزا فيها والمميز بالحرف (و) .

ج) تم احتلال ما مساحته مائة وسبعة وثمانون مترا من القلم رقم (١٥٥) من الحروف رقم (٢١) المسمى (عداسا) بطريق غلى ملكه للتريقت كما هو عين بالمخطط العظم من قبل المساح المرفق والمرفق بهذه الاحتياقيه والمميز بالحرف (ا) .

ثانيا :- تمرد كل من التريقت اتمام بكل ما يوزنه القانون من اوراق قانونية البراءة وتسجيل هذه القسمه لدى دائرة التريقت في دائرة تسجيله من اجل تسليمه وثان ما يحتلها القانون

من اجراءات ليجري تدوين هذه القسمه لدى دائرة التسجيل والمساحة عددا متبع التريقت بذلك . رايضا تمسجد من من التريقت في دائرة تسجيله من اجل تسليمه وثان ما يحتلها القانون

من القلم رقم (١٦) الرابع من شهرين في سنة ١٩١٧ المسمى (التريقت) والذي ملكه التريقت هذه الاحتياقيه بطله الثلث الاخر شركاء آخرون .

ثانيا :- من الآن للتريقت الاخر . تمرد كل من التريقت اتمام بكل ما يوزنه القانون من اوراق قانونية البراءة وتسجيل هذه القسمه لدى دائرة التريقت في دائرة تسجيله من اجل تسليمه وثان ما يحتلها القانون

عاشا :- حكم القلمه التريقت في القسمه للتريقت في اي تراج على رايضا من هذه الاحتياقيه . على الدرك العيفه سالما تم احتلال التريقت باجرات قبيل طين رايمن من حفره كاتب المدل بلام الله التمدق على هذه الاحتياقيه وثان لاراض .

سنة ١٩١٧

من شهر شهرين في

تحتوي في هذا اليوم المسمى

نوبت اول

نوبت ثاني

شاهد وحسن

عاشد وحسن

عاشد وحسن

شاهد وحسن

عاشد وحسن

١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧

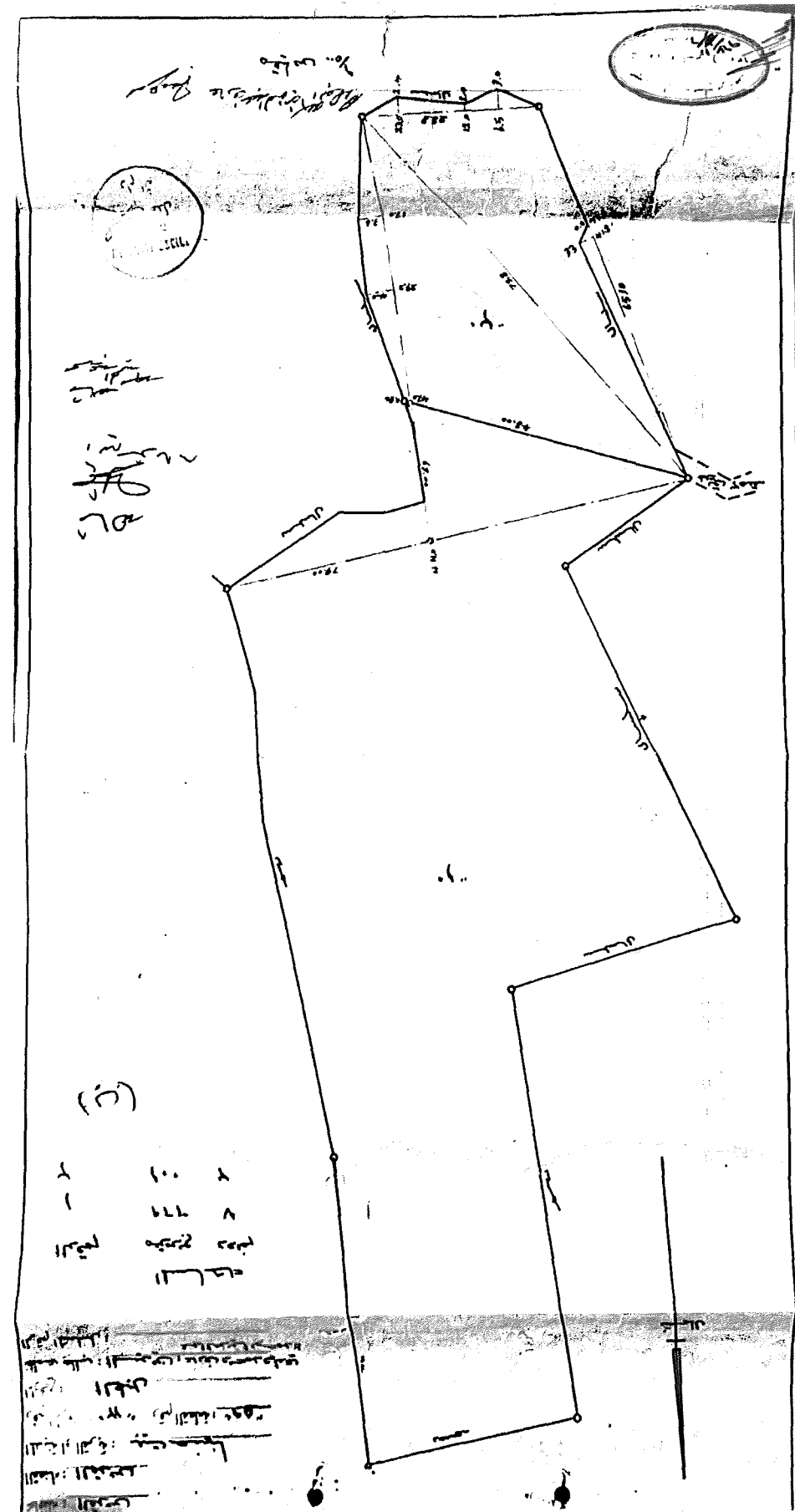
١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧

١٩١٧



אישור תרגום

מס' 333

אני הח"מ א. עבדאט נוטריון בירושלים מצהיר בזה, כי אני שולט בשפה הערבית והעברית, וכי המסמך המצורף לאישור זה והמסומן באות [א] הוא תרגום מדויק לשפה העברית של המסמך המקורי הערוך בשפה ערבית שהוצג לפני ואשר העתיק צילומי מצורף גם הוא לאישורי זה ומסומן באות (ב).

ולראיה אני מאשר את דיוק התרגום האמור בחתימת ידי ובחותמתי,

היום 15/05/2008

שכ"ט בתוספת מע"מ 150 ש"ח



חותם נוטריון.....

חתימה.....

مصادقه

אنا الموقع أدناه أ. عبيدات كاتب عدل في القدس أصرح بهذا أنني أجيد اللغة العربية والعبرية وأن المستند المرفق لهذه المصادقة والموسوم بالحرف (أ) هو ترجمة صحيحة للغة العبرية للمستند الأصلي المكتوب باللغة العربية الذي ترجمته مرفق صورة منه مع هذا التصديق موسوم بالحرف (ب).

وللبيان فأنتني أصادق على صحة الترجمة بتوقيعي وخاتمي اليوم.

أتعاب بالإضافة للضريبة المضافة 150 ش. ج

تاريخ :- 2008/05/15

التوقيع.....



ختم كاتب



K

333

בשם האלוהים הרחמן הרחמים

מס' 1/114/3
תאריך: 12 רביע אוול/1429
19/03/2008

הרשות הפלסטינית
משרד קדי הקודאה

בית הדין השרעי בעיזריה

צו ירושה

במעוצה השרעית שנערכה אצלי אני תופיק מוחמד מוחמד אלעמלה הקאדי שמונה לבית הדין השרעי בירושלים הוכח לי פטירת המנוח עארף חמדה אסעד אבו חמדה מתושבי ירושלים, ביום 16/9/2007 ונקבר בה והיורשים השרעים לו הם ילדיו שנולדו לו מגרושתו ח'דיגה אחמד שחאדה והם זינב, ומוחיי אל דין, ובנו צלאח שבולד לו מגרושתו פאטמה מוסא מוחמד אבו חמדה ואישתו תמאם עליאן סלאמה בלבד ואלה הם היורשים ואין כל יורש או בעל זכות בירושה למעט שנזכרו לעיל, וכל היורשים הם בגרים, ולפי הבקשה והודעת היורש פריד אבראהים אבו זאהריה ולפי הודעת המיומנים והמכובדים עלי סאלם אלעבד אלחרבאוי, ומחמוד מוחמד רשיד נגאר כולם מיורלשים ותושביה ולפי הודעה שרעית, אשר על כן הירושה השרעית היא בת 40 מניות לאישה תמאם הנ"ל 5 מניות ולכל אחד מ- מוחיי אלדין וצלאח הנ"ל 14 מניות ולזינב הנ"ל 7 מניות בלבד.

נתן היום 12/ רביע אוול 1429 הג'רי 19/03/2008

ספר 3 עמוד 114 גליון 1

הממונה כאקדי ירושלים אל שרעי
(חתימה – וחותמת)

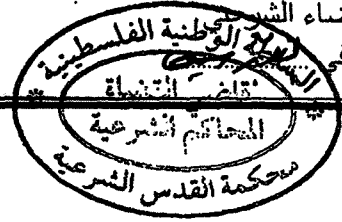
קלדן (--)



دولة فلسطين

يوان قاضي القضاة
الأعلى للقضاء الشرعي
في الضفة الغربية وقطاع
القدس الشريف

الرقم: ١١٤/٣
التاريخ: ١٢/٣/١٤٢٩ هـ
وفق: ٢٨/٣/١٤٢٩ هـ



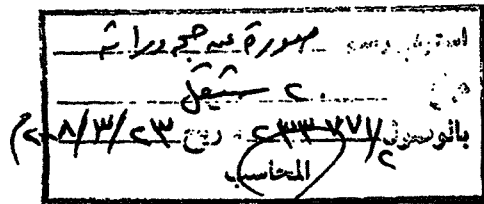
حجة وراثه

في المجلس الشرعي المعقود لدي أنا توفيق محمد محمد العمله قاضي القدس الشرعي المنتدب تحقق إلي وفاة المرحوم عارف حمده اسعد ابو حمده من أهالي القدس بتاريخ ٢٠٠٧/٩/١٦م و دفن فيها وانحصر ارثه الشرعي في أولاده المولودين له من مطلقة خديجه احمد شحادة وهم زينب و محي الدين وفي ابنه صلاح المولود له من مطلقة فاطمه موسى محمد ابو حمده و في زوجته تمام عليان سلامه فقط وانه لا وارث ولا مستحق لتركته سوى من ذكر وان جميع الورثه بالغون وذلك بناء على طلب وتقرير الوارث فريد ابراهيم ابو زاهرية وإفادة المعرفين المخبرين الموثوقين علي سالم العبد الحرباوي و محمود محمد رشيد النجار جميعهم من القدس وسكانها الإخبار الشرعي بناء عليه فقد صحت المساله الارثيه الشرعيه من اربعين سهما منها للزوجه تمام المذكوره خمسة اسهم ولكل واحد من محي الدين و صلاح المذكورين اربعة عشر سهما ولزينب المذكوره سبعة اسهم فقط لا غير تحريرا في ١٢ ربيع الاول ١٤٢٩ هـ وفق ٢٠٠٨/٣/١٩.

صوره طبق الأصل
سجل صفحه عدد
١ ١١٤ ٣

قاضي القدس الشرعي المنتدب

الكاتب



2008/33 מ.א.א



17

المصادقة على توقيع

אימות חתימה

أنا الموقع إمضائي أدناه أسعد مزراوي

אני הח"מ אסעד מזאוי

كاتب عدل بالقدس، أصادق
على أنه:

נוטריון בירושלים

بتاريخ 20/05/2008 حضر أمامي السيد صلاح عارف
عبد العزيز أبو حمده، الذي تحققت من شخصيته
بموجب جواز سفر أمريكي رقم 217986424 الصادرة
بتاريخ 13/06/2006 ووقع بمحض إرادته على
المستند المرفق والمشار إليه بالحرف: "أ"

מאשר כי ביום 20.05.2008 ניצב לפני מר סלאח עארף עבד
אלעזיז אבו חמדה, שזהותו הוכחה לי על פי דרכונו
האמריקאי מספר 217986424 שניתן ביום 13.06.2006,
וחתם מרצונו החופשי על המסמך המצורף והמסומן
באות "א".

ولليان فاني أصادق على صحة توقيع السيد صلاح
عارف عبد العزيز أبو حمده بتوقيعي و بخاتمي اليوم
20/05/2008

ולראיה הנני מאמת את חתימתו של מר סלאח עארף
עבד אלעזיז אבו חמדה, בחתימת ידי ובחותמי, היום
20.05.2008

الأتعاب + الضريبة المضافة 300 ش.ج.

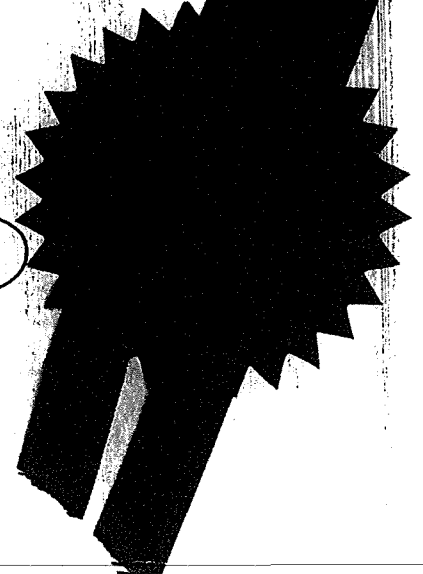
שכר + מע"מ בסך 300 שולים

عدد المرفقات: 10

מס' המצורפים: 10



חתימה
התوقيع



وكالة دورية غير قابلة للعزل

أنا الموقع أدناه صلاح عارف عبد العزيز أبو حمدة، حامل جواز سفر أمريكي رقم 217986424،

1. وأنا بكامل الصفات المعتمدة شرعا وقانونا لقد بعث و تنازلت بمحض رغبتي واختياري ودون أي ضغط عن كامل حقوقي وحصصتي الارثية من قطعة الأرض رقم (1) (مؤقت) من القطعة رقم 59 من حوض رقم 30612 (والمعروف سابقا بحوض الطبل رقم 12) بالغ ما بلغت مساحتها (لاحقا العقار المبيع) (مرفق صورة عن إخراج القيد الخاص بالأرض لهذه الوكالة)، والتي آلت إلي عن طريق الإرث من والدي المرحوم عارف عبد العزيز أسعد أبو حمدة، هوية إسرائيلية رقم 080613136 والمتوفى بتاريخ 16/09/2007 والتي آلت إليه عن طريق الإرث من والده المرحوم عبد العزيز أسعد أبو حمدة وبعد عقد اتفاقية قسمة رضائية بينه وبين أخاه محمد عبد العزيز أبو حمدة بتاريخ 1967/11/12 والمرفق صورة عنها لهذه الوكالة وذلك إلى: فريد إبراهيم جابر أبو زهرية، هوية رقم 080154248 (لاحقا: المشتري).
2. إن هذا البيع لحقوقي في العقار المبيع المشار إليه أعلاه هو بيع نهائي وقطعي لا رجعة فيه وأقر بهذا أن العقار المبيع غير مرهون أو مباع للآخرين وخال من ادعاءات ومطالبات الآخرين وهو غير مصادر أو مستملك من قبل أية جهة حكومية أو بلدية.
3. أصرح وأقر أنه لا توجد لي بعد اليوم أية حقوق في العقار المبيع وأن توقيعني على هذا الصك هو بمثابة تنازل نهائي وقطعي عن كامل حقوقي في حصصتي في العقار المبيع.
4. أصرح وأتعهد بالتوقيع على جميع النماذج والوثائق والتصاريح المشفوعة بالقسم والخرائط والمخططات والإيصالات والوكالات بجميع أشكالها وأصنافها وعلى جميع الوثائق والأوراق الأخرى اللازمة لأجل نقل كافة حقوقي وحصصتي في العقار المبيع للمشتري المذكور.
5. كذلك أصرح وأتعهد بالحضور والمثول إلى أي مكتب أو أمام أي موظف أو أمام المكاتب الحكومية والبلدية وسلطات الضرائب ومكاتب الطابو وتسجيل الأراضي والمالية والمحاكم المدنية والشرعية بهدف تنفيذ هذا البيع وإجراء الفراغ والتنازل الكامل عن كافة حقوقي وحصصتي المبيعة كما فصل أعلاه لصالح المشتري المذكور أعلاه.
6. لقد قبضت كامل ثمن العقار من المشتري عدا ونقدا ولم يبق لي بذمة المشتري أي مبلغ من المال نتيجة هذا البيع.
7. وبناء على ما تقدم وبهدف تنفيذ التنازل والبيع والفراغ فقد وكلت عني وأقمت مقام نفسي وعوضا عن ذاتي السيد جمال إبراهيم جابر أبو زهرية هوية إسرائيلية رقم 080154255 لينوب عني ويقوم مقامي وعوضا عني في إجراء البيع والفراغ والتنازل الكامل عن جميع حقوقي و حصصتي بالغ ما بلغت مساحتها في العقار المبيع الموصوف أعلاه إلى المشتري المذكور أعلاه.
8. دون المس بشمولية ما ورد أعلاه فقد فوضت وكيلتي المذكور بتمثيلي والظهور مكاني والتوقيع عني أمام جميع المؤسسات والهيئات والدوائر الرسمية والغير رسمية بما في ذلك دائرة الطابو وتسجيل الأراضي والمحاكم على جميع أشكالها وأنواعها وبلدية القدس وكل الدوائر المختصة بإجراءات ترخيص البناء. وإجمالا فإنني قد وكلت الوكيل المذكور في كل ما يجوز به التوكيل شرعا وقانونا سواء ذكر في هذه الوكالة أم لم يذكر.
9. وكالتي هذه وكالة دورية غير قابلة للعزل وذلك لتعلق حق الغير بها وهو حق المشتري المذكور أعلاه وعليه فإنه لا يحق لي أو لورثتي من بعدي أو ورثة ورثتي من بعدهم أو لأي شخص آخر عزل وكيلتي المذكور أعلاه أو إلغاء أو إبطال مفعول هذه الوكالة أو القيام بأي عمل من شأنه أن يؤثر على نصوصها وفحواها والصلاحيات الممنوحة بموجبها للوكيل المذكور وكلما عزل وكيلتي يعود ويبقى وكيلتي إلى أن يتم تنفيذ مضمون هذه الوكالة تنفيذا كاملا وإلى أن يتم تسجيل حصصتي وحقوقي في العقار المبيع الموصوف أعلاه باسم المشتري رسميا وقانونيا وإن للوكيل المذكور الحق في توكيل الغير وعزلهم بما في ذلك توكيل المحامين أو خلافهم في كل أو بعض ما ذكر في هذه الوكالة طالب من حضرة كاتب العدل في القدس التصديق على هذه الوكالة حسب الأصول.
10. هذه الوكالة تتعلق وتختص بالعقار الموصوف بالبند 1 أعلاه فقط لا غير وليس للمشتري أي حق في أي من أملاك البائع الأخرى قطعيا.
11. البيع أعلاه يتعلق في القطعة المذكورة أعلاه فقط وليس للمشتري بعد البيع المطالبة بأي حقوق أو غيرها من البائع وليس له الحق في مطالبات غير قانونية تخص بيع العقار.



2

תעודת פטירה

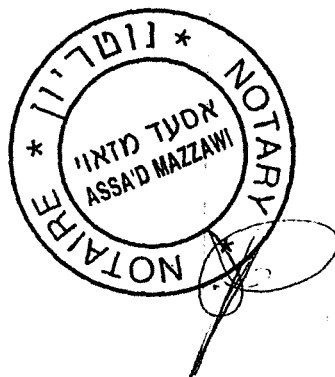
שם המשפחה	אבו חמדה	השם הפרטי	השם הפרטי	עארף
השם הפרטי של האב	חמדה	השם הפרטי של האם	עזיזה	
השם הפרטי של אבי האב	אסעד			
המין	זכר	מספר הזהות	0 8061313 6	
הלאום	ערבי	הדת	מוסלמי	
המצב האישי	נשוי	תאריך הלידה	1 באוקטובר 1910	
תאריך הלידה העברי		הגריגוריאני		
תאריך הפטירה העברי		תאריך הפטירה	16 בספטמבר 2007	
תאריך הפטירה הגריגוריאני				
מקום הפטירה	ירושלים			
סיבות הפטירה				

זנני מאשר כי הפטירה נרשמה בפנקס הפטירות

תעודה ניתנה בהתאם לסעיף 30 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ה - 1965

לשכה למנהל אוכלוסין בירושלים

תאריך כ"ח בתשרי תשס"ח 10 באוקטובר 2007



לכבוד	משפחה	אבו חמדה	חמדה
בית חנינה החדשה	ירושלים	97300	

فريسيق اول : محمد عبد العزيز اسعد ابو حمده / من بيت حنينيا .
فريسيق ثاني : عارف عبد العزيز اسعد ابو حمده / من بيت حنينيا .

مقدمة

حيث ان الفريقين الأول والثاني يملكان بالاشتراك وعلى سبيل الشيوخ كل قطع الأراضي المبينة في الجدول التالي :-

اسم الخوض ورقم	رقم القطعة	المساحة متر مربع دونم
الجيبيل ١٣	١٠٩	٨٤٧
عداسينا ٦	١٠٥	٤٠٧
الطبيس ١٢	٥٩	٦٧٠
راس الشومر ٢٢	٢٤٣	٣٣٢
الطبيس ١٢	٥٠	١٩٦
السبس ٢٥	٦٥	٨٣١
السبس الشمالي ٢٠	٥١	٥٤٢
الجيبيل ١٣	٢	٤٩٧
راس الشومر ٢٢	١٣٩	٩٦
السبس ٢٥	٨٨	٤١٨
السبس ٢٥	١٧٤	١٢٦
السبس ٢٥	٤٦	١٨٢
السبس ٢٥	٤٧	٣٣١
قفا المنطسار ٢٤	٤٣	٥٣٠
راس الشومر ٢٢	٢٣٠	٣٩٩
السبس الشمالي ٢٥	١٢٧	٤٣٨
الطبيس ١٢	١٩٢	٧٠٠
الطبيس ١٢	٣٢٦	٤٩
انقاريسم ٢١	١٥٦	١٧٠
انقاريسم ٢١	١٨٠	٥٩٤
السبس ٢٥	١٥٣	٦٦٥
السبس ٢٥	٤٣	٢٥١
المحسروض ٢٣	٩٣	٢٠١
الطبيس ١٢	٢٢٤	٦٥٦

من اراضي قرية بيت حنينيا وفقا لقيود دائرة الأراضي والمساحة ، وحيث ان الفريقين يرغبان في قسمة هذه الاراضي قسمة رضائية ونظرا للظروف الحالية التي تحول دون اجراء القسمة وفقا للقانون لدى دائرة الاراضي والمساحة فقد اتفق الفريقان بايجاب وقبول تامين على ما يأتي :-

١- انتقال على قسمة الاراضي المذكورة بالشكل التالي :-

٢- الاختصاص للفريق الاول بالقطع التالي :-

١- موقت من القطعة رقم (١٠٥) من الخوض رقم (٦) المسمى (عداسا) ومساحتها اربعة دونمات بموجب المخطط المنظم من قبل مساح مرخص والمرق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (أ) .

٢- بالقطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٥٩) من الخوض رقم (١٢) المسمى (الطبيل) ومساحتها دونمان ومتر واحد بموجب المخطط المنظم من قبل مساح مرخص والمرق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (ب) .

4
Dr. ABRAHAM MATALON

Avocat et Notaire

Jerusalem, 12 rue Havasseleth

Tel/Fax: 252430

ד"ר אברהם מטלון

עורך-דין ונוטריון

ירושלים-רח" החבצלת 12

טל/פקס 6252430

الدكتور ابراهيم متالون

محام وكاتب عدل

القدس 12 شارع حبصيات

هاتف/فاكس 252430

الرقم:

מס' 97 / 290

مصادقة توقيع

אמות חתימה

انا الموقع ادناه الدكتور ابراهيم متالون
الكاتب العدل بالقدس , اقر انه في يوم
1999 حضر امامي بمكتبي

אני החתום מטה, ד"ר אברהם מטלון,
נוטריון בירושלים, מאשר כי ביום
19.6.97 (צב"ו) לפני במשרדי

מוחמד עבדל עזיז אסעד אבו וומדה
T.O. 08087102-3

بعد ان تأكدت من هويته بواسطة الشهادة
المذكور (8) اعلاه الصادر (8)
في بتاريخ 1999م
ووقع برضا تام على المستند المرفق
والمرفوم بحرف (أ).
وللبيان اصادق على توقيع المذكور (ين)
بتوقيعي بختمي اليوم 1999م

שזהותו(ם) הוכחה לי על פי התעודה
דלעיל שניתנה בירושלים ביום
3.11.85 לחתם(ו) מרצון חפשי על
המסמך המצורף והמסומן באות "א"

ולראיה הנני מאמת את החתימה (ות) הנ"ל
בחתימת ידי ובחותמי היום 19.6.1997

الدكتور ابراهيم متالون
الكاتب العدل

ד"ר אברהם מטלון
נוטריון

שולם שכר בסך: 125 ש.



وكاله دوريه غير قابله للعزل

د. ابراهيم متلون
أصرح بهذا لمفني كاتب من
أ. ٦٠٦١٣١٣-٦

أنا الموقع أدناه محمد عبد العزيز أسعد أبو حمدة من القدس حامل هويه رقم (٨٠٨٧١٠٢-٣) أصرح بهذا لمفني كاتب من
المالك والمتصرف في كافة قطع الأراضي الواقعة في بيت حنينا قضاء القدس أتنازل بهذا عن كامل حقوقي
حصصي الى أخي وشقيقي عارف عبد العزيز أبو حمدة من القدس حامل الهويه رقم (٨٠٦١٣١٣-٦) وذلك مقابل البذل
متفق عليه بينا وذلك في قطع الأراضي الواردة كما يلي:

(١) قطعه رقم (١) مؤقت من القطعه رقم (٥٩) حوض (١٢) الطبل والبالغه مساحتها ٧ دونمات و(٧٦٩) متر
ربع بموجب المخطط المنظم بهذه القطعه .

(٢) قطعه رقم (٢) مؤقت من القطعه رقم (٢٤٣) حوض رأس الشومر ومساحتها ٤ دونمات و(٣٩٩) متر مربع
بموجب المخطط المنظم بهذه القطعه .

(٣) القطعه رقم (١) مؤقت من القطعه رقم (٦٥) حوض (٢٥) السهل ومساحتها ٣ دونمات و(٢٣٢) متر مربع
بموجب المخطط المنظم بهذه القطعه .

(٤) القطعه رقم (١) مؤقت من القطعه رقم (٥١) حوض (٢٠) السهل الشمالي ومساحتها دونم واحد و(٦٧٧) متر
ربع بموجب المخطط المنظم بهذه القطعه .

(٥) القطعه رقم (١٢٧) حوض (٢٠) السهل الشمالي ومساحتها (٤٣٨) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي
المعروفه باسم أم الفرد .

(٦) القطعه رقم (١٩٢) حوض (١٢) الطبل ومساحتها (٧٠٠) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي والمعروفه
باسم المحط .

(٧) القطعه رقم (٣٢٦) من حوض رقم (٢) الطبل ومساحتها دونم واحد و(٤٩) متر مربع بموجب جدول دائرة
الأراضي والمعروفه باسم (الوعرة) .

(٨) القطعه رقم (١٥٦) حوض رقم (٢١) المعروف باسم القراريم ومساحتها دونمين و(١٧٠) متر مربع بموجب
جدول دائرة الأراضي والمعروفه باسم كرم حمدان الشمالي .

(٩) القطعه رقم (١٨٠) حوض رقم (٢١) القراريم مساحتها دونمين و(٥٩٤) متر مربع بموجب جدول دائرة
الأراضي والمعروفه باسم كرم حمدان الجنوبي .

(١٠) القطعه رقم (١٥٣) حوض (٢٥) السهل ومساحتها (٦٦٥) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي
المعروفه باسم دار علان .

(١١) القطعه رقم (٤٣) حوض رقم (٢٥) السهل ومساحتها (٢٥١) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي
والمعروفه باسم الخطاوي .

(١٢) نصف القطعه رقم (٩٣) من الحوض رقم (٢٣) العروض ومساحتها (٢٠٠) متر مربع بموجب جدول
الأراضي والمعروفه بكرم المشمشه .

(١٣) قطعه رقم (٨١) من الحوض رقم (٢٢) رأس الشومر ومساحتها (٤٩٩) متر مربع .

(١٤) قطعه رقم (٩٧) من الحوض رقم (٢١) الخراريم ومساحتها دونم واحد و(٩٧) متر مربع .

(١٥) أربع حصص ونصف من أصل (٣٦) حصه في القطعه رقم (٩٧) من الحوض رقم (١٢) الجبل (جدول أ)



أصرح وأنا بكامل الصفات المعتمدة شرعا وقانونا ودون أن يشوب ارادتي أي عيب من عيوب الرضا والارادة
أنني وكلت عني وأقمت مقام شخصي وعوضا عني السيد خليل سعد أبو حمدة حامل هويه رقم (٨٠٣١٢٣٢-٥)
ليكون وكيله الدوري ويقوم مقامه وعوضا عن شخصي بأجراء البذل والفراغ والتنازل عن
جميع حقوقي وحصصي في القطع الواردة أعلاه وذلك تنازلا باتا وفراغا قطعيا الى أخي السيد عارف
(صفحه رقم ١ - يتبع على الصفحه الثانيه)

محمد العزازي

عبد العزيز أسعد أبو حمدة من القدس ويحمل هويه رقم (٠٨٠٦١١٣١٣-٦) أنني اقر بتوقيعي على هذه الوكالة بصحة
البدل بقطع الاراضي التي تنازل لي عنها اخي بركالة دوريه مستقلة مقابل القطع الواردة في هذه الوكالة
وأنه بتنازلي لاني عارف لم يبق لي في ذمته أي حق استحققه ورغبة مني في تسجيل البدل المذكور باسم
المتنازل له (عارف عبد العزيز) وللحفاظه على حقوقه فأنني أخول وكلي المذكور القيام
بكافة الصلاحيات التالية:

١- أن الوكيل المذكور مفوض بالتوقيع باسمي ونيابة عني على كافة العقود والطلبات والاوراق والمعاملات بما
في ذلك عقود البيع والقسمة الرضائية وطلبات التسويه والتنظيم وإزالة الشروع وطلب المستندات وتصديقها
والتوقيع عليها أمام دوائر المالية والضريبة والبلدية ودوائر مجلس التنظيم الأعلى والتوقيع على أية وثائق أو
مستندات أو خرائط قد يلزم التوقيع عليها من أجل نقل وفراخ وتسجيل حقوقي في المقاررات المذكورة اعلاه باسم
المتنازل له أو من يريد بصوره مستقلة ومفروزة ونهائية ٢- أن الوكيل المذكور مفوض بتمثيلي بكافة امور
النصوصه والمرافعه والمدافعه أمام جميع المحاكم على اختلاف انواعها وتعدد درجاتها واختصاصاتها سواء كانت
نظاميه أو اداريه أو شرعيه بما في ذلك محكمة المدل العليا وفي التبليغ والتبليغ وفي طلب تنفيذ الاحكام
لاعراض وفي تقديم الدعاوي في أي امر يتعلق في المقار المذكور اعلاه وفي تمثيلي بأية دعوى تقام ضدي
في أي مكان كان بشأن السبيع المذكور وفي القيام بكافة الاجراءات اللازمه للمحافظة على حقوق المتنازل له
وفي ما يتعلق بالمقار وما قد يلزم من أجل المحافظة على حقوق المتنازل له في البدل وكالة دوريه مطلقه

مفوضه لتول وعمل الوكيل المذكور مقيدة ومنحصرة في حقوقي في القسط الموصوفه اعلاه كما انني افوض
الوكيل المذكور بتوكيل من يشاء من المحامين او غيرهم في كل او بعض ما ذكر في هذه الوكالة وفي عزهم
ونعين غيرهم للمرة تلو المرة حتى يتم تنفيذ مضمون هذه الوكالة وحتى يتم نقل البذل المذكور للمتنازل له
وحيث ان هذه الوكالة دوريه تتعلق بها حق النير فانها اصبحت غير قابله للزول كليا او جزئيا سواء من قبلي او
من قبل ورثتي من بعدي وانني واقرا انني بجمع ما ذكر في هذه الوكالة ولسريان مضمونها بجمع ما ورد بها
وعليه فاني اطلب من حضرة كاتب العدل التصديق عليها حسب الاصول .

تحريرا في ٩٧/٦/١٩

الموكل

محمد بن عبد الله بن عبد الله



عبد العزيز أسعد أبو حمدة من القدس ويحمل هوية رقم (٦-١٣١٣٠٨٠٦) أنني أقر بتوقيعي على هذه الوكالة بصحة
البدل بقطع الأراضي التي تنازل لي عنها أخي بوكالة دوريه مستقلة مقابل القطع الواردة في هذه الوكالة
وأنه بتنازلي لأخي عارف لم يبق لي في ذمته أي حق استحققه ورغبة مني في تسجيل البدل المذكور باسم
المتنازل له (عارف عبد العزيز) وللمحافظة على حقوقه فأنني أخول وكيله المذكور القيام
بكافة الصلاحيات التالية:

١- أن الوكيل المذكور مفوض بالتوقيع باسمي ونيابة عني على كافة العقود والطلبات والأوراق والمعاملات بما
في ذلك عقود البيع والقسمه الرضائية وطلبات التسوية والتنظيم وإزالة الشبوع وطلب المستندات وتصديقها
والتوقيع عليها أمام دوائر المالية والضريبة والبلدية ودوائر مجلس التنظيم الأعلى والتوقيع على أية وثائق أو
مستندات أو خرائط قد يلزم التوقيع عليها من أجل نقل وفراغ وتسجيل حقوقي في المقارات المذكورة أعلاه باسم
المتنازل له أو من يريد بصوره مستقلة ومفرزة ونهائية ٢- أن الوكيل المذكور مفوض بتمثيلي بكافة أمور
الخصومه والمرافعه والمدافعه أمام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها وتعدد درجاتها واختصاصاتها سواء كانت
نظاميه أو إداريه أو شرعيه بما في ذلك محكمة العدل العليا وفي التبليغ والتبليغ وفي طلب تنفيذ الأحكام
لاعتراض وفي تقديم الدعاوي في أي امر يتعلق في المقار المذكور أعلاه وفي تمثيلي بآية دعوى تقام ضدي
في أي مكان كان بشأن المبيع المذكور وفي القيام بكافة الاجراءات اللازمه للمحافظة على حقوق المتنازل له
وفي ما يتعلق بالمقار وما قد يلزم من أجل المحافظة على حقوق المتنازل له في البدل وكاله دوريه مطلقه
مفوضه لقول وعمل الوكيل المذكور مقيدة ومنحصرة في حقوقي في القطع الموصوفه أعلاه كما أنني أفوض
الوكيل المذكور بتوكيل من يشاء من المحامين أو غيرهم في كل أو بعض ما ذكر في هذه الوكالة وفي عزلهم
وتعين غيرهم المرة تلو المرة حتى يتم تنفيذ مضمون هذه الوكالة وحتى يتم نقل البدل المذكور للمتنازل له
وحيث أن هذه الوكالة دوريه يتعلق بها حق الغير فإنها أصبحت غير قابله للمزل كليا أو جزئيا سواء من قبلي أو
من قبل ورثتي من بعدي وأنني وأقرارا مني بجميع ما ذكر في هذه الوكالة ولسريان مفعولها بجميع ما ورد بها
وعليه فأنني أطلب من حضرة كاتب العدل التصديق عليها حسب الاصول .

تحريرا في ٩٧/٦/١٩



(Handwritten signature)

الموكل
محمد عبد العزيز أبو حمدة



SIGNATURE OF BEARER/SIGNATURE DU TITULAIRE/FIRMA DEL TITULAR

NOT VALID UNTIL SIGNED



PASSPORT
PASSE-ORT
PASAPORTE

UNITED STATES OF AMERICA

Type / Type / Tipo Course / Code / Código Passport No. / No du Passeport / No. de pasaporte
 B USA 247086424

P
Surname / Nom / Apellidos

ABU HAMDEH
Given names: Prénoms / Nombres

SALAHED ARIF
Nationality: Nationality: Nacionalidad
UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento
08 Aug 1941

Sex: Place of birth: Lieu de naissance: Lugar de nacimiento:

M JERUSALEM

Days of issue / Date of delivery / Fecha de expedición Authority, Bureau, Autoridad

13 Jun 2006 United States
Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad Department of State

12 Jun 2016
Amendments / Modifications / Enmiendas

See Page 24

P<USAABU<HAMDEH<<SALAHED<ARIF<<<<<<<<<<<<<<
2179864245USA4108085M1606122<<<<<<<<<<<<<<02

2008/45 .מ.א.א

المصادقة على توقيع

الموقع إمضائي أدناه أسعد مزراوي

كاتب عدل بالقدس، أصادق على أنه

بتاريخ 13/07/2008 حضر أمامي

1. السيدة تمام عليان سالم أبو حمده ، الذي تحققت

من شخصيتها بموجب هويتها رقم

080613144 الصادرة عن وزارة الداخلية

في القدس بتاريخ 22/03/2005،

2. السيد موسى عليان سالم، الذي تحققت من

شخصيته بموجب جواز سفر أمريكي رقم

422650011 الصادر بتاريخ 09.04.2007،

ووقعوا بمحض إرادتهم على المستند المرفق والمشار

إليه بالحرف: "أ"

وللبيان فإني أصادق على صحة توقيعات :

1. السيدة تمام عليان سالم أبو حمده

2. السيد موسى عليان سالم

بتوقيعي و بخاتمي اليوم 13/07/2008

الأتعاب + الضريبة المضافة 225 ش.ج.

عدد الصفحات المرفقة: 11



חותם הנוטריון
خاتم كاتب العدل



אימות חתימה

אני הח"מ אסעד מזאוי

נוטריון בירושלים

מאשר כי ביום 13.07.2008 ניצבו לפני

1. גב' תמאם עליאן סאלם אבו חמדה, שזהותה

הוכחה לי על פי תעודת זהותה מספר 080613144

שניתן מאת שר הפנים בירושלים ביום 22.03.2005,

2. מר מוסא עליאן סאלם, שזהותו הוכחה לי על פי

דרכונו האמריקאי מספר 422650011 שניתן ביום

09.04.2007

וחתמו מרצונם החופשי על המסמך שלעיל

(המצורף והמסומן באות "א" .

ולראיה הנני מאמת את חתימתם של

1. גב' תמאם עליאן סאלם אבו חמדה

2. מר מוסא עליאן סאלם

בחתימת ידי ובחותמי, היום 13.07.2008

שכר בסך 225 ₪ שולם

מס' הדפים המצורפים: 11



חתימה
(Signature)

وكالة دورية غير قابلة للعزل

الموقعة أدناه تمام عليان سالم أبو حمده، حاملة هوية إسرائيلية رقم 080613144،

1. وأنا بكامل الصفات المعتمدة شرعا وقانونا لقد بعث و تنازلت بمحض رغبتي واختياري ودون أي ضغط عن كامل حقوقي وحصصتي الارثية من قطعة الأرض رقم (1) (مؤقت) من القطعة رقم 59 من حوض رقم 30612 (والمعروف سابقا بحوض الطبل رقم 12) بالغ ما بلغت مساحتها (لاحقا العقار المبيع) (مرفق صورة عن إخراج القيد الخاص بالأرض لهذه الوكالة)، والتي آلت إلي عن طريق الإرث من زوجي المرحوم عارف عبد العزيز أسعد أبو حمده، هوية إسرائيلية رقم 080613136 والمتوفى بتاريخ 16/09/2007 والتي آلت إليه عن طريق الإرث من والده المرحوم عبد العزيز أسعد أبو حمده وبعد عقد اتفاقية قسمة رضائية بينه وبين أخاه محمد عبد العزيز أبو حمده بتاريخ 1967/11/12 والمرفق صورة عنها لهذه الوكالة وذلك إلى: فريد إبراهيم جابر أبو زهرية، هوية رقم 080154248 (لاحقا: المشتري).
2. إن هذا البيع لحقوقي في العقار المبيع المشار إليه أعلاه هو بيع نهائي وقطعي لا رجعة فيه وأقر بهذا أن العقار المبيع غير مرهون أو مباع للآخرين وخال من ادعاءات ومطالبات الآخرين وهو غير مصادر أو مستملك من قبل أية جهة حكومية أو بلدية.
3. أصرح وأقر أنه لا توجد لي بعد اليوم أية حقوق في العقار المبيع وأن توقيعني على هذا الصك هو بمثابة تنازل نهائي وقطعي عن كامل حقوقي في حصصتي في العقار المبيع.
4. أصرح وأتعهد بالتوقيع على جميع النماذج والوثائق والتصاريح المشفوعة بالقسم والخرائط والمخططات والإيصالات والوكالات بجميع أشكالها وأصنافها وعلى جميع الوثائق والأوراق الأخرى اللازمة لأجل نقل كافة حقوقي وحصصتي في العقار المبيع للمشتري المذكور.
5. كذلك أصرح وأتعهد بالحضور والمثول إلى أي مكتب أو أمام أي موظف أو أمام المكاتب الحكومية والبلدية وسلطات الضرائب ومكاتب الطابو وتسجيل الأراضي والمالية والمحاكم المدنية والشرعية بهدف تنفيذ هذا البيع وإجراء الفراغ والتنازل الكامل عن كافة حقوقي وحصصتي المبيعة كما فصل أعلاه لصالح المشتري المذكور أعلاه.
6. لقد قبضت كامل ثمن العقار من المشتري عدا ونقدا ولم يبق لي بذمة المشتري أي مبلغ من المال نتيجة هذا البيع.
7. وبناء على ما تقدم وبهدف تنفيذ التنازل والبيع والفراغ فقد وكلت عني وأقمت مقام نفسي وعوضا عن ذاتي السيد جمال إبراهيم جابر أبو زهرية هوية إسرائيلية رقم 080154255 لينوب عني ويقوم مقامني وعوضا عني في إجراء البيع والفراغ والتنازل الكامل عن جميع حقوقي و حصصتي بالغ ما بلغت مساحتها في العقار المبيع الموصوف أعلاه إلى المشتري المذكور أعلاه.
8. دون المس بشمولية ما ورد أعلاه فقد فوضت وكيلي المذكور بتمثيلي والظهور مكاني والتوقيع عني أمام جميع المؤسسات والهيئات والدوائر الرسمية والغير رسمية بما في ذلك دائرة الطابو وتسجيل الأراضي والمحاكم على جميع أشكالها وأنواعها وبلدية القدس وكل الدوائر المختصة بإجراءات ترخيص البناء. وإجمالا فإنني قد وكلت الوكيل المذكور في كل ما يجوز به التوكيل شرعا وقانونا سواء ذكر في هذه الوكالة أم لم يذكر.
9. وكالتي هذه وكالة دورية غير قابلة للعزل وذلك لتعلق حق الغير بها وهو حق المشتري المذكور أعلاه وعليه فإنه لا يحق لي أو لورثتي من بعدي أو ورثة ورثتي من بعدهم أو لأي شخص آخر عزل وكيلي المذكور أعلاه أو إلغاء أو إبطال مفعول هذه الوكالة أو القيام بأي عمل من شأنه أن يؤثر على نصوصها وفحواها والصلاحيات الممنوحة بموجبها للوكيل المذكور وكلها عزل وكيلي يعود ويبقى وكيلي إلى أن يتم تنفيذ مضمون هذه الوكالة تنفيذا كاملا وإلى أن يتم تسجيل حصصتي وحقوقي في العقار المبيع الموصوف أعلاه باسم المشتري رسميا وقانونيا وإن للوكيل المذكور الحق في توكيل الغير وعزلهم بما في ذلك توكيل المحامين أو خلافهم في كل أو بعض ما ذكر في هذه الوكالة طالب من حضرة كاتب العدل في القدس التصديق على هذه الوكالة حسب الأصول.
10. هذه الوكالة تتعلق وتختص بالعقار الموصوف بالبند 1 أعلاه فقط لا غير وليس للمشتري أي حق في أي من أملاك البائع الأخرى قطعيا.
11. البيع أعلاه يتعلق في القطعة المذكورة أعلاه فقط وليس للمشتري بعد البيع المطالبة بأي حقوق أو غيرها من البائع وليس له الحق في مطالبات غير قانونية تخص بيع العقار.

جميع الأسماء المذكورة

توقيع شاهد
عيسى عليان سالم
باسم
424650011



תעודת פטירה

	שם המשפחה	אבו חמדה
	השם הפרטי של האב	חמדה
	השם הפרטי של אבי האב	אסעד
	המין	זכר
	הלאום	ערבי
	המצב האישי	נשוי
	תאריך הלידה העברי	
	תאריך הפטירה העברי	
	מקום הפטירה	ירושלים
	סיבות הפטירה	
השם הפרטי של האם		
עיר		
מספר הזהות		
הדת		
תאריך הלידה הגריגוריאני		
תאריך הפטירה הגריגוריאני		

0 8061313 6

מוסלמי

1 באוקטובר 1910

16 בספטמבר 2007

הנני מאשר כי הפטירה נרשמה בפנקס הפטירות

התעודה ניתנה בהתאם לסעיף 30 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ה - 1965

בלשכה למנהל אוכלוסין בירושלים

בתאריך כ"ח בתשרי תשס"ח

10 באוקטובר 2007



חמדה

אבו חמדה

לכבוד

משפחת

בית חנינה החדשה

ירושלים

97300

رئيسي اول : محمد عبد الحزير اسعد ابو حمده / من بيت حنينيا .
رئيسي ثاني : عارف عبد الحزير اسعد ابو حمده / من بيت حنينيا .

مقدمة

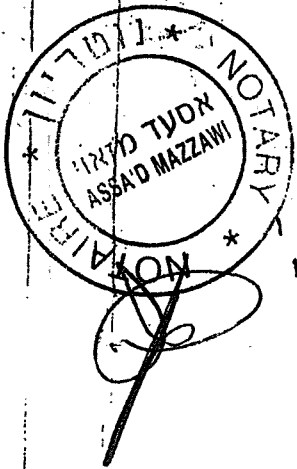
حيث ان الفريقين الأول والثاني يملكان بالاشتراك وعلى سبيل الشيوخ كل قطع الأراضي المبيته في الجدول التالي :-

المساحة متر مربع دونم	رقم القطعة	اسم الحوض ورقمه
١	٨٤٧	١٣ الجبيل
١٠	٤٠٧	٦ عداستنا
٩	٦٧٠	١٢ الطبل
٨	٣٣٢	٢٢ رأس الشومر
٦	١٩٦	١٢ الطبل
٦	٨٣١	٢٥ السهل
٢	٥٤٢	٢٠ السهل الشمالي
١	٤٩٧	١٣ الجبيل
٣	٩٦	٢٢ رأس الشومر
١	٤١٨	٢٥ السهل
	١٢٦	٢٥ السهل
	١٨٢	٢٥ السهل
	٣٣١	٢٥ السهل
	٥٣٠	٢٤ قفا المنطسار
	٣٩٩	٢٢ رأس الشومر
	٤٣٨	٢٥ السهل الشمالي
	٧٠٠	١٢ الطبل
	٤٩	١٢ الطبل
٢	١٧٠	٢١ انقاريسم
٢	٥٩٤	٢١ انقاريسم
	٦٦٥	٢٥ السهل
	٢٥١	٢٥ السهل
	٢٠١	٢٣ المسرور
	٦٥١	١٢ الطبل
	٢٢٤	

من أراضي قرية بيت حنينيا وفقا لقيود دائرة الأراضي والمساحة ، وحيث ان الفريقين يرغبان في قسمة هذه الأراضي قسمة رضائية ونظرا للظروف الحالية التي تحول دون اجراء القسمة وفقا للقانون لدى دائرة الأراضي والمساحة فقد اتفق الفريقان بايجاب وقبول تامين على ما يأتي :-

١- استقل على قسمة الأراضي المذكورة بالشكل التالي :-
٢- اختص الفريق الاول بالقطع التاليه :-

١- موقت من القطعة رقم (١٠٥) من الحوض رقم (٦) المسمى (عداستنا) ومساحتها ١٠ دونمات بموجب المخطط المنظم من قبل مساح مرخص والمرق بهذه الاتفاقيه والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بحرف (ا) .
٢- موقت من القطعة رقم (٥٩) من الحوض رقم (١٢) المسمى (الطبل) ومساحتها ٩ دونمات ومتر واحد بموجب المخطط المنظم من قبل مساح مرخص والمرق بهذه الاتفاقيه والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (ب) .



- (١) القطعة رقم (١) موقت من القطعة رقم (٢٤٣) من الحوض رقم (٢٢) والاسم (رأس الشومر) وساحتها ثلاث دونات وتسعة وثلاثين مترا مربعا بموجب المخطط المرفق والمنظم من قبل صاحب مرخص والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه الاتفاقية والمميز بالحرف (ج) .
- (٢) موقت من القطعة رقم (٦٥) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السهل) وساحتها ثلاث دونات وخمسائة وسبعة وتسعين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (د) .
- (٣) موقت من القطعة رقم (٥١) من الحوض رقم (٢٠) المسمى (السهل الشمالي) وساحتها ثمانمائة وخمسة وستين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (هـ) .
- (٤) كامل القطعة رقم (٢) المسماة بـير الشيخ من الحوض رقم (١٤) المسمى (الجبل) وساحتها دونات واربعماية وسبعة وتسعون مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة .
- (٥) كامل القطعة رقم (١٣٩) من الحوض رقم (٢٢) المسمى (رأس الشومر) وساحتها ثلاث دونات وستة وتسعين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة والمعرف باسم (كرم ذويب) .
- (٦) كامل القطعة رقم (١٨٨) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السهل) وساحتها دونم واحد واربعماية وثمانية عشرة مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة والمعرف باسم (جورة المحيضة)
- (٧) كامل القطعة رقم (١٧٤) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السهل) وساحتها مائة وستة وثمانين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة والمعرف باسم (النحلة) .
- (٨) كامل القطعة رقم (٤٦) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السهل) وساحتها مائة واثنان وثمانين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة والمعرف باسم (ام الشكات)
- (٩) كامل القطعة رقم (٢٧) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السهل) وساحتها ثلاثمائة وواحد وثلاثين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة والمعرف باسم (زيتونات دار اسعد) .
- (١٠) كامل القطعة رقم (٤٣) من الحوض رقم (٢٤) المسمى (قفا المنطار) وساحتها خمسمائة وثلاثين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة .
- (١١) اختص الفريق الأول بكامل حصته وخصة اخيه الفريق الثاني من القطعة رقم (٢٣٥) من الحوض رقم (٢٢) المسمى (رأس الشومر) وساحتها ثلاثمائة وسبعة وتسعين مترا مربعا بموجب جداول دائرة الأراضي والمساحة والمعرف باسم (الديك) والتي يملك الفريقان نصفها ويملك النصف الآخر شركاء آخرون .
- (١٢) يختص الفريق الأول بالقطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٢٢٤) من الحوض رقم (١٢) المسمى (الطبل) بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (و) .
- (١٣) اختص الفريق الأول بكامل القطعة رقم (١٠٩) من الحوض رقم (١٣) المسمى (السهل) وساحتها دونات واحدات وثمانمائة وسبعة وتسعين مترا مربعا .
- ب () اختص الفريق الثاني بالقطعة الثانية :-
- (١) القطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (١٠٥) من الحوض رقم (٦) المسمى (عداسا) وساحتها ستة دونات ومائتين وثمانين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (أ) .
- (٢) القطعة رقم (١) موقت من القطعة رقم (٥٩) من الحوض رقم (١٢) المسمى (السهل) وساحتها سبعة دونات وسبعمائة وسبعة وستين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (ب) .
- (٣) القطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٢٤٣) من الحوض رقم (٢٢) المسمى (رأس الشومر) وساحتها أربعة دونات وثلاثمائة وسبعة وتسعين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (ج) .
- (٤) القطعة رقم (٢) موقت من القطعة رقم (٦٥) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السهل) وساحتها ثلاث دونات ومائتين واثنين وثلاثين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (د) .
- (٥) القطعة رقم (١) موقت من القطعة رقم (٥١) من الحوض رقم (٢٠) المسمى (السهل) وساحتها دونم واحد وستمائة وسبعة وتسعين مترا مربعا بموجب المخطط المنظم من قبل صاحب مرخص والمرفق بهذه الاتفاقية والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (هـ) .



(١٣) تامل القطعة رقم (١٤٧) من الحوض رقم (٢٤) المسمى (السبل الشمالي) وساحتها اربعاً وخمسة وثلاثين متراً مربحاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمحروقة باسم (ام القرى) .

(١٤) القطعة رقم (١٢٢) من الحوض رقم (١٢) المسمى (الطبل) وساحتها سبعةً وخمسةً وثلاثين متراً مربحاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة المعروفة باسم (المحط) .

(١٥) القطعة رقم (٣٢١) من الحوض رقم (٢) المسمى (الطبل) وساحتها دوتين وتسعة واربعين متراً مربحاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (البورو) .

(١٦) القطعة رقم (١٥٦) من الحوض رقم (٢١) المسمى (الترابيم) وساحتها دوتين ومائة وسبعون متراً مربحاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (كم حدان الشمالي) .

(١٧) القطعة رقم (١٨٠) من الحوض رقم (٢٦) المسمى (الترابيم) وساحتها دوتين وخمسةً واربعاً وتسعين متراً مربحاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (كم حدان الجنوبي) .

(١٨) القطعة رقم (١٥٣) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السبل) وساحتها ستاً وخمسةً وستين متراً مربحاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (دار علان) .

(١٩) القطعة رقم (٤٢) من الحوض رقم (٢٥) المسمى (السبل) وساحتها مائتين وواحد وخمسين متراً مربحاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (الحطاي) .

(٢٠) القطعة رقم (١١٣) من الحوض رقم (١٣) من الحوض رقم (٢٣) اختلق الفريق الثاني بأكمله حصته وحصة اخيه الفريق الاول من القطعة رقم (١٣) من الحوض رقم (٢٣) المسمى (المعروف) وساحتها مائتين وثماناً ومربعاً بموجب جداول دائرة الاراضي والمساحة والمعروفة باسم (بكم المعظم) والتي يملك الفريقين نصفها ويملك النصف الاخر شركاء آخرون .

(٢١) يختص الفريق الثاني بالقطعة رقم (١١) موثقت من القطعة رقم (٢٢٤) من الحوض رقم (١٢) المسمى (الطبل) بموجب المخطط المنظم من قبل مساح مريض والمرفق بهذه الاتفاقيه والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منها والمميز بالحرف (و) .

(٢٢) تتم اقتطاع ما مساحته ثلثه وسبعة وخمسون متراً من القطعة رقم (١٥٥) من الحوض رقم (٦) المسمى (عداسا) كطريق خاص ملك للفريقين كما هو مبين بالمخطط المنظم من قبل المساح المرخص والمرفق بهذه الاتفاقيه والمميز بالحرف (أ) .

ثانياً :- تعهد كل من الفريقين القيام بكل ما يوجبه القانون من اجراءات قانونية لاجراء وتسجيل هذه القسمة لدى دائرة الاراضي والمساحة في حالة تشييده من الديار فرصة تستحق ذلك .

ثالثاً :- تعهد كل من الفريقين في حالة تسوية هذه القسمة لدى دائرة الاراضي والمساحة عند ما تمنح الطرقي بذلك .

رابعاً :- تعهد كل من الفريقين في حالة تسوية هذه القسمة لدى دائرة الاراضي والمساحة عند ما تمنح الطرقي بذلك .

خامساً :- محاكم الضمة الخريجه هي المحكمة للنشر في اي نزل حكلا لينا من هذه الاتفاقيه .

على الشروط المبينة سالفاً تتم استئناف الفريقين بايجال وبشكل كامل من حضرة كاتب العدل سنة ١٩٧٧ فريقت اول فريقت ثاني

برام الله التصديق على هذه الاتفاقيه وفقاً للاصول

تحتوي في هذا اليوم ١٨٨٧

شاهد وشعوف

شاهد وشعوف

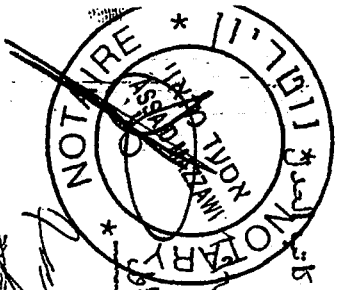
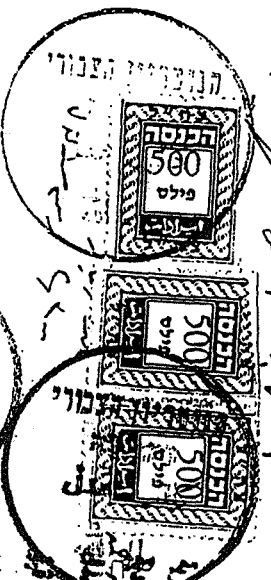
شاهد وشعوف

شاهد وشعوف

شاهد وشعوف

شاهد وشعوف

شاهد وشعوف



Dr. ABRAHAM MATALON

Avocat et Notaire

Jerusalem, 12 rue Havasseleth

Tel/Fax: 252430

ד"ר אברהם מטלון

עורך-דין ונוטריון

ירושלים-רח" החבצלת 12

טל/פקס 6252430

دكتور ابراهيم متالون

محام وكاتب عدل

القدس 12 شارع حاصلة

هاتف/فاكس 252430

الرقم:

מס' 97 / 290

مصادقة توقيع

אמות חתימה

انا الموقع ادناه الدكتور ابراهيم متالون
الكاتب العدل بالقدس ، اقر انه في يوم
١٩٩ حضر امامي بمكتبي

אני החתום מטה, ד"ר אברהם מטלון,
נוטריון בירושלים, מאשר כי ביום
19.6.97 (נצב) לפני במשרדי

מוחמד עבדל עזיז אסעד אבו חנדה
ת.ז. 08037102-3

بعد ان تأكدت من هويته بواسطة الشهادة
المذكور (8) اعلاه الصادر (8)
في بتاريخ ١٩٩ م
ووقع برضا تام على المستند المرفق
والمرقوم بحرف (أ).
وللبيان اصادق على توقيع المذكور (ين)
بتوقيعي بختمي اليوم
١٩٩ م

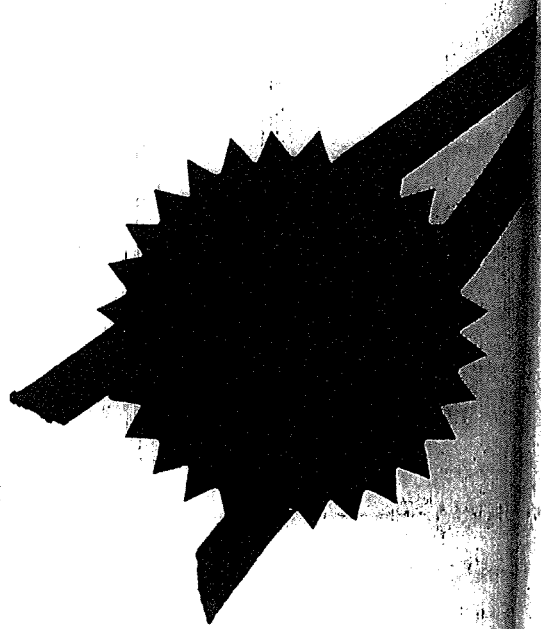
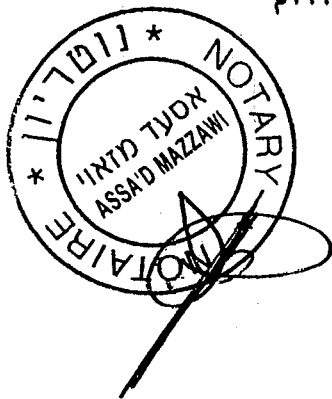
שזהותו(ם) הוכחה לי על פי התעודה
הלעיל שניתנה ביירושלים ביום
3.11.85 (לחתם) מרצון חפשי על
המסמך המצורף והמסומן באות "א"

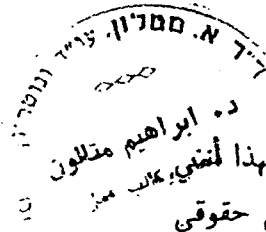
ולראיה הנני מאמת את החתימה (ות) הנ"ל
בחתימת ידי ובחותמי היום 19.6.1997

الدكتور ابراهيم متالون
الكاتب العدل

ד"ר אברהם מטלון
נוטריון

שכר בסך: 125 ש.





وكاله دوريه غير قابله للعزل

محمد عبد العزيز أسعد أبو حمدة من القدس حامل هويه رقم (٨٠٨٧١٠٢-٣) أصرخ بهذا لتفني كتاب من
في كافة قطع الأراضي الواقعة في بيت حنينا قضاء القدس أتنازل بهذا عن كامل حقوقي
في وشقيقي عارف عبد العزيز أبو حمدة من القدس حامل الهويه رقم (٨٠٦١٣١٣-٦) وذلك مقابل البذل
وذلك في قطع الأراضي الواردة كما يلي:

(١) مؤقت من القطعه رقم (٥٩) حوض (١٢) الطبل والبالغه مساحتها ٧ دونمات و(٧٦٩) متر
مخطط المنظم بهذه القطعه .

(٢) مؤقت من القطعه رقم (٢٤٣) حوض رأس الشومر ومساحتها ٤ دونمات و(٣٩٩) متر مربع
المنظم بهذه القطعه .

(٣) مؤقت من القطعه رقم (٦٥) حوض (٢٥) السهل ومساحتها ٣ دونمات و(٢٣٢) متر مربع
المنظم بهذه القطعه .

(٤) مؤقت من القطعه رقم (٥١) حوض (٢٠) السهل الشمالي ومساحتها دونم واحد و(٦٧٧) متر
مخطط المنظم بهذه القطعه .

(٥) حوض (٢٠) السهل الشمالي ومساحتها (٤٣٨) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي
فرد .

(٦) حوض (١٢) الطبل ومساحتها (٧٠٠) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي والمعروفه
بأسم (الوعرة) .

(٧) حوض رقم (٢) الطبل ومساحتها دونم واحد و(٤٩) متر مربع بموجب جدول دائرة
بأسم (الوعرة) .

(٨) حوض رقم (٢١) المعروفه بأسم القراريم ومساحتها دونمين و(١٧٠) متر مربع بموجب
بأسم كرم حمدان الشمالي .

(٩) حوض رقم (٢١) القراريم مساحتها دونمين و(٥٩٤) متر مربع بموجب جدول دائرة
بأسم كرم حمدان الجنوبي .

(١٠) حوض (٢٥) السهل ومساحتها (٦٦٥) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي
علان .

(١١) حوض رقم (٢٥) السهل ومساحتها (٢٥١) متر مربع بموجب جدول دائرة الأراضي
أوي .

(١٢) حوض رقم (٢٣) المروض ومساحتها (٢٠٠) متر مربع بموجب جدول
بأسم كرم المشمشه .

(١٣) حوض رقم (٢٢) رأس الشومر ومساحتها (٤٩٩) متر مربع .

(١٤) حوض رقم (٢١) الخرايم ومساحتها دونم واحد و(٩٧) متر مربع .
ف من أصل (٣٦) حصه في القطعه رقم (٩٧) من الحوض رقم (١٣) الجبل (جدول أ)

فان المعتبرة شرعا وقانونا ودون أن يشوب ارادتي أي عيب من عيوب الرضا والارادة
من مقام شخصي وعوضا عني السيد خليل سعد أبو حمدة حامل هويه رقم (٨٠٣١٢٣٢-٥)

وي يقوم مقامي وعوضا عن شخصي بأجراء البذل والفراغ والتنازل عن
في القطع الواردة أعلاه وذلك تنازلا باتا وفراغا قطعيا إلى أخي السيد عارف



لي أ

ي تحا

ها

ة الدا

تحققت

بريكي

09.04

رفق وال

ن

هـ

13/

٢

٢

ش ج

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

٢

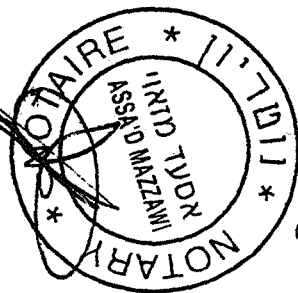
عبد العزيز أسعد أبو حمدة من القدس ويحمل هويه رقم (٦-١٣١٣١٠٨٠٦) أنني أقر بتوقيعي على هذه الوكالة بصفحة
البداية بقطع الأراضي التي تنازل لي عنها أخي بوكالة دوريه مستقلة مقابل القطع الواردة في هذه الوكالة
وأنه بتنازلي لأخي عارف لم يبق لي في ذمته أي حق استحققه ورغبة مني في تسجيل البديل المذكور باسم
المتنازل له (عارف عبد العزيز) وللمحافظه على حقوقه فأنني أخول وكيله المذكور القيام
بكله الصلاحيات التالي:

١- أن الوكيل المذكور مفوض بالتوقيع باسمي ونيابة عني على كافة العقود والطلبات والأوراق والمعاملات بما
في ذلك عقود البيع والقسمة الرضائية وطلبات التسويه والتنظيم وإزالة الشروع وطلب المستندات وتصديقها
والتوقيع عليها أمام دوائر المالية والضريبة والبلدية ودوائر مجلس التنظيم الأعلى والتوقيع على أية وثائق أو
مستندات أو خرائط قد يلزم التوقيع عليها من أجل نقل وفراغ وتسجيل حقوقي في العقارات المذكورة أعلاه باسم
المتنازل له أو من يريد بصوره مستقلة ومفروزة ونهائيه ٢- أن الوكيل المذكور مفوض بممثلي بكافة امور
العمومه والمرافعة والمدافعه امام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها وتعدد درجاتها واختصاصاتها سواء كانت
تظالميه أو اداريه أو شرعيه بما في ذلك محكمة المدل العليا وفي التبليغ والتبليغ وفي طلب تنفيذ الاحكام
الأعراض وفي تقديم الدعاوي في أي امر يتعلق في العقار المذكور أعلاه وفي تمثيلي بابه دعوى تقام ضدي
في أي مكان كان بشأن المبيع المذكور وفي القيام بكافة الاجراءات اللازمة للمحافظه على حقوق المتنازل له
وفي ما يتعلق بالمقار وما قد يلزم من أجل المحافظه على حقوق المتنازل له في البديل وكالة دوريه مطلقه
مفوضه لقول وعمل الوكيل المذكور مقبلة ومنحصرة في حقوقي في القطع الموصوفه أعلاه كما انني افوض
الوكيل المذكور بتوكيل من يشاء من المحامين أو غيرهم في كل أو بعض ما ذكر في هذه الوكالة وفي عزلهم

وتبين غيرهم المرة تلو المرة حتى يتم تنفيذ مضمون هذه الوكالة وحتى يتم نقل البذل المذكور للمستأهل له
 وحيث ان هذه الوكالة دوريه يتعلق بها حق المير فانها اصبحت غير قابله للمزول كليا او جزئيا سواء من قبلي او
 من قبل ورثتي من بعدي وانني واقرا ما مني بجميع ما ذكر في هذه الوكالة ولسريان مفعولها بجميع ما ورد بها
 عليه فاني اطلب من حضرة كاتب العدل التصديق عليها حسب الاصول .
 تحريري ٩٧/٦/١٩

الموكل

محمد علي بن عبد الله





11/11/11

6

102

三

134

15

1-2



PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE



UNITED STATES OF AMERICA

Type / Type / Tipo Code / Code / Código Passport No. / No. du Passeport / No. de Pasaporte

P

USA

422650011

Surname / Nom / Apellidos.

SALEM

Given Names / Prénoms / Nombres

MUSA ALYAN

Nationality / Nationalité / Nacionalidad

UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento

20 DEC 1943

Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento

JERUSALEM

Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición

09-APR 2007

Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad

08 APR 2017

Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones

SEE PAGE 27

Sex / Sexe / Sexo

M

Authority / Autorité / Autoridad

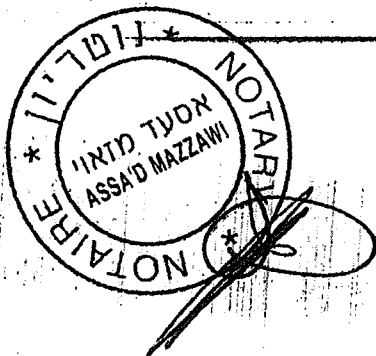
United States

Department of State

55

[illegible]

4226500117USA4312208M1704084408166550<860490



נספח 2

ההנחיה מיום 27.6.22

עמ' 47

מדינת ישראל¹ משרד המשפטים

ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

ירושלים: כ"ח סיון תשפ"ב

27 יוני 2022

לכבוד:

גב' תדמור עציון, היועצת המשפטית למנהל התכנון, משרד הפנים
מר בני ארביב, סגן היועצת המשפטית למנהל התכנון, משרד הפנים
היועצים המשפטיים לוועדות המחוזיות

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בנושא – מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה

1. התבקשו לחוות דעה ביחס לשאלה כיצד יש להתייחס במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה למקרקעין המיועדים להפקעה, שפורסמה לגביהם הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "הפקודה"), אולם **טרם הועברה בהם החזקה לרשות המפקיעה וטרם נרשמה הבעלות על שם הרשות המפקיעה** במרשם הזכויות במקרקעין.
2. במילים אחרות, השאלה היא האם בעל המקרקעין המופקעים, שכאמור עדיין לא נקנתה בהם החזקה, זכאי להיכלל במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה בטבלאות ההקצאה והאיזון "מעל הקו" כך שיקבל במסגרת התכנית הקצאת מקרקעין ב"מצב היוצא", בהתאם לשווי היחסי של החלקה שבעלותו במתחם האיחוד והחלוקה. כבר בפתח דבר נציין כי מצאנו שככלל, יש לפרש את הדינים והתקינה הרלוונטית, באופן ממנו עולה כי כל עוד לא נרשמה ההפקעה במרשם הזכויות או נתפסה בה החזקה, יש לראותה לצרכי עריכת טבלאות האיזון, כקרקע שטרם הועברה בעניינה בעלותו של הפרט.

רקע נורמטיבי:

3. סעיף 122(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק"), קובע כי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים:

"שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים"

4. תקן מס' 15.0 בנושא "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה" של מועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 15"), קובע כללים לעניין יישומו של סעיף 122 לעיל. הסעיפים מהתקן הרלוונטיים לענייננו הם 8.5 ו-8.6 לתקן:

"8.5 הפקעות והפרשות עבר"

לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר.
גודל החלקה או המגרש אשר ילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט:
(א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתוכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).

(ב) אושרה תכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתוכנית האמורה.
השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס.

8.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחים של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של השטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

5. סעיף 7 לפקודה קובע כי שר האוצר (ובהפקעה מכוח חוק התכנון והבניה – הוועדה המקומית)¹ רשאי להורות לכל אדם שיש לו חזקה בקרקע שעומדים לרכוש אותה, למסור את החזקה עד תום המועד שייקבע השר, שלא יפחת מחודשיים, אלא אם הייתה דרושה באון דחוף. סעיף 27(2) לפקודה קובע כי:

"בתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה ולקנות החזקה בה בהתאם לכך."

6. בהפקעה לפי הפקודה הרשות המפקיעה רשאית לאכוף את זכות החזקה שלה, אם סירב בעל הקרקע להעביר את החזקה בה, בדרך של פנייה לבית המשפט לפי סעיף 8 לפקודה לקבלת צו שיצווה על העברת החזקה. אולם, בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה, קובע סעיף 190(ב) לאותו החוק כי ועדה מקומית רשאית לקנות חזקה במקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים, לאחר שנתנה הודעה בכתב לבעלים 30 ימים מראש וללא צורך בקבלת צו שיפוטי.²

דיון

7. ראשית, יש להבהיר כי סעיף 8.6 לתקן 15, הקובע כי ככלל מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון (יוצבו בטבלאות האיזון "מתחת לקו"). ההבהרה נדרשת משום שעל פניו יש באמירה זו כדי

¹ סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.

² בכפוף לסעיף 194 לחוק התכנון והבניה, שלא קיימת לו מקבילה בפקודת המקרקעות, המחייב את הרשות המפקיעה להעמיד דיון חלוף סביר לדייר בבית מגורים שנועד לפי התכנית המפקיעה להריסה.

לייתר את הדיון כולו, שכן קרקע המיועדת להפקעה לפי חוק התכנון והבניה היא ממילא קרקע לצרכי ציבור, ולכאורה על פי הוראות התקן לא הייתה צריכה להיכלל בתחשיבי האיזון.

8. הוראה זו היא גם פועל יוצא של ההלכה הפסוקה, לפיה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ניתן ליטול קרקע לצרכי ציבור, לשנות מיקומה של קרקע המיועדת לצרכי ציבור או לשנות את ייעוד הקרקע מייעוד ציבורי מסוים לייעוד ציבורי אחר.³ אופייה הקנייני של קרקע המשמשת לצרכי ציבור, שונה בתכלית מקרקע שאיננה ציבורית, שביחס אליה מנגנון האיחוד והחלוקה מבקש להבטיח שוויוניות יחסית בשווי המגרשים – קרקע זאת לא נועדה להשיא רווחים ואינה סחירה. בהתאם, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ניתן "לנייד שטחים" ציבוריים ממקום אחד למקום אחר לפי צרכי התכנון, מבלי שהדבר ייחשב כשינוי ייעוד של הקרקע והחלה של דיני השבה לגבי מקרקעין שהופקעו. זאת, אם היקף השטח לצרכי ציבור המוצע בתכנית איחוד וחלוקה שווה או גדול מההיקף שהיה קיים ערב אישורה של התכנית.⁴

9. אף שהדברים לא נרשמו כך במפורש בסעיף 8.6 לתקן, הרי שעל פי התכלית המתוארת, ניתן לקרוא את הסעיף כאילו הוא מתייחס לקרקעות שייעודו לצרכי ציבור והן בבעלות הרשות המקומית או המדינה. שהרי קרקע שטרם הסתיימו הליכי ההפקעה בעניינה, אף שייעודה לצרכי ציבור, היא לא מאותם השטחים שבבעלות הרשות המקומית אותה היא יכולה "לנייד". מדובר בקרקע שיכולה להשיא רווחים ובעלת ערך כלכלי, גם אם היא נמוך, בשים לב לפגיעה המהותית בשווי הקרקע לאחר שהייעוד שלה שונה למטרה ציבורית שאינה מניבה רווחים. כמו כן, יתכן ובעבור הקרקע יש גם זכות לקבלת פיצויי ההפקעה, ככל שיש זכות כזו. לאור האמור, לעמדתנו יש לקרוא את סעיף 8.6 לתקן 15 כמתייחס למגרשים שייעודם ציבורי, והן בבעלות הרשות המקומית או המדינה.

10. כעת, משהבהרנו כי סעיף 8.6 לא חל בענייננו, על אף ייעודה של הקרקע לצרכי ציבור, נעבור לסעיף הרלוונטי לענייננו והוא – סעיף 8.5 לתקן. הסעיף קובע כי ככלל, גודל המקרקעין אשר יילקח בחשבון "במצב הנכנס" יהיה השטח הקבוע במרשם, למעט אם יועדה הקרקע להפקעה, ובלבד שהועברה בה החזקה לרשות המפקיעה. במקרים אלו מורה התקן כי לא יילקח בחשבון השטח שהופקע שבו נתפסה החזקה, זאת על אף שלפי המרשם הבעלות עדיין רשומה על שמו של הבעלים המקורי. ראשית יוער בהקשר זה, כי בהתאם לדיני ההפקעה (וגם דיני הקניין הכלליים), תפיסת החזקה בשטח מהווה אקט משמעותי, המשקף את מימוש ההפקעה ונהיגת מנהג בעלים בקרקע.⁵ לאחר שאמרנו זאת, נציין גם כי מכלל ההן (קרקע שנתפסה בה חזקה תיחשב כקרקע שבבעלות הרשות, גם אם לא נרשמה עדיין על שם הגורם הציבורי) שומעים גם את הלאו, קרי – מקרקעין המיועדים להפקעה, שלא נתפסה בהם החזקה בפועל, יחושבו לעניין טבלאות האיחוד וחלוקה בהתאם לגודלן במרשם, וככאלו שהן בבעלות הבעלים הפרטי.

11. לאור האמור, מתחדדת השאלה – כיצד יש להתייחס למקרקעין במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון, במצב בו זכות הבעלות עדיין רשומה על שמו של הבעלים המקורי, החלו הליכי ההפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 **לפקודה אך לא הועברה החזקה בפועל לרשות המפקיעה**. במילים אחרות, אנו נדרשים למעמדה של זכות הבעלות במקרקעין בשלב הביניים שבין פרסום הודעה לפי סעיף 7 לפקודה ועד תפיסת החזקה בפועל.

³ עת"מ 1001/01 פרויז גאולה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (פורסם בנבו, 03.04.2001). ערעור שהוגש על פסק הדין על ידי העותרים נדחה לאחר שחזרו בהם המערערים בהמלצת בית המשפט, ראו לעניין זה עת"מ 3480/01 גאולה פרויז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רעננה (פורסם בנבו, 15.01.2002); עת"מ 13874-11-09 עופר גרשון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד-השרון (פורסם בנבו, 05.01.2010). בקשת רשות ערעור נדחתה על ידי בית המשפט העליון, ראו לעניין זה בר"מ 593/10 עופר גרשון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 27.01.2010).

⁴ שרית דנה ושלום זינגר, דיני תכנון ובניה, עמ' 1163.

⁵ ר' הוראות סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

12. בראי דיני ההפקעות, תחילתו של הליך ההפקעה הוא בכוונה לעשות שימוש ציבורי בקרקע. אם מדובר בהפקעה לפי הפקודה, הרי שמדובר בצורך ציבורי שקבע שר האוצר, ואם מדובר בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה, הרי שמדובר בצורך ציבורי כהגדרתו בסעיף 188 לאותו החוק שנקבע בתכנית. לאחר מכן, מתפרסמת הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות על כוונה לרכוש את המקרקעין, ועם הפרסום כאמור תירשם הערת אזהרה על המקרקעין. לאחר פרסום הודעה זו, כאשר מדובר בהפקעה לפי הפקודה, מאפשרים לבעל המקרקעין לטעון כנגד כוונת הרכישה.⁶ אם הייתה ההפקעה לפי חוק התכנון והבניה, אין אפשרות לטעון כנגד כוונת הרכישה, שכן השלב לעשות כן היה במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית שקבעה את המקרקעין ביעוד ציבורי וכמיועדת להפקעה.⁷

13. השלב הבא בהליך ההפקעה (שבפרקטיקה נעשה גם בו זמנית יחד עם השלב הקודם – סעיף 5), הוא מתן הודעה על כוונה לקבל את זכות החזקה במקרקעין, לפי סעיף 7 לפקודה. הודעה זו תכלול את המועד בו מורה שר האוצר על העברת החזקה במקרקעין לרשות המפקיעה. אולם, פרסום ומסירת הודעה כאמור, כשלעצמה, אינה מעניקה לרשות את זכות החזקה. אם סירב בעל המקרקעין למסור את החזקה, על הרשות המפקיעה לפנות בתביעה לפי סעיף 8 לבית המשפט לקבלת צו שיפוטי.⁸ חריג לכך הוא בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה כאשר ההפקעה אינה חייבת בפיצויים בלבד – אז, בהתאם לסעיף 190(ב) רשאית הוועדה המקומית לתפוס את החזקה במקרקעין ללא צורך בצו שיפוטי אם מסרה הודעה על כך בכתב 30 ימים לפחות מראש. אם המשיך בעל המקרקעין בסירובו לאחר קבלת הצו השיפוטי או בחלוף 30 יום מההודעה לפי סעיף 190(ב) לחוק, רשאית הרשות המפקיעה לפנות לגורמי ההוצאה לפועל לשם קבלת הקרקע לידה.

14. סעיף 8(ג) לפקודה אמנם קובע כי "סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד הרכישה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור לא יהיו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה", אולם סעיף 9א לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד–1964 (להלן: "**חוק לתיקון דיני הרכישה**"), יוצר קשר בין קבלת החזקה בפועל לבין תשלום הפיצויים בגין ההפקעה. הסעיף האמור קובע כי הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת ישולמו לבעל הזכות במקרקעין המופקעים בתוך 90 ימים מיום שקיבלה הרשות המפקיעה לידיה את החזקה במקרקעין או מיום איתור בעלי הזכויות, לפי המאוחר. כמו כן, אם לא פעלה הרשות המפקיעה לקבל לידה את זכות החזקה, זכאי בעל הזכות לדרוש את הפיצויים המגיעים לו, כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

15. סיומה של הפקעה, כאשר הזכות המופקעת היא זכות הבעלות, היא על ידי הקניית המקרקעין לרשות המפקיעה, ולאחר מכן רישום הבעלות על המקרקעין על שם הרשות המפקיעה. הרישום אינו תנאי להקניית הבעלות, אלא הוא פועל יוצא שלה. הקנייה יכולה שתתבצע על ידי פרסום הודעה לפי סעיף 19 לפקודה, והיא תכנס לתוקף עם הפרסום ההודעה ברשומות או מהמועד הנקוב בהודעה. מועד כאמור יכול להיות אף קודם לפרסום ההודעה ברשומות, ובלבד שלא יהיה קודם לתפיסת החזקה בפועל.

16. לאחר שפרסמו, על קצה המזלג, את הליך ההפקעה, נעמוד על מצב הביניים בו החלו הליכי ההפקעה, פורסמו ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אך המקרקעין לא הוקנו וטרם הועברה בהם החזקה בפועל.

⁶ סעיף 5א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943; הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 6.3002 בדבר "הפקעת מקרקעים לצרכי ציבור – שימוע הבעלים".

⁷ סעיף 190(א)(6) לחוק התכנון והבניה; אהרן נמדר, **הפקעת מקרקעין** (2011), עמ' 292 (להלן: "**הפקעת מקרקעין**").

⁸ למעט מקרים דחופים – אז אפשר לפרסם 5 ו-7 ביחד ולקבל חזקה מרשויות הוצאה לפועל ללא צו.

17. בהפקעה לפי הפקודה או בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה שאינה פטורה מפיצוי, פרסום הודעה על כוונה לקבלת חזקה לפי סעיף 7 לפקודה, כפי שנוכחנו, אין בה כשלעצמה כדי לקנות את זכות החזקה בפועל.⁹ אדרבא, המחזיק בפועל זכאי ליהנות מהגנה על החזקה, בהתאם לסעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, באופן שגם אם זכותו המשפטית להחזיק במקרקעין במחלוקת, הוא יוכל להגיש תביעות לסילוק יד כנגד הרשות המפקיעה אף אם יש לה הזכות לקנות את החזקה במקרקעין.¹⁰ מחזיק במקרקעין המיועדים להפקעה רשאי אף לערוך בהן עסקאות, למרות רישומה של הערת אזהרה לפי סעיף 3(5) לפקודה.¹¹ הוא גם יהיה חב באחריות שנוטל מחזיק הקרקע כלפי מבקרים בה.

18. בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה שלא מחויבת בפיצוי, קיימת לוועדה המקומית הזכות להיכנס למקרקעין ולתפוס בה חזקה, בהתאם להוראות סעיף 190(ב) לחוק, ללא צו שיפוטי, אולם כל עוד לא עשתה כן, בעל הזכות במקרקעין נהנה מכל הזכויות וחב בכל החובות של מחזיק במקרקעין.

19. סעיף 14 לפקודה מתיר לרשות המפקיעה לחזור בה, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע וזאת כל עוד לא תפסה הרשות את החזקה במקרקעין. מכאן אנו למדים כי גם הפקודה רואה במועד תפיסת החזקה במקרקעין כשלב שבו ההפקעה הופכת מכוונה לכדי מעשה מוגמר. חיזוק לכך ניתן בפסק דין דנ"א 1595/06 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה, פד"י (2) 58 (2013), שקבע כי מירוך ההתיישנות לתביעת פיצויי הפקעה יחל מעת תפיסת החזקה בפועל:

"עילתו של הנפגע מן ההפקעה נולדת לכל המאוחר בעת מסירת החזקה לידי הרשות המפקיעה. גישה זו מסמנת נקודת ציון שקווי המתאר שלה חדים וברורים יחסית והיא אף עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 9א(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964, הקובעת כי על רוכש הזכות לשלם את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת "תוך תשעים יום מיום שקיבל רוכש הזכויות את החזקה במקרקעין או מיום איתור בעל הזכויות, לפי המאוחר..." הנה כי כן, גם על פי הוראה זו מועד תפיסת החזקה במקרקעין היא הנקודה בזמן אשר בה מתגבשת זכותו של הנפגע לקבלת פיצוי בגין ההפקעה".¹²

20. אם כן, תפיסת החזקה בפועל או הודעה על הקניית הקרקע לפי סעיף 19 לפקודה, הן שמהוות את שכלול ההפקעה וניתוק בעל הקרקע הקודם מהזיקה הפיזית אליה ומהזכויות בה. זהו השלב שבו הרשות נוטלת, הלכה למעשה, את הקרקע מן הנפקע. עם תפיסת החזקה או עם מועד ההקניה, בעלי הזכות המקוריים משוחררים מהזכויות ומהחובות של מחזיקים והרשות המפקיעה נכנסת בנעליהם.

21. כעת, על בסיס ניתוח זה, נחזור לשאלה שלפנינו ולפרשנות שיש להעניק להוראה בסעיף 8.5 לתקן 15. מכל האמור עד כה, עולה כי יש לקרוא את התקן כלשונו במובן הפשוט, כך שכלל, בקרקע המיועדת להפקעה שלא נרשמה עדיין על שם הרשות המפקיעה, מועד תפיסת החזקה הוא "המועד הקובע". לאור האמור הרי שרק אחרי תפיסת החזקה, ייכלל השטח 'מתחת הקו'. עולה מכך כי פרסום הודעה לפי סעיף 5 או 7 לפקודה, כל עוד לא נתפסה החזקה, יירשמו על שם בעלי הקרקע 'מעל הקו'.

⁹ נמדר, הפקעת מקרקעין, לעיל ה"ש 7, עמ' 352.

¹⁰ ע"א 103/63 יוסף בוקוב נ' ראש העיר, חברי המועצה ותושבי העיר הרצליה, פד"י יז 1583 (1963).

¹¹ ע"א 261/84 שמעון רפאלי נ' יצחק חנניה, פד"י מ(4) 561 (1986).

¹² דנ"א 1595/06 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה, פד"י (2) 58, פס' 5 לפסק דינה של השופטת (כתוארה אז) נאור (2014) (להלן: "עניין פתח תקווה").

22. מעבר לניתוח ביחס למועד בו יראו קרקע המיועדת להפקעה כ"קרקע ציבורית" גם בהיעדר רישום, ישנן גם השלכות ביחס לזכות בעל קרקע לערוך שינויים בנכס והשפעת עניין זה על האופן בו ראוי להתייחס לזכויות האמורות בטבלת האיזון – כל עוד לא נתפסה החזקה מדובר בקרקע סחירה, במובן זה בעל הקרקע רשאי לערוך לגביה עסקאות מכר כאמור לעיל, ועל כן נכון שטבלת ההקצאה והאיזון תשקף את כלל הקרקעות בעלות השווי הסחיר בתכנית, וכן כי יש להחיל עליה את הוראות ההקצאה שבסעיף 122 לחוק התכנון והבניה.

23. עמדה בפנינו הטענה כי ייתכנו מצבים בהם בעל המקרקעין דורש את פיצויי ההפקעה לאחר פרסום ההודעות, ואם נכליל אותו בטבלאות האיזון וההקצאה "מעל הקו" ייתכן שבעל הזכות ייהנה פעמיים – גם מפיצויי ההפקעה וגם מקבלת הקצאת מקרקעין כנגד המקרקעין לגביהם שולמו פיצויי ההפקעה, שעל פי רוב יהיו מקרקעין מושבחים. אנו סבורים כי חזקה על רשות מפקיעה כי זו לא תשלם את פיצויי ההפקעה בטרם תפסה בה חזקה בפועל ולפי המועד בו חייבת לעשות כן, וכי על הרשויות המפקיעות לשים לב לעניין זה.¹³ זו גם התכלית העומדת בבסיס הוראות סעיף 9א לחוק לתיקון דיני הרכישה. אחרת, יהיה בכך תמריץ לבעל הזכות המופקעת שלא למסור או לעכב את מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי אלו הטעמים שעמדו גם במסגרת עניין פתח תקווה לעניין קביעת תחילת מירוף ההתיישנות:

"נימוק מרכזי לעמדתנו זו הוא כי אם יקדם מועד תשלום הפיצויים למועד מסירת החזקה במקרקעין עלול להיווצר מצב בו בעל המקרקעין יסרב למסור את החזקה על אף שקיבל כבר את פיצויי ההפקעה. בנסיבות אלה עלולה הרשות להיזרש לנקוט הליך של סילוק יד נגד הבעלים, לאחר ששילמה את הפיצויים".¹⁴

24. לסיכום, לעניין תקן 15 מצאתי כי מקום בו החלו הליכי הפקעה ופורסמו לגבי מקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות במקרקעין מקרקעין שהופקעו, ומשכך מקרקעין אלה יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים ב"מצב הנכנס" על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם.

בברכה,
כרמית זוליס, עו"ד
המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)

העתק:

גב' דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון, משרד הפנים
מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי, משרד המשפטים
מר ניב יערי, ראש אשכול נדל"ן (בפועל), ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), משרד המשפטים
מר תום פישר, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), משרד המשפטים

¹³ ע"א 481/74 עזרא בסה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, פד"י כט(2) 098 (1975).

¹⁴ עניין פתח תקווה, לעיל ה"ש 12, פס' 8 לפסק דינו של הנשיא (דאז) גרוניס.

נספח 3

**החלטת ועדת הערר בתיקי ערר
1101/23 ו-1106/23 מיום 25.6.24**

עמ' 54

נספח 3

1101+1106+1109/23
017
25/06/2024

מס' תיק:
מס' ישיבה:
תאריך:

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז צפון

בפני: יו"ר הוועדה: עו"ד נילי בן משה-ידגר

חברי הוועדה: לירז רותם, נציג מתכנת המחוז
מיקי אוטמזגין, אדריכל
עו"ד יעקב אברמוביץ', נציג ציבור

העוררים: 1. זוהיר ברג'ות, העורר בעררים 1101+1106/23
2. חנא חדאד, העורר בערר 1109/23

-נגד-

המשיבות: 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת
2. עיריית נצרת

תאריך הישיבה: 25/06/2024

נוכחים:

מטעם העורר 1: עו"ד, ד"ר קייס נאסר, ב"כ העוררים
מר זוהיר ברג'ות, העורר בעררים 1101+1106/23
מר יעקב ברג'ות (הבן)
מטעם העורר 2:

עו"ד עימאד נאסר, ב"כ העורר מס' 2
מר חנא חדאד, העורר מס' 2

מטעם המשיבות: עו"ד מוחמד אברהים, ב"כ הוועדה המקומית
מר עאטף עאלם, שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית

עוזרת משפטית: עו"ד שנית אזולאי-שלום

מזכירת הוועדה: שרון מיסטר

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז צפון
בניין מכבי, מעלה יצחק 14, ת"ד 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

אדוני לא ייתפס על 2 אחוז הפרש כמוצא שלל רב בין המתחם הזה למתחם הזה.

-דיון לא לפרוטוקול-

עו"ד ד"ר נאסר:

אבקש החלטה בכל הטענות.

החלטה

1. לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנחנו סבורים כי דין העררים להתקבל בחלקם.
2. עסקינן בשתי תכניות איחוד וחלוקה המתחייבות מכוחה של תכנית מס' 211-0294975 – "מתחם שכונת מגורים כרם אלסאחב" (להלן: "תכנית האם"), לצורך מתן היתרי בניה. תכנית מס' 211-0881011 - מתחם 1 בשטח של 245 דונם, ותכנית מס' 211-0877167 - מתחם 2 בשטח של כ-102 דונם. שני המתחמים מצויים בצפון העיר נצרת, בשכונת מגורים כרם אלסאחב. השכונה מאופיינת בבתי מגורים שנבנו בצורה ספונטנית ללא היתרי בנייה בקרקע פרטית, כשמטרת תכנית האם הינה הסדרת מבנים אלה על ידי קביעת ייעודי קרקע, מתן זכויות בניה ועקרונות תכנון להסדרת השכונה, כשבין יתר הוראותיה, קובעת היא כי תנאי למתן היתרי בניה הינו אישורן של תכניות איחוד וחלוקה בכל מתחם, ומכאן התכניות שבפנינו.
3. הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכניות, ועל החלטות אלה הוגשו העררים שבפנינו.

עררים 1101+1106/23

4. לטענה כי בהתאם לסעיף 109א(א)(2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ומשלא עמדה הוועדה המקומית במועד הסטטוטורי לפי סעיף 109א(א)(1) לחוק ולא אישרה את התכניות במועד הקבוע בחוק, פקעה סמכותה והמשך הטיפול עובר מאליו לוועדה המחוזית, אנו דוחים את הטענה.
5. לאחרונה ניתן פסק דינו של בית המחוזי לעניינים מנהליים שעסק בסוגיה זו בעת"מ 14788-10-20 **ניסים אשכנזי ו-629 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א – יפו** (להלן: "עניין אשכנזי"), במקרקעין בצפון תל אביב. בית המשפט דחה את עתירתם של בעלי זכויות, בתחומן של חמש תכניות מפורטות שהופקדו ואשר ממתינות לאישור, לחייב את הוועדה

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז צפון

בניין מכבי, מעלה יצחק 14, ת"ד 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שישבה על המדוכה, להעביר את התכניות לטיפול של הוועדה המחוזית, בשל חריגה מלוח הזמנים שנקבע לטיפול בתכניות אלה בסעיף 109א(א)(1) לחוק. בית המשפט קבע כי אין מדובר בסמכות בגדר סמכות חובה, אלא סמכות שברשות כך שחריגה מלוח הזמנים כאמור, אין בכוחה להפקיע מאליה את סמכות הוועדה המקומית, וכי הסנקציה המושתתת על מוסד התכנון בגין אי עמידה במועד הסטטוטורי היא הקניית הזכות למגיש התכנית לבקש את העברת התכנית אל הוועדה המחוזית (זאת, בניגוד למצב החקיקתי שקדם לתיקונו של סעיף 109א לחוק). משכך קבע בית המשפט, כי יש לבחון האם יש להתערב בהחלטת מגישות התכניות שלא להעביר את הטיפול בתכניות לוועדה המחוזית. לשאלה זו השיב בית המשפט בשלילה, בין היתר, מהטעם כי העברת הטיפול בתכניות לוועדה המחוזית, בשלב התכנוני בו הן מצויות, אינה עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי שכן הדבר לא יביא בהכרח לייעול והאצת ההליך התכנוני לקראת סיום.

6. והדברים נכונים מקל וחומר בענייננו, בו הליך אישורן של התכניות מצוי בישורת האחרונה, ולאחר שהוועדה המקומית החליטה לאשרן למתן תוקף. במצב דברים זה, לא זו בלבד, שאין כל יתרון בהעברת התכניות לטיפול של הוועדה המחוזית, אלא שאף יהיה בכך לעכב את אישורן למתן תוקף הנראה באופן. נוסף על כך, מדובר בתכניות איחוד וחלוקה החוסות תחת הוראותיה של תכנית האם שאושרה בוועדה המחוזית, כך שכל עקרונות התכנון נקבעו זה מכבר על ידי הוועדה המחוזית, וכאשר הוועדה המחוזית דחתה את שלב האיחוד וחלוקה להליך נפרד שיאושר בדלת אמותיה של הוועדה המקומית, ולא בכדי. מדובר בחטיבת קרקע גדולה המאופיינת בריבוי בעלים ובעלות משותפת, כשבפועל קיימים מבנים רבים המכתיבים אילוצים בהקצאת מגרשי תמורה, הפרדת בעלויות וחלוקת הקרקע באופן המיטבי, והוועדה המקומית שמכירה את הנפשות הפועלות, ולה הידע בנושא זה, הינו מוסד התכנון המתאים ביותר לביצוע משימה מורכבת זו. במילים אחרות, אף אם הליך אישור התכניות לא היה בישרות האחרונה, אנו סבורים כי בנסיבות שבפנינו לוועדה המקומית קיים יתרון על פני הוועדה המחוזית בכל הנוגע למלאכת האיחוד וחלוקה.

7. לטענה בדבר פגיעה בזכות הטיעון של העורר, אנו מקבלים את הטענה כי במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוועדה המקומית נפל פגם הנוגע לזכות הטיעון של העורר. אלא כידוע, הלכה הינה כי לא כל פגם הנופל בהליך אישור התכנית מביא לבטלות החלטה המנהלית, וכי ועדת הערר ראשית להיכנס לנעליה של הוועדה המקומית ולקבל החלטה במקומה. ראו למשל, החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בעת"מ (ב"ש) 433/07 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' וועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום**, הנסמכת על עע"מ 4897/06 **בוקובזה נ' הועדה המקומית ירושלים**. משכך, ומשהתקיים בפנינו דיון ארוך בו

נשמעו באריכות רבה טענות העורר, הרי שפגם זה נרפא ואנו סבורים כי אין בטענות העורר, כדי לשנות את רובה של החלטת הוועדה המקומית.

8. לטענה כי שיעור ההפרשות לצורכי ציבור חורג משיעור ההפרשות לצרכי ציבור שקבעה תכנית האם, אנו דוחים את הטענה. טבלת השטחים "במצב מוצע" בתקנון תכנית האם קובעת באופן, החד והברור, את שיעור כל ההפרשות לצורכי ציבור. עיון בטבלה מעלה כי סך כל ההפרשות לצורכי ציבור שנקבע בתכנית האם מגיע ל - 50%, כאשר 20% ביעוד ב"דרך מאושרת", דהיינו 20% מתוך ההפרשות לצורכי ציבור הינם מכוח מצב קודם וטרם אישורה של תכנית האם, והיתרה – 30% מכוח תכנית האם. תכנית האם, הפכה לדין והיא אשר קובעת את שיעור ההפרשות המקסימאלי שיש להפריש לעת עריכתן של תכניות האיחוד וחלוקה שבפנינו, כשכאמור תכניות האיחוד וחלוקה חוסות תחת הוראותיה של תכנית האם.

9. להלן צילום טבלת השטחים "מצב מוצע", לפיה חיבור כל אחוזי הבניה לצורכי ציבור (הן במצב קודם והן במצב מוצע), מעלה כי סך כל הפרשות לצורכי ציבור (במצטבר) הינו 50% :

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	106,928.61	20.07
דרך מוצעת	46,215.89	8.67
דרך משולבת	12,831.01	2.41
מבנים ומוסדות ציבור	12,227.71	2.29
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	31,165.51	5.85
מגורים ב'	244,464.77	45.88
מגורים ג'	10,027.18	1.88
מגורים ומסחר	7,337.68	1.38
מסחר	5,037.32	0.95
פארק / גן ציבורי	23,262.04	4.37
שביל	1,942.52	0.36
שטח ציבורי פתוח	24,698.24	4.64
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,663.37	1.25
סה"כ	532,801.85	100

10. עוד אנו דוחים את הטענה כי כוונת מתכנני תכנית האם הייתה כי יש להפריש לצורכי ציבור 30% במצטבר, קרי הן מכוח המצב הקודם והן מכוח המצב המוצע בתכנית האם ו/או כי מתכנני תכנית הוטעו לחשוב כי שיעור ההפרשות הכולל המוצע בתכנית האם מכוח שני מצבי התכנון הינו 30%. ראשית, תקנון תכנית האם מנוסח באופן שאינו משתמע לשתי פנים, ובטבלה הנ"ל ניתן לראות בבירור כי סך כל ההפרשות לצורכי ציבור מגיע ל-50%, כשמקורם של 20% מדרך מאושרת במצב קודם, וה-30% שנותרו מהווים את ההפרשות לצורכי ציבור שאליהם התכוונה הוועדה המחוזית בהחלטתה בהתנגדויות לתכנית בקובעה כי תכנית האם

מפרישה 30%. שנית, העורר הגיש התנגדותו לתכנית בעניין זה אשר נדונה בוועדה המחוזית, והיה בידו לעתור על אישורה של תכנית האם כשזו התקבלה ופורסמה, אך לא עשה כן.

11. לא זו אף זו, ואף אם נלך לשיטת העורר כי כוונת מתכנני תכנית האם הייתה כי סך כל ההפרשות לצורכי ציבור יעמוד על 30% (וכאמור איננו סבורים כך), הרי שכבר נקבע בפסיקה כי ההסדר המחייב הוא נוסח התכנית כפי שפורסם ולא פרוטוקול החלטה שהתקבלה במהלך אישורה של התכנית, אלא אם יוכח בעליל, בהליך המתאים לכך כי נפלה טעות. ראו לעניין זה ע"א 3213/97 יחזקאל נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שם נקבע כי:

"לפירושה של תכנית מיתאר – שלא כפי שנתפרסמה ונחזית היא על-פניה – אין די בכך שפלוני יעמוד על רגליו וינופף בהחלטה סותרת שנתקבלה תוך כדי הליכי עריכתה של התכנית. טעם הדבר הוא, בין השאר, ש"לעיתים מתקבלת החלטה על התקנת חוק עזר, ועד לחקיקתו הסופית לובשת ההחלטה צורה ופושטת צורה" (פרשת רוסיניק הנ"ל [10], בעמ' 774-773). יתר-על-כן: "...כדי לסתור את ההנחה, שחוק העזר, כפי שפורסם, הותקן כהלכה, היה מקום לצפות ליותר מאשר הפניה להחלטות, בהן הוחלט על חקיקת חוקי העזר המתקנים, ולפחות להצהרה מפורשת, שמאז אותן החלטות וחוקי העזר המתקנים שבאו בעקבותיהם, לא חלו כל התפתחויות או החלטות משנות של ההחלטה הבסיסית..." (פרשת רוסיניק [10], שם). במקרה אחד התבקש בית-משפט ללמוד מפרוטוקול ישיבתה של מועצת עירייה על פגם שנפל בחוק עזר שפורסם, ואמר על כך הנשיא שמגר:

"סתירת החזקה העולה מן הפירסום ברשומות אינה יכולה להיעשות על-ידי הצגת פרוטוקולים, כי אין באלה כדי לתת תיאור ממצה של ההליכים שקדמו לפירסום ברשומות. המבקש לסתור חזקה שבדין (...זו שבסעיף 34א לפקודת הראיות [נוסח חדש]...), עליו חובת ההוכחה..."

יש בו [בפרוטוקול – מ' ח'], לכל היותר, משום ראיה לכאורה שהדברים המצויים בו אכן נאמרו בישיבת המועצה. ברם, אין בו כדי לשמש הוכחה לכך שלבד מן הכתוב בו לא נאמרו דברים נוספים ולא אירעו התפתחויות נוספות עד לפירסום ברשומות" (רע"פ 603/92 ברוך נ' מדינת ישראל [11], בעמ' 118).

ההסדר המחייב הוא כנוסחה של התכנית כפי שנתקבלה ונתפרסמה, והוא הנוסח המחייב אלא אם יוכח בעליל – בהליך המתאים לכך – כי נפלה פליטת-קולמוס או כי נעשתה טעות אחרת שראוי ונכון להכיר בה כטעות אופרטיבית. וכדבר בית-המשפט, מפי השופט אור, בבג"ץ 448/91 **ידיד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה**, מחוז ירושלים [12], בעמ' 457:

"...תכנית המיתאר מדברת בעד עצמה, ויש לפרשה על-פי האמור בה. דברים או מחשבות של מי שהיה בין מתכנניה יכולים לשמש כלי עזר משני לפרשנות, רק שהתכנית אינה מדברת בעד עצמה; אך, בדרך כלל, פרשנות התכנית לא תוכרע על-פי דברים שאמר או חשב אחד הנוטלים חלק בדיונים על אישורה".

טעם הדברים פשוט וגלוי: נורמות שיש בהן כדי להשפיע על הכלל או על זכויות יחידים, חייבות להתפרסם ברבים כדי שהכול יוכלו לדעת מה קובע הדין. נורמות אלו חייבות אף להיות נגישות לפרט ולכלל, שהמבקש לדעת מה הדין יוכל אמנם לדעת אותו. בה-בעת, ומאותם טעמים עצמם, הדין המתפרסם ברבים הוא הדין המחייב, הוא ולא מסמכים שהיחידים והכלל, כולם או מקצתם, אף אינם יודעים על קיומם. כך, למשל, אם יבקש פלוני לקנות כבדת קרקע פלונית באזור שעליו חלה תכנית, כיצד ידע מה מעמדה ומה שווייה של אותה קרקע? אף אתה אמור: פלוני יעיין (בין השאר) בתכנית – בתקנון ובתשריט – ומאלה ילמד וידע מהו הסטטוס של הקרקע ומה זכויות עומד הוא לרכוש. הזכויות באותה קרקע פלונית תיקבענה על-פי הפרסומים המחייבים, ולא על-פי מסמכים עלומים שבתיקי הרשויות, מסמכים שלא באו לידי ביטוי בתכנית כפי שפורסמה. לו אחרת אמרנו, כי-אז השמטנו במו-ידנו את ערכו של הפרסום כמכשיר במשטר פתוח כשלנו, משטר המחייב שקיפות של מעשי הרשות. לעניינם של "חיקוקים" – ובהם תכניות מיתאר – מה שמתפרסם הוא הדין המחייב ומה שאינו מתפרסם אין הוא דין. ומשמתפרסם הדין המחייב, ניתק טבורו מיוצרו-מחוללו ופירושו אינו ניתן אלא לבית-המשפט הוא לבדו. ראו, למשל: רע"פ 1127/93 **מדינת ישראל נ' קליין** [13], בעמ' 499-501; בג"ץ 5290/97 **עזרא – תנועת הנוער החרדי לאומי בא"י נ' השר לענייני דתות** [14], בעמ' 419-420.

12. יתרה מכך, עיון בתמלול הדיון בהתנגדויות שהתקיים בוועדה המחוזית ואשר הוצג במעמד הדיון שהתקיים בפנינו ואשר עליו תלו העוררים (הן העורר בעררים 1101+1106/23 והן העורר בערר 1109/23) את יהבם, מעלה כי אין כל סתירה בין תקנון התכנית לבין כוונת מתכנני התכנית. נהפוך הוא, בעת קיום ההתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנית האם, הוועדה המחוזית הבינה היטב כי מדובר בהפרשות לצורכי ציבור בהיקף של 50%, כאשר 20% ביעוד לדרך מאושרת על פי מצב הקודם ו-30% הינם מכוח תכנית האם המוצעת. העורר שהיה מיוצג בהתנגדות על ידי מר ענאן עבד אל ראזק, טען כי שיעור ההפרשה לצורכי ציבור הינו גבוה ולא סביר ומעל 50%. טענה זו נדחתה לאחר שיו"ר הוועדה, מר רומן טביקמן, הבהיר כי תכנית האם מפרישה 30% לצורכי ציבור בעוד שה – 20% הנוספים הינם מכוח מצב קודם ומאושר, כדלקמן:

מר ענאן עבד אל ראזק :

עכשיו, אנחנו בדקנו אנחנו רצינו לגשת, להגיש תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, איחוד וחלוקה במקביל. כי ראינו שזה הולך, לוקח הרבה זמן ואנחנו מצאנו שיש, קודם - כל בתקנון שיש הפקעה של 50 אחוז. יותר מזה 50 אחוז מכלל הזה. וגם אם אנחנו מנסים הכבישים במסגרת התכנית ומבני ציבור, כ - 45 אחוז. עכשיו, אנחנו כמובן עצם שהתכנית אבל אנחנו מבקשים שלקבוע כי הפקעות יהיו כמיעוט 30 אחוז כמו - ,

...

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :

אני רוצה להבין. הטענה שלכם לזה שיש פה הקצאת יתר של שטחים ציבוריים?

...

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :

אתם מדברים על 50 וחצי אחוז אתה אומר. 50 וחצי אחוז אתה לוקח גם בחשבון דרכים שכבר מאושרות.

מר מועאד עונאללה :

כן. כן.

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :

זאת אומרת אתה לוקח במצטבר. גם מה שהיה קודם.

מר מועאד עונאללה :

כי על החלקה הזאת היו שתי תכניות. הייתה תכנית קודמת שלקחה 25 אחוז הפקעה, ועוד הוסיפו עוד הפקעות. עכשיו, אם בכלל כאילו המתחם שלי זה מגיע עד 53 אפילו. אבל גם אם אני לוקח רק את החלק של זה, זה מגיע ל - 44 אחוז בלי השטח הציבורי.

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :

אבל כשאתה מדבר על לוקח כבישים, אתה לוקח גם את הדרכים המאושרות כרגע.

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז צפון

מס' תיק: 1101+1106+1109/23
מס' ישיבה: 017
תאריך: 25/06/2024

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :
לכן מתוך 50 כמו שאתה אומר, בעצם התכנית היא מייעדת לצורכי ציבור רק 30 אחוז.

מר ענאן עבד אל ראזק :
נכון.

מר מועאד עונאללה :
כמה זה יוצא סך - הכול?

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :
50.

מר מועאד עונאללה :
אז זה מה שאני אומר.

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :
או - קיי.

מר ענאן עבד אל ראזק :
מה שמועאד מנסה להסביר - ,

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :
הנקודה ברורה.

מר ענאן עבד אל ראזק :
זה דרכים מאושרות.

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :
הבנתי. התכנית בעצמה כרגע מוסיפה 30 אחוז.

מר מועאד עונאללה :
כן.

מר ענאן עבד אל ראזק :
כן.

מר מועאד עונאללה :
כי התכנית של הדרכים - ,

מר רומן טביקמן - יושב ראש הוועדה :
הבנתי.

13. הנה כי כן, הוועדה המחוזית הבינה בעת הדיון שקיימה בהתנגדויות לתכנית כי בסה"כ ו/או במצטבר (הן מכוח המצב הקודם והן מכוח המצב המוצע בתכנית) סך הפרשות לצורכי ציבור מגיע ל – 50%, כאשר רק 30% הינם מכוחה של תכנית האם.

14. לסיום נקודה זו, הוועדה המחוזית לא חסכה בהערותיה לתכניות מכח סעיף 109 לחוק, והנה - בהערותיה לא ציינה היא דבר בנוגע להיקף ההפרשות לצורכי ציבור.

15. לאור כל האמור, על פי תכנית האם סך כל ההפרשות במצטבר הינו 50%. בענייננו התכניות אינן חורגות משיעור זה.

16. יחד עם זאת, במעמד הדיון התחוויר כי קיים פער מינורי וזניח בין שני המתחמים (שיעור ההפרשה נע בין 46 ל-48 אחוז). זאת, בניגוד למצוות הוראת סעיף 6.11 לתכנית האם, הקובעת כי הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות איחוד וחלוקה בחלק מהמתחמים משטח התכנית, ובלבד שכל מתחם יכול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל ההקצאה לצורכי ציבור בתחום התכנית, כלומר תוך שמירה על היקף הקצאה אחיד לצורכי ציבור בכל אחד מהמתחמים בשטח התכנית. לפיכך, אנו מורים על תיקון הטבלאות בעניין זה כך ששיעור ההפרשות בין שני המתחמים יהיה שווה ולא יחרוג מ- 50% וכפי שנקבע בתכנית האם.

17. לטענה כי יש ליתן ביטוי בטבלאות האיזון והקצאה לדרך המאושרת במצב קודם, אנו מקבלים את הטענה. בהתאם להחלטתנו בערר 1093/20 בעניין **מאמון אל אסדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם** (להלן: "**עניין אל אסדי**"), ובהתאם לחוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מיום 27.6.22 בנושא - מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה מקום בו החלו הליכי ההפקעה ופורסמו לגבי המקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות מקרקעין ביעוד לדרך במצב קודם כמקרקעין שהופקעו אם לא הושלמו הליכי ההפקעה ותפיסת החזקה, כמקרקעין שהוצאו מכלל נכסיו של הפרט. במצב זה מקרקעין אלה, יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים במצב הנכנס על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם.

18. כמפורט בהרחבה בעניין אל אסדי אקט תפיסת חזקה בפועל, לאחר שהחל ההליך המנהלי ופורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 (להלן: "**הפקודה**"), הוא האקט המשלים את הקניית הבעלות על ידי הגורם המפקיע. לפיכך, לצורך הקניית הבעלות לרשות המפקיעה והוצאת הקרקע מכלל נכסיו של הבעלים המקוריים יש צורך, הן בפרסום הודעות והן בתפיסת החזקה בפועל. ראו גם החלטות בעררים 1157+1071+1080+1082/19 **מחמוד מזריב ואח' נ' הוועדה המקומית יזרעאלים ואח'** (להלן: "**עניין מזריב**").

19. מן הכלל אל הפרט, דרכים שהחלו בהליך המנהלי וניתנו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אך טרם נתפסה בהם החזקה, הרי שטרם יצאו מרשותו של העורר והן בבעלותו. לא הוצגו בפנינו ראיות כלשהן מהן ניתן ללמוד כי נתפסה חזקה במקרקעין בתוואי הדרך, ודי היה בעיון בצילומי אוויר על מנת לראות כי לא קיים כל סממן לתפיסה בשטח, ולו שילוט, גידור וכיוצ"ב, למעט דרך ספונטאנית שנוצרה בשטח ושאינה סלולה ושממילא אינה בתוואי

הדרך. בכך די כדי לקבוע כי העורר עמד בנטל הבאת הראיות הראשוני לצורך הוכחת היסוד השלילי שלא נתפסה חזקה במסגרת הליכי ההפקעה, ולהעביר את הנטל להוכחת תפיסת החזקה אל כתפי הוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא הציגה כל ראיה לכך שההפקעה הוצאה מן הכוח אל הפועל. כמו כן, לא הוצגה כל דרישה בכתב לפינוי המקרקעין לצורך תפיסת חזקה בהם או "פריצת דרכים" או שילוט על גבי המקרקעין ואין בשטח כל ביטוי הנראה לעין המעיד על שליטה של הוועדה המקומית בו (וראו עניין מזריב).

20. לאור כל האמור, יש להביא שטחים אלה לידי ביטוי בטבלאות האיזון ביעוד לדרך בבעלות העורר.

21. לטענה כי היה על הוועדה המקומית להתחשב בהערת אזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין לטובת העורר ולייחד שטחים אלה על שמו ו/או לייחד שטחים אלה באותו מגרש תמורה עם שטחים אחרים שבבעלות העורר, אנו דוחים טענה זו. סעיפים 121 ו-122 לחוק מגדירים את העיקרון הראשון בהליך איחוד וחלוקה, שהינו קבוצת הזכאים לקבלת מגרשים במסגרת הוראות האיחוד והחלוקה, ולפיהם זו תכלול, אך ורק, את מי שהיו בעלים של הקרקע בתחומו של השטח בתחום האיחוד והחלוקה. מי שאיננו הבעלים בתחום התכנית אף אם קיימת לטובתו הערת אזהרה, אך העסקה לא הסתיימה ברישום, לא ניתן יהיה להקצות לו מגרש במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה. ראו לעניין זה **שרית דנה ושלום זינגר**, דיני תכנון ובניה, כרך ב' עמוד 1148 (2015) (להלן: "**דנה וזינגר**").

22. יחד עם זאת, ועל אף שרשומה לטובת העורר הערת אזהרה בלבד על חלק מהשטחים, שמאי התכניות כלל הן את השטחים שבבעלות העורר, והן את השטחים של בעלי הזכויות שעל שמם רשומה הערת אזהרה לטובת העורר, בקבוצה אחת, והקצה להם יחדיו מספר מגרשי תמורה ביחד עם בעלי זכויות נוספים. כך שבמובן מסוים טענה זו התקבלה על ידי הוועדה המקומית.

23. לטענה כי היה צריך להקצות לעורר ו"לקבוצתו" מגרשי תמורה נפרדים ועצמאיים בשל היקף השטחים שבבעלותו או שרשומים לטובתו הערת אזהרה, אנו דוחים טענה זו. החוק אינו מונה שיקולים נוספים שעל מוסד התכנון לשקול בבואו להחליט בדבר הקצאת זכויות בתכנית איחוד וחלוקה לבעלי קרקע מעבר לעיקרון השוויון היחסי ועיקרון הקירבה.

24. ודוק - אנו מסכימים כי תכלית תכנית איחוד וחלוקה הינה גם כי חלוקתם של זכויות בניה במגרשים חדשים באופן שהקצאת הבעלות במגרשים עצמאיים, תסייע בקידום הוצאתה לפועל של התכנית, ולפיכך ככלל ראוי להפריד בעלויות, **ככל הניתן**, ולהקצות בעלות בשלמות במגרשי תמורה נפרדים ועצמאיים, שכן הפרדת שותפויות תתרום למימוש התכנית. ברם,

קיימים מקרים בהם לא ניתן יהיה להקצות מגרשים בשלמות, ולפיכך החוק מתיר החלתו של שיתוף כפוי כאמור בסעיף 121(2) לחוק הקובע כי חלוקת המגרשים בין בעליהם יכולה להיות למגרשים בבעלות משותפת או נפרדת (וראו דנה וזינגר, 1161).

1

25. כן ראו גם תקנות 6 ו-7 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, הקובעות (בהתאמה) כי "היו כמה חלקות רשומות על שם אדם אחד, במלואן או בחלקן, תיעשה ההקצאה **ככל האפשר** על ידי ריכוז זכויותיו של אותו אדם במגרש אחד או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה" וכי "בעריכת טבלאות ההקצאה יפעל עורך הטבלה, **ככל הניתן**, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, **ככל האפשר**, מגרשים לבעלות יחידה". בהתאמה, גם בתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין בעניין פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה נקבע בסעיף 7.2 לתקן 15 כי "השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, **ככל האפשר**, מגרשים לבעלות יחידה. **לא יתאפשר הדבר** – יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד וחלוקה".

2

26. לאמור, גם מהוראות אלה ניתן ללמוד כי יש לשאוף להפרדת בעלויות והקצאת מגרשים בבעלות יחידה. אולם, זאת "ככל הניתן" ו/או "ככל האפשר", כך שאין מדובר בעקרון שהינו בגדר חובה.

3

27. בענייננו, קיימים בפועל אילוצים רבים במקרקעין, ולא הוכח בפנינו כי קיימות חלופות אחרות המאפשרות הקצאת מגרשים בשלמות לעורר ולקבוצתו תוך אי הפרת האיזון בטבלאות. זו אף זו, לכתב הערר לא צורפו כמשיבים בעלי הזכויות הנוספים (שאינם נמנים על קבוצת העורר), ואשר הוקצו להם זכויות יחד עם העורר וקבוצתו במגרשי התמורה, כך שאף אם היו מוצגות חלופות להקצאת מגרשים בשלמותם ובנפרד לעורר ולקבוצתו מתוך קבוצת מגרשי התמורה שהוקצו לו ולבעלי הזכויות האחרים, הרי שהיה צורך לצרפם להליך. נציין, כי במעמד הדיון הוצע לעורר להגיע להסכמות עם יתר שותפיו במגרשי התמורה ובתחום מגרשי התמורה באופן שלא יפגע בטבלאות האיזון וההקצאה, אלא שהעורר סרב לקבל הצעה זו. חרף זאת, אנו מותירים לעורר את ההזדמנות לעשות כן ולנסות להגיע להסכמות עם שותפיו במגרשי התמורה ובתחום מגרשי התמורה שהוקצו להם, בפרק הזמן שיידרש לשמאי התכנית לתקן את טבלאות האיזון וההקצאה לאור החלטתנו בעניין הדרך שלא הופקעה. ככל שבפרק זמן יעלה בידי העורר להגיע להסכמות כאמור עם שותפיו ולהקצות מגרשים בנפרד ו/או בשלמות, שמאי הוועדה המקומית יבחן הצעה זו, וככל שהיא אינה פוגעת בטבלאות האיזון ו/או מפרה את עקרון השוויון, יוטמעו ההסכמות בטבלאות האיזון וההקצאה.

4

מס' תיק: 1101+1106+1109/23
מס' ישיבה: 017
תאריך: 25/06/2024

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז צפון

28. סיכומו של דבר, העררים מתקבלים בחלקם.

ערר 1109/23

29. טענתו המרכזית של העורר בערר הנ"ל מתייחסת לשיעור ההפרשה לצורכי ציבור ולכך כי זכויותו של העורר נפגעו מההפרשות לצורכי ציבור שהינו בשיעור כה גבוה לשיטתו. במעמד הדיון העורר בערר הנ"ל הצטרף לטענות העורר 1101+1106/23 בענין זה. כאמור לעיל אחוז ההפרשות לצורכי ציבור נקבע עוד בתכנית האם שהפכה זה מכבר לדין, ועל העורר, כמו יתר בעלי הזכויות בתחום התכנית, להפריש מהשטח שבבעלותו לצרכי ציבור. בעניין זה אנו חוזרים על החלטתנו בעררים 1101+1106/23, ועל כן הטענה נדחית.

30. כמו כן מלין העורר על פגיעה בזכות הטיעון שלו. כשם שקבענו לעיל, אם אכן נפל פגם בהחלטת הוועדה המקומית, הרי שהוא נרפא בדיון שהתקיים בפנינו.

31. אשר על כן, הערר נדחה.

ניתנה היום: ב' בתמוז, התשפ"ד, 08/07/2024.



עו"ד ניילי בן משה-ידגר,
יו"ר ועדת ערר,
מחוז צפון



שרון מיסטר,
מזכירת ועדת ערר,
מחוז צפון