

תצהיר

אני הח"מ, מר בצלאל קנדל, בעל ת"ז 314714089, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צמי לעושים חסונויים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. חנוני עושה תצהירי זה כתמיכה לחתונות האפוטרופוס הכללי לתכנית המופקדת 101-1252998 מתחמים לאורך ציר חרס"ל - מתחם דב יוסף (להלן: "התוכנית"). חנוני עובד במשרד האפוטרופוס הכללי כמנהל נכסים, שמאי מקרקעיו וכלכלן.
2. העובדות המפורטות בהתנגדות זו על נספחיה חינוך נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי, בחסתמך על חסמסמכים המצויים בתיק האפוטרופוס הכללי ועל חוות דעת שמאי שצורפה להתנגדות.
3. האפוטרופוס הכללי מנהל את נכסי הנעדרים צימרמן אריס, חורביץ אהרון, כחן לואיס, ריבלין משה וברסון מיכאל מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומינהל, תשי"ל-1970, חוק האפוטרופוס הכללי התשל"ח-1978 ועל פי צווי ניהול שניתן ע"י בית המשפט המחוזי ירושלים (להלן: "הנעדרים"). בין נכסי הנעדרים מצויות חלקות 26, 32, 33 ו-35 בגוש 30502 (להלן: "הנכס"), כמפורט בנסחי הרישום המצורפים להתנגדות, לרבות הערות בדבר צווי הניהול.
4. יצוין כי בנוגע לחלקה 32 מצוין בנסח כי "הנכס מצוי בבדיקה במסגרת חליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגשה". כמו כן מבדיקה שבוצעה לאחרונה בלשכת רישום המקרקעין עולה כי נרשמו בנכס שמות בעלים הטוענים כי הם יורשיו של אהרון חורוביץ, ודבר זה מצוי כעת בבדיקת האפוטרופוס הכללי. למען הזהירות מוגשת התנגדות זו גם עבור חלקה 32.
5. על פי הודעת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים הנכס נמצא בתחומי התוכנית. מבדיקת התוכנית עולה כי יש בהוראות התוכנית ובטבלת האיחוד וחלוקה הכלולה בה כדי לפגוע זכויות האפוטרופוס הכללי בנכס המנוהל על ידו, כמפורט בחוות הדעת השמאית המפורטת והמנומקת המצורפת להתנגדות זו.
6. כעולה מחוות דעת שמאי שצורפה להתנגדות, קיימים בתוכנית הכשלים המהותיים הבאים:

6.1. מצב נכס:

- 6.1.1. חלוקת שטח חלקות 33 ו-35 ליעודים השונים: במצב הנכס של חלקות 33 ו-35 לטבלת האיחוד והחלוקה יש אי התאמה בחלוקה הפנימית בין ייעוד מגורים 5 לדרך מוצעת במצב הנכס לטבלה לבין מדידה קודמת שנערכה לחלקות אלו, כפי שיפורט להלן. בחלקה 33 ששטחה הכולל הוא 608 מ"ר, החלוקה הפנימית על פי טבלת האיחוד וחלוקה של התוכנית דגן היא 404 מ"ר בייעוד למגורים 5 ו-204 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת, ובחלקה 35 ששטחה גם כן 608 מ"ר, החלוקה הפנימית היא 587 מ"ר בייעוד למגורים 5 ו-21 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת. ואולם מבדיקה ומדידה שביצע המודד איברהים חגי יחיא ביום 31.12.21 בתיק בניין 2022/5277.00 עבור בקשה להיתר בנייה בחלקות 33 ו-35 שהיו מושכרות על ידי האפוטרופוס הכללי באותו מועד לחברת "בראזני" עולה, כי החלוקה הפנימית הנכונה בחלקה 33 היא 417 מ"ר בייעוד למגורים 5 ורק 191 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת, ובחלקה 35

החלוקה מימית חוכמה היא 998 מ"ר ביעור למגורים 3 ורק 10 מ"ר ביעור לדרך מוצעת.
הטענות האלה יוצרות פגיעה בשווי חלקות 33 ו-35 במצב הנוכחי של כ- 44,730 ₪
ובחתימה מיעה ויכרת יותר בחלקם במצב החדש חוגור משווים היחסי ועל כן יש לחקום.
כמו כן נבקש שתועבר אלינו מפת המדידה חתומה של המודד אייל רבינוביץ' מיום
17.11.2024, עליה הסתמכו שמאי האיחוד וחלוקה.

6.1.2. מקדמי הפחתה לחלקות במצב נכס

6.1.2.1. התוכנית קבעה מקדם הפחתה של 5%-7% למגרשים בבעלות משותפת/לא מוסדרת,
ובחתימה התוכנית קבעה מקדם הפחתה של 7% לחלקה 32 ו-5% לחלקה 33 אולם
הפחתה זו אינה חוגנת ואינה מוצדקת שכן החלקות חללו מנוחלות בשלמות על ידי
האפוטרופוס הכללי. אף בנספח העקרונות של התוכנית צוין כי אין הפחתה בגין
מקדם מושע או בגין בעלות לא מוסדרת בחלקות המצויות בניחול האפוטרופוס
הכללי (עמ' 22, סעיף 1 ה"ש 2), אך במעל בוצעה הפחתה בגין כך בחלקות האמורות.
6.1.2.2. התוכנית קבעה מקדם הפחתה למספר חלקות (7,22,23,24,25,27,29,42) בחזית דרך
ראשית (דרך דוד בבנישית/שדרות דב יוסף) בשיעור של 5%. גובה מקדם זה אינו
מנומק ואינו משקף נכונה את המטרדים, הרעש והזיהום במגרשים אלה, על פני
המגרשים הפנימיים. על כן מקדמי הפחתה ראויים בחקשר זה צריכים להיקבע
בשיעור גבוה יותר, של לכל הפחות 10%, שכן עסקינן בדרכים ראשיות במיוחד
הסובלות ממטרדים משמעותיים ביותר של פיה, עשן, רעש וכד'.

6.2. מצב יוצא:

6.2.1. מקדמי הפחתה לחלקות במצב יוצא: הזכויות בניהול האפ"כ רוכזו על פי התוכנית במגרש
101. מגרש 101 לוקה בחסר מהותי אל מול יתר המגרשים, כפי שיפורט להלן, ועל כן יש
לקבוע לו מקדמי הפחתה, כדלקמן:

6.2.1.1. למגרש 101 צורה אי-רגולארית היוצרת קושי בניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.
עובדה זו בהכרח צריכה להביא לידי הפחתה בשווי שטחי המגורים, וכן להפחתה
בשווי שטחי המסחר והתעסוקה שכן צורתו של המגרש איננה מאפשרת בינוי סביר
ואופטימאלי ביחס למגרשים האחרים. אנו סבורים כי יש לקבוע הפחתה שווה במצב
יוצא הן למגורים והן למסחר ותעסוקה אשר תשקף פגיעה משמעותית זו.

6.2.1.2. צורת מגרש 101 יצרה צפיפות של 7 דירות בקומה (להבדיל מ-3 דירות בקומה למשל
במגרש 102), באופן המביא לידי ירידת ערך בדירות המגורים במצב היוצא במגרש
101. חוסר השוויון אף מתעצם כאשר מתברר כי מגרשים 102 ו-103 סמוכים וצמודים
לשצ"פ ירוק בצמוד לשבילים ומעברים ירוקים המקנה להם עדיפות נוספת על פני
מגרש 101, באופן המקפח את זכויות מקבלי הזכויות במגרש 101/החלקות שבנדון.
לפיכך לדעתנו יש לקבוע הפחתה למגורים במגרש 101 בגין חוסר פונקציונאליות
וחוסר פרטיות של דירות המגורים שכן עסקינן בבינוי של 7 דירות בקומה, על חלקה

כעורר אשר אינו מאפשרת בינו מיטבי של יעודי המגורים והללי המגורים בשיעור של 15% נוספים.

6.2.1.3 מגרש 101 מצוי בסמיכות למבנה ציבור אשר נקבע במכלול מסקי דין רבים של שמאים מכריעים שנינוי מגורים בסמיכות למבני ציבור הינו גורם מפריע שצריך להמחית משווי המקרקעין שיעור של בין 10-15 אחוזים. על כן לדעתנו יש לקבוע הפחתה למגורים במגרש 101 בגין סמיכות למבני ציבור בשיעור של 15%.

6.2.1.4 במגרש 101 הועמסו בעלויות של בעלי מקרקעין רבים באופן אשר הביא לידי כך שאפילו האפוטרופוס הכללי המנהל למעלה מ-25% משטחי המקרקעין הנכללים בתוכנית נאלץ להיות בעלים ב"מושע" עם בעלי מקרקעין רבים נוספים וזאת בניגוד למשל למגרש 102 המוצע לטובת מדינת ישראל והימנעות, בשעה שהאפי"כ מכוח בעלותו זכאי היה להירשם על מגרש 102 לבדו בתוספת זכויות נוספות ביתר המגרשים. משכך, ולכל הפחות ביחס מגרש 102, היה על עורך התוכנית להביא בחשבון את היתרון המגולם במגרש 102 אל מול הקושי שבמימוש יתר המגרשים האחרים (מגרשים 101 ו-103), ולהפחית משווי מצב החדש למגרשים 101 ו-103 בגין ריבוי בעלים.

6.2.1.5 הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף, שעה שלא רק שלא ניתנה כל תוספת שווי למגרש 102 על פני המגרשים האחרים, אלא ניתנה לו הפחתה בגין הקושי והתלות בחניונים בשיעור של 5%. לכן לדעת האפוטרופוס הכללי יש לבטל את ההפחתה במגרש 102 בגין מקדם הפחתה של תלות בחניונים שכן הפחתה זו מתאימת מול תוספת השווי למגרש זה בגין מיעוט בעלים ללא "מושעא".

6.2.2 חיסור התייחסות לאופציה להסבת שטחי התעסוקה לדיור להשכרה: התוכנית קבעה פער של כמעט פי 3 בין שווי מגורים לתעסוקה בערכי קרקע (10,000 ₪ מגורים אל מול 3,500 ₪ תעסוקה), האפשרות להסבה של שטחי התעסוקה הזולים לשטחי דיור להשכרה, יש בה משום רכיב השבחה משמעותית, אשר לא הובא בחשבון בנספח העקרונות של התוכנית ולא בקביעת השווי בטבלת האיזון. על שמאי האיחוד וחלוקה לבחור את החלופה המיטבית בין תעסוקה לבין דיור להשכרה, ובאם הוחלט על תעסוקה יש לגלם רכיב של הסבה לדיור להשכרה בשווי לתעסוקה.

6.3. הזכויות המותנות בהקמת קרן תחזוקה במגרשי התמורה 101, 102 ו-103:

6.3.1 נראה כי חלה טעות סופר בטבלת השטחים שכן למגרש 102 אושרה תוספת של 5 יח"ד מותנות ב-600 מ"ר סה"כ (עיקרי + שירות) בעוד בטבלת שטחי הבניה נרשם ככל הנראה בטעות שטח כולל של 720 מ"ר (בדומה למגרשים 101 ו-103 וככל הנראה מכך נובעת טעות הסופר).

6.3.2 בנוסף ראוי היה יותר לחלק את קרן התחזוקה לכל מגרש בנפרד למשל לפי מפתח של תוספת יח"ד בכל מגרש ולא כסכום כולל.

4.4 אופציית חדירות יש לקבוע ולפרט את ניצול זכויות "חדירות" לפי חלק יחסי בכל מגרש, ולא לחשאייר מקום לשאלות כפי שכתוב בתקנון התוכנית (20% משטחי התוכנית ללא חלוקה למגרשים).

7. האמור בהתנגדות זו אינו ממצה את טענות האפוטרופוס הכללי כנגד התוכנית. נשמרות בואת כל הזכויות והטענות העומדות לעדר על פי כל דין בקשר לעניין חנדון.

8. האפוטרופוס הכללי שומר על זכותו לצרף להתנגדות זו חלקות נוספות, ככל שיתגלה בעתיד כי קיימות חלקות נוספות בניחול האפוטרופוס הכללי הכוללות בתוכנית זו מעבר לחלקת הנערך, וכן להסיר התנגדותו מחלקה 32 כפי שפורט ברישא.

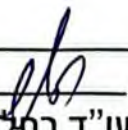
9. האפוטרופוס הכללי שומר על זכותו לטעון טענות נוספות כנגד התוכנית, ככל שיתגלו עובדות חדשות בעתיד או שיתקבלו נתונים חדשים מאת שמאי התוכנית.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.



חתימת המצהיר

אני הח"מ, רחל אוחנה עו"ד, מאשרת כי ביום 24.6.2025 הופיע בפניי מר בצלאל קנדל בעל ת"ז 314719089, המוכר לי אישית, ולאחר שהזחרתי אותו כי עליו לחצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו לעיל.



עו"ד, רחל אוחנה
עו"ד רחל אוחנה
מ.ר 47225



משרד המשפטים

האפוטרופוס הכללי והממונה על ענייני ירושה

הנהלת האגף - ירושלים
 תאריך: כ"ט סיון, תשפ"ה
 25 יוני, 2025
 מספרנו: ע 92254, 92128,
 92023, 92130, 92011

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

שלומציון 1

ירושלים

הגשה מקוונת

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לתוכנית מופקדת 101-1252998

מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף

האפוטרופוס הכללי מתכבד בזה להגיש לכב' הועדה את התנגדותו לתוכנית המופקדת 101-1252998 מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף (להלן: "התוכנית").

1. האפוטרופוס הכללי מנהל את נכסי הנעדרים צימרמן אריס, הורוביץ אהרון, כהן לואיס, ריבלין משה וברסון מיכאל מכוח חוק האפוטרופוס הכללי התשל"ח- 1978 ועל פי צו ניהול שניתן ע"י בית המשפט המחוזי ירושלים וכן מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומינהל, תש"ל-1970 (להלן: "הנעדרים"). בין נכסי הנעדרים מצויות חלקות 26, 32, 33 ו-35 בגוש 30502 (להלן: "הנכס"), כמפורט בנסח הרישום, לרבות הערות בדבר צווי הניהול. העתק נסחי רישום מצורף להתנגדות זו ומסומן נספח 1.

2. יצוין כי בנוגע לחלקה 32 נרשם בנסח כי "הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש". כמו כן מבדיקה שבוצעה לאחרונה בלשכת רישום המקרקעין עולה כי נרשמו בנכס שמות בעלים הטוענים כי הם יורשיו של אהרון הורוביץ, ודבר זה מצוי כעת בבדיקת האפוטרופוס הכללי. למען הזהירות מוגשת התנגדות זו גם עבור חלקה 32.

3. על פי הודעת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים הנכס נמצא בתחומי התוכנית. מבדיקת התוכנית עולה כי יש בהוראות התוכנית ובטבלת האיחוד וחלוקה הכלולה בה כדי לפגוע זכויות האפוטרופוס הכללי בנכס המנוהל על ידו, כמפורט בחוות הדעת השמאית המפורטת והמנומקת המצורפת להתנגדות זו. העתק חוו"ד שמאי מצורף להתנגדות זו ומסומן נספח 2.

1

* ירושלים * שד' וולפסון 2, קריית הממשלה ע"ש דוד בן-גוריון *

* ת"ד 49029 * מיקוד 9149001 *

* טלפון 073-3926856 * פקס 073-3926976 * דוא"ל: miryams@justice.gov.il *

4. להלן פירוט תמציתי של נימוקי ההתנגדות הכלליים לתוכנית:

4.1 מצב נכנס:

4.1.1 חלוקת שטח חלקות 33 ו- 35 ליעודים השונים: במצב הנכנס של חלקות 33 ו-35

לטבלת האיחוד והחלוקה יש אי התאמה בחלוקה הפנימית בין ייעוד מגורים 5 לדרך מוצעת במצב הנכנס לטבלה לבין מדידה קודמת שנערכה לחלקות אלו, כפי שיפורט להלן. בחלקה 33 ששטחה הכולל הוא 608 מ"ר, החלוקה הפנימית על פי טבלת האיחוד וחלוקה של התוכנית דנן היא 404 מ"ר בייעוד למגורים 5 ו-204 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת, ובחלקה 35 ששטחה גם כן 608 מ"ר, החלוקה הפנימית היא 587 מ"ר בייעוד למגורים 5 ו-21 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת. ואולם מבדיקה ומדידה שביצע המודד איברהים חגי יחיא ביום 31.12.21 בתיק בנין 2022/5277.00 עבור בקשה להיתר בנייה בחלקות 33 ו- 35 שהיו מושכרות על ידי האפוטרופוס הכללי באותו מועד לחברת "בראזני" עולה, כי החלוקה הפנימית הנכונה בחלקה 33 היא 417 מ"ר בייעוד למגורים 5 ורק 191 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת, ובחלקה 35 החלוקה פנימית הנכונה היא 598 מ"ר בייעוד למגורים 5 ורק 10 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת. הטעויות האלה יוצרות פגיעה בשווי חלקות 33 ו-35 במצב הנכנס של כ- 66,750 ₪ ובהתאמה פגיעה ניכרת יותר בחלקם במצב החדש הנגזר משווים היחסי ועל כן יש לתקנם. כמו כן נבקש שתועבר אלינו מפת המדידה חתומה של המודד אייל רבינוביץ' מיום 17.11.2024, עליה הסתמכו שמאי האיחוד וחלוקה.

4.1.2 מקדמי התאמה לחלקות במצב נכנס:

4.1.2.1 התוכנית קבעה מקדם הפחתה של 5-7% למגרשים בבעלות משותפת/לא מוסדרת,

ובהתאם התוכנית קבעה מקדם הפחתה של 7% לחלקה 32 ו-5% לחלקה 33 אולם הפחתה זו אינה הוגנת ואינה מוצדקת שכן החלקות הללו מנוהלות בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי. אף בנספח העקרונות של התוכנית צוין כי אין הפחתה בגין מקדם מושע או בגין בעלות לא מוסדרת בחלקות המצויות בניהול האפוטרופוס הכללי (עמ' 22, סעיף 1 ה"ש 2), אך בפועל בוצעה הפחתה בגין כך בחלקות האמורות.

4.1.2.2 התוכנית קבעה מקדם הפחתה למספר חלקות (7,22,23,24,25,27,29,42) בחזית דרך

ראשית (דרך דוד בנבנישתי/שדרות דב יוסף) בשיעור של 5%. גובה מקדם זה אינו מנומק ואינו משקף נכונה את המטרדים, הרעש והזיהום במגרשים אלה, על פני המגרשים הפנימיים. על כן מקדמי הפחתה ראויים בהקשר זה צריכים להיקבע בשיעור גבוה יותר, של לכל הפחות 10%, שכן עסקינן בדרכים ראשיות במיוחד הסובלות ממטרדים משמעותיים ביותר של פיח, עשן, רעש וכד'.

4.2 מצב יוצא:

4.2.1 מקדמי הפחתה לחלקות במצב יוצא: הזכויות בניהול האפ"כ רוכזו על פי התוכנית

במגרש 101. מגרש 101 לוקה בחסר מהותי אל מול יתר המגרשים, כפי שיפורט להלן, ועל כן יש לקבוע לו מקדמי הפחתה, כדלקמן:

4.2.1.1 למגרש 101 צורה אי-רגולארית היוצרת קושי בניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.

עובדה זו בהכרח צריכה להביא לידי הפחתה בשווי שטחי המגורים, וכן להפחתה בשווי שטחי המסחר והתעסוקה שכן צורתו של המגרש איננה מאפשרת בינוי סביר ואופטימאלי ביחס למגרשים האחרים. אנו סבורים כי יש לקבוע הפחתת שווי במצב יוצא הן למגורים והן למסחר ותעסוקה אשר תשקף פגיעה משמעותית זו.

4.2.1.2 צורת מגרש 101 יצרה צפיפות של 7 דירות בקומה (להבדיל מ-3 דירות בקומה

למשל במגרש 102), באופן המביא לידי ירידת ערך בדירות המגורים במצב היוצא במגרש 101. חוסר השוויון אף מתעצם כאשר מתברר כי מגרשים 102 ו-103 סמוכים וצמודים לשצ"פ ירוק בצמוד לשבילים ומעברים ירוקים המקנה להם עדיפות נוספת על פני מגרש 101, באופן המקפח את זכויות מקבלי הזכויות במגרש 101/החלקות שבנדון. לפיכך לדעתנו יש לקבוע הפחתה למגורים במגרש 101 בגין חוסר פונקציונאליות וחוסר פרטיות של דירות המגורים שכן עסקינן בבינוי של 7 דירות בקומה, על חלקה בצורה אשר אינה מאפשרת בינוי מיטבי של שטחי המגורים וחללי המגורים בשיעור של 15% נוספים.

4.2.1.3 מגרש 101 מצוי בסמיכות למבנה ציבור אשר נקבע במכלול פסקי דין רבים של

שמאים מכריעים שבינוי מגורים בסמיכות למבני ציבור הינה גורם מפריע שצריך להפחית משווי המקרקעין שיעור של בין 10-15 אחוזים. על כן לדעתנו יש לקבוע הפחתה למגורים במגרש 101 בגין סמיכות למבני ציבור בשיעור של 15%.

4.2.1.4 במגרש 101 הועמסו בעלויות של בעלי מקרקעין רבים באופן אשר הביא לידי כך

שאפילו האפוטרופוס הכללי המנהל למעלה מ-25% משטחי המקרקעין הנכללים בתוכנית נאלץ להיות בעלים ב"מושע" עם בעלי מקרקעין רבים נוספים וזאת בניגוד למשל למגרש 102 המוצע לטובת מדינת ישראל והימנותא, בשעה שהאפ"כ מכוח בעלותו זכאי היה להירשם על מגרש 102 לבדו בתוספת זכויות נוספות ביתר המגרשים. משכך, ולכל הפחות ביחס מגרש 102, היה על עורך התוכנית להביא בחשבון את היתרון המגולם במגרש 102 אל מול הקושי שבמימוש יתר המגרשים האחרים (מגרשים 101 ו-103), ולהפחית משווי מצב החדש למגרשים 101 ו-103 בגין ריבוי בעלים.

4.2.1.5 הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף, שעה שלא רק שלא ניתנה כל תוספת שווי

למגרש 102 על פני המגרשים האחרים, אלא ניתנה לו הפחתה בגין הקושי והתלות בחניונים בשיעור של 5%. לכן לדעת האפוטרופוס הכללי יש לבטל את ההפחתה

במגרש 102 בגין מקדם הפחתה של תלות בחניונים שכן הפחתה זו מתאימה מול תוספת השווי למגרש זה בגין מיעוט בעלים ללא "מושעא".

4.2.2 **חוסר התייחסות לאופציה להסבת שטחי התעסוקה לדיור להשכרה:** התוכנית קבעה פער של כמעט פי 3 בין שווי מגורים לתעסוקה בערכי קרקע (10,000 ₪ מגורים אל מול 3,500 ₪ תעסוקה), האפשרות להסבה של שטחי התעסוקה הזולים לשטחי דיור להשכרה, יש בה משום רכיב השבחה משמעותית, אשר לא הובא בחשבון בנספח העקרונות של התוכנית ולא בקביעת השווי בטבלת האיזון. על שמאי האיחוד וחלוקה לבחור את החלופה המיטבית בין תעסוקה לבין דיור להשכרה, ובאם הוחלט על תעסוקה יש לגלם רכיב של הסבה לדיור להשכרה בשווי לתעסוקה.

4.3 **הזכויות המותנות בהקמת קרן תחזוקה במגרשי התמורה 101, 102 ו-103:**

4.3.1 נראה כי חלה טעות סופר בטבלת השטחים שכן למגרש 102 אושרה תוספת של 5 יח"ד מותנות ב-600 מ"ר סה"כ (עיקרי + שירות) בעוד בטבלת שטחי הבניה נרשם ככל הנראה בטעות שטח כולל של 720 מ"ר (בדומה למגרשים 101 ו-103 וככל הנראה מכך נובעת טעות הסופר).

4.3.2 בנוסף ראוי היה יותר לחלק את קרן התחזוקה לכל מגרש בנפרד למשל לפי מפתח של תוספת יח"ד בכל מגרש ולא כסכום כולל.

4.4 **אופציית הדיוריות:** יש לקבוע ולפרט את ניצול זכויות "הדיוריות" לפי חלק יחסי בכל מגרש, ולא להשאיר מקום לשאלות כפי שכתוב בתקנון התוכנית (20% משטחי התוכנית ללא חלוקה למגרשים).

5. האפוטרופוס הכללי מבקש מכב' הועדה להזמין להשמיע נימוקי ההתנגדות לתוכנית.

6. מצורף בזה תצהיר לתמיכה בעובדות הנכללות בהתנגדות.

7. האמור בהתנגדות זו איננו ממצא את טענות האפוטרופוס הכללי כנגד התכנית. נשמרות בזאת כל הזכויות והטענות העומדות לנעדר על פי כל דין בקשר לעניין הנדון.

8. האפוטרופוס הכללי שומר על זכותו לצרף להתנגדות זו חלקות נוספות, ככל שיתגלה בעתיד כי קיימות חלקות נוספות בניהול האפוטרופוס הכללי הנכללות בתוכנית זו מעבר לחלקת הנעדר, וכן להסיר התנגדותו מחלקה 32 כפי שפורט ברישא.

9. האפוטרופוס הכללי שומר על זכותו לטעון טענות נוספות כנגד התוכנית, ככל שיתגלו עובדות חדשות בעתיד או שיתקבלו נתונים חדשים מאת שמאי התוכנית.


מירי שינין, עו"ד
ב"כ האפוטרופוס הכללי

העתק: הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסחי חלקות 26, 23, 33, 35	7
2	חוות דעת מומחה למסמך עזר להתנגדות לתכנית 101-1252998 מעודכן 22.6.25	15

נספח 1

נסחי חלקות 26, 23, 33, 35

עמ' 7



700741

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 33

הנסח נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	608				

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
5856/2012/1	רישום שוטף
7059/2021/1	תיקון הסדר

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 23, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 525

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	כהן לואיס ל.		
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ריבלין משה		
				החלק בנכס	
				1 / 2	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7678/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות:	תיק אפ"כ מס' 92023, מיום 25.1.2021		
		על הבעלות של:	כהן לואיס ל.		

נסח מס' 700741

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30502 חלקה: 33

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7678/2021/2	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות:	תיק אפ"כ מס' 92130, מיום 25.1.2021		
		על הבעלות של:	ריבלין משה		

סוף נתונים

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

לצורך רשמי - פטור מאגרה



749581

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 32

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	568				

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
18742/2025/1	תיקון הסדר

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 516

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18742/2025/2	27/04/2025	תיקון בעלות לאחר הסדר	ווסטטון ברברה אן	דרכון ארה"ב	535592828
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18742/2025/2	27/04/2025	תיקון בעלות לאחר הסדר	הורביץ ג'ואל הרברט	דרכון ארה"ב	592381221
				החלק בנכס	
					1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19637/2025/1	04/05/2025	הערת אזהרה סעיף 126	נופי הדרום (ל.פ) בע"מ	חברה	516751831
		הערות:	28.12.2023 התחייבות מיום		
על כל הבעלים					

נסח מס' 749581

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 32

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
20551/2025/1	08/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1252998 שפורסמה בילקוט פרסומים 13391 התשפה, עמוד 6372 מיום 27/04/2025 קישור לתוכנית			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

749683

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 33

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	608				

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
5856/2012/1	רישום שוטף
7059/2021/1	תיקון הסדר

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 23, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 525

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	כהן לואיס ל.	1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ריבלין משה	1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
7678/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי	כהן לואיס ל.
הערות: תיק אפ"כ מס' 92023, מיום 25.1.2021				

749683 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 33

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7678/2021/2	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות:	תיק אפ"כ מס' 92130, מיום 25.1.2021		
על הבעלות של:	ריבלין משה				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
20551/2025/1	08/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1252998 שפורסמה בילקוט פרסומים 13391 התשפה, עמוד 6372 מיום 27/04/2025		
			קישור לתוכנית		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

700742 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30502 חלקה: 35

הנסח נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	608				

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 24, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 752

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
7060/2021/1	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ברסון מיכאל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7674/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות:	תיק אפ"כ מס' 92011, מיום 25.1.2021		
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

לצורך רשמי - פטור מאגרה

נספח 2

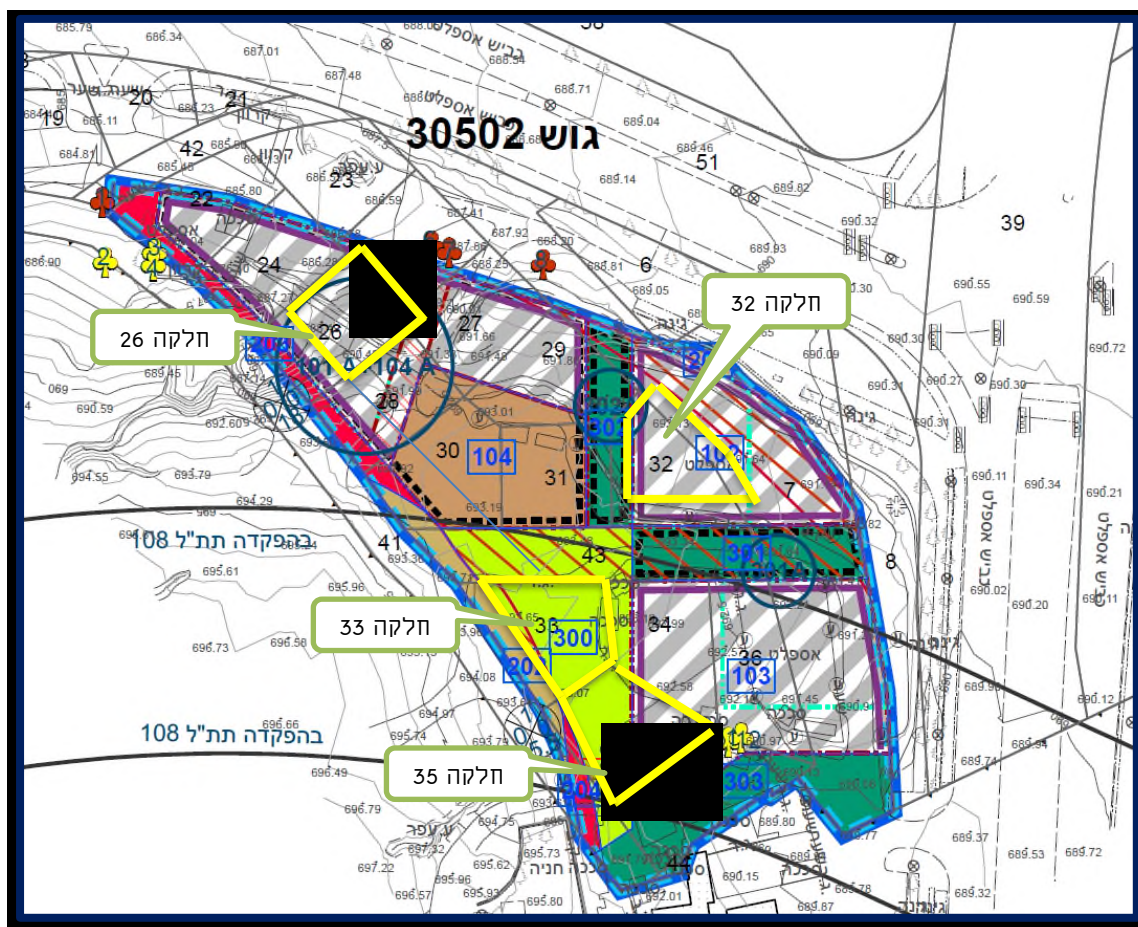
**חוות דעת מומחה למסמך עזר
להתנגדות לתכנית 101-1252998
מעודכן 22.6.25**

עמ' 15

יום ראשון כ"ו סיון תשפ"ה
22 יוני, 2025
מספרינו: 25-06806

חוות דעת מומחה

**מסמך עזר להתנגדות לתוכנית מס' 101-1252998
מתחמים לאורך ציר רק"ל - מתחם דב יוסף
בנוגע לחלקות 26, 32, 33 ו-35 בגוש 30502
המהוות חלק מהתוכנית ומנוהלות ע"י
האפוטרופוס הכללי**



**החלקות המנוהלות ו/או המוחזקות על ידי האפ"כ בהתאם לס' 5 לחוק הסדרי
משפט ומנהל, ממוסגרות בצהוב (לא במקור ולהמחשה בלבד)**

שם המומחה : עו"ד חננאל ברהום-שמאי מקרקעין וכלכלן

כתובת : רחוב הגואל 2, אפרת

אני הח"מ, נתבקשתי ע"י מר בנימין דקל, שמאי מקרקעין מיחידת החילוט, לחוות דעתי המקצועית בעניין אומדן שווי הנכס שבנדון בשוק החופשי קונה ומוכר מרצון. אני נותן את חוות דעתי במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי מיום 8.62.2025. שהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

2009 - תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין אוניברסיטת אריאל.

2010 - הוסמכתי כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 1760.

2014 - תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו.

2016 - הוסמכתי כעורך דין - חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

ואלה פרטי ניסיוני:

2008 - מתמחה בשמאות, מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ.

2010 - בקרת פרויקטים, דוחות אפס, דוחות ליווי, דוחות IFRS לבורסה, דוחות התקדמות הנדסית לעשרות פרויקטים ברחבי הארץ ועריכת שומות מקרקעין במשרד "טגור מהנדסים בע"מ למרבית הבנקים המסחריים.

2012 - בעל משרד עצמאי בתחום שמאות המקרקעין, כתיבת חוות דעת מומחה לבתי משפט ובתי דין רבניים, ייצוג נישומים בוועדות ערר ומול שמאי מכריע, עריכת שומות היטל השבחה עבור מחלקת השבחה בעיריית תל אביב, עבור בנק דיסקונט ובנק הפועלים, כתיבת חוות דעת עבור האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי ועבור יחידת החילוט במשרד המשפטים.

שימשתי בעבר כראש צוות שמאים באפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי וחבר בוועדת ייזום לנכסי האפ"כ וכיועץ בענייני מקרקעין לכל המחוזות באפוטרופוס הכללי עד סוף שנת 2015.

בעל משרד עצמאי בתחום עריכת הדין. מופיע ברשימת השמאים של השמאי הממשלתי (הביטוח הלאומי, האפוטרופוס הכללי, יחידת החילוט, עמידר, עמיגור רשות המיסים ועוד), מופיע ברשימת המומחים לשמאות ושמאות רכוש בבתי המשפט עד לשנת 2030. בעל משרד עצמאי בתחום עריכת הדין.

עמוד 2 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



1. מטרת חוות הדעת

1.1 נתבקשתי על ידי מר בצלאל קנדל מהאפוטרופוס הכללי המנהל ו/או רשאי להחזיק בהם מכוח ס' 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל תש"ל-1970, את חלקות 26, 32, 33 ו- 35 בגוש 30502, לחוות דעתי לעניין טבלאות איחוד והחלוקה המוצעות על פי תוכנית מופקדת להתנגדויות שמספרה 101-1252998, בפינת הרחובות דוד בנבנישתי/ דב יוסף בכלל, והקצאה המוצעת בטבלאות התוכנית ולהלן מסקנתי.

1.2 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. כל שימוש אחר בדו"ח טעון אישור בכתב מאת הח"מ.

2. פרטי הנכס שבנדון:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	בעלות	בעלים / עיזבון / נעדר	הערות
30502	26	551	רישום בעלות לאחר הסדר	האריס צימרמן	צו ניהול זמני לטובת האפ"כ עד 20.10.25
	32	568	רישום בעלות לאחר הסדר	אהרון הורביץ ז"ל	צו ניהול לטובת האפ"כ
	33	608	תיקון בעלות לאחר הסדר	כהן לואיס. ל (1/2)	צו ניהול לטובת האפ"כ
	35	608	תיקון בעלות לאחר הסדר	ריבלין משה (1/2)	צו ניהול לטובת האפ"כ
				ברסון מיכאל	צו ניהול לטובת האפ"כ

מיקום : פינת הרחובות דב יוסף/דוד בנבנישתי, שכונת בית צפאפא - שרפת, ירושלים.

מהות : חלקות המוצעות במסגרת תוכנית 1252998 לאיחוד וחלוקה ולבינוי בין היתר של 3 מבנים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

בעלות : פרטית.

הערות¹ : הערות ניהול לטובת האפוטרופוס הכללי.

¹ יוער כבר כאן כי בנסח הטאבו של חלקה 26 טרם עודכן הארכת צו הניהול עד לתאריך 20/10/2025, ובנסח הטאבו של חלקה 32 טרם עודכנה הערת ניהול, על כל פנים בנסחי הרישום מופיעים צווי הניהול וכי האפ"כ מחזיק ומנהל מקרקעין אלו בין היתר גם מכוח ס' 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל תש"ל-1970.

עמוד 3 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



3. תיאור הנכסים והסביבה

3.1 תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה קרקע ריקה המנוהלת על ידי האפ"כ מכוח תפקידו על פי חוק, בשטח חלקות רשום כולל של כ- 2,335 מ"ר, המיועדים במסגרת תכנון מוצע וטבלאות לאיחוד וחלוקה לשינוי ייעוד במסגרת מתחם המכונה "דב יוסף" על ציר הרק"ל בחלקה הצפון מערבי של שכונת בית צ'פאפא - שרפאת, בירושלים וידועים גם כ- חלקות 26, 32, 33 ו-35 בגוש 30502 (להלן "הנכס" ו/או "המקרקעין" ו/או "החלקות" שבנדון).

בית צפאפא (בערבית: بيت صفا) היא שכונה ערבית השוכנת בדרום-מזרח ירושלים, בין השכונות קטמונים, פת, גילה ותלפיות. בשכונה (יחד עם שרפאת הצמודה) חיים כיום כ-13,000 תושבים.

המקרקעין שבנדון ממוקמים בפאתיה המערביים של השכונה בסמיכות לציר הרק"ל של מתחם הרחובות "דב יוסף/בנבנישתי", ממזרח לשכונת גבעת השקד המתוכננת אף היא בימים אלו ובאזור הצפוי לפיתוח אינטנסיבי בשנים הקרובות, בין היתר עם השלמת הקמת צירי הרכבת הקלה, אשר יגישו את המתחם והסביבה אל יתר שכונות העיר ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לפיתוח מתחמי מגורים ותעסוקה על ציר הרכבת, מפותחת גם הקרקע שבנדון יחד עם פיתוח המתחמים הצמודים.

שכונת בית ס'פאפא ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ירושלים וגבולותיה:

מצפון - שכונות פת ותלפיות.

מדרום - שכונת גילה.

ממזרח - שכונת גבעת המטוס

ממערב - שכונה חדשה בתכנון "גבעת השקד", מעברה שכונת מנחת (מלחה).

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת במקרקעין ריקים על צירי תנועה ראשיים.

המקרקעין שבנדון מהווים חלק ממתחם של 11,437 מ"ר, המיועד במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לבינוי של 3 מבני מגורים, מסחר ותעסוקה בשילוב דרכים שצ"ב ועוד. לאור כך שחלק משטח החלקות והמגרשים סומן בתוכניות קודמות עבור דרך מוצעת ו/או מאושרת ו/או שצ"פ וכד', הרי שהחלוקה בין שטחי המגרשים והחלקות במסגרת טבלת איחוד והחלוקה הינה בין שטח של 8,801 מ"ר אשר סומנו מעל הקו בטבלת האיחוד ולהם הוקצו שטחי המסחר, התעסוקה והמגורים לבין יתר שטח המקרקעין של כ- 2,636 מ"ר אשר נרשמו לטובת העירייה מתחת לטבלה ללא השתתפות בשטחי החלוקה במצב היוצא.

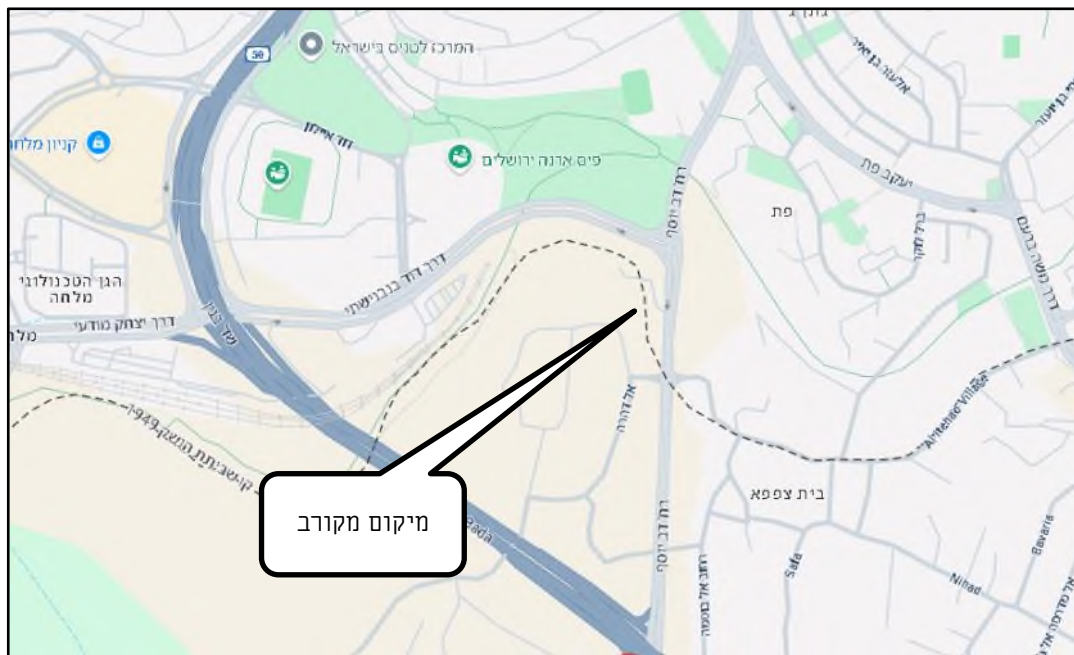
עמוד 4 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



להלן תרשים הסביבה להמחשה:



להלן תצלום אוויר תלת מימד (שנת 2024) של הסביבה לצורך המחשה:



עמוד 5 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



3.2 תיאור החלקות:

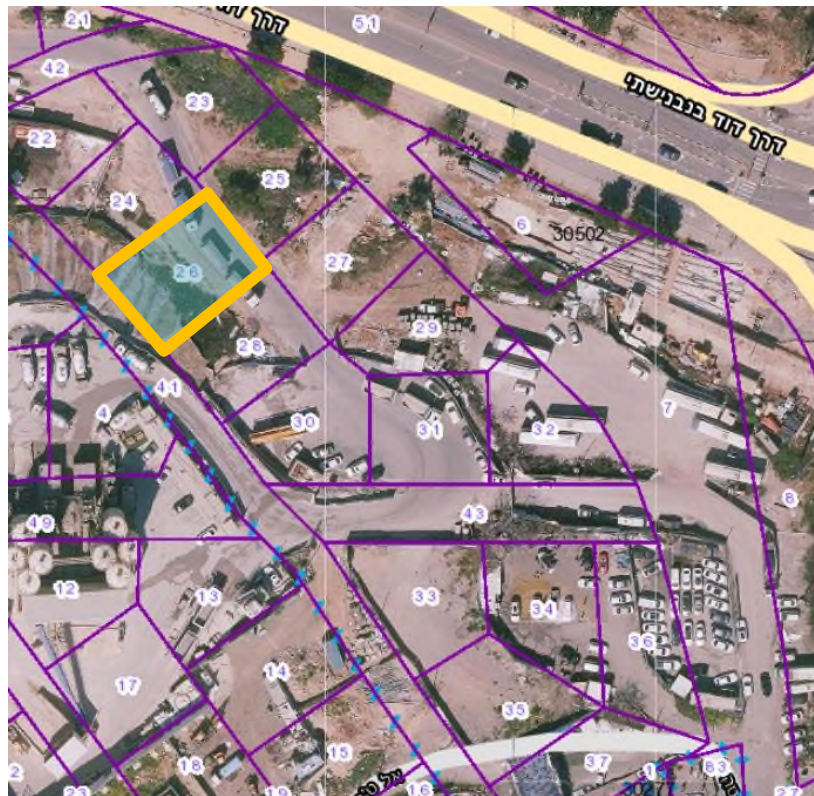
חלקה 26 בגוש 30502:

חלקה רגולרית בצורת מלבן בשטח חלקה רשום של 551 מ"ר.

החלקה ריקה ופנויה ופנימית לרחוב דוד בנבנישתי ומידותיה עומק כ-27 מ' ורוחב חזית (מזרח) כ-20 מ' והינה מנוהלת בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי וגבולותיה:

- מצפון - חלקה 24 הכוללת מבנה מגורים חד קומתי.
- מזרם - חלקה 28 ריקה ופנויה.
- ממזרח - חלקה 25 ומעברו דרך דוד בנבנישתי.
- ממערב - חלקה 41 הכוללת כביש גישה למפעל של חברת שפיר.

להלן תרשים החלקה על רקע מפת GIS להמחשה:



עמוד 6 מתוך 29

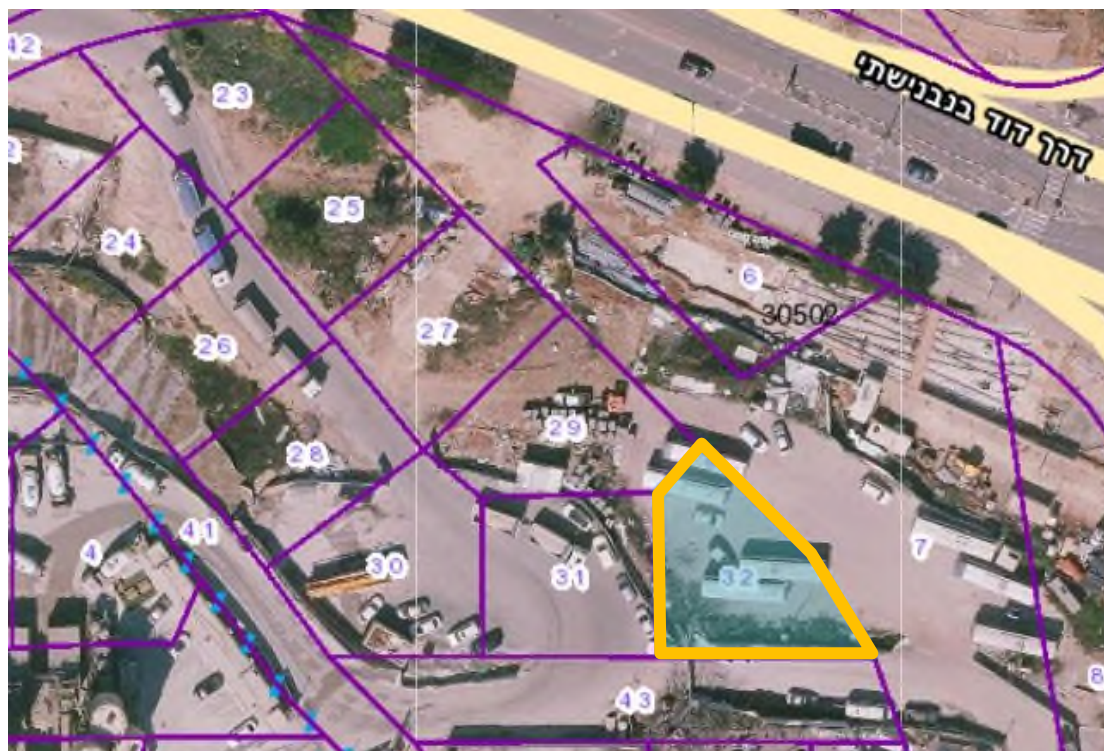
חלקה 32 בגוש 30502 :

חלקה אי רגולרית המשמשת מתחם לחניות כלי רכב ומשאיות בשטח חלקה רשום של 568 מ"ר.

החלקה פנימית ומדרום לרחוב דוד בננישתי וממערב לשדרות דב יוסף ומנוהלת בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי וגבולותיה :

- מצפון** - חלקות 6 ו-7 ומעברם דרך דוד בננישתי.
- מדרום** - חלקה 43 אשר חלק ממנה משמש לדרך.
- ממזרח** - חלקות 7 ו-8 ומעברם שדרות דב יוסף.
- ממערב** - חלקות 29 ו-31.

להלן תרשים החלקה על רקע מפת GIS להמחשה :



עמוד 7 מתוך 29

חלקות 33 ו-35 בגוש 30502:

החלקות ריקות ופנויות בשטח חלקה רשום של 608 מ"ר כל אחת מהחלקות.
החלקות פנימיות ומדרום לרחוב דוד בנבנישתי וממערב לשדרות דב יוסף ומנוהלת
בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי וגבולותיה:

- מצפון** - חלקה 43 אשר חלק ממנה משמש לדרך ומעברה חלקות 30 ו-31.
- מדרום** - חלקה 37 הכוללת מוסך מכוניות.
- ממזרח** - חלקה 34 הכוללת מכון שטיפה לכלי רכב.
- ממערב** - חלקה 41 אשר חלק ממנה משמש לדרך וחלקות נוספות.

להלן תרשים החלקות על רקע מפת GIS להמחשה:



עמוד 8 מתוך 29

4. המצב משפטי

4.1 חלקה 26 בגוש 30502 :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים :

א. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 26 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 17)
שטח חלקה רשום : 551 מ"ר

ב. בעלויות

רישום בעלות לאחר הסדר - לא הוסדר.

ג. הערות

צו ניהול על ידי האפוטרופוס הכללי מיום 18.11.2024 בתיק בית המשפט המחוזי בירושלים הליך מס 11330-10-24 מיום 10.10.2024 ובתוקף עד ליום 10.4.2025.
להלן עותק מהנסח האמור :

08/04/2025 י' ניסן תשפ"ה שעה: 14:39		תאריך		רשומות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سجل الحقوق والتمليك العقاري)		משרד המשפטים وزارة العدل : وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE							
700739		נסח מס'		לשכת רישום מקרקעין: ירושלים									
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 30502 חלקה: 26													
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>הנכס נוצר ע"י שטר:</td> <td>10759/2007</td> <td>מיום:</td> <td>17/05/2007</td> <td>סוג שטר:</td> <td>הסדר משיכה ישנה</td> </tr> </table>								הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיכה ישנה
הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיכה ישנה								
תיאור הנכס													
רשומות		שטח במ"ר											
עריית ירושלים		551											
יישוב													
ירושלים													
הערות רשם המקרקעין													
בית צפאפא													
המספרים הישנים של החלקה													
גוש שומה 30502 חלקה 17, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 519													
בעלויות													
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים										
10759/2007/1	17/05/2007	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר										
החלק בנכס													
בטלמות													
הערות													
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב										
47924/2024/1	18/11/2024	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי										
הערות:				תיק במ"ש מחוזי (מ-), הליך מס' 11330-10-24, מיום 10.10.2024 הגו יעמוד בתוקף עד ליום 10.4.2025									
על כל הבעלים													
סוף נתונים													
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהנהל מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001													

עמוד 9 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



צו ניהול זמני

בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 20.4.2025 בתיק נע"ד
שמספרו 11330-10-24, ניתן צו ניהול זמני לאפוטרופוס הכללי לנהל באורח זמני
את הנכסים העזובים של הנעדר "האריס צימרמן" למשך 6 חודשים מיום נתינת
הצו ועד ליום 20.10.2025 כמפורט להלן:

נע"ד: 11330-10-24	בית המשפט המחוזי ירושלים
בעניין: חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978	ובעניין: הנכסים העזובים של האריס צימרמן (להלן: "הנעדר")
צו ניהול זמני	
חנני מורה בזה לאפוטרופוס הכללי לנהל באורח זמני את הנכסים העזובים של הנעדר וזאת בהתאם לסעיף 6(ג) לחוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.	
צו זה ניתן ביום _____ ותוקפו למשך 6 חודשים מעת נתינתו.	
החלטה	כ"ב ניסן תשפ"ה, 20/04/2025
תיק	11330-10-24
שופט ערן שילה	
הצו נחתם;	
הצו יעמוד בתוקפו עד ליום 20.10.2025.	
שופט	
*** נחתם דיגיטלית ***	



עמוד 10 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



4.2 חלקה 32 בגוש 30502 :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים :

ד. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 32 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 10)
שטח חלקה רשום : 568 מ"ר

ה. בעלויות

רישום בעלות לאחר הסדר - לא הוסדר.

להלן עותק מהנסח האמור:

08/04/2025 י' ניסן תשפ"ה שעה: 14:39	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE																				
700740	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים																					
העתק רישום מפנקס הזכויות																							
גוש: 30502 חלקה: 32																							
<table border="1"> <tr> <td>הנכס מצר ע"י שטר:</td> <td>10759/2007</td> <td>מיום:</td> <td>17/05/2007</td> <td>סוג שטר:</td> <td>הסדר משיכה ישנה</td> </tr> </table>				הנכס מצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיכה ישנה														
הנכס מצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיכה ישנה																		
תיאור הנכס																							
<table border="1"> <tr> <td>רשיות</td> <td>שטח במ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>עיריית ירושלים</td> <td>568</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				רשיות	שטח במ"ר				עיריית ירושלים	568													
רשיות	שטח במ"ר																						
עיריית ירושלים	568																						
<table border="1"> <tr> <td>יישוב</td> <td>ירושלים</td> </tr> </table>				יישוב	ירושלים																		
יישוב	ירושלים																						
<table border="1"> <tr> <td>הערות רשם המקרקעין</td> <td>בית צפאפא</td> </tr> </table>				הערות רשם המקרקעין	בית צפאפא																		
הערות רשם המקרקעין	בית צפאפא																						
<table border="1"> <tr> <td>המספרים הישנים של החלקה</td> <td>גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 518</td> </tr> </table>				המספרים הישנים של החלקה	גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 518																		
המספרים הישנים של החלקה	גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 518																						
בעלויות																							
<table border="1"> <tr> <td>מס' שטר</td> <td>תאריך</td> <td>מהות פעולה</td> <td>הבעלים</td> <td>מס' שטר</td> </tr> <tr> <td>10759/2007/1</td> <td>17/05/2007</td> <td>רישום בעלות לאחר הסדר</td> <td>לא הוסדר</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>החלק בנכס</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>בשילומות</td> </tr> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' שטר	10759/2007/1	17/05/2007	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר						החלק בנכס					בשילומות
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' שטר																			
10759/2007/1	17/05/2007	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר																				
				החלק בנכס																			
				בשילומות																			
סוף נתונים																							
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001																							

עמוד 11 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



☒ **צו ניהול לפי חוק האפוטרופוס הכללי:**

ביום 25.5.2025 נחתם צו ניהול בבית המשפט המחוזי בירושלים לפי בית המשפט חתם על צו לניהול נכסי המנוח **אהרן הורביץ' ז"ל**, על זכויותיו במקרקעין **בגוש 30502 חלקה 32**, אשר נרשמו על שם המנוח לפי שטר מכר 3120/1934 מיום 12.12.1934 כמפורט להלן:

בית המשפט המחוזי ירושלים	
בענין:	חוק האפוטרופוס הכללי, תשליח-1978
ובענין:	הנכסים העזובים של היורשים הבלתי ידועים של המנוח אהרן הורביץ' ז"ל
צו ניהול	
בהתאם לסעיף 6א לחוק האמור הנני מורה בזה לאפוטרופוס הכללי לנהל את הנכסים העזובים שצויינו לעיל, בבקשתו מיום 21/4/2025 בתיק זה.	
החלטה	כ"ז אייר תשפ"ה, 25/05/2025
תיק	41211-04-25
שופט ערן שילה	
בית המשפט חותם על הצו.	
צו זה ניתן ביום _____	
*** נחתם דיגיטלית ***	

עמוד 12 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים :

ו. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 33 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 23)
שטח חלקה רשום : 608 מ"ר

ז. בעלויות

תיקון בעלות לאחר הסדר לטובת - כהן לואיס.ל. 1/2
ריבלין משה - 1/2.

ח. הערות

☒ צו ניהול על ידי האפוסטרופוס הכללי מיום 9.3.2021 בתיק אפ"כ 92023

מיום 25.1.2021 על הבעלות של כהן לואיס ל.

☒ צו ניהול על ידי האפוסטרופוס הכללי מיום 9.3.2021 בתיק אפ"כ 92130

מיום 25.1.2021 על הבעלות של ריבלין משה.

להלן עותק מהנסח האמור:

[illegible]

עמוד 13 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד. 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



4.4 חלקה 35 בגוש 30502 :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים :

ט. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 35 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 24)
שטח חלקה רשום : 608 מ"ר

י. בעלויות

תיקון בעלות לאחר הסדר לטובת - ברסון מיכאל - בשלמות

יא. הערות

☒ צו ניהול על ידי האפוטרופוס הכללי מיום 25.1.2021 בתיק אפ"כ 92011

מיום 25.1.2021 על כל הבעלים.

להלן עותק מהנסח האמור :

08/04/2025 י' ניסן תשפ"ה שעה: 14:39	תאריך	הרשות לרישום הסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سجل الحقوق والتمليك العقاري	משרד המשפטים وزارة العدل
700742	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 30502 חלקה: 35			
הנכס נוצר ע"י שטר: 10759/2007 מיום: 17/05/2007 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה			
תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר		
עיריית ירושלים	608		
יישוב			
ירושלים			
הערות רשם המקרקעין			
בית צפאסא			
המספרים הישנים של החלקה			
גוש שומה 30502 חלקה 24, ספר בית גפפה (ת.מ.) 1045 דף 752			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
7080/2021/1	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ברסון מיכאל
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7674/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס הכללי	האפוטרופוס הכללי
הערות:		תיק אפ"כ מס' 92011, מיום 25.1.2021	
על כל הבעלים			
סוף נתונים			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			

עמוד 14 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



5. המצב התכנוני

5.1 בהתאם למידע מאתר הוועדה המקומית עולים בין היתר הפרטים כדלקמן הנוגעים

לגוש 30502 חלקות 26 ו-32:

ייעודי ושימושי קרקע

מידע תכנוני כולל על יחידת קרקע

גוש/חלקה: 30502/32



תב"ע

תב"ע	שם חנונית	סוג חנונית	סטטוס	תאריך סטטוס
1252998	מתחמים לאורך ציר הרק"ל - דב יוסף	חנונית מתאר מקומית	חנונית עומדת בתנאי סף	18/01/2024
3365	קביעת יעודים לשיטח ממערב לבניש פת בילה	חנונית מתאר מקומית	תחילת תוקף	02/04/1992

מגרשים

תב"ע	תא שטח	יעוד	שטח בג"ר	סכום זכויות בניה	אחוז זכויות בניה	סטטוס	תאריך סטטוס
3365	זמ	אזור מגורים 5	-	-	-	תחילת תוקף	02/04/1992

תכניות אב ומתאר שכונתיות

מספר	שכונה	סוג חנונית	שטח במטר מרובע
			לא נמצאו נתונים

מידע להיתר

מספר חיק *	סוג בקשה	סטטוס	תאריך סטטוס	שם מבקש	מספר אליפסה
2024/5616.00	בניה חדשה / גבין חדש	נשלח מידע נדרש להיתר	08/05/2024	בע"מ ג"י סריין	

להלן מידע הנוגע לגוש 30502 חלקות 33 ו-35:

ייעודי ושימושי קרקע

מידע תכנוני כולל על יחידת קרקע

גוש/חלקה: 30502/33



תב"ע

תב"ע	שם חנונית	סוג חנונית	סטטוס	תאריך סטטוס
1252998	מתחמים לאורך ציר הרק"ל - דב יוסף	חנונית מתאר מקומית	חנונית עומדת בתנאי סף	18/01/2024
3365	קביעת יעודים לשיטח ממערב לבניש פת בילה	חנונית מתאר מקומית	תחילת תוקף	02/04/1992
תחל 108	המשך הקו לירושלים קטע תחנת יצחק נבון-תחנת החצון	מפורסת	נקלטה מקובץ מבואת	15/01/2023
תחל 108	מסילת רכבת כבדה תת קרקעית בירושלים	קביעת תנאים לפי סעיף 78	פורסם לפי 78-77	03/06/2020

מגרשים

תב"ע	תא שטח	יעוד	שטח בג"ר	סכום זכויות בניה	אחוז זכויות בניה	סטטוס	תאריך סטטוס
3365	ז1	דרך חדשה או הרחבה	-	-	-	תחילת תוקף	02/04/1992
3365	זמ	אזור מגורים 5	-	-	-	תחילת תוקף	02/04/1992

תכניות אב ומתאר שכונתיות

מספר	שכונה	סוג חנונית	שטח במטר מרובע
			לא נמצאו נתונים

מידע להיתר

מספר חיק *	סוג בקשה	סטטוס	תאריך סטטוס	שם מבקש	מספר אליפסה
2022/5277.00	מבנה ארעי / מב"ד, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר	נשלח מידע נדרש להיתר	11/04/2022	ברזני אלון	

רישוי בניה

מספר חיק *	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רישוי	תאריך סטטוס	סטטוס פיקוח	מבקש
2022/0425.00	19/07/2022	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, מבנה ארעי / מב"ד, רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר	הבקשה נסגרה	05/11/2024	-	אלון ברזני
2022/0425.01	28/12/2023	מבנה ארעי / מב"ד	הגשה מקוננת הושלמה	28/12/2023	-	אלון ברזני

ערובות רניה

עמוד 15 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



5.2 תכנית מתאר 62 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16.7.1959

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות הנוגעות לאזור מגורים 5 כדלקמן:

- שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר.
- אחוזי בניה מרביים 50%.
- מס' קומות מקסימאלי 2 קומות.

5.3 תכנית 3365 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3990 ביום 2.4.1992:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 62 לירושלים בשכונת בית צפפא מערבית לכביש פת גילה ושכונת מצפה, וממטרת התוכנית קביעת ייעודי קרקע כאזור מגורים 5, בנייני ציבור, מוסד, דרכים, מעברים איחוד וחלוקה מחדש וקביעת מתחמים לתכנון מפורט והוראות לגביהם.

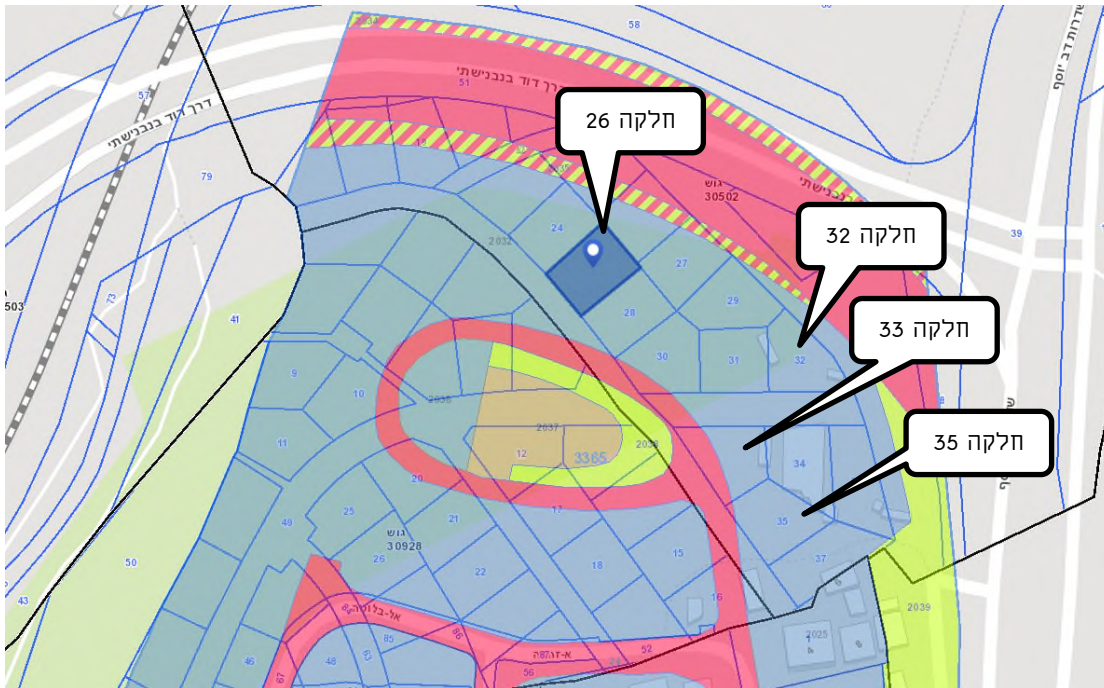
באזור מגורים 5 יחולו בין היתר הוראות הבניה כדלקמן:

- ☒ גודל מגרש יהיה ע"פ רוב 400 מ"ר.
- ☒ במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר תותר בנית יותר מבניין אחד באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- ☒ מס' הקומות המירבי, 2 קומות, לא תותר בנית קומת עמודים.
- ☒ להלן חלק מתשריט התוכנית להמחשה:



עמוד 16 מתוך 29

להלן תשריט התוכנית על מפת גוש חלקה לצורך המחשה:



5.4 תכנית 101-0209593 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7423 ביום 12.1.2017:

התוכנית **אינה** רלוונטית לחלקות נשוא חוות הדעת, אלא לחלק מחלקה 7 אשר הינו חלק ממתחם האיחוד והחלוקה בו ממוקמים החלקות שבנדון.

5.5 תכנית 101-0969162 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12095 ביום 15.2.2024:

התוכנית **אינה** רלוונטית לחלקות נשוא חוות הדעת, אלא לחלק מחלקות 7, 41, 43, אשר הוסבו לדרך על פי תשריט התוכנית.

עמוד 17 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



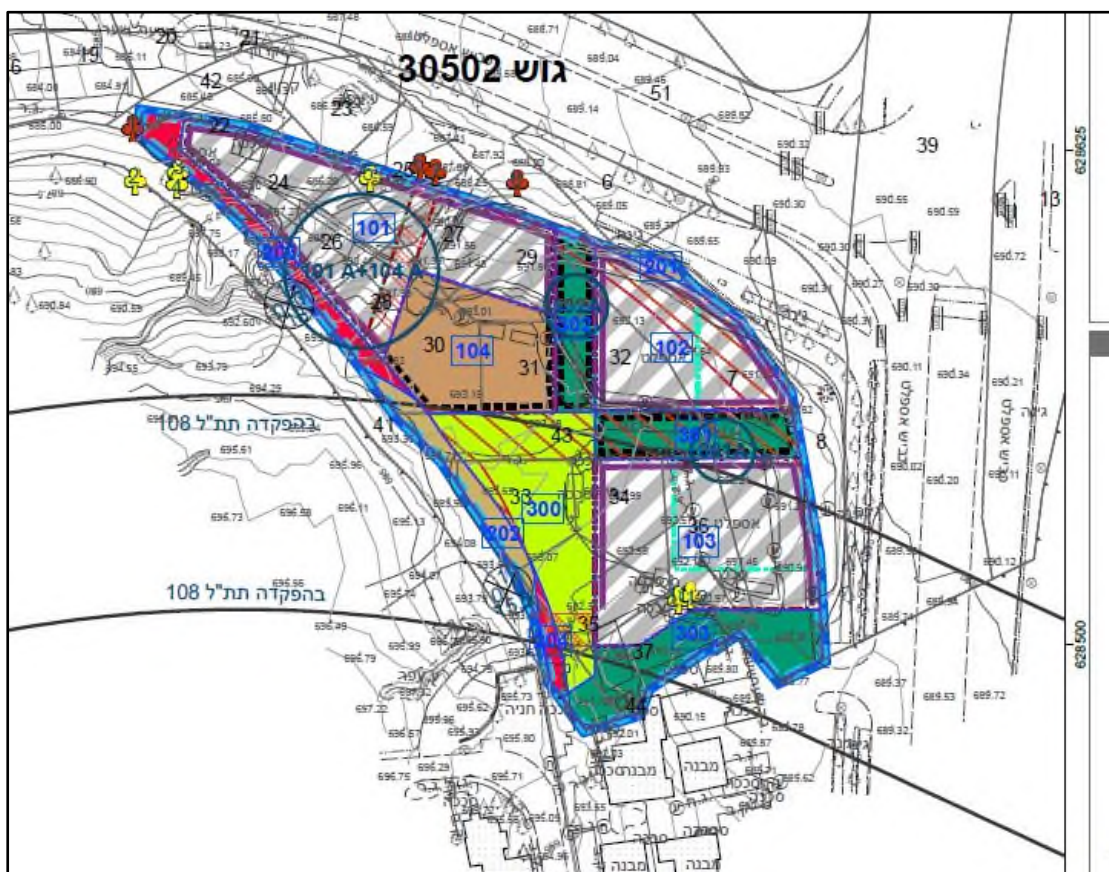
5.6 מצב תכנוני המוצע לפי תכנית 101-1252998 שבנדון אושרה להפקדה ביום 8.4.2025:

התכנית חלה על המקרקעין שבנדון ועל מקרקעין סמוכים כמפורט בטבלת השטחים שהועברה על ידי המודד אייל רבינוביץ' מיום 17.11.2024, המופיע כחלק ממסמכי מסמך העקרונות של התוכנית כדלקמן:

להלן חלוקת השטחים במצב המאושר כפי שהועברה לעיונינו ע"י מודד התוכנית: ¹							
גוש	חלקה	שטח החלקה - מ"ר	חלק מחלקה/ חלקה בשלמות במתחם	שטח החלקה בקו החול ובמתחם - מ"ר	מספר תוכנית	יעוד	שטח היעוד בחלקה ובמתחם - מ"ר
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	דרך מוצעת	611
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	מגורים 5	630
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	שטח לדרך ו/או עיצוב סף	106
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	שטח ציבורי פתוח	743
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	101-0209593	שטח ציבורי פתוח	15
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	101-0969162	דרך מוצעת	211
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	101-0969162	דרך מאושרת	65
30502	22	554	חלק חלקה	321	3365	מגורים 5	321
30502	23	569	חלק חלקה	3	3365	מגורים 5	3
30502	24	536	חלק חלקה	483	3365	מגורים 5	483
30502	25	556	חלק חלקה	186	3365	מגורים 5	186
30502	26	551	חלקה בשלמות	551	3365	מגורים 5	551
30502	27	560	חלק חלקה	457	3365	מגורים 5	448
30502	27	560	חלק חלקה	457	3365	שטח לדרך ו/או עיצוב סף	9
30502	28	540	חלקה בשלמות	540	3365	מגורים 5	540
30502	29	582	חלקה בשלמות	582	3365	מגורים 5	576
30502	29	582	חלקה בשלמות	582	3365	שטח לדרך ו/או עיצוב סף	6
30502	30	615	חלקה בשלמות	615	3365	דרך מוצעת	62
30502	30	615	חלקה בשלמות	615	3365	מגורים 5	553
30502	31	553	חלקה בשלמות	553	3365	מגורים 5	553
30502	32	568	חלקה בשלמות	568	3365	מגורים 5	568
30502	33	608	חלקה בשלמות	608	3365	דרך מוצעת	204
30502	33	608	חלקה בשלמות	608	3365	מגורים 5	404
30502	34	594	חלקה בשלמות	594	3365	מגורים 5	594
30502	35	608	חלקה בשלמות	608	3365	דרך מוצעת	21
30502	35	608	חלקה בשלמות	608	3365	מגורים 5	587
30502	36	621	חלקה בשלמות	621	3365	מגורים 5	620
30502	36	621	חלקה בשלמות	621	3365	שטח ציבורי פתוח	1
30502	37	613	חלקה בשלמות	613	3365	מגורים 5	600
30502	37	613	חלקה בשלמות	613	3365	שטח ציבורי פתוח	13
30502	41	2197	חלק חלקה	250	3365	דרך מוצעת	6
30502	41	2197	חלק חלקה	250	3365	מגורים 5	233
30502	41	2197	חלק חלקה	250	101-0969162	דרך מאושרת	8
30502	41	2197	חלק חלקה	250	101-0969162	דרך ו/או טיפול מ"פ	3
30502	42	413	חלק חלקה	20	3365	מגורים 5	20
30502	43	868	חלקה בשלמות	868	101-0969162	דרך מאושרת	117
30502	43	868	חלקה בשלמות	868	101-0969162	דרך מוצעת	751
30502	44	15	חלקה בשלמות	15	3365	מגורים 5	15
11437	סה"כ						

עמוד 18 מתוך 29

להלן תשריט מוצע של התוכנית:



להלן עיקרי התוכנית:

- א. שינוי ייעודי הקרקע למגרשים מעורבים המשלבים מגורים כ-450 יח"ד, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, כול מבני ציבור, מוסדות, שצ"פ ושבילים.
- ב. הבינוי במתחם כולל ארבעה מבנים עם מסד מרקמי בגובה 4 קומות ומעליו 3 מגדלים בגובה משתנה.
- ג. לפחות 20% מסה"כ הדירות במתחם תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר (ניתן לבנות ממ"ק במקום ממ"ד).
- ד. בדירות ששטחן מעל 120 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד, ניתן יהיה להקים בה דיורית לכל היותר ב-25% מיח"ד בתוכנית.
- ה. ניתן להמיר שטחי תעסוקה לטובת דיור להשכרה לצמיתות, שתיקבע לתקופה של 20 שנים לפחות וכן הוראות נוספות שנקבעו בתוכנית.
- ו. בכל אחד מהמגרשים ניתן יהיה לקבל תוספת זכויות מותנות למגורים של 520 מ"ר עיקרי, 200 מ"ר שירות, במגרשים 101,103 עבור 6 יח"ד ובמגרש 102 עבור 5 יח"ד (לכל יחידה 12 מ"ר מרפסת).

עמוד 19 מתוך 29

סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד. 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



הערות לזכויות המותנות:

☒ בנוסף ראוי היה יותר לחלק את קרן התחזוקה לכל מגרש בנפרד למשל לפי מפתח של תוספת יח"ד בכל מגרש ולא כסכום כולל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע											
יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות		
				מתחם לבנייה הקובעת		מתחם לבנייה הקובעת					
				ערקרי	מפל הכניסה הקובעת	שרות	סח"כ שטחי בניה				
עירוני מערב	מגררים	101		17050	6630		23680	200			
עירוני מערב	מסחר	101		950	410		1360				
עירוני מערב	תעסקה	101		3802	1630		5432				
עירוני מערב	מגררים מותנה	101		520	200		(1) 720	6	1		
עירוני מערב	סח"כ הכלי	101	2429	21802	8670	10950	(2) 30472	200	28		
עירוני מערב	מגררים	102		8650	3365		12015	100			
עירוני מערב	מסחר	102		625	265		890				
עירוני מערב	תעסקה	102		2598	1112		3710				
עירוני מערב	מגררים מותנה	102		520	200		(1) 600	5	1		
עירוני מערב	סח"כ הכלי	102	1387	11873	4742	6240	(2) 18002	100	26		
עירוני מערב	מגררים	103		13180	5125		18305	150			
עירוני מערב	מסחר	103		1035	445		1480				
עירוני מערב	תעסקה	103		4080	1748		5828				
עירוני מערב	מגררים מותנה	103		520	200		(1) 720	6	1		
עירוני מערב	סח"כ הכלי	103	2269	16295	7318	10210	(2) 25613	150	30		
עירוני מערב	מגררים מותנה	104	1210	2940	1260	(3) 5445	4200	5	5		
עירוני מערב	מגררים מותנה	301	611			(4) 2745			5		
עירוני מערב	מגררים מותנה	302	441			(5) 1980			5		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשרי המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה מוצגות הוראות מפוטרת על הוראת כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיידיים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הגודל טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- זכויות הבניה בשורה זו הן "זכויות מותנה" שהקמות תהיה מותנת בהקמת קרן תחזוקה, ומימושו יהיה בכפוף לתחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.1 להוראות התכנית.
- אם זכויות הבניה "תמידי" תמושה, תותר הקמת קומה נוספת מעבר לקומות הרשומות בטבלה.
- ניתן להוציא היתרים ללא איבחנה בין עיקרי לשירות, לפי שיאושר בחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- זכויות הבניה בשורה זו הן "זכויות מותנה" שהקמות תהיה מותנת בהקמת קרן תחזוקה, ומימושו יהיה בכפוף לתחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.6 להוראות התכנית.
- סח"כ שטח על קרקע.

(3) שטחי מרתפים חלקל ממותנים תהיה 101A.
(4) שטחי מרתפים חלקל ממותנים תהיה 103A.
(5) שטחי מרתפים חלקל ממותנים תהיה 102A.

ל"ה
תו תתקן ותאיכות
לשנת 2025

**חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל**

6. רישוי בנייה

6.1 לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים למקרקעין שבנדון, מעיון בתיק הבנין של חלקות 33 ו-35 עולה כי בחלקות אלו נבנה גדר גבוה מ-1.5 מ' וכי בעבר נתבקש שם היתר להצבת מבנה ארעי.

6.2 בנוסף, ממידע להיתר בחלקות אלו נמצאה מדידה המחלקת בין שטחי הבניה למגורים לדרך, הסותרת את שטחי המדידה בתכנית 1252998 נשוא חוות הדעת כמפורט להלן: להלן תיק מידע להיתר מתוך תיק הבניין:



עיריית ירושלים
מחלקת המידע והמיפוי

תאריך: 11/4/2022

לכבוד:
בראזני אלון
גדעון האוזנר 66
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2022/5277.00

תאריך קבלת תיק	14/02/2022
תאריך קבלת תיקון	06/04/2022
יעוד	מגורים 5 ודרך
כתובת	אל ט'הרה סמטה 7, בית צמפה

גוש	חלקה	בשלמות
30502	33	כן
30502	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3365	תחילת תוקף	02/04/1992	ד1	דרך חדשה או הרחבה	
3365	תחילת תוקף	02/04/1992	מ1	אזור מגורים 5	
תתל/108	פורסם לפי 78-77	03/06/2020			

להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבניין:

1	הנחיות לתיק מידע להיתר ניתנו עפ"י תכנית מספר 3365
2	במקום קיימת בהכנה תתל/108 אשר פורסמה לפי סעיפים 77-78
3	חלקות 33,35 בגוש 30502 הינם נכסים בניהול האפוסטרופוס הכללי. קיימת בארכיב האופטי של התיק הסכמה של מנהל היחידה הכלכלית באפוסטרופוס הכללי לפעול מול גורמי הרישוי
4	חלקות 33, 35 בגוש 30502 נמצאות במתחם לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה – ראה סעיף 9 בתקנון
5	השטח הצבוע באדום מיועד לדרך
6	היטל השבחה ישולם כחוק
7	הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב
8	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
9	תשתיות – ראה סעיף 22 בתקנון
10	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
11	בעת סימון קווי הבניין לא נבדקה בעלות / זכות / זיקה למקרקעין
12	תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה הוכחת זכות במקרקעין
13	לידיעתך ביום 1.3.22 תחולנה תקנות התכנון והבניה (תכנ הבניה) (בניה בת קיימה), התש"ף-2020
14	קובץ התקנות בדבר בניה בת קיימה מצורף לתיק זה

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתרי בניה. הועדויות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.

עמוד 21 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



להלן מדידת שטחי המגורים והדרך כפי שנערכו ע"י איברהים חגי יחיא מיום 31.12.2021:

מפה להיתר בניה

מחוז : ירושלים	מקום : ירושלים	כתובת : בית צפפה	
נפה : ירושלים		הוכן עבור : א.ברזני הסעות בע"מ	
גוש	חלקות	בשלמות	שטח רשום(ד"מ)
30502	33	כו	0.608
30502	35	כו	0.608
שטח מחושב(נ)	מגרש	תכנית חלה	מספר סידורי :
-	-	3365	-

נתוני רשת וגבולות

- נק בקרה ו- B.M. : -

- גבולות החלקה חושבו מ: מפה סופית של הגוש

- הרשת שבה בוצעה המדידה : רשת ישראל 2005 (IG05)

קא קיימים עצים בגוריים

הערות

- המספרים בין הסוגריים מסמלים גבהים

- יש לקבל אישור הועדה לפני כל תכנון

- יש לקבל את אישור הוועדה לתכנון ובניה לגבי הרפקעות וקווי הבניין.

- קווי הרפקעה ולקוחו כרפית מתכנית 3365.

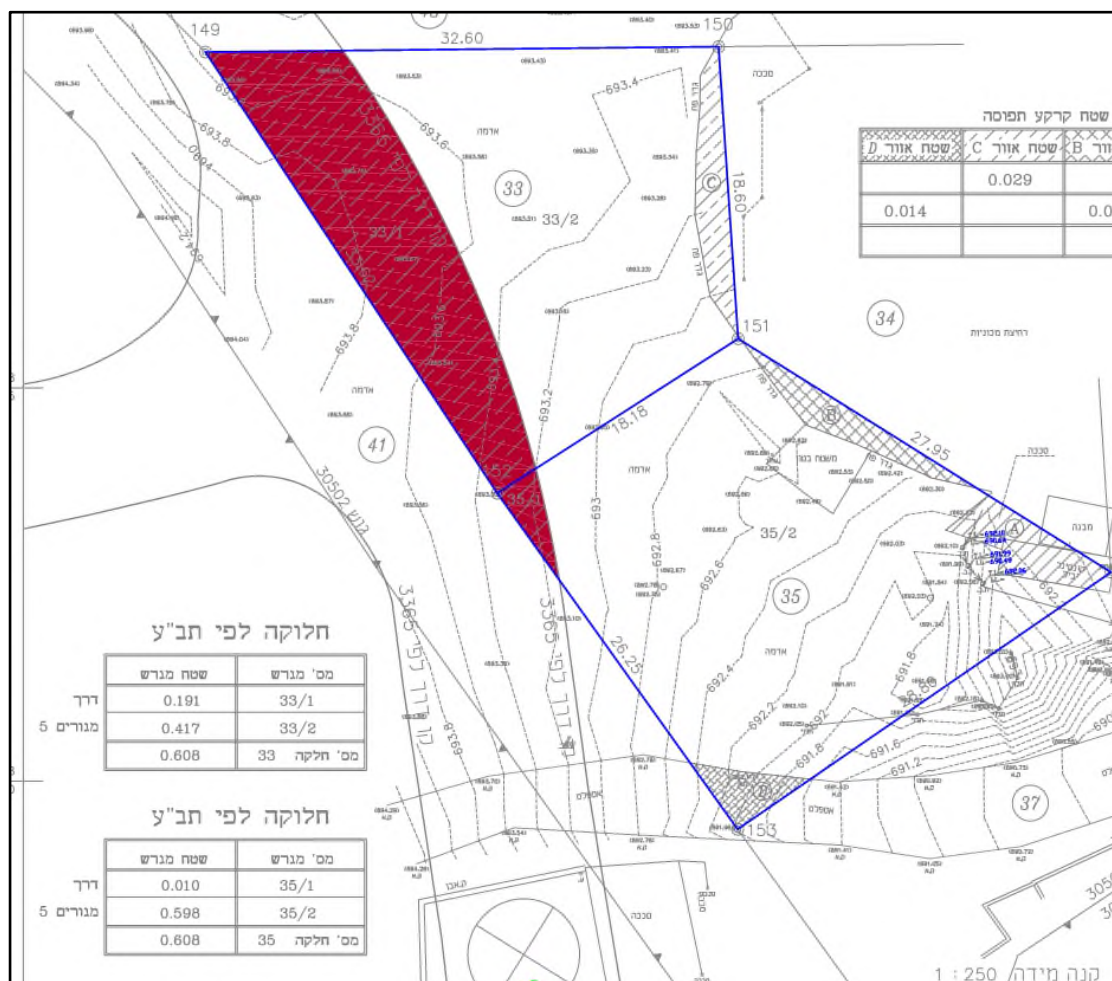
תרשים סביבה 1:2500

[illegible]

עמוד 22 מתוך 29

סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד. 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com





הערות:

☒ כעולה ממדידה שנערכה לחלקות 33 ו-35 היחס בין שטחי המגורים לדרך הינו כמפורט להלן:

417	מגורים 5	608	33
191	דרך מוצעת		
598	מגורים 5	608	35
10	דרך מוצעת		

☒ ע"פ המדידה מתוכנית 1252998 החלוקה בין השטחים הינה כדלקמן:

404	מגורים 5	608	33
204	דרך מוצעת		
587	מגורים 5	608	35
21	דרך מוצעת		

☒ הפער מוביל לפגיעה בשווי חלקות 33 ו-35 במצב הנכנס של כ- 66,750 ₪ ובהתאמה פגיעה ניכרת יותר בחלקם במצב החדש הנגזר משווים היחסי.

עמוד 23 מתוך 29

7. הערות למסמך העקרונות:

7.1 מקדמי התאמה-מצב נכנס:

בפרק העקרונות נקבעו בין היתר מקדמי ההתאמה, כדלקמן:

- מגרשים בבעלות משותפת/לא מוסדרת - הפחתה של 5-7 אחוזים.
- מגרשים בחזית לדרך ראשית - הפחתה של 5%.
- מגרשים קטנים/לא פונקציונליים - הפחתה של 10%

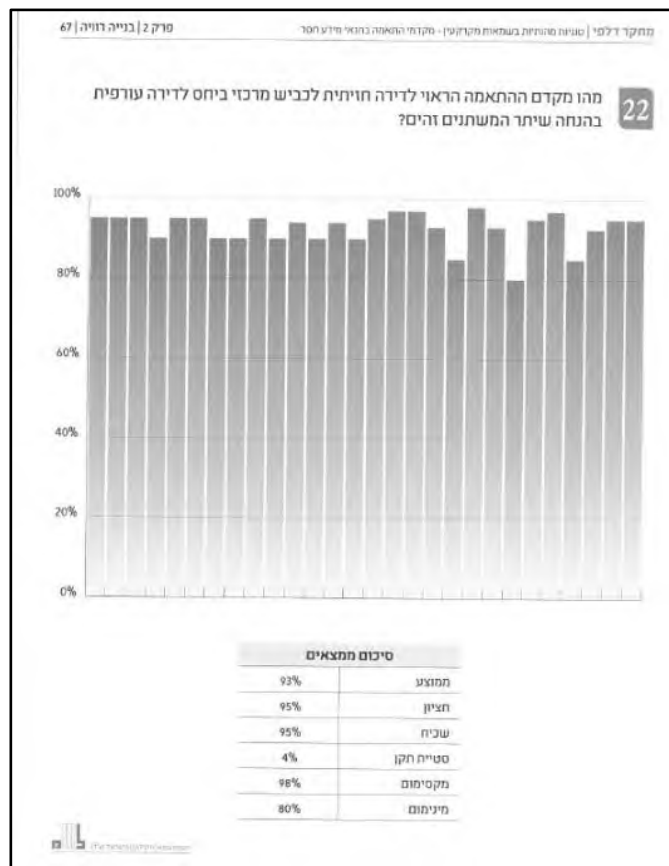
הערה:

☒ למרות האמור בחוות הדעת, ניתנה הפחתה בחלקה 32 של 7% ובחלקה 33 של 5%, הפחתה לא רלוונטית שכן כאמור, החלקות מנוהלות בשלמות על ידי האפ"כ, וכפי שנכתב במפורש בס"ק 2 "ושאינה תחת צו ניהול של האפוטרופוס הכללי".

☒ מקדם ההפחתה למגרשים בחזית דרך ראשית בשיעור של 5% אינו מנומק ואינו משקף את המטרדים, הרעש והזיהום במגרשים אלה, על פני המגרשים הפנימיים ומקדמי הפחתה ראויים הינם בשיעור של 10% שכן עסקינן בדרך ראשית במיוחד הסובלת ממטרדים של פיח, עשן, רעש וכד' על הצד הגבוה.

☒ ניתן לראות למשל מחקר דלפי של לשכת השמאים אשר קבע הפחתה של 5% לכל

הפחות כמפורט להלן:



עמוד 24 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



☒ המקרה שבנדון בו עסקינן במגרשים הסמוכים לצירים ראשיים (דרך דוד בנבנישתי / שדרות דב יוסף), יש לתת מקדם הפחתה משמעותית גבוה ביותר בטווח של בין 40-15 אחוזים כמפורט להלן:

א. **במחקר שבוצע ע"י אגף שומת מקרקעין משנת 2002** מתקבלת המסקנה העיקרית כי לגורמי הרעש והזיהום המהווים מטרד ומפגע סביבתי יש מחיר. בנוסף נכתב כי הסובלים ממטרדי הכביש מרוכזים בעיקר בשורה הראשונה של בתי המגורים הפונים לכביש. במחקר נכתב כי אזור הרגישות הגבוה במיוחד למפגעי רעש וזיהום אוויר עומד בגבול המרחק של בין 150 עד 180 מ' מהכביש.

ב. פסיקות רלוונטיות נוספות:

☒ **פס"ד ברעלי (עא 1188/92):** לגבי נכס הממוקם בשכונת ליפתא בפאתי ירושלים, סמוך לכביש הראשי מתל אביב לירושלים. השמאי שמונה מבית המשפט קבע כי ערך הדירות המצויות בבתיים הגובלים בעורק תחבורה ראשי נמוך יותר בכ- 40% עקב מטרד הרעש. יובהר כי הקביעה הינה בלי שנלקחה בחשבון האפשרות לנקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד. (ראה עמוד 481 סעיף ה').

☒ **פס"ד חודורוב הפ 304/96:** לגבי חלקות בהרצליה הסמוכות לכביש תל אביב-חיפה. בפסק הדין נקבע כי קיימת ירידת ערך בהרחבת דרך ב-5 מ' למרות שקיים קיר אקוסטי, שיקוע כביש ואספלט שקט אשר אמור לפתור את בעיית הרעש.

☒ **בתיקי ערר 5425/רש ו- 5472/רש:** בעניין שכונת נווה רסקו נפסק ע"י שמאית מכריעה ירידת ערך בשיעור של עד 20% עקב הרחבת דרך קיימת והתקרבות הדרך לבתי מגורים.

ג. שומות מכריעות/מייעצות רלוונטיות:

☒ **שומה מכרעת של מר משה נדם** בחלקה 60 בגוש 30558 בשכונת שועפאת. חלקה זו צמודה לכביש ראשי אך נהנית מיתרון של גישה ישירה מהכביש. בשומה זו נקבע מקדם הפחתה של 0.9 בגין צמידות לכביש.

☒ **שומה מכרעת של מר ברק שוורצברד** בחלקה 103-30610 בשכונת בית חנינה. בהכרעה זו נקבע מקדם הפחתה של 0.9 בגין צמידות לכביש א-זהור. מדובר בכביש העובר ממזרח למערב בתוך שכונת בית חנינה ומחבר

עמוד 25 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



בין 2 כבישים ראשיים יותר, דרך בית חנינה ממערב ודרך מוסא פלד ממזרח. לכן ברי כי במקרה הנדון (צמידות לכביש מוסא פלד) ראוי לקבוע מקדם הפחתה של 0.9 לפחות.

ד. לאור כל האמור לעיל, ראוי להגדיל את מקדמי ההפחתה שניתנו למגרשים הגובלים בדרך בנבנישתי אל מול המגרשים הפנימיים בשיעור עודף (דלתא) שלא פחות מסך שבין 10-15 אחוזים.

אומדן שווי למ"ר מבונה-מצב יוצא:

7.2 על פי מסמך העקרונות שצורף לתוכנית, נקבעו הערכים באמצעות כב' השמאים שי שמעון וגלעד לוקר כדלקמן:

שווי למ"ר מבונה מסחר	-	12,000 ₪.
שווי למ"ר מבונה תעסוקה	-	3,500 ₪.
שווי למ"ר מבונה מגורים	-	10,000 ₪.
שווי למ"ר מבונה דיור להשכרה	-	לא הוצג.

7.3 הערות לסקר המחירים-מגורים:

☒ סקר המחירים משווה לשלושת המגרשים שווי למ"ר מבונה למגורים זהה בסך של 10,000 ₪, כאשר לא יכול להיות חולק כי מגרש 101 לוקה בחסר מהותי אל מול ייתר המגרשים הן לאור צורתו האי רגולרית היוצרת קושי בניצול זכויות הבניה באופן מיטבי והן לאור סמיכותו למבנה ציבור אשר נקבע במכלול פסקי דין רבים של שמאים מכריעים שבינוי מגורים בסמיכות למבני ציבור הינה גורם מפריע שצריך להפחית משווי המקרקעין שיעור של בין 10-15 אחוזים.

☒ זאת ועוד, צורת המגרש יצרה צפיפות של 7 דירות בקומה (להבדיל מ-3 דירות בקומה למשל במגרש 102), באופן המביא לידי ירידת ערך בדירות המגורים במצב היוצא במגרש 101.

☒ זאת ועוד, במגרש 101, הועמסו בעלויות רבות של בעלי מקרקעין רבים באופן אשר הביא לידי כך שאפילו האפוטרופוס הכללי המנהל למעלה מ-25% משטחי המקרקעין נאלץ להיות בעלים ב"מושעא" עם בעלי מקרקעין רבים נוספים וזאת בניגוד למשל למגרש 102 המוצע לטובת מדינת ישראל והימנותא, שעה שהאפ"כ מכוח בעלותו זכאי היה להירשם על מגרש 102 לבדו בתוספת זכויות נוספות בייתר המגרשים. משכך, ולכל הפחות ביחס מגרש 102, היה על עורך התוכנית להביא את הייתרון המגולם במגרש 102 אל מול הקושי שבמימוש ייתר המגרשים האחרים (מגרשים 101 ו-103).

הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף, שעה שלא רק שלא ניתנה כל תוספת שווי למגרש 102 על פני המגרשים האחרים, אלא ניתנה לו הפחתה בגין הקושי והתלות בחניונים בשיעור של 5%, לכל הפחות היה צריך לקבוע כי התועלת מאינת את המורכבות שבמימוש הזכויות במגרש 102 כאמור לעיל.

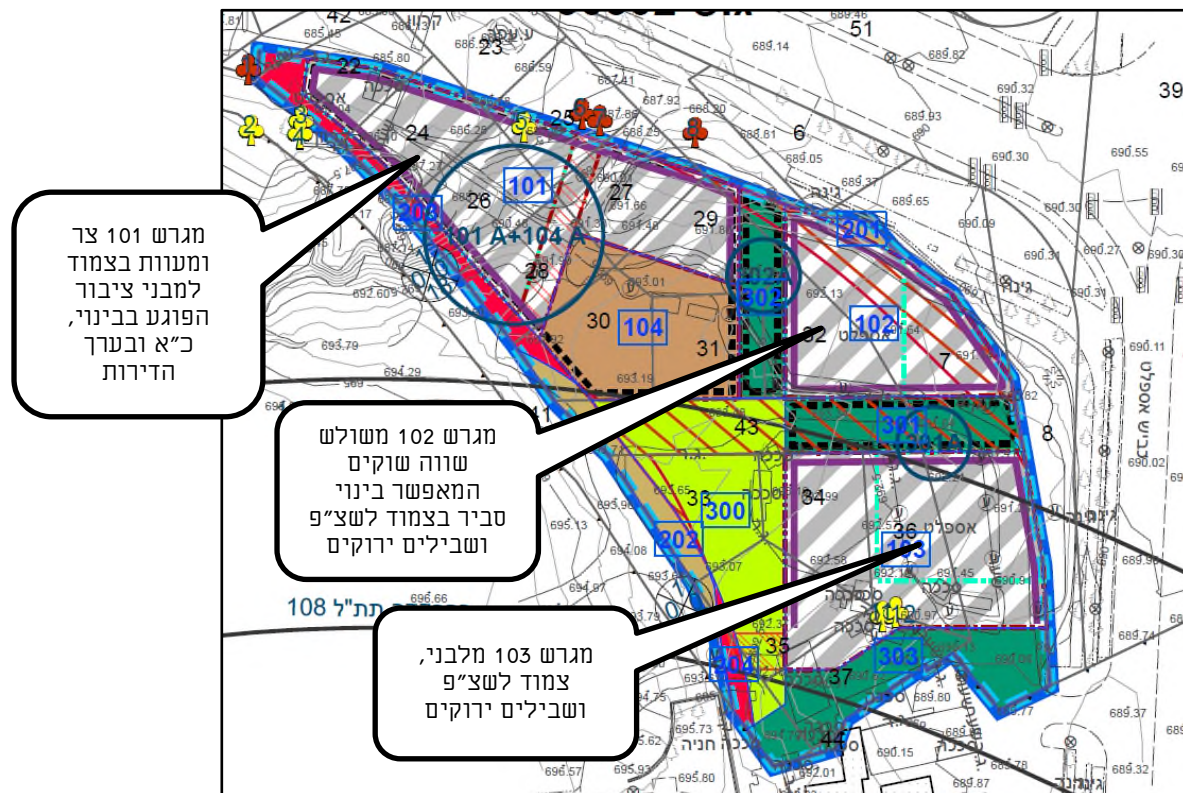
עמוד 26 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



- ☒ חוסר השוויון מתבטא שבעתיים כאשר מגרשים 102 ו-103 סמוכים וצמודים לשצ"פ ירוק בצמוד לשבילים ומעברים ירוקים המקנה להם עדיפות נוספת על פני מגרש 101, באופן המקפח את זכויות מקבלי הזכויות במגרש 101/החלקות שבנדון.
- ☒ לצורך המחשה נביא כאן את תשריט התוכנית המוצעת :



7.4 הערות בדבר סקר המחירים למסחר:

- ☒ ההשפעה האמורה לעיל בעניין צורך מגרש 101, בהכרח צריכה להביא לידי הפחתה גם משווי שטחי התעסוקה שבה שכן צורתו איננה מאפשרת בינוי סביר ואופטימאלי ביחס לייתר המגרשים האחרים.

7.5 הערות בדבר סקר המחירים לתעסוקה:

- ☒ ההשפעה האמורה לעיל בעניין צורך מגרש 101, בהכרח צריכה להביא לידי הפחתה גם משווי שטחי התעסוקה שבה שכן צורתו איננה מאפשרת בינוי סביר ואופטימאלי ביחס לייתר המגרשים האחרים.
- ☒ זאת ועוד, בס' 4.1.2 לתקנון התוכנית המוצעת, נקבעו הוראות מיוחדות הנוגעים לשטחי התעסוקה בתוכנית.
- ☒ בין הייתר נקבע כי : "ניתן להסב את שטחי התעסוקה לטובת דיור להשכרה לצמיתות בלבד".

עמוד 27 מתוך 29

- ⓧ מאחר והתוכנית עצמה קבעה פער של כמעט פי 3 בין שווי מגורים לתעסוקה בערכי קרקע (10,000 ₪ מגורים אל מול 3,500 ₪ תעסוקה), ברור לכל כי האפשרות להסבה של שטחי התעסוקה הזולים לשטחי דיור באופן כזה או אחר, יש בה משום רכיב השבחה משמעותית, הקבוע בתקנון התוכנית אשר כלל לא הובא בחשבון.
- ⓧ יתרה מכך, יחד עם התוכנית המאושרת הגובלת ממערב, "גבעת שקד" (101-0969163), נוצרו שטחי תעסוקה רבים באזור ואף יתר על המידה לעומת הביקוש למגורים, כך שקיים יתרון מובהק לדיור להשכרה על פני שטח לתעסוקה.
- ⓧ ודו"ק, סקר המחירים אשר נלקח לאומדן שווי שטחי התעסוקה בס' 8.2 לחוות הדעת השמאית בתוכנית, נלקח מתוך 4 עסקאות בלבד לשטחי משרדים באזור התעשייה תלפיות, אשר אין בו היכולת לבינוי והסבה של שטחי התעסוקה לדיור להשכרה לטווח ארוך ומקדם תוספת השבחה כלל לא ניתן.
- ⓧ לאור כל האמור לעיל, יש לייחס את תוספת השווי הראויה בשימוש תעסוקה בגין יכולתם להפוך את שטחיהן לשימוש מגורים - דיור להשכרה.

עמוד 28 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



8. מסקנות והמלצות:

מצב נכנס:

8.1 יש לבטל את רכיב ה"מושעא" שנקבע בחלקות 32 ו-33 שכן הינן מנוהלות על ידי האפ"כ בשלמות.

8.2 יש לתת מקדם הפחתה משמעותי יותר למגרשים על דרכים ראשיות דוד בנבנישתי ושדרות דב יוסף, הסובלים ממטרדי רעש, זיהום פיח ועשן וקושי במימוש על פני המגרשים הפנימיים בשיעור של לפחות בין 10-15 אחוזים (במקום 5% שניתנו בתוכנית).

8.3 יש להעביר לעיונינו את מפת המדידה של המודד המוסמך אייל רבינוביץ' מתאריך 17/11/2024, לגבי שטחי החלקות ויעודן במצב הקודם. לצורך בחינה של שטחי החלקות במצב הנכנס של חלקות 33 ו-35, שכן על פי מדידה הקיימת בתיק הבניין עולה כי השטחים ביעוד מגורים 5 במצב הנכנס גדולים יותר מהשטחים המופיעים בטבלת התוכנית, והשטחים ביעוד דרך מוצעת קטנים יותר מהשטחים המופיעים בטבלת התוכנית.

מצב יוצא:

8.4 יש להביא הפחתה למגורים **במגרש 101** בגין סמיכות למבני ציבור בשיעור של 15%.

8.5 יש להביא הפחתה למגורים במגרש 101 בגין חוסר פונקציונליות וחוסר פרטיות של דירות המגורים שכן עסקינן בבינוי של 7 דירות בקומה, על חלקה בצורה אשר אינה מאפשרת בינוי מיטבי של שטחי המגורים וחללי המגורים בשיעור של 15% נוספים.

8.6 יש להביא הפחתה לשטחי המסחר והתעסוקה **במגרש 101** בגין חוסר פונקציונליות של המגרש אשר אינו מאפשר ניצול מיטבי של שטחי המסחר והתעסוקה בדומה למגרשים האחרים בתוכנית.

8.7 יש לקחת בחשבון את החלופה המיטבית בגין הסבת שטחי תעסוקה ל- שטחי מגורים כדיור להשכרה.

8.8 יש לבטל את ההפחתה במגרש 102 בגין מקדם הפחתה ותלות בחניונים שכן הפחתה זו מתאינת מול תוספת השווי למגרש זה למיעוט בעלים ללא "מושעא", לחילופין יש להוריד משווי מצב החדש למגרשים 101, 103 בגין ריבוי בעלים.

8.9 יש להגדיר את התוספות שנקבעו בתוכנית בגין "דיורית" בגינה ניתן לבנות עד 20%, כך שיש חשיבות לקבוע איך הדבר יתחלק בין **המגרשים** בתוכנית. בהתאם ליח"ד בכל **מגרש** ולא "בתכנית" (בסעיף 1.2.4ב(2)(א) בתקנון).



עו"ד חננאל ברהום – שמאי מקרקעין

עמוד 29 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com





משרד המשפטים

האפוטרופוס הכללי והממונה על ענייני ירושה

הנהלת האגף - ירושלים
 תאריך: כ"ט סיון, תשפ"ה
 25 יוני, 2025
 מספרנו: ע 92254, 92128,
 92023, 92130, 92011

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

שלומציון 1

ירושלים

הגשה מקוונת

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לתוכנית מופקדת 101-1252998

מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף

האפוטרופוס הכללי מתכבד בזה להגיש לכב' הועדה את התנגדותו לתוכנית המופקדת 101-1252998 מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף (להלן: "התוכנית").

1. האפוטרופוס הכללי מנהל את נכסי הנעדרים צימרמן אריס, הורוביץ אהרון, כהן לואיס, ריבלין משה וברסון מיכאל מכוח חוק האפוטרופוס הכללי התשל"ח-1978 ועל פי צו ניהול שניתן ע"י בית המשפט המחוזי ירושלים וכן מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומינהל, תש"ל-1970 (להלן: "הנעדרים"). בין נכסי הנעדרים מצויות חלקות 26, 32, 33 ו-35 בגוש 30502 (להלן: "הנכס"), כמפורט בנסח הרישום, לרבות הערות בדבר צווי הניהול. העתק נסחי רישום מצורף להתנגדות זו ומסומן נספח 1.

2. יצוין כי בנוגע לחלקה 32 נרשם בנסח כי "הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש". כמו כן מבדיקה שבוצעה לאחרונה בלשכת רישום המקרקעין עולה כי נרשמו בנכס שמות בעלים הטוענים כי הם יורשיו של אהרון הורוביץ, ודבר זה מצוי כעת בבדיקת האפוטרופוס הכללי. למען הזהירות מוגשת התנגדות זו גם עבור חלקה 32.

3. על פי הודעת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים הנכס נמצא בתחומי התוכנית. מבדיקת התוכנית עולה כי יש בהוראות התוכנית ובטבלת האיחוד וחלוקה הכלולה בה כדי לפגוע זכויות האפוטרופוס הכללי בנכס המנוהל על ידו, כמפורט בחוות הדעת השמאית המפורטת והמנומקת המצורפת להתנגדות זו. העתק חוו"ד שמאי מצורף להתנגדות זו ומסומן נספח 2.

1

* ירושלים * שד' וולפסון 2, קריית הממשלה ע"ש דוד בן-גוריון *

* ת"ד 49029 * מיקוד 9149001 *

* טלפון 073-3926856 * פקס 073-3926976 * דוא"ל: miryams@justice.gov.il *

4. להלן פירוט תמציתי של נימוקי ההתנגדות הכלליים לתוכנית:

4.1 מצב נכנס:

4.1.1 חלוקת שטח חלקות 33 ו- 35 ליעודים השונים: במצב הנכנס של חלקות 33 ו-35

לטבלת האיחוד והחלוקה יש אי התאמה בחלוקה הפנימית בין ייעוד מגורים 5 לדרך מוצעת במצב הנכנס לטבלה לבין מדידה קודמת שנערכה לחלקות אלו, כפי שיפורט להלן. בחלקה 33 ששטחה הכולל הוא 608 מ"ר, החלוקה הפנימית על פי טבלת האיחוד וחלוקה של התוכנית דנן היא 404 מ"ר בייעוד למגורים 5 ו-204 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת, ובחלקה 35 ששטחה גם כן 608 מ"ר, החלוקה הפנימית היא 587 מ"ר בייעוד למגורים 5 ו-21 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת. ואולם מבדיקה ומדידה שביצע המודד איברהים חגי יחיא ביום 31.12.21 בתיק בנין 2022/5277.00 עבור בקשה להיתר בנייה בחלקות 33 ו- 35 שהיו מושכרות על ידי האפוטרופוס הכללי באותו מועד לחברת "בראזני" עולה, כי החלוקה הפנימית הנכונה בחלקה 33 היא 417 מ"ר בייעוד למגורים 5 ורק 191 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת, ובחלקה 35 החלוקה פנימית הנכונה היא 598 מ"ר בייעוד למגורים 5 ורק 10 מ"ר בייעוד לדרך מוצעת. הטעויות האלה יוצרות פגיעה בשווי חלקות 33 ו-35 במצב הנכנס של כ- 66,750 ₪ ובהתאמה פגיעה ניכרת יותר בחלקם במצב החדש הנגזר משווים היחסי ועל כן יש לתקנם. כמו כן נבקש שתועבר אלינו מפת המדידה חתומה של המודד אייל רבינוביץ' מיום 17.11.2024, עליה הסתמכו שמאי האיחוד וחלוקה.

4.1.2 מקדמי התאמה לחלקות במצב נכנס:

4.1.2.1 התוכנית קבעה מקדם הפחתה של 5-7% למגרשים בבעלות משותפת/לא מוסדרת,

ובהתאם התוכנית קבעה מקדם הפחתה של 7% לחלקה 32 ו-5% לחלקה 33 אולם הפחתה זו אינה הוגנת ואינה מוצדקת שכן החלקות הללו מנוהלות בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי. אף בנספח העקרונות של התוכנית צוין כי אין הפחתה בגין מקדם מושע או בגין בעלות לא מוסדרת בחלקות המצויות בניהול האפוטרופוס הכללי (עמ' 22, סעיף 1 ה"ש 2), אך בפועל בוצעה הפחתה בגין כך בחלקות האמורות.

4.1.2.2 התוכנית קבעה מקדם הפחתה למספר חלקות (7,22,23,24,25,27,29,42) בחזית דרך

ראשית (דרך דוד בנבנישתי/שדרות דב יוסף) בשיעור של 5%. גובה מקדם זה אינו מנומק ואינו משקף נכונה את המטרדים, הרעש והזיהום במגרשים אלה, על פני המגרשים הפנימיים. על כן מקדמי הפחתה ראויים בהקשר זה צריכים להיקבע בשיעור גבוה יותר, של לכל הפחות 10%, שכן עסקינן בדרכים ראשיות במיוחד הסובלות ממטרדים משמעותיים ביותר של פיח, עשן, רעש וכד'.

4.2 מצב יוצא:

4.2.1 מקדמי הפחתה לחלקות במצב יוצא: הזכויות בניהול האפ"כ רוכזו על פי התוכנית

במגרש 101. מגרש 101 לוקה בחסר מהותי אל מול יתר המגרשים, כפי שיפורט להלן, ועל כן יש לקבוע לו מקדמי הפחתה, כדלקמן:

4.2.1.1 למגרש 101 צורה אי-רגולארית היוצרת קושי בניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.

עובדה זו בהכרח צריכה להביא לידי הפחתה בשווי שטחי המגורים, וכן להפחתה בשווי שטחי המסחר והתעסוקה שכן צורתו של המגרש איננה מאפשרת בינוי סביר ואופטימאלי ביחס למגרשים האחרים. אנו סבורים כי יש לקבוע הפחתת שווי במצב יוצא הן למגורים והן למסחר ותעסוקה אשר תשקף פגיעה משמעותית זו.

4.2.1.2 צורת מגרש 101 יצרה צפיפות של 7 דירות בקומה (להבדיל מ-3 דירות בקומה

למשל במגרש 102), באופן המביא לידי ירידת ערך בדירות המגורים במצב היוצא במגרש 101. חוסר השוויון אף מתעצם כאשר מתברר כי מגרשים 102 ו-103 סמוכים וצמודים לשצ"פ ירוק בצמוד לשבילים ומעברים ירוקים המקנה להם עדיפות נוספת על פני מגרש 101, באופן המקפח את זכויות מקבלי הזכויות במגרש 101/החלקות שבנדון. לפיכך לדעתנו יש לקבוע הפחתה למגורים במגרש 101 בגין חוסר פונקציונאליות וחוסר פרטיות של דירות המגורים שכן עסקינן בבינוי של 7 דירות בקומה, על חלקה בצורה אשר אינה מאפשרת בינוי מיטבי של שטחי המגורים וחללי המגורים בשיעור של 15% נוספים.

4.2.1.3 מגרש 101 מצוי בסמיכות למבנה ציבור אשר נקבע במכלול פסקי דין רבים של

שמאים מכריעים שבינוי מגורים בסמיכות למבני ציבור הינה גורם מפריע שצריך להפחית משווי המקרקעין שיעור של בין 10-15 אחוזים. על כן לדעתנו יש לקבוע הפחתה למגורים במגרש 101 בגין סמיכות למבני ציבור בשיעור של 15%.

4.2.1.4 במגרש 101 הועמסו בעלויות של בעלי מקרקעין רבים באופן אשר הביא לידי כך

שאפילו האפוטרופוס הכללי המנהל למעלה מ-25% משטחי המקרקעין הנכללים בתוכנית נאלץ להיות בעלים ב"מושע" עם בעלי מקרקעין רבים נוספים וזאת בניגוד למשל למגרש 102 המוצע לטובת מדינת ישראל והימנותא, בשעה שהאפ"כ מכוח בעלותו זכאי היה להירשם על מגרש 102 לבדו בתוספת זכויות נוספות ביתר המגרשים. משכך, ולכל הפחות ביחס מגרש 102, היה על עורך התוכנית להביא בחשבון את היתרון המגולם במגרש 102 אל מול הקושי שבמימוש יתר המגרשים האחרים (מגרשים 101 ו-103), ולהפחית משווי מצב החדש למגרשים 101 ו-103 בגין ריבוי בעלים.

4.2.1.5 הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף, שעה שלא רק שלא ניתנה כל תוספת שווי

למגרש 102 על פני המגרשים האחרים, אלא ניתנה לו הפחתה בגין הקושי והתלות בחניונים בשיעור של 5%. לכן לדעת האפוטרופוס הכללי יש לבטל את ההפחתה

במגרש 102 בגין מקדם הפחתה של תלות בחניונים שכן הפחתה זו מתאימה מול תוספת השווי למגרש זה בגין מיעוט בעלים ללא "מושעא".

4.2.2 **חוסר התייחסות לאופציה להסבת שטחי התעסוקה לדיור להשכרה:** התוכנית קבעה פער של כמעט פי 3 בין שווי מגורים לתעסוקה בערכי קרקע (10,000 ₪ מגורים אל מול 3,500 ₪ תעסוקה), האפשרות להסבה של שטחי התעסוקה הזולים לשטחי דיור להשכרה, יש בה משום רכיב השבחה משמעותית, אשר לא הובא בחשבון בנספח העקרונות של התוכנית ולא בקביעת השווי בטבלת האיזון. על שמאי האיחוד וחלוקה לבחור את החלופה המיטבית בין תעסוקה לבין דיור להשכרה, ובאם הוחלט על תעסוקה יש לגלם רכיב של הסבה לדיור להשכרה בשווי לתעסוקה.

4.3 **הזכויות המותנות בהקמת קרן תחזוקה במגרשי התמורה 101, 102 ו-103:**

4.3.1 נראה כי חלה טעות סופר בטבלת השטחים שכן למגרש 102 אושרה תוספת של 5 יח"ד מותנות ב-600 מ"ר סה"כ (עיקרי + שירות) בעוד בטבלת שטחי הבניה נרשם ככל הנראה בטעות שטח כולל של 720 מ"ר (בדומה למגרשים 101 ו-103 וככל הנראה מכך נובעת טעות הסופר).

4.3.2 בנוסף ראוי היה יותר לחלק את קרן התחזוקה לכל מגרש בנפרד למשל לפי מפתח של תוספת יח"ד בכל מגרש ולא כסכום כולל.

4.4 **אופציית הדיוריות:** יש לקבוע ולפרט את ניצול זכויות "הדיוריות" לפי חלק יחסי בכל מגרש, ולא להשאיר מקום לשאלות כפי שכתוב בתקנון התוכנית (20% משטחי התוכנית ללא חלוקה למגרשים).

5. האפוטרופוס הכללי מבקש מכב' הועדה להזמין להשמיע נימוקי ההתנגדות לתוכנית.

6. מצורף בזה תצהיר לתמיכה בעובדות הנכללות בהתנגדות.

7. האמור בהתנגדות זו איננו ממצא את טענות האפוטרופוס הכללי כנגד התכנית. נשמרות בזאת כל הזכויות והטענות העומדות לנעדר על פי כל דין בקשר לעניין הנדון.

8. האפוטרופוס הכללי שומר על זכותו לצרף להתנגדות זו חלקות נוספות, ככל שיתגלה בעתיד כי קיימות חלקות נוספות בניהול האפוטרופוס הכללי הנכללות בתוכנית זו מעבר לחלקת הנעדר, וכן להסיר התנגדותו מחלקה 32 כפי שפורט ברישא.

9. האפוטרופוס הכללי שומר על זכותו לטעון טענות נוספות כנגד התוכנית, ככל שיתגלו עובדות חדשות בעתיד או שיתקבלו נתונים חדשים מאת שמאי התוכנית.


מירי שינין, עו"ד
ב"כ האפוטרופוס הכללי

העתק: הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסחי חלקות 26, 23, 33, 35	7
2	חוות דעת מומחה למסמך עזר להתנגדות לתכנית 101-1252998 מעודכן 22.6.25	15

נספח 1

נסחי חלקות 26, 23, 33, 35

עמ' 7



700741

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 33

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	608				

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
5856/2012/1	רישום שוטף
7059/2021/1	תיקון הסדר

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 23, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 525

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	כהן לואיס ל.		
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ריבלין משה		
				החלק בנכס	
				1 / 2	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7678/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות:	תיק אפ"כ מס' 92023, מיום 25.1.2021		
		על הבעלות של:	כהן לואיס ל.		

08/04/2025 תאריך
י' ניסן תשפ"ה
שעה: 14:39

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



700741 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 33

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7678/2021/2	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות:	תיק אפ"כ מס' 92130 , מיום 25.1.2021		
		על הבעלות של:	ריבלין משה		

סוף נתונים

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

לצורך רשמי - פטור מאגרה



749581

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 32

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	568				

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
18742/2025/1	תיקון הסדר

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 516

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18742/2025/2	27/04/2025	תיקון בעלות לאחר הסדר	ווסטטון ברברה אן	דרכון ארה"ב	535592828
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18742/2025/2	27/04/2025	תיקון בעלות לאחר הסדר	הורביץ ג'ואל הרברט	דרכון ארה"ב	592381221
				החלק בנכס	
				1 / 2	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19637/2025/1	04/05/2025	הערת אזהרה סעיף 126	נופי הדרום (ל.פ) בע"מ	חברה	516751831
		הערות:	28.12.2023 התחייבות מיום		
על כל הבעלים					

נסח מס' 749581

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 32

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
20551/2025/1	08/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1252998 שפורסמה בילקוט פרסומים 13391 התשפה, עמוד 6372 מיום 27/04/2025 קישור לתוכנית			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



749683

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 33

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	608				

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
5856/2012/1	רישום שוטף
7059/2021/1	תיקון הסדר

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 23, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 525

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	כהן לואיס ל.	1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
7059/2021/2	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ריבלין משה	1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
7678/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי	כהן לואיס ל.
הערות: תיק אפ"כ מס' 92023, מיום 25.1.2021				

749683 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30502 חלקה: 33

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7678/2021/2	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות: תיק אפ"כ מס' 92130, מיום 25.1.2021			
		על הבעלות של:	ריבלין משה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
20551/2025/1	08/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1252998 שפורסמה בילקוט פרסומים 13391 התשפה, עמוד 6372 מיום 27/04/2025 קישור לתוכנית			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

700742

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 35

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	608				

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 24, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 752

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
7060/2021/1	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ברסון מיכאל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
7674/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי		
		הערות:	תיק אפ"כ מס' 92011, מיום 25.1.2021		
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

לצורך רשמי - פטור מאגרה

נספח 2

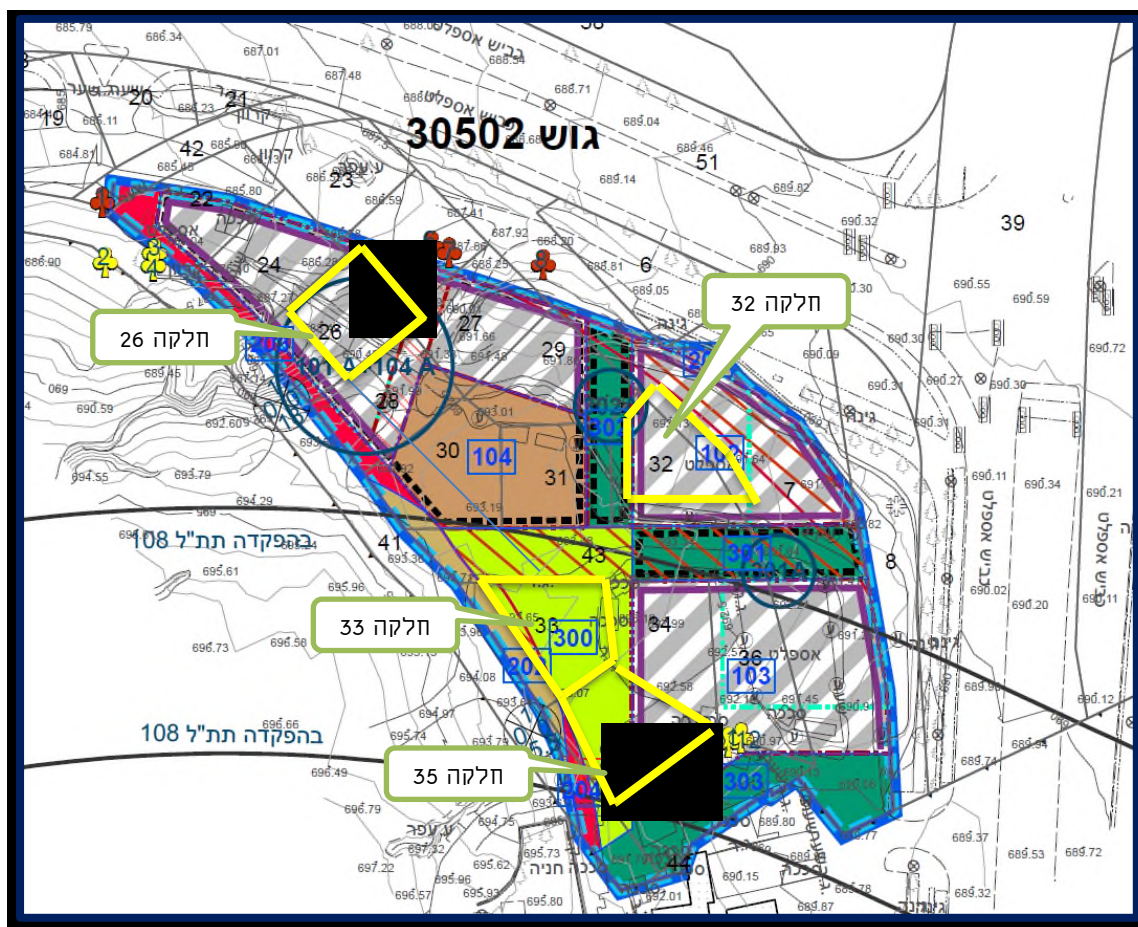
**חוות דעת מומחה למסמך עזר
להתנגדות לתכנית 101-1252998
מעודכן 22.6.25**

עמ' 15

יום ראשון כ"ו סיון תשפ"ה
22 יוני, 2025
מספרינו: 25-06806

חוות דעת מומחה

**מסמך עזר להתנגדות לתוכנית מס' 101-1252998
מתחמים לאורך ציר רק"ל - מתחם דב יוסף
בנוגע לחלקות 26, 32, 33 ו-35 בגוש 30502
המהוות חלק מהתוכנית ומנוהלות ע"י
האפוטרופוס הכללי**



החלקות המנוהלות ו/או המוחזקות על ידי האפ"כ בהתאם לס' 5 לחוק הסדרי
משפט ומנהל, ממוסגרות בצהוב (לא במקור ולהמחשה בלבד)

שם המומחה : עו"ד חננאל ברהום-שמאי מקרקעין וכלכלן

כתובת : רחוב הגואל 2, אפרת

אני הח"מ, נתבקשתי ע"י מר בנימין דקל, שמאי מקרקעין מיחידת החילוט, לחוות דעתי המקצועית בעניין אומדן שווי הנכס שבנדון בשוק החופשי קונה ומוכר מרצון. אני נותן את חוות דעתי במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי מיום 8.62.2025. שהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

2009 - תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין אוניברסיטת אריאל.

2010 - הוסמכתי כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 1760.

2014 - תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו.

2016 - הוסמכתי כעורך דין - חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

ואלה פרטי ניסיוני:

2008 - מתמחה בשמאות, מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ.

2010 - בקרת פרויקטים, דוחות אפס, דוחות ליווי, דוחות IFRS לבורסה, דוחות התקדמות הנדסית לעשרות פרויקטים ברחבי הארץ ועריכת שומות מקרקעין במשרד "טגור מהנדסים בע"מ למרבית הבנקים המסחריים.

2012 - בעל משרד עצמאי בתחום שמאות המקרקעין, כתיבת חוות דעת מומחה לבתי משפט ובתי דין רבניים, ייצוג נישומים בוועדות ערר ומול שמאי מכריע, עריכת שומות היטל השבחה עבור מחלקת השבחה בעיריית תל אביב, עבור בנק דיסקונט ובנק הפועלים, כתיבת חוות דעת עבור האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי ועבור יחידת החילוט במשרד המשפטים.

שימשתי בעבר כראש צוות שמאים באפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי וחבר בוועדת ייזום לנכסי האפ"כ וכיועץ בענייני מקרקעין לכל המחוזות באפוטרופוס הכללי עד סוף שנת 2015.

בעל משרד עצמאי בתחום עריכת הדין. מופיע ברשימת השמאים של השמאי הממשלתי (הביטוח הלאומי, האפוטרופוס הכללי, יחידת החילוט, עמידר, עמיגור רשות המיסים ועוד), מופיע ברשימת המומחים לשמאות ושמאות רכוש בבתי המשפט עד לשנת 2030. בעל משרד עצמאי בתחום עריכת הדין.

עמוד 2 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



1. מטרת חוות הדעת

1.1 נתבקשתי על ידי מר בצלאל קנדל מהאפוטרופוס הכללי המנהל ו/או רשאי להחזיק בהם מכוח ס' 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל תש"ל-1970, את חלקות 26, 32, 33 ו- 35 בגוש 30502, לחוות דעתי לעניין טבלאות איחוד והחלוקה המוצעות על פי תוכנית מופקדת להתנגדויות שמספרה 101-1252998, בפינת הרחובות דוד בנבנישתי/ דב יוסף בכלל, והקצאה המוצעת בטבלאות התוכנית ולהלן מסקנתי.

1.2 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. כל שימוש אחר בדו"ח טעון אישור בכתב מאת הח"מ.

2. פרטי הנכס שבנדון:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	בעלות	בעלים / עיזבון / נעדר	הערות
30502	26	551	רישום בעלות לאחר הסדר	האריס צימרמן	צו ניהול זמני לטובת האפ"כ עד 20.10.25
	32	568	רישום בעלות לאחר הסדר	אהרון הורביץ ז"ל	צו ניהול לטובת האפ"כ
	33	608	תיקון בעלות לאחר הסדר	כהן לואיס. ל (1/2)	צו ניהול לטובת האפ"כ
	35	608	תיקון בעלות לאחר הסדר	ריבלין משה (1/2)	צו ניהול לטובת האפ"כ
				ברסון מיכאל	צו ניהול לטובת האפ"כ

מיקום : פינת הרחובות דב יוסף/דוד בנבנישתי, שכונת בית צפאפא - שרפת, ירושלים.

מהות : חלקות המוצעות במסגרת תוכנית 1252998 לאיחוד וחלוקה ולבינוי בין היתר של 3 מבנים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

בעלות : פרטית.

הערות¹ : הערות ניהול לטובת האפוטרופוס הכללי.

¹ יוער כבר כאן כי בנסח הטאבו של חלקה 26 טרם עודכן הארכת צו הניהול עד לתאריך 20/10/2025, ובנסח הטאבו של חלקה 32 טרם עודכנה הערת ניהול, על כל פנים בנסחי הרישום מופיעים צווי הניהול וכי האפ"כ מחזיק ומנהל מקרקעין אלו בין היתר גם מכוח ס' 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל תש"ל-1970.

עמוד 3 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



3. תיאור הנכסים והסביבה

3.1 תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה קרקע ריקה המנוהלת על ידי האפ"כ מכוח תפקידו על פי חוק, בשטח חלקות רשום כולל של כ- 2,335 מ"ר, המיועדים במסגרת תכנון מוצע וטבלאות לאיחוד וחלוקה לשינוי ייעוד במסגרת מתחם המכונה "דב יוסף" על ציר הרק"ל בחלקה הצפון מערבי של שכונת בית צ'פאפא - שרפאת, בירושלים וידועים גם כ- חלקות 26, 32, 33 ו-35 בגוש 30502 (להלן "הנכס" ו/או "המקרקעין" ו/או "החלקות" שבנדון).

בית צפאפא (בערבית: بيت صافا) היא שכונה ערבית השוכנת בדרום-מזרח ירושלים, בין השכונות קטמונים, פת, גילה ותלפיות. בשכונה (יחד עם שרפאת הצמודה) חיים כיום כ-13,000 תושבים.

המקרקעין שבנדון ממוקמים בפאתיה המערביים של השכונה בסמיכות לציר הרק"ל של מתחם הרחובות "דב יוסף/בנבנישתי", ממזרח לשכונת גבעת השקד המתוכננת אף היא בימים אלו ובאזור הצפוי לפיתוח אינטנסיבי בשנים הקרובות, בין היתר עם השלמת הקמת צירי הרכבת הקלה, אשר יגישו את המתחם והסביבה אל יתר שכונות העיר ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לפיתוח מתחמי מגורים ותעסוקה על ציר הרכבת, מפותחת גם הקרקע שבנדון יחד עם פיתוח המתחמים הצמודים.

שכונת בית ס'פאפא ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ירושלים וגבולותיה:

מצפון - שכונות פת ותלפיות.

מדרום - שכונת גילה.

ממזרח - שכונת גבעת המטוס

ממערב - שכונה חדשה בתכנון "גבעת השקד", מעברה שכונת מנחת (מלחה).

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת במקרקעין ריקים על צירי תנועה ראשיים.

המקרקעין שבנדון מהווים חלק ממתחם של 11,437 מ"ר, המיועד במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לבינוי של 3 מבני מגורים, מסחר ותעסוקה בשילוב דרכים שצ"ב ועוד. לאור כך שחלק משטח החלקות והמגרשים סומן בתוכניות קודמות עבור דרך מוצעת ו/או מאושרת ו/או שצ"פ וכד', הרי שהחלוקה בין שטחי המגרשים והחלקות במסגרת טבלת איחוד והחלוקה הינה בין שטח של 8,801 מ"ר אשר סומנו מעל הקו בטבלת האיחוד ולהם הוקצו שטחי המסחר, התעסוקה והמגורים לבין יתר שטח המקרקעין של כ- 2,636 מ"ר אשר נרשמו לטובת העירייה מתחת לטבלה ללא השתתפות בשטחי החלוקה במצב היוצא.

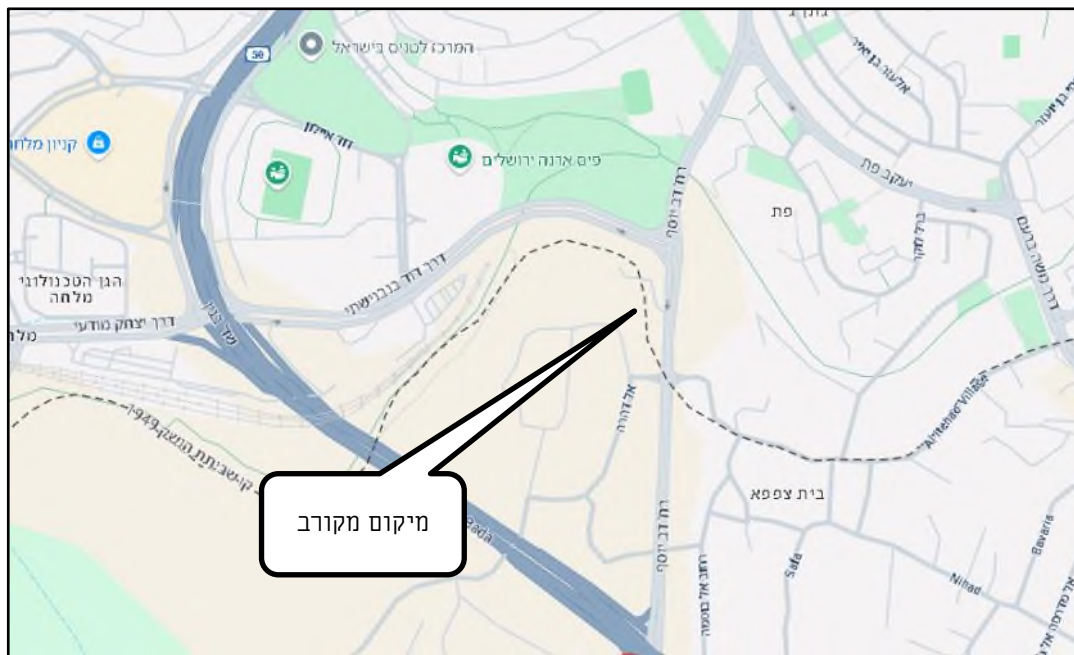
עמוד 4 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



להלן תרשים הסביבה להמחשה:



להלן תצלום אוויר תלת מימד (שנת 2024) של הסביבה לצורך המחשה:



עמוד 5 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



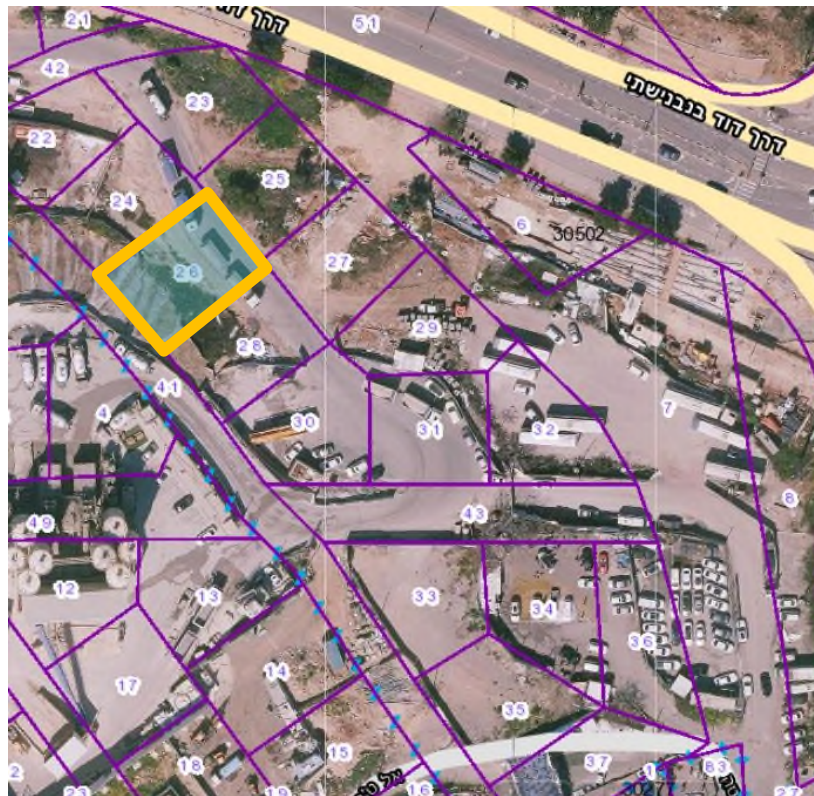
3.2 תיאור החלקות:

חלקה 26 בגוש 30502:

חלקה רגולרית בצורת מלבן בשטח חלקה רשום של 551 מ"ר.
החלקה ריקה ופנויה ופנימית לרחוב דוד בנבנישתי ומידותיה עומק כ-27 מ' ורוחב חזית (מזרח) כ-20 מ' והינה מנוהלת בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי וגבולותיה:

- מצפון** - חלקה 24 הכוללת מבנה מגורים חד קומתי.
- מזרם** - חלקה 28 ריקה ופנויה.
- ממזרח** - חלקה 25 ומעברו דרך דוד בנבנישתי.
- ממערב** - חלקה 41 הכוללת כביש גישה למפעל של חברת שפיר.

להלן תרשים החלקה על רקע מפת GIS להמחשה:



עמוד 6 מתוך 29

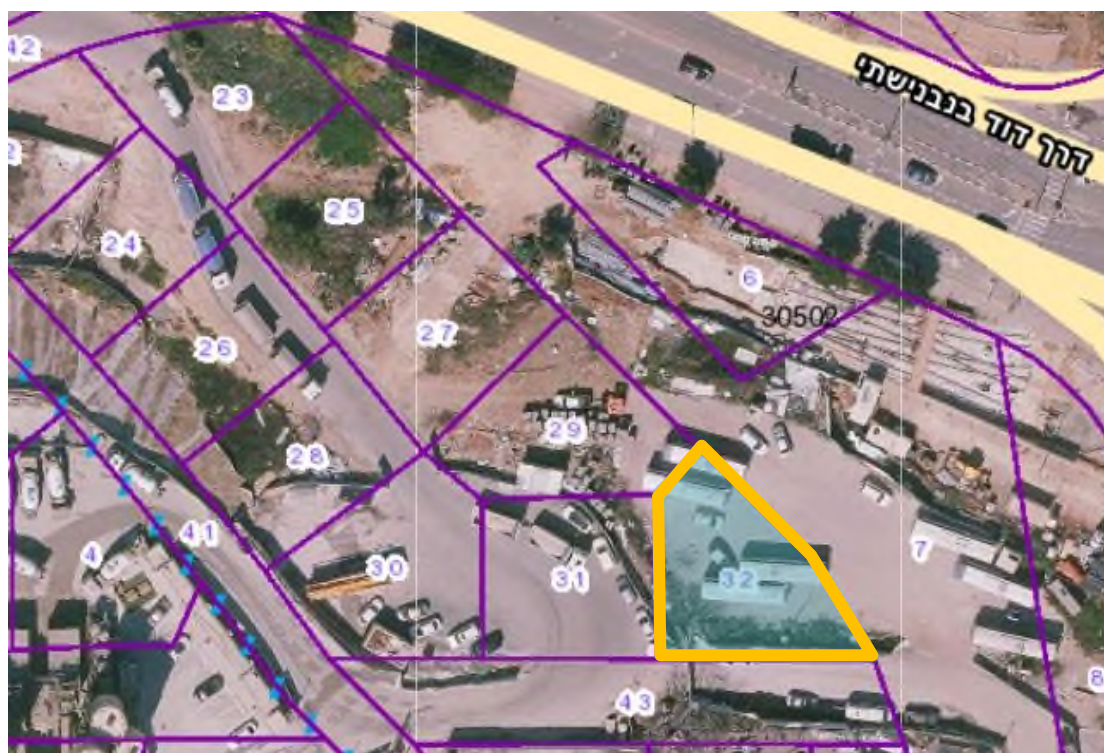
חלקה 32 בגוש 30502 :

חלקה אי רגולרית המשמשת מתחם לחניות כלי רכב ומשאיות בשטח חלקה רשום של 568 מ"ר.

החלקה פנימית ומדרום לרחוב דוד בננישתי וממערב לשדרות דב יוסף ומנוהלת בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי וגבולותיה :

- מצפון** - חלקות 6 ו-7 ומעברם דרך דוד בננישתי.
- מדרום** - חלקה 43 אשר חלק ממנה משמש לדרך.
- ממזרח** - חלקות 7 ו-8 ומעברם שדרות דב יוסף.
- ממערב** - חלקות 29 ו-31.

להלן תרשים החלקה על רקע מפת GIS להמחשה :



עמוד 7 מתוך 29

חלקות 33 ו-35 בגוש 30502:

החלקות ריקות ופנויות בשטח חלקה רשום של 608 מ"ר כל אחת מהחלקות.
החלקות פנימיות ומדרום לרחוב דוד בנבנישתי וממערב לשדרות דב יוסף ומנוהלת
בשלמות על ידי האפוטרופוס הכללי וגבולותיה:

- מצפון** - חלקה 43 אשר חלק ממנה משמש לדרך ומעברה חלקות 30 ו-31.
- מדרום** - חלקה 37 הכוללת מוסך מכוניות.
- ממזרח** - חלקה 34 הכוללת מכון שטיפה לכלי רכב.
- ממערב** - חלקה 41 אשר חלק ממנה משמש לדרך וחלקות נוספות.

להלן תרשים החלקות על רקע מפת GIS להמחשה:



עמוד 8 מתוך 29

4. המצב משפטי

4.1 חלקה 26 בגוש 30502:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

א. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 26 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 17)
שטח חלקה רשום : 551 מ"ר

ב. בעלויות

רישום בעלות לאחר הסדר - לא הוסדר.

ג. הערות

צו ניהול על ידי האפוטרופוס הכללי מיום 18.11.2024 בתיק בית המשפט המחוזי בירושלים הליך מס 11330-10-24 מיום 10.10.2024 ובתוקף עד ליום 10.4.2025.
להלן עותק מהנסח האמור:

08/04/2025 י' ניסן תשפ"ה שעה: 14:39		תאריך		רשומות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سجل الحقوق والتمليك العقاري)		משרד המשפטים وزارة العدل : وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE							
700739		נסח מס'		לשכת רישום מקרקעין: ירושלים									
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 30502 חלקה: 26													
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>הכנס נוצר ע"י שטר:</td> <td>10759/2007</td> <td>מיום:</td> <td>17/05/2007</td> <td>סוג שטר:</td> <td>הסדר משיטה ישנה</td> </tr> </table>								הכנס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
הכנס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה								
תיאור הנכס													
רשומות		שטח במ"ר											
עריית ירושלים		551											
יישוב													
ירושלים													
הערות רשם המקרקעין													
בית צפאפא													
המספרים הישנים של החלקה													
גוש שומה 30502 חלקה 17, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 519													
בעלויות													
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים										
10759/2007/1	17/05/2007	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר										
החלק בנכס													
בטלמות													
הערות													
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב										
47924/2024/1	18/11/2024	צו ניהול ע"י אפוטרופוס	האפוטרופוס הכללי										
הערות:		תיק במ"ש מחוזי (מ-), הליך מס' 11330-10-24, מיום 10.10.2024 הגו יעמוד בתוקף עד ליום 10.4.2025											
סוף נתונים													
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהנהל מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001													

עמוד 9 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



צו ניהול זמני

בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 20.4.2025 בתיק נע"ד
שמספרו 11330-10-24, ניתן צו ניהול זמני לאפוטרופוס הכללי לנהל באורח זמני
את הנכסים העזובים של הנעדר "האריס צימרמן" למשך 6 חודשים מיום נתינת
הצו ועד ליום 20.10.2025 כמפורט להלן:

נע"ד: 11330-10-24	בית המשפט המחוזי ירושלים
בעניין: חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978	ובעניין: הנכסים העזובים של האריס צימרמן (להלן: "הנעדר")
צו ניהול זמני	
חנני מורה בזה לאפוטרופוס הכללי לנהל באורח זמני את הנכסים העזובים של הנעדר וזאת בהתאם לסעיף 6(ג) לחוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.	
צו זה ניתן ביום _____ ותוקפו למשך 6 חודשים מעת נתינתו.	
החלטה	כ"ב ניסן תשפ"ה, 20/04/2025
תיק	11330-10-24
שופט ערן שילה	
הצו נחתם;	
הצו יעמוד בתוקפו עד ליום 20.10.2025.	
שופט	
*** נחתם דיגיטלית ***	



עמוד 10 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



4.2 חלקה 32 בגוש 30502 :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים :

ד. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 32 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 10)
שטח חלקה רשום : 568 מ"ר

ה. בעלויות

רישום בעלות לאחר הסדר - לא הוסדר.

להלן עותק מהנסח האמור:

08/04/2025 י' ניסן תשפ"ה שעה: 14:39	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE																
700740	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים																	
העתק רישום מפנקס הזכויות																			
גוש: 30502 חלקה: 32																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>הנכס מצר ע"י שטר:</td> <td>10759/2007</td> <td>מיום:</td> <td>17/05/2007</td> <td>סוג שטר:</td> <td>הסדר משיכה ישנה</td> </tr> </table>				הנכס מצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיכה ישנה										
הנכס מצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיכה ישנה														
תיאור הנכס																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>רשיות</td> <td>שטח במ"ר</td> </tr> <tr> <td>עיריית ירושלים</td> <td>568</td> </tr> </table>				רשיות	שטח במ"ר	עיריית ירושלים	568												
רשיות	שטח במ"ר																		
עיריית ירושלים	568																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>יישוב</td> <td>ירושלים</td> </tr> </table>				יישוב	ירושלים														
יישוב	ירושלים																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>הערות רשם המקרקעין</td> </tr> <tr> <td>בית צפאפא</td> </tr> </table>				הערות רשם המקרקעין	בית צפאפא														
הערות רשם המקרקעין																			
בית צפאפא																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>המספרים הישנים של החלקה</td> </tr> <tr> <td>גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 518</td> </tr> </table>				המספרים הישנים של החלקה	גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 518														
המספרים הישנים של החלקה																			
גוש שומה 30502 חלקה 10, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 518																			
בעלויות																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>הבעלים</th> </tr> <tr> <td>10759/2007/1</td> <td>17/05/2007</td> <td>רישום בעלות לאחר הסדר</td> <td>לא הוסדר</td> </tr> <tr> <td colspan="3">החלק בנכס</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">בשילומות</td> <td></td> </tr> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	10759/2007/1	17/05/2007	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר	החלק בנכס				בשילומות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים																
10759/2007/1	17/05/2007	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר																
החלק בנכס																			
בשילומות																			
סוף נתונים																			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001																			

עמוד 11 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



☒ **צו ניהול לפי חוק האפוטרופוס הכללי:**

ביום 25.5.2025 נחתם צו ניהול בבית המשפט המחוזי בירושלים לפי בית המשפט חתם על צו לניהול נכסי המנוח **אהרן הורביץ' ז"ל**, על זכויותיו במקרקעין **בגוש 30502 חלקה 32**, אשר נרשמו על שם המנוח לפי שטר מכר 3120/1934 מיום 12.12.1934 כמפורט להלן:

בית המשפט המחוזי ירושלים	
בענין:	חוק האפוטרופוס הכללי, תשליח-1978
ובענין:	הנכסים העזובים של היורשים הבלתי ידועים של המנוח אהרן הורביץ' ז"ל
צו ניהול	
בהתאם לסעיף 6א לחוק האמור הנני מורה בזה לאפוטרופוס הכללי לנהל את הנכסים העזובים שצויינו לעיל, בבקשתו מיום 21/4/2025 בתיק זה.	
החלטה	כ"ז אייר תשפ"ה, 25/05/2025
תיק	41211-04-25
שופט ערן שילה	
בית המשפט חותם על הצו.	
צו זה ניתן ביום _____	
*** נחתם דיגיטלית ***	

עמוד 12 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים :

ו. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 33 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 23)
שטח חלקה רשום : 608 מ"ר

ז. בעלויות

תיקון בעלות לאחר הסדר לטובת - כהן לואיס.ל. 1/2
ריבלין משה - 1/2.

ח. הערות

☒ צו ניהול על ידי האפוסטרופוס הכללי מיום 9.3.2021 בתיק אפ"כ 92023

מיום 25.1.2021 על הבעלות של כהן לואיס ל.

☒ צו ניהול על ידי האפוטרופוס הכללי מיום 9.3.2021 בתיק אפ"כ 92130

מיום 25.1.2021 על הבעלות של ריבלין משה.

להלן עותק מהנסח האמור:

[illegible]

עמוד 13 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד. 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



4.4 חלקה 35 בגוש 30502 :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8.4.25, עולים בין היתר הפרטים הבאים :

ט. תיאור

גוש : 30502
חלקה : 35 (לשעבר גוש שומה 30502 חלקה 24)
שטח חלקה רשום : 608 מ"ר

י. בעלויות

תיקון בעלות לאחר הסדר לטובת - ברסון מיכאל - בשלמות

יא. הערות

☒ צו ניהול על ידי האפוטרופוס הכללי מיום 25.1.2021 בתיק אפ"כ 92011 מיום 25.1.2021 על כל הבעלים.

להלן עותק מהנסח האמור :

08/04/2025 י' ניסן תשפ"ה שעה: 14:39	תאריך	הרשות לרישום הסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل
700742	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 30502 חלקה: 35			
הנכס נוצר ע"י שטר: 10759/2007 מיום: 17/05/2007 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה			
תיאור הנכס			
רשויות			
שטח במ"ר			
עיריית ירושלים			
יישוב			
ירושלים			
הערות רשם המקרקעין			
בית צפאסא			
המספרים הישנים של החלקה			
גוש שומה 30502 חלקה 24, ספר בית גפפה (ת.מ.) 1045 דף 752			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
7080/2021/1	03/03/2021	תיקון בעלות לאחר הסדר	ברסון מיכאל
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7674/2021/1	09/03/2021	צו ניהול ע"י אפוטרופוס הכללי	האפוטרופוס הכללי
הערות: תיק אפ"כ מס' 92011, מיום 25.1.2021			
על כל הבעלים			
סוף נתונים			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			

עמוד 14 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



5. המצב התכנוני

5.1 בהתאם למידע מאתר הוועדה המקומית עולים בין היתר הפרטים כדלקמן הנוגעים

לגוש 30502 חלקות 26 ו-32:

ייעודי ושימושי קרקע

מידע תכנוני כולל על יחידת קרקע

גוש/חלקה: 30502/32



תב"ע

תב"ע	שם חנונית	סוג חנונית	סטטוס	תאריך סטטוס
1252998	מתחמים לאורך ציר הרק"ל - דב יוסף	חנונית מתאר מקומית	חנונית עומדת בתנאי סף	18/01/2024
3365	קביעת יעודים לשיטח ממערב לבניש פת בילה	חנונית מתאר מקומית	תחילת תוקף	02/04/1992

מגרשים

תב"ע	תא שטח	יעוד	שטח בג"ר	סכום זכויות בניה	אחוז זכויות בניה	סטטוס	תאריך סטטוס
3365	זמ	אזור מגורים 5	-	-	-	תחילת תוקף	02/04/1992

תכניות אב ומתאר שכונתיות

מספר	שכונה	סוג חנונית	שטח במטר מרובע
			לא נמצאו נתונים

מידע להיתר

מספר חיק *	סוג בקשה	סטטוס	תאריך סטטוס	שם מבקש	מספר אליפסה
2024/5616.00	בניה חדשה / גבין חדש	נשלח מידע נדרש להיתר	08/05/2024	בע"מ ג"י סריין	

להלן מידע הנוגע לגוש 30502 חלקות 33 ו-35:

ייעודי ושימושי קרקע

מידע תכנוני כולל על יחידת קרקע

גוש/חלקה: 30502/33



תב"ע

תב"ע	שם חנונית	סוג חנונית	סטטוס	תאריך סטטוס
1252998	מתחמים לאורך ציר הרק"ל - דב יוסף	חנונית מתאר מקומית	חנונית עומדת בתנאי סף	18/01/2024
3365	קביעת יעודים לשיטח ממערב לבניש פת בילה	חנונית מתאר מקומית	תחילת תוקף	02/04/1992
תחל 108	המשך הקו לירושלים קטע תחנת יצחק נבון-תחנת החצון	מפורסת	נקלטה מקובץ מבואת	15/01/2023
תחל 108	מסילת רכבת כבדה תת קרקעית בירושלים	קביעת תנאים לפי סעיף 78	פורסם לפי 78-77	03/06/2020

מגרשים

תב"ע	תא שטח	יעוד	שטח בג"ר	סכום זכויות בניה	אחוז זכויות בניה	סטטוס	תאריך סטטוס
3365	ז1	דרך חדשה או הרחבה	-	-	-	תחילת תוקף	02/04/1992
3365	זמ	אזור מגורים 5	-	-	-	תחילת תוקף	02/04/1992

תכניות אב ומתאר שכונתיות

מספר	שכונה	סוג חנונית	שטח במטר מרובע
			לא נמצאו נתונים

מידע להיתר

מספר חיק *	סוג בקשה	סטטוס	תאריך סטטוס	שם מבקש	מספר אליפסה
2022/5277.00	מבנה ארעי / מב"ד, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר	נשלח מידע נדרש להיתר	11/04/2022	ברזני אלון	

רישוי בניה

מספר חיק *	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רישוי	תאריך סטטוס	סטטוס פיקוח	מבקש
2022/0425.00	19/07/2022	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, מבנה ארעי / מב"ד, רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר	הבקשה נסגרה	05/11/2024	-	אלון ברזני
2022/0425.01	28/12/2023	מבנה ארעי / מב"ד	הגשה מקוננת הושלמה	28/12/2023	-	אלון ברזני

ערובות רניה

עמוד 15 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



5.2 תכנית מתאר 62 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16.7.1959

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות הנוגעות לאזור מגורים 5 כדלקמן:

- שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר.
- אחוזי בניה מרביים 50%.
- מס' קומות מקסימאלי 2 קומות.

5.3 תכנית 3365 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3990 ביום 2.4.1992:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 62 לירושלים בשכונת בית צפפא מערבית לכביש פת גילה ושכונת מצפה, וממטרת התוכנית קביעת ייעודי קרקע כאזור מגורים 5, בנייני ציבור, מוסד, דרכים, מעברים איחוד וחלוקה מחדש וקביעת מתחמים לתכנון מפורט והוראות לגביהם.

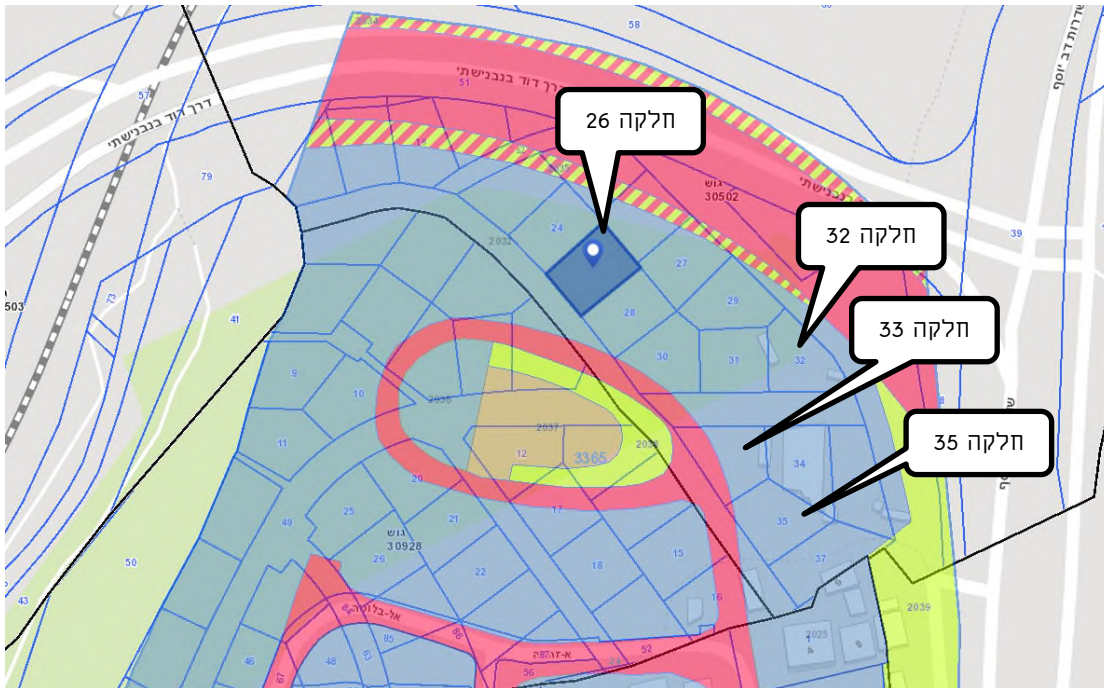
באזור מגורים 5 יחולו בין היתר הוראות הבניה כדלקמן:

- ☒ גודל מגרש יהיה ע"פ רוב 400 מ"ר.
- ☒ במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר תותר בנית יותר מבניין אחד באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- ☒ מס' הקומות המירבי, 2 קומות, לא תותר בנית קומת עמודים.
- ☒ להלן חלק מתשריט התוכנית להמחשה:



עמוד 16 מתוך 29

להלן תשריט התוכנית על מפת גוש חלקה לצורך המחשה:



5.4 תכנית 101-0209593 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7423 ביום 12.1.2017:

התוכנית אינה רלוונטית לחלקות נשוא חוות הדעת, אלא לחלק מחלקה 7 אשר הינו חלק ממתחם האיחוד והחלוקה בו ממוקמים החלקות שבנדון.

5.5 תכנית 101-0969162 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12095 ביום 15.2.2024:

התוכנית אינה רלוונטית לחלקות נשוא חוות הדעת, אלא לחלק מחלקות 7, 41, 43, אשר הוסבו לדרך על פי תשריט התוכנית.

עמוד 17 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



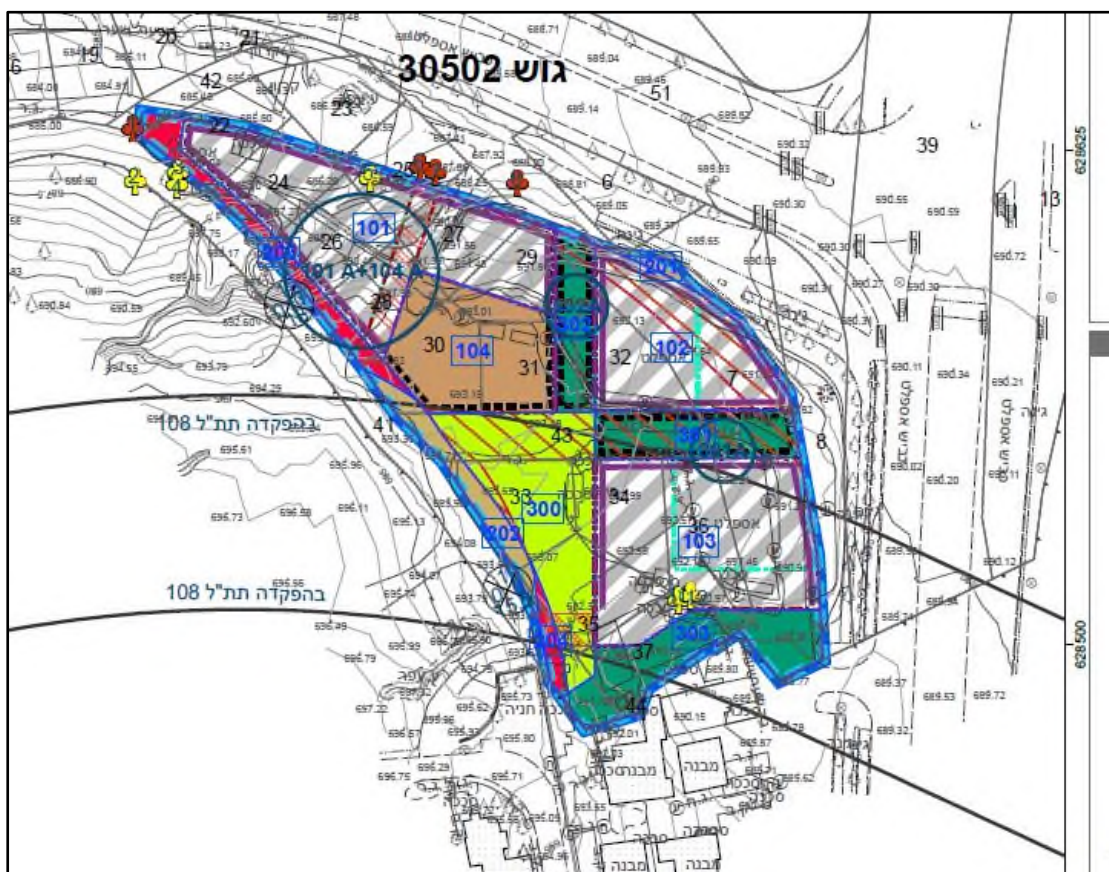
5.6 מצב תכנוני המוצע לפי תכנית 101-1252998 שבנדון אושרה להפקדה ביום 8.4.2025:

התכנית חלה על המקרקעין שבנדון ועל מקרקעין סמוכים כמפורט בטבלת השטחים שהועברה על ידי המודד אייל רבינוביץ' מיום 17.11.2024, המופיע כחלק ממסמכי מסמך העקרונות של התוכנית כדלקמן:

להלן חלוקת השטחים במצב המאושר כפי שהועברה לעיונינו ע"י מודד התוכנית: ¹							
גוש	חלקה	שטח החלקה - מ"ר	חלק מחלקה/ חלקה בשלמות במתחם	שטח החלקה בקו החול ובמתחם - מ"ר	מספר תוכנית	יעוד	שטח היעוד בחלקה ובמתחם - מ"ר
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	דרך מוצעת	611
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	מגורים 5	630
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	שטח לדרך ו/או עיצוב סף	106
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	3365	שטח ציבורי פתוח	743
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	101-0209593	שטח ציבורי פתוח	15
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	101-0969162	דרך מוצעת	211
30502	7	3819	חלק חלקה	2381	101-0969162	דרך מאושרת	65
30502	22	554	חלק חלקה	321	3365	מגורים 5	321
30502	23	569	חלק חלקה	3	3365	מגורים 5	3
30502	24	536	חלק חלקה	483	3365	מגורים 5	483
30502	25	556	חלק חלקה	186	3365	מגורים 5	186
30502	26	551	חלקה בשלמות	551	3365	מגורים 5	551
30502	27	560	חלק חלקה	457	3365	מגורים 5	448
30502	27	560	חלק חלקה	457	3365	שטח לדרך ו/או עיצוב סף	9
30502	28	540	חלקה בשלמות	540	3365	מגורים 5	540
30502	29	582	חלקה בשלמות	582	3365	מגורים 5	576
30502	29	582	חלקה בשלמות	582	3365	שטח לדרך ו/או עיצוב סף	6
30502	30	615	חלקה בשלמות	615	3365	דרך מוצעת	62
30502	30	615	חלקה בשלמות	615	3365	מגורים 5	553
30502	31	553	חלקה בשלמות	553	3365	מגורים 5	553
30502	32	568	חלקה בשלמות	568	3365	מגורים 5	568
30502	33	608	חלקה בשלמות	608	3365	דרך מוצעת	204
30502	33	608	חלקה בשלמות	608	3365	מגורים 5	404
30502	34	594	חלקה בשלמות	594	3365	מגורים 5	594
30502	35	608	חלקה בשלמות	608	3365	דרך מוצעת	21
30502	35	608	חלקה בשלמות	608	3365	מגורים 5	587
30502	36	621	חלקה בשלמות	621	3365	מגורים 5	620
30502	36	621	חלקה בשלמות	621	3365	שטח ציבורי פתוח	1
30502	37	613	חלקה בשלמות	613	3365	מגורים 5	600
30502	37	613	חלקה בשלמות	613	3365	שטח ציבורי פתוח	13
30502	41	2197	חלק חלקה	250	3365	דרך מוצעת	6
30502	41	2197	חלק חלקה	250	3365	מגורים 5	233
30502	41	2197	חלק חלקה	250	101-0969162	דרך מאושרת	8
30502	41	2197	חלק חלקה	250	101-0969162	דרך ו/או טיפול מ"פ	3
30502	42	413	חלק חלקה	20	3365	מגורים 5	20
30502	43	868	חלקה בשלמות	868	101-0969162	דרך מאושרת	117
30502	43	868	חלקה בשלמות	868	101-0969162	דרך מוצעת	751
30502	44	15	חלקה בשלמות	15	3365	מגורים 5	15
11437	סה"כ						

עמוד 18 מתוך 29

להלן תשריט מוצע של התוכנית:



להלן עיקרי התוכנית:

- א. שינוי ייעודי הקרקע למגרשים מעורבים המשלבים מגורים כ-450 יח"ד, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, כול מבני ציבור, מוסדות, שצ"פ ושבילים.
- ב. הבינוי במתחם כולל ארבעה מבנים עם מסד מרקמי בגובה 4 קומות ומעליו 3 מגדלים בגובה משתנה.
- ג. לפחות 20% מסה"כ הדירות במתחם תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר (ניתן לבנות ממ"ק במקום ממ"ד).
- ד. בדירות ששטחן מעל 120 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד, ניתן יהיה להקים בה דיורית לכל היותר ב-25% מיח"ד בתוכנית.
- ה. ניתן להמיר שטחי תעסוקה לטובת דיור להשכרה לצמיתות, שתיקבע לתקופה של 20 שנים לפחות וכן הוראות נוספות שנקבעו בתוכנית.
- ו. בכל אחד מהמגרשים ניתן יהיה לקבל תוספת זכויות מותנות למגורים של 520 מ"ר עיקרי, 200 מ"ר שירות, במגרשים 101,103 עבור 6 יח"ד ובמגרש 102 עבור 5 יח"ד (לכל יחידה 12 מ"ר מרפסת).

עמוד 19 מתוך 29

סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



תוספת הבניה האמורה המותנית בהקמת קרן תחזוקה בסך של לפחות 12,000,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן, שתופקד בחשבון נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה מעת לעת במהלך חיי המבנה לפי בקשת הנציגות לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.

הערות לזכויות המותנות:

☒ נראה כי חלה טעות סופר בטבלת השטחים שכן מגרש 102 אושרה תוספת של 5 יח"ד מותנות ב-600 מ"ר סה"כ (עיקרי + שירות) בעוד בטבלת שטחי הבניה נרשם ככל הנראה בטעות שטח כולל של 720 מ"ר (בדומה למגרשים 101 ו-103 וככל הנראה מכך נובעת טעות הסופר).

☒ בנוסף ראוי היה יותר לחלק את קרן התחזוקה לכל מגרש בנפרד למשל לפי מפתח של תוספת יח"ד בכל מגרש ולא כסכום כולל.

להלן טבלת זכויות והראות בניה - מצב מוצע על פי הוראות התוכנית:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע													
יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יחיד	מספר קומות		מרחקות-בנוסף לשטחי העיקרי (מ"ר)
				מפל הבנייה הקובעת		מרחק הבנייה הקובעת		מפל הבנייה הקובעת	מרחק הבנייה הקובעת				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
עיריית מערב	מגורים	101		6630	17050			200	23680				
עיריית מערב	מסחר	101		410	950				1360				
עיריית מערב	תעסוקה	101		1630	3802				5432				
עיריית מערב	מגורים מותנה	101		200	520			6	(1) 720	1	72		
עיריית מערב	סניף הכלי	101	2429	8670	21802		10930	200	(2) 30472	28	2400	5	
עיריית מערב	מגורים	102		3365	8650			100	12015				
עיריית מערב	מסחר	102		265	625				890				
עיריית מערב	תעסוקה	102		1112	2598				3710				
עיריית מערב	מגורים מותנה	102		200	520			5	(1) 600	1	60		
עיריית מערב	סניף הכלי	102	1387	4762	11873		6240	100	(2) 18002	26	3200	5	
עיריית מערב	מגורים	103		5125	13180			150	18305				
עיריית מערב	מסחר	103		445	1035				1480				
עיריית מערב	תעסוקה	103		1748	4080				5828				
עיריית מערב	מגורים מותנה	103		200	520			6	(1) 720	1	72		
עיריית מערב	סניף הכלי	103	2269	7318	18295		10210	150	(2) 25613	30	1800	5	
מבנים ומסודות	מבנים ומסודות	104	1210	1260	2940		(3) 5445		4200	5			
ציבור	ציבור	301	611				(4) 2745			5			
שביל	חניון	302	441				(5) 1980			5			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. זכויות הבניה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.1 להוראות התכנית.

ב. אם זכויות הבניה "מותרות" תמומשנה, תוגדר הקמת קומה נוספת מעבר לקומות הרשומות בטבלה.

ג. ניתן להוציא היתרים ללא אבחנה בין עיקרי לשירות, כפי שאושר בחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.6 להוראות התכנית.

(2) שטחי שטח על קרקע.

(3) שטחי מרתפים כחלק ממיתחם תחנה 101.A.

(4) שטחי מרתפים כחלק ממיתחם תחנה 103.A.

(5) שטחי מרתפים כחלק ממיתחם תחנה 102.A.

עמוד 20 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



6. רישוי בנייה

6.1 לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים למקרקעין שבנדון, מעיון בתיק הבנין של חלקות 33 ו-35 עולה כי בחלקות אלו נבנה גדר גבוה מ-1.5 מ' וכי בעבר נתבקש שם היתר להצבת מבנה ארעי.

6.2 בנוסף, ממידע להיתר בחלקות אלו נמצאה מדידה המחלקת בין שטחי הבניה למגורים לדרך, הסותרת את שטחי המדידה בתכנית 1252998 נשוא חוות הדעת כמפורט להלן: להלן תיק מידע להיתר מתוך תיק הבניין:



עיריית ירושלים
מחלקת המידע והמיפוי

תאריך: 11/4/2022

לכבוד:
בראזני אלון
גדעון האוזנר 66
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2022/5277.00

תאריך קבלת תיק	14/02/2022
תאריך קבלת תיקון	06/04/2022
יעוד	מגורים 5 ודרך
כתובת	אל ט'הרה סמטה 7, בית צמפה

גוש	חלקה	בשלמות
30502	33	כן
30502	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3365	תחילת תוקף	02/04/1992	ד1	דרך חדשה או הרחבה	
3365	תחילת תוקף	02/04/1992	מ1	אזור מגורים 5	
תתל/108	פורסם לפי 78-77	03/06/2020			

להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבניין:

תנאים לקבלת היתר	מספר
הנחיות לתיק מידע להיתר ניתנו עפ"י תכנית מספר 3365	1
במקום קיימת בהכנה תתל/108 אשר פורסמה לפי סעיפים 77-78	2
חלקות 33, 35 בגוש 30502 הינם נכסים בניהול האפוסטרופוס הכללי. קיימת בארכיב האופטי של התיק הסכמה של מנהל היחידה הכלכלית באפוסטרופוס הכללי לפעול מול גורמי הרישוי	3
חלקות 33, 35 בגוש 30502 נמצאות במתחם לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה – ראה סעיף 9 בתקנון	4
השטח הצבוע באדום מיועד לדרך	5
היטל השבחה ישולם כחוק	6
הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב	7
היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	8
תשתיות – ראה סעיף 22 בתקנון	9
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	10
בעת סימון קווי הבניין לא נבדקה בעלות / זכות / זיקה למקרקעין	11
תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה הוכחת זכות במקרקעין	12
לידיעתך ביום 1.3.22 תחולנה תקנות התכנון והבניה (תכ. הבניה) (בניה בת קיימה), התש"ף-2020	13
קובץ התקנות בדבר בניה בת קיימה מצורף לתיק זה	14

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתרי בניה. הועדויות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.

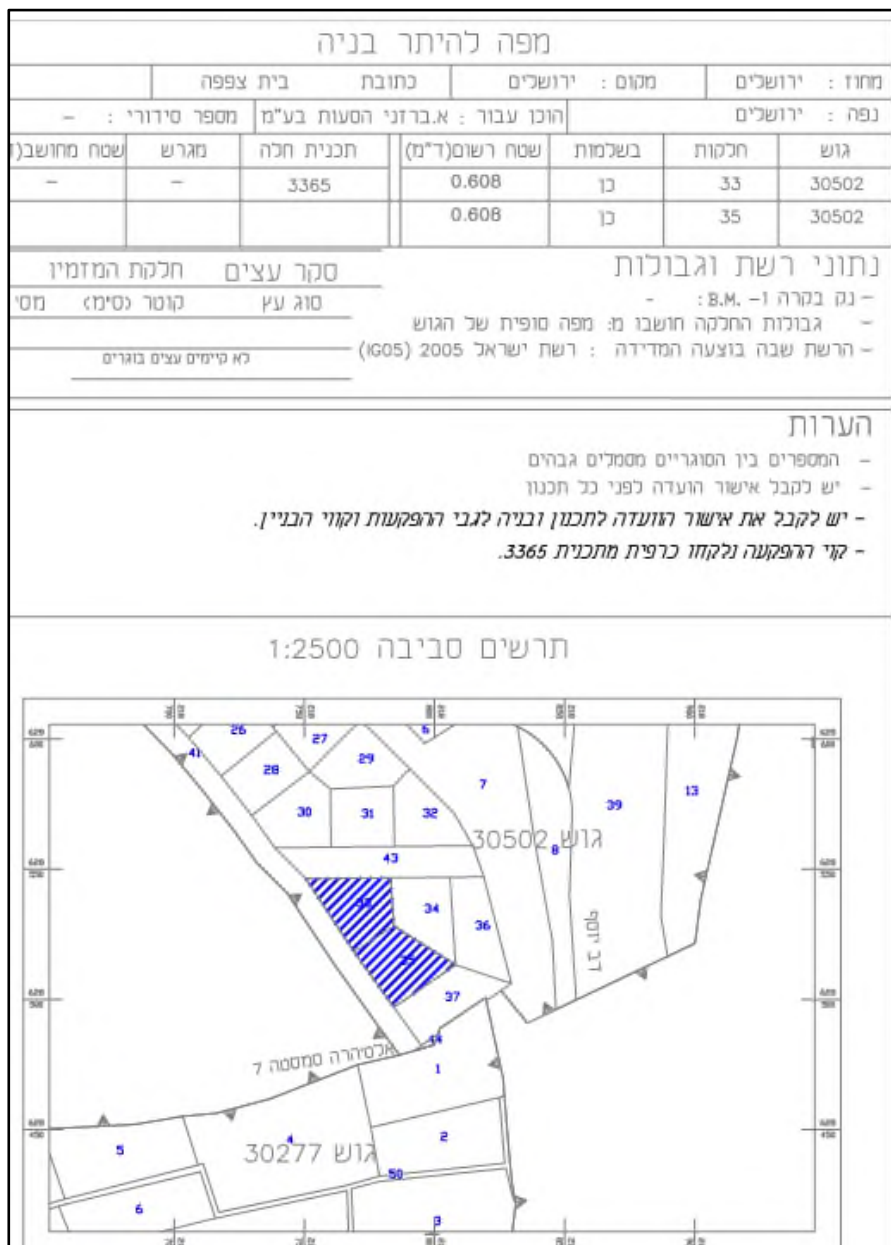
עמוד 21 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



להלן מדידת שטחי המגורים והדרך כפי שנערכו ע"י איברהים חגי יחיאל מיום 31.12.2021:



רשימת קואורדינטות				שטח	חוקר
מס' נמורה	קואורדינטת מזרח-מערב	קואורדינטת צפון-דרום	גובה נמורה	צפון-דרום	מדרום-מערב
149	218750.52	628546.35	0.00		
150	218783.12	628546.69	0.00		
151	218784.36	628528.13	0.00		
152	218769.06	628518.31	0.00		
153	218784.33	628496.95	0.00		
154	218808.05	628513.29	0.00		

NewMap

מדידות הנדסיות ומיפוי

office.new.map@gmail.com

WWW.NEWMAP.CO.IL

ת.ד. מודד 4040000 טיבה המשלוח

נייר: 1405 052-409312 מס: 09-894188

אני מאשר כי מפה זו הוכנה ונערכה בכנה מידה 1:2500. והיא העתק נכון של המפה הסופוגרפית על סמך מדידה שפתחתימה ביום 30.12.2021. 30.12.2021

בהסתמך על בקרת איכות שביצעתי למפה זו אני מאשר את כל הפרטים ומאשר שצונו במפה. מדויקים לפי האמור דרגת דיוק אופקי היא: 3. דרגת דיוק אנכי היא: 3.

המפה הוכנה לפי תמנות המדידות ומיפוי. המשעז-2016. תאריך גמר התכנית: 31.12.2021.

איברהים חגי יחיאל

שם המודד ומענו

1405

מספר רישיון

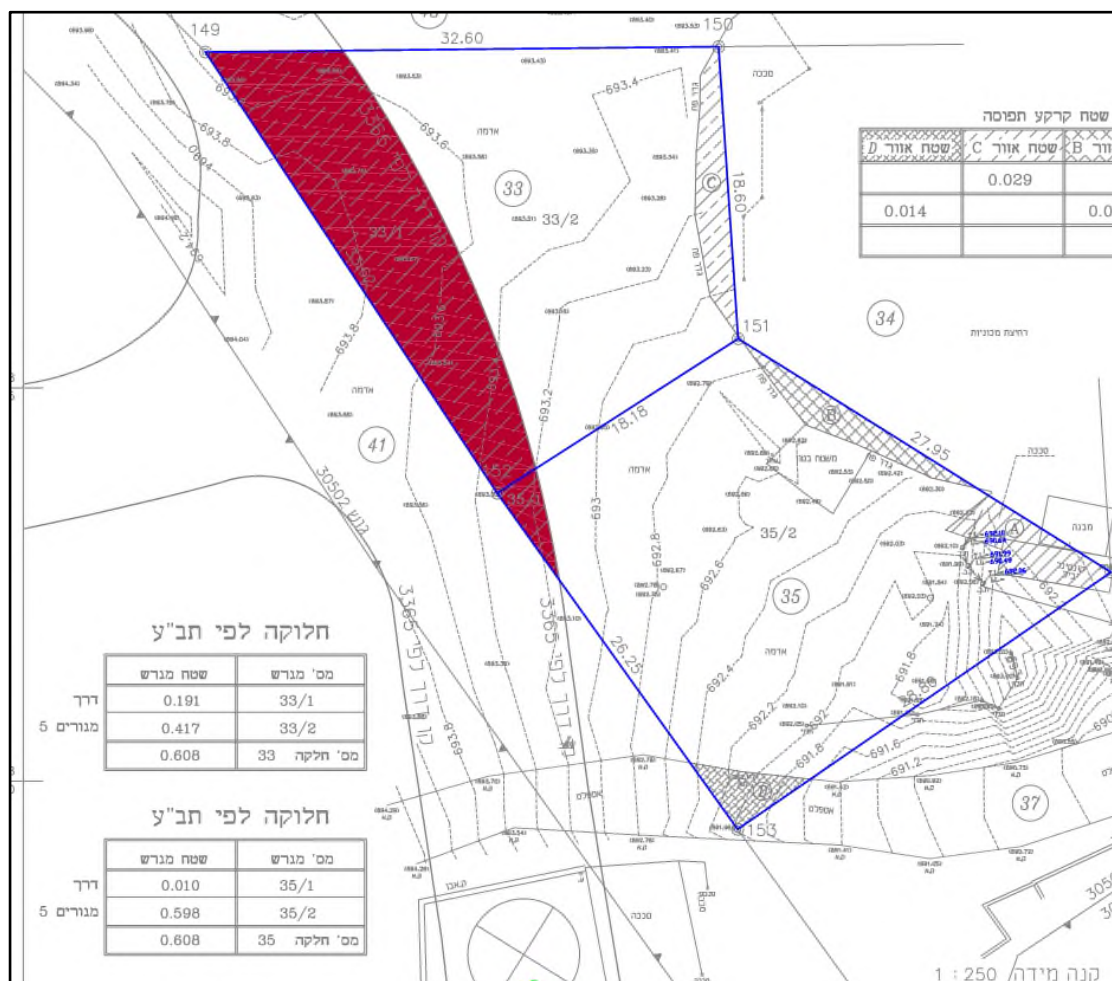
חתימה

עמוד 22 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com





הערות:

☒ כעולה ממדידה שנערכה לחלקות 33 ו-35 היחס בין שטחי המגורים לדרך הינו כמפורט להלן:

417	מגורים 5	608	33
191	דרך מוצעת		
598	מגורים 5	608	35
10	דרך מוצעת		

☒ ע"פ המדידה מתוכנית 1252998 החלוקה בין השטחים הינה כדלקמן:

404	מגורים 5	608	33
204	דרך מוצעת		
587	מגורים 5	608	35
21	דרך מוצעת		

☒ הפער מוביל לפגיעה בשווי חלקות 33 ו-35 במצב הנכנס של כ- 66,750 ₪ ובהתאמה פגיעה ניכרת יותר בחלקם במצב החדש הנגזר משווים היחסי.

עמוד 23 מתוך 29

7. הערות למסמך העקרונות:

7.1 מקדמי התאמה-מצב נכנס:

בפרק העקרונות נקבעו בין היתר מקדמי ההתאמה, כדלקמן:

- מגרשים בבעלות משותפת/לא מוסדרת הפחתה של 5-7 אחוזים.
- מגרשים בחזית לדרך ראשית הפחתה של 5%.
- מגרשים קטנים/לא פונקציונליים הפחתה של 10%

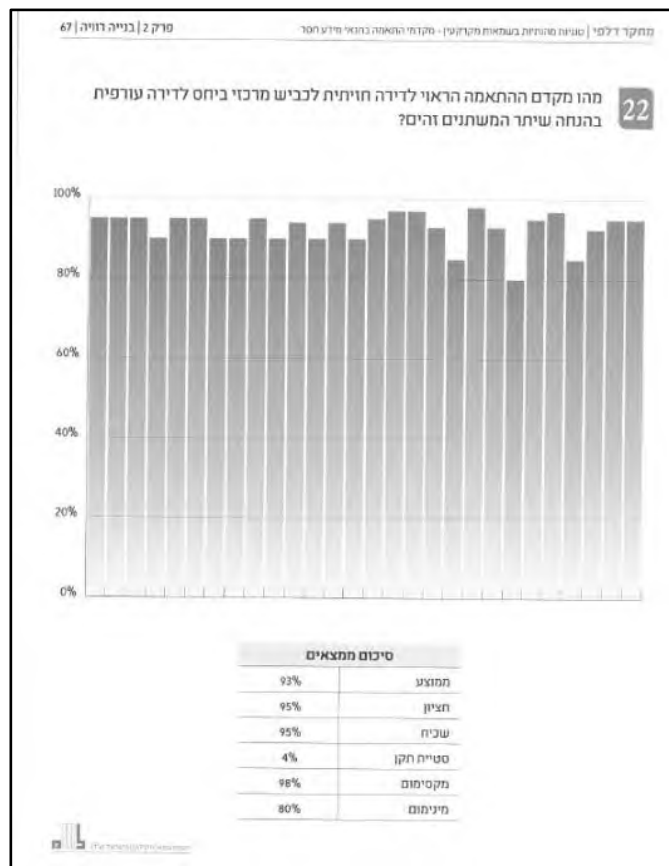
הערה:

☒ למרות האמור בחוות הדעת, ניתנה הפחתה בחלקה 32 של 7% ובחלקה 33 של 5%, הפחתה לא רלוונטית שכן כאמור, החלקות מנוהלות בשלמות על ידי האפ"כ, וכפי שנכתב במפורש בס"ק 2 "ושאינה תחת צו ניהול של האפוטרופוס הכללי".

☒ מקדם ההפחתה למגרשים בחזית דרך ראשית בשיעור של 5% אינו מנומק ואינו משקף את המטרדים, הרעש והזיהום במגרשים אלה, על פני המגרשים הפנימיים ומקדמי הפחתה ראויים הינם בשיעור של 10% שכן עסקינן בדרך ראשית במיוחד הסובלת ממטרדים של פיח, עשן, רעש וכד' על הצד הגבוה.

☒ ניתן לראות למשל מחקר דלפי של לשכת השמאים אשר קבע הפחתה של 5% לכל

הפחות כמפורט להלן:



עמוד 24 מתוך 29

☒ המקרה שבנדון בו עסקינן במגרשים הסמוכים לצירים ראשיים (דרך דוד בנבנישתי / שדרות דב יוסף), יש לתת מקדם הפחתה משמעותית גבוה ביותר בטווח של בין 40-15 אחוזים כמפורט להלן:

א. **במחקר שבוצע ע"י אגף שומת מקרקעין משנת 2002** מתקבלת המסקנה העיקרית כי לגורמי הרעש והזיהום המהווים מטרד ומפגע סביבתי יש מחיר. בנוסף נכתב כי הסובלים ממטרדי הכביש מרוכזים בעיקר בשורה הראשונה של בתי המגורים הפונים לכביש. במחקר נכתב כי אזור הרגישות הגבוה במיוחד למפגעי רעש וזיהום אוויר עומד בגבול המרחק של בין 150 עד 180 מ' מהכביש.

ב. פסיקות רלוונטיות נוספות:

☒ **פס"ד ברעלי (עא 1188/92):** לגבי נכס הממוקם בשכונת ליפתא בפאתי ירושלים, סמוך לכביש הראשי מתל אביב לירושלים. השמאי שמונה מבית המשפט קבע כי ערך הדירות המצויות בבתיים הגובלים בעורק תחבורה ראשי נמוך יותר בכ- 40% עקב מטרד הרעש. יובהר כי הקביעה הינה בלי שנלקחה בחשבון האפשרות לנקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד. (ראה עמוד 481 סעיף ה').

☒ **פס"ד חודורוב הפ 304/96:** לגבי חלקות בהרצליה הסמוכות לכביש תל אביב-חיפה. בפסק הדין נקבע כי קיימת ירידת ערך בהרחבת דרך ב-5 מ' למרות שקיים קיר אקוסטי, שיקוע כביש ואספלט שקט אשר אמור לפתור את בעיית הרעש.

☒ **בתיקי ערר 5425/רש ו- 5472/רש:** בעניין שכונת נווה רסקו נפסק ע"י שמאית מכריעה ירידת ערך בשיעור של עד 20% עקב הרחבת דרך קיימת והתקרבות הדרך לבתי מגורים.

ג. שומות מכריעות/מייעצות רלוונטיות:

☒ **שומה מכרעת של מר משה נדם** בחלקה 60 בגוש 30558 בשכונת שועפאת. חלקה זו צמודה לכביש ראשי אך נהנית מיתרון של גישה ישירה מהכביש. בשומה זו נקבע מקדם הפחתה של 0.9 בגין צמידות לכביש.

☒ **שומה מכרעת של מר ברק שוורצברד** בחלקה 103-30610 בשכונת בית חנינה. בהכרעה זו נקבע מקדם הפחתה של 0.9 בגין צמידות לכביש א-זהור. מדובר בכביש העובר ממזרח למערב בתוך שכונת בית חנינה ומחבר

עמוד 25 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



בין 2 כבישים ראשיים יותר, דרך בית חנינה ממערב ודרך מוסא פלד ממזרח. לכן ברי כי במקרה הנדון (צמידות לכביש מוסא פלד) ראוי לקבוע מקדם הפחתה של 0.9 לפחות.

ד. לאור כל האמור לעיל, ראוי להגדיל את מקדמי ההפחתה שניתנו למגרשים הגובלים בדרך בנבנישתי אל מול המגרשים הפנימיים בשיעור עודף (דלתא) שלא פחות מסך שבין 10-15 אחוזים.

אומדן שווי למ"ר מבונה-מצב יוצא:

7.2 על פי מסמך העקרונות שצורף לתוכנית, נקבעו הערכים באמצעות כב' השמאים שי שמעון וגלעד לוקר כדלקמן:

שווי למ"ר מבונה מסחר	-	12,000 ₪.
שווי למ"ר מבונה תעסוקה	-	3,500 ₪.
שווי למ"ר מבונה מגורים	-	10,000 ₪.
שווי למ"ר מבונה דיור להשכרה	-	לא הוצג.

7.3 הערות לסקר המחירים-מגורים:

☒ סקר המחירים משווה לשלושת המגרשים שווי למ"ר מבונה למגורים זהה בסך של 10,000 ₪, כאשר לא יכול להיות חולק כי מגרש 101 לוקה בחסר מהותי אל מול ייתר המגרשים הן לאור צורתו האי רגולרית היוצרת קושי בניצול זכויות הבניה באופן מיטבי והן לאור סמיכותו למבנה ציבור אשר נקבע במכלול פסקי דין רבים של שמאים מכריעים שבינוי מגורים בסמיכות למבני ציבור הינה גורם מפריע שצריך להפחית משווי המקרקעין שיעור של בין 10-15 אחוזים.

☒ זאת ועוד, צורת המגרש יצרה צפיפות של 7 דירות בקומה (להבדיל מ-3 דירות בקומה למשל במגרש 102), באופן המביא לידי ירידת ערך בדירות המגורים במצב היוצא במגרש 101.

☒ זאת ועוד, במגרש 101, הועמסו בעלויות רבות של בעלי מקרקעין רבים באופן אשר הביא לידי כך שאפילו האפוטרופוס הכללי המנהל למעלה מ-25% משטחי המקרקעין נאלץ להיות בעלים ב"מושעא" עם בעלי מקרקעין רבים נוספים וזאת בניגוד למשל למגרש 102 המוצע לטובת מדינת ישראל והימנותא, שעה שהאפ"כ מכוח בעלותו זכאי היה להירשם על מגרש 102 לבדו בתוספת זכויות נוספות בייתר המגרשים. משכך, ולכל הפחות ביחס מגרש 102, היה על עורך התוכנית להביא את הייתרון המגולם במגרש 102 אל מול הקושי שבמימוש ייתר המגרשים האחרים (מגרשים 101 ו-103).

הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף, שעה שלא רק שלא ניתנה כל תוספת שווי למגרש 102 על פני המגרשים האחרים, אלא ניתנה לו הפחתה בגין הקושי והתלות בחניונים בשיעור של 5%, לכל הפחות היה צריך לקבוע כי התועלת מאינת את המורכבות שבמימוש הזכויות במגרש 102 כאמור לעיל.

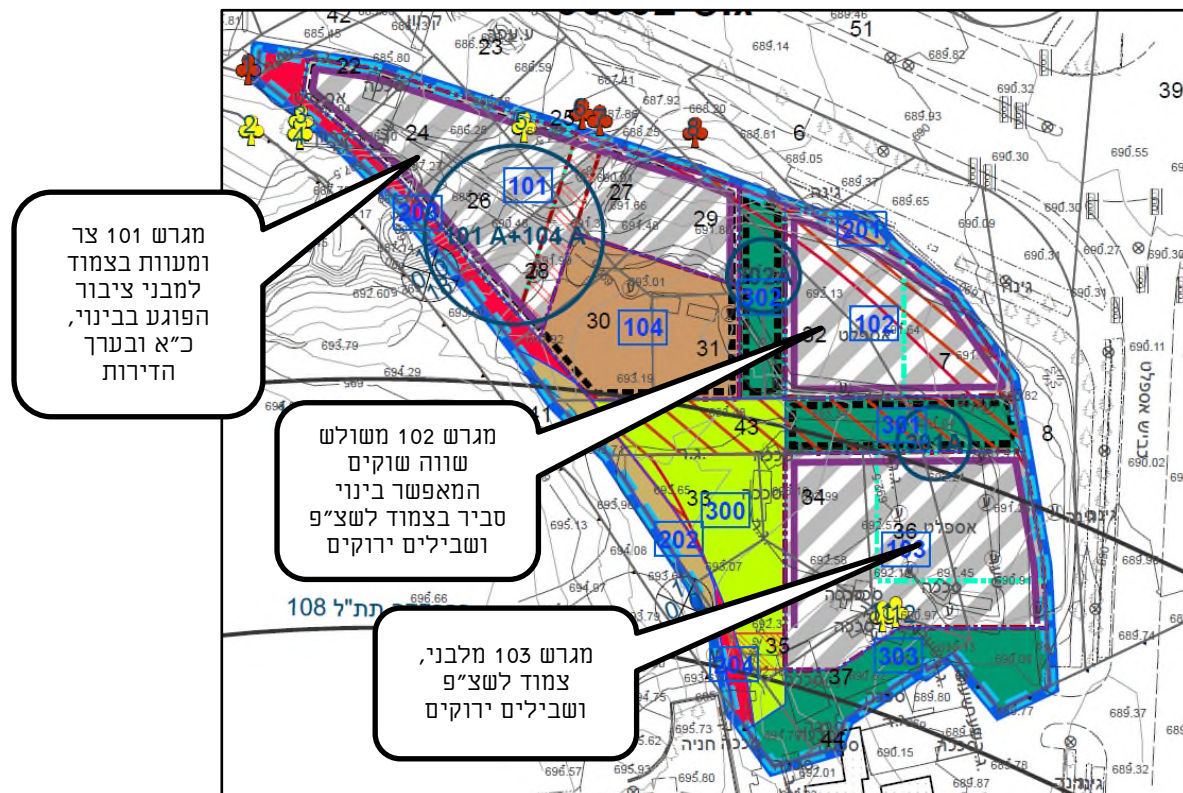
עמוד 26 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל': 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



- ☒ חוסר השוויון מתבטא שבעתיים כאשר מגרשים 102 ו-103 סמוכים וצמודים לשצ"פ ירוק בצמוד לשבילים ומעברים ירוקים המקנה להם עדיפות נוספת על פני מגרש 101, באופן המקפח את זכויות מקבלי הזכויות במגרש 101/החלקות שבנדון.
- ☒ לצורך המחשה נביא כאן את תשריט התוכנית המוצעת :



7.4 הערות בדבר סקר המחירים למסחר:

- ☒ ההשפעה האמורה לעיל בעניין צורך מגרש 101, בהכרח צריכה להביא לידי הפחתה גם משווי שטחי התעסוקה שבה שכן צורתו איננה מאפשרת בינוי סביר ואופטימאלי ביחס לייתר המגרשים האחרים.

7.5 הערות בדבר סקר המחירים לתעסוקה:

- ☒ ההשפעה האמורה לעיל בעניין צורך מגרש 101, בהכרח צריכה להביא לידי הפחתה גם משווי שטחי התעסוקה שבה שכן צורתו איננה מאפשרת בינוי סביר ואופטימאלי ביחס לייתר המגרשים האחרים.
- ☒ זאת ועוד, בס' 4.1.2 לתקנון התוכנית המוצעת, נקבעו הוראות מיוחדות הנוגעים לשטחי התעסוקה בתוכנית.
- ☒ בין הייתר נקבע כי : "ניתן להסב את שטחי התעסוקה לטובת דיור להשכרה לצמיתות בלבד".

עמוד 27 מתוך 29

- ⓧ מאחר והתוכנית עצמה קבעה פער של כמעט פי 3 בין שווי מגורים לתעסוקה בערכי קרקע (10,000 ₪ מגורים אל מול 3,500 ₪ תעסוקה), ברור לכל כי האפשרות להסבה של שטחי התעסוקה הזולים לשטחי דיור באופן כזה או אחר, יש בה משום רכיב השבחה משמעותית, הקבוע בתקנון התוכנית אשר כלל לא הובא בחשבון.
- ⓧ יתרה מכך, יחד עם התוכנית המאושרת הגובלת ממערב, "גבעת שקד" (101-0969163), נוצרו שטחי תעסוקה רבים באזור ואף יתר על המידה לעומת הביקוש למגורים, כך שקיים יתרון מובהק לדיור להשכרה על פני שטח לתעסוקה.
- ⓧ ודו"ק, סקר המחירים אשר נלקח לאומדן שווי שטחי התעסוקה בס' 8.2 לחוות הדעת השמאית בתוכנית, נלקח מתוך 4 עסקאות בלבד לשטחי משרדים באזור התעשייה תלפיות, אשר אין בו היכולת לבינוי והסבה של שטחי התעסוקה לדיור להשכרה לטווח ארוך ומקדם תוספת השבחה כלל לא ניתן.
- ⓧ לאור כל האמור לעיל, יש לייחס את תוספת השווי הראויה בשימוש תעסוקה בגין יכולתם להפוך את שטחיהן לשימוש מגורים - דיור להשכרה.

עמוד 28 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
 רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
 E-mail: barhum.office@gmail.com



8. מסקנות והמלצות:

מצב נכנס:

8.1 יש לבטל את רכיב ה"מושעא" שנקבע בחלקות 32 ו-33 שכן הינן מנוהלות על ידי האפ"כ בשלמות.

8.2 יש לתת מקדם הפחתה משמעותי יותר למגרשים על דרכים ראשיות דוד בנבנישתי ושדרות דב יוסף, הסובלים ממטרדי רעש, זיהום פיח ועשן וקושי במימוש על פני המגרשים הפנימיים בשיעור של לפחות בין 10-15 אחוזים (במקום 5% שניתנו בתוכנית).

8.3 יש להעביר לעיונינו את מפת המדידה של המודד המוסמך אייל רבינוביץ' מתאריך 17/11/2024, לגבי שטחי החלקות ויעודן במצב הקודם. לצורך בחינה של שטחי החלקות במצב הנכנס של חלקות 33 ו-35, שכן על פי מדידה הקיימת בתיק הבניין עולה כי השטחים ביעוד מגורים 5 במצב הנכנס גדולים יותר מהשטחים המופיעים בטבלת התוכנית, והשטחים ביעוד דרך מוצעת קטנים יותר מהשטחים המופיעים בטבלת התוכנית.

מצב יוצא:

8.4 יש להביא הפחתה למגורים **במגרש 101** בגין סמיכות למבני ציבור בשיעור של 15%.

8.5 יש להביא הפחתה למגורים במגרש 101 בגין חוסר פונקציונליות וחוסר פרטיות של דירות המגורים שכן עסקינן בבינוי של 7 דירות בקומה, על חלקה בצורה אשר אינה מאפשרת בינוי מיטבי של שטחי המגורים וחללי המגורים בשיעור של 15% נוספים.

8.6 יש להביא הפחתה לשטחי המסחר והתעסוקה **במגרש 101** בגין חוסר פונקציונליות של המגרש אשר אינו מאפשר ניצול מיטבי של שטחי המסחר והתעסוקה בדומה למגרשים האחרים בתוכנית.

8.7 יש לקחת בחשבון את החלופה המיטבית בגין הסבת שטחי תעסוקה ל- שטחי מגורים לדיור להשכרה.

8.8 יש לבטל את ההפחתה במגרש 102 בגין מקדם הפחתה ותלות בחניונים שכן הפחתה זו מתאינת מול תוספת השווי למגרש זה למיעוט בעלים ללא "מושעא", לחילופין יש להוריד משווי מצב החדש למגרשים 101, 103 בגין ריבוי בעלים.

8.9 יש להגדיר את התוספות שנקבעו בתוכנית בגין "דירות" בגינה ניתן לבנות עד 20%, כך שיש חשיבות לקבוע איך הדבר יתחלק בין **המגרשים** בתוכנית. בהתאם ליח"ד בכל **מגרש** ולא "בתכנית" (בסעיף 1.2.4ב(2)(א) בתקנון).



עו"ד חננאל ברהום – שמאי מקרקעין

עמוד 29 מתוך 29



סניף ירושלים: רחוב בית וגן 15, ירושלים טל: 02-9664663
רח' משה דיין 9, אור יהודה פקס: 077-4703982 נייד: 050-4897112
E-mail: barhum.office@gmail.com



בית המשפט המחוזי ירושלים

נע"ד: 11330-10-24

בעניין:

חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978

ובעניין:

הנכסים העזובים של האריס צימרמן (להלן: "הנעדר")

צו ניהול זמני

הנני מורה בזה לאפוטרופוס הכללי לנהל באורח זמני את הנכסים העזובים של הנעדר וזאת בחתאם לסעיף 6(ג) לחוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.

צו זה ניתן ביום _____ ותוקפו למשך 6 חודשים מעת נתינתו.

החלטה	כ"ב ניסן תשפ"ה, 20/04/2025 תיק 11330-10-24 שופט ערן שילה
הצו נחתם; הצו יעמוד בתוקפו עד ליום 20.10.2025. שופט	
*** נחתם דיגיטלית ***	



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

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR NEBENZAHL-PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
SHLOMO GAHASI, ADV.
ROEI BEN AMI, ADV.

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



ירושלים, 29/06/2025, Jerusalem,

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון (1927-2018)
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפרני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר נבנצל-פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
שלמה גהסי, עו"ד
רועי בן עמי, עו"ד

קריית המדע 5, הר חוצבים
ירושלים 9777605
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 31132
ירושלים 9131002

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
כיכר ספרא 1
בדוא"ל

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים
מרח' שלומציון 1
בדוא"ל

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לתכנית 1252998 (להלן: "התכנית")

בשם מרשתנו חברת נופי הדרום בע"מ ח.פ. 516751831 בעלת הזכויות בחלקות 32,35, (להלן: "החלקות") – אשר כלולות בתחום התכנית נשוא התנגדות זו. מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון.

א. פתח דבר – רקע עובדתי

1. עסקינן בתכנית מס' 1252998, אותה יזם והגיש מנהל התכנון.
2. בין יתר מטרות התכנית, וכחלק ממנימוש תכליותיה, מוצע מתווה של איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין שבתחומה, לרבות החלקות שבבעלות מרשינו.
3. מדובר בתכנית רחבת היקף, הצפויה לשנות באופן מהותי את מבנה הבעלות והזכויות הקנייניות במתחם כולו.
4. החלקות שבבעלות מרשינו, מהוות חלק בלתי נפרד מהשטח הכולל של התכנית, ולפיכך למרשתנו עומדת הזכות להשמיע את עמדתה ולהגיש התנגדות למתווה המוצע, וזאת מטעמים תכנוניים וקנייניים שיפורטו להלן.

5. במסגרת פעולת האיחוד והחלוקה נוצרו 3 מגרשים ביעוד "עירוני מעורב" עבור מגורים, מסחר ותעסוקה : מגרש 101, 102 ו-103, להלן מתוך טבלת הזכויות בהוראות התכנית :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע												
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות		מדרגות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מפל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת			מפל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
		101		17050	4430			200				
	מגורים	101		950	410							
	מסחר	101		3802	1630							
	תעסוקה	101		520	200			6	1		72	
	מגורים מותנה	101	2429	21802	8600	10920	(2) 33472	200	28	5	2400	
	יסק הכלי	102		5260	3325			100				
	מגורים	102		625	265							
	מסחר	102		2598	1112							
	תעסוקה	102		520	200			5	1		60	
	מגורים מותנה	102	1387	11873	4742	6230	(2) 14002	100	26	5	1200	
	יסק הכלי	103		13180	5125			150				
	מגורים	103		1035	445							
	מסחר	103		4050	1748							
	תעסוקה	103		520	200			6	1		72	
	מגורים מותנה	103	2269	16195	7318	10210	(2) 25613	150	30	5	1500	
	יסק הכלי	104	1210	2940	1260	(3) 5445	4200		5	5		
	מגורים ומוסדות											
	ציבור	301	811				(4) 2745			5		
	הגיון	302	441				(5) 1000			5		

6. במסגרת פעולת האיחוד והחלוקה המוצעת, הוקצו לכלל החלקות שבבעלות מרשתנו (חלקות 32, 35 בגוש 30502) זכויות במגרש חדש 101.

7. מגרש 102 – הוקצה מדינת ישראל ולחברת הימנותא בע"מ ואילו מגרש 103 הוקצה עבור 2 חלקות פרטיות בהיקף גדול יותר.

ב. ההקצאה חורגת מעקרון "קרוב ככל האפשר"

6. ההקצאה למגרש 101 בוצעה ללא זיקה גיאוגרפית סבירה למיקומן המקורי של חלקות מרשתנו, וזאת אף שמוסדות התכנון יכלו להקצות מגרש סמוך יותר – באופן שהיה עומד בדרישות הדין.

7. סעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, קובע מפורשות, כי כאשר מתבצעת חלוקה מחדש ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות, על מוסדות התכנון להקצות את המגרש החדש "קרוב ככל האפשר" למיקום הקודם:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

8. חלקות 32, 35, מצויות בסמיכות ישירה למגרש 102 לכן מגרש זה מהווה חלופה מתחייבת, הן תכנונית והן קניינית.

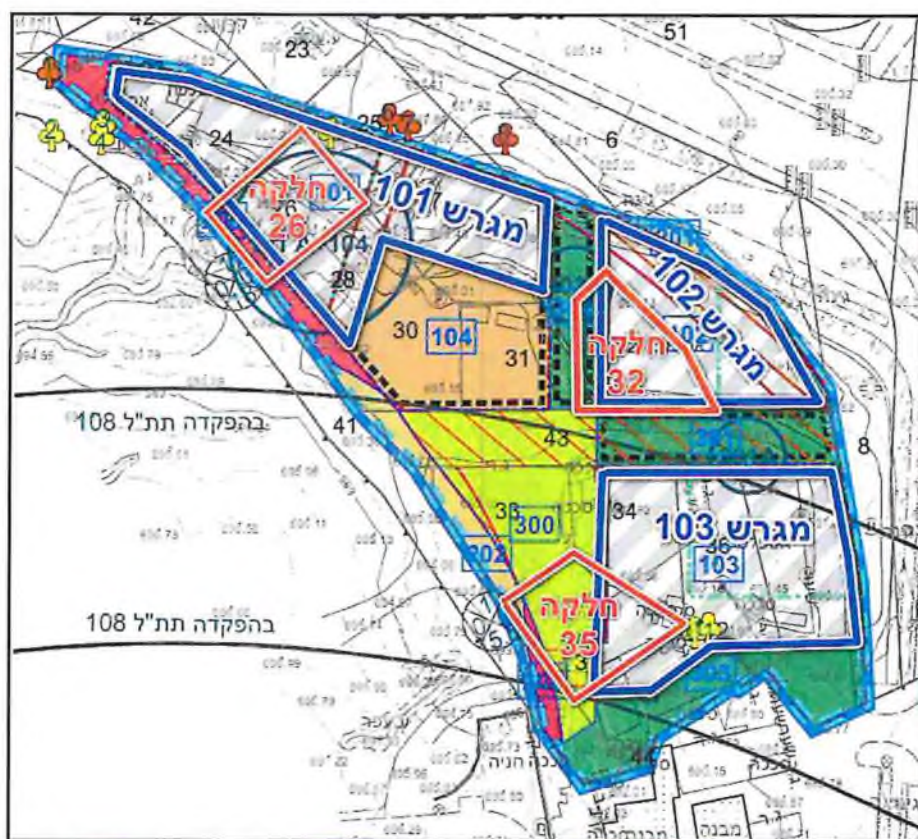
9. מפת המדידה מלמדת כי המרחק בין מגרש 101 לבין חלקות מרשתנו גדול משמעותית מזה של מגרש 102, וזאת בניגוד לעקרונות סעיף 122(1) ולפסיקה הרלוונטית.

10. ההלכה הפסוקה, הדגישה את חובתה של הוועדה המחוזית לשקול בכובד ראש את הקצאת המגרשים, כך שתישמר הקרבה הגיאוגרפית המירבית למגרש המקור.

11. כך למשל בעת"מ (מינהליים ת"א) 17-02-36497 קו צינור אילת אשקלון בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (נבו, 7.6.2020), נפסק כי:

"לא בכדי נקבע העיקרון, כי במסגרת איחוד וחלוקה יוקצה מגרש קרוב ככל שניתן למגרש המקור (ראו סעיף 122(1) לחוק). [...] כאשר עומדת בפני הרשות אפשרות ישימה לקיים את העיקרון [...] הרי שמקום בו התעלמה הוועדה מאפשרות ישימה זו, נגועה התנהלותה בחוסר סבירות המצדיק החזרת הנושא לבחינה מחודשת."

12. לעניין זה יפים גם דברי בית המשפט בעת"מ (ת"א) 1001/03 מרגלית נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז המרכז (נבו, 28.3.2007), שם נקבע כי רק מקום בו לא ניתן בפועל להקצות מגרש קרוב – כגון כאשר השטח נועד לשימוש ציבורי – תתאפשר סטייה מהעיקרון.
בענייננו, לא מתקיים כל אילוץ תכנוני או תכליתי ציבורי שמונעת הקצאת מגרש קרוב (כגון מגרש 102).



12. גם אם תאמר כי בקביעת השיוך למגרשים נעשה מאמץ לרכז את הזכויות של כל אחד מבעלי הקרקע במגרש אחד, הרי שכל המגרשים בבעלות מרשתנו הנם בתחום או בסמיכות מיידית למגרש 102 בעוד שרוב חלקות המדינה להן הוקצה מגרש 102 נמצאות דווקא בסמיכות למגרש 101.

13. זאת ועוד, מבחינה שמאית שערכו מרשינו עולה, כי שינוי ההקצאה כמבוקש בתוספת הזכויות של חלקה 26 או 33, לא ישנה כלל ועיקר את טבלת האיזון שבתכנית, ואין בו כדי לגרור פתיחה מחודשת של ההליך או לפגוע בקידומו.

14. לאור כל האמור לעיל, מתבקש מוסד התכנון לבחון מחדש את הקצאת הזכויות, ולהורות על הקצאה של זכויות מרשינו בחלקות 32, 35 במגרש 102 כנגד העברת זכויות המדינה (אשר רובן סמוכות לחלקה 101) – מהווה מחד גיסא מיקום הקרוב באופן ממשי למיקום החלקות במצבן הנכנס, ומאידך גיסא – מבטיח שמירה על ערכן הקנייני של זכויות מרשינו.

ג. שגיאה מהותית עובדתית בסיווג חלקות 26, 32, 35 בטבלת האיזון

15. בטבלת האיזון והחלוקה סווגו חלקות 26, 32, 35 בגוש 30502 כ"חלקה לא מוסדרת", ולפיכך הוחל עליהן מקדם הפחתה בשיעור של 93% במצב יוצא.

20. עיון בתכנית התנועה, מעלה כי לתא שטח 102 לא הוקצתה כל כניסה עצמאית ונפרדת מכיוון הכביש צירי התנועה הסמוכים, וכי הגישה אליו מתאפשרת בפועל אך ורק דרך מגרשים 101 ו-103 הגובלים בו, להלן מתוך נספח התנועה:



21. במצב דברים זה, קיים קושי ממשי במימוש זכויות הבנייה בתא שטח 102, אשר תלוי הלכה למעשה בהתממשות הבינוי במגרשים הסמוכים, המאפשר מעבר דרכם.
22. על כן, ובמטרה לאפשר נגישות פונקציונלית ועצמאית לתא השטח, גם טרם מימוש מלא של מגרשים 101 ו-103, מתבקשת הוועדה לקבוע במסגרת תכנית זו אפשרות למתן גישה זמנית לתא שטח 102 דרך מגרשים אלה עד לבינוי האמור.
23. לחילופין, ככל שלא ניתן לאשר גישה זמנית כאמור, יש להורות על תיקון התכנית כך שתכלול פתרון תחבורתי עצמאי, ברור ונגיש עבור תא שטח 102.

ה. טבלת האיזון – שווי כספי או אקויואלנטי

24. טבלת האיזון והחלוקה שבנספחי התכנית מציגה הן שווי אקויואלנטי (באחוזים) והן שווי כספי. המתנגדים יבקשו למחוק את הרכיב הכספי מהטבלה ולהותיר בה אך ורק את השווי האקויואלנטי היחסי, וזאת לנוכח קיומן של השגות מהותיות באשר לשווי הכספי שנקבע – שווי שלשיטת מרשינו אינו משקף נכונה את ערכה של הקרקע במצבה הקודם ובמצב החדש.

25. לחלופין, ככל שהוועדה תחליט שלא לקבל את ההתנגדות כאמור לעיל כולה או חלקה, תתבקש הוועדה להפעיל את סמכותה לפי סעיף 122(4) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולמנות שמאי בורר מוסכם אשר יכריע במחלוקות הקנייניות הנובעות מההתנגדות כאמור.

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והוועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והוועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הוועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומיו; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

26. בהתאם לסעיף 122 (4), מקום בו אין הסכמה בין בעלי הזכויות לוועדה המקומית באשר לזהות הבורר – רשאי יושב ראש ועדת הערר למנותו בהתייעצות עם יושב ראש הוועדה המחוזית.

27. ברי כי במחלוקות מסוג זה, הכרעה הוגנת ונכונה מחייבת בחינה מקצועית פרטנית בידי שמאי אובייקטיבי וניטרלי, וזאת בשל ההשלכות הכספיות והקנייניות הכבדות הנובעות מהתנגדות זו.

28. בהקשר זה נקבע בעת"מ (מינהלי ת"א) 1804/03 ציפורה סבירסקי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז המרכז (ניתן ביום 19.10.2004), כי אף שהסמכות למנות בורר נתונה לשיקול דעת הרשות, הרי שהימנעות מהפעלתה בנסיבות בלתי סבירות, מפלות או שרירותיות, עלולה להיחשב כהפעלה פסולה של שיקול הדעת עד כדי בטלות.

29. עוד נקבע, כי "סמכות הרשות הופכת לסמכות שבחובה כאשר הנסיבות העובדתיות הן כאלה שערכי היסוד של השיטה החוקתית והמשפטית שלנו הופכים את אי הפעלתה של הסמכות לבלתי סבירה, באופן היורד לשורשו של עניין." (בג"ץ 3094/93 התנועה לאיכות השלטון נ' ממשלת ישראל, פ"ד מז(5) 404, מפי הנשיא שמגר).

30. במקרה כאמור, יבקשו המתנגדים לצרף להתנגדותם חוות דעת שמאית התומכת בעמדתם. לאחרונה, אישרה ועדת הערר את האפשרות להפעיל סמכות זו בשלב אף מתקדם של ההליך, גם כאשר חוות דעת שמאית לא הוגשה לוועדה המקומית – ראה בערר (ועדות ערר – מחוז מרכז) 1069-11-23 נאשף איזדהאר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה טייבה (ניתן ביום 2.5.2024), שם מונה שמאי בורר אף שחוות הדעת הוגשה לראשונה בשלב הערר, נוכח עוצמת ההתנגדות והשינוי שנכפה על העוררת במסגרת התכנית.

ז. סיכום

הוועדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולפעול כדלקמן:

31. שינוי הקצאה ממגרש 101 למגרש 102 - תיקון הקצאת חלקות 32, 35 ו-26 (או 33) ממגרש 101 למגרש 102, בשל מיקומן הקרוב יותר לחלקות המקוריות.

32. ביטול סיווג שגוי של חלקות 26, 32, 35 - תיקון טבלת האיזון כך שתשקף חלקות אלו כחלקות מוסדרות וביטול מקדם ההפחתה של 93% שהוחל עליהן בטעות.

33. אישור גישה זמנית לחניה לתא שטח 102 דרך מגרשים 101 ו-103 - אישור פתרון גישה זמנית לתא שטח 102, בשל היעדר כניסה עצמאית מתוכננת ועל מנת לייתר את התלות בבינוי מגרשים 101 ו-103 – או לחלופין, תיקון התכנית כך שתכלול גישה עצמאית מוסדרת וישירה למגרש 102.

34. מחיקת רכיב השווי הכספי מטבלת האיזון והותרת השווי היחסי בלבד (באחוזים), עקב השגות מהותיות לגבי הערכת השווי.

תצהיר

אני הח"מ אלימלך לנדמן ת.ז. 033373150 , לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מספר 1252998.
2. הנני מנהל ומורשה חתימה בחברת חברת נופי הדרום בע"מ ח.פ. 516751831 בעלת הזכויות בחלקות 32,35 בגוש 30502 .
3. כל העובדות ו/או הטענות המפורטות במכתבו של עוה"ד אורי לומברוזו המצ"ב ידועות לי מידיעה אישית או על פי עצה משפטית ומקצועית שקיבלתי.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 29/07/25 חתם מר אלימלך לנדמן ת.ז. 033373150 על התצהיר, ולאחר שהוזהר כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

יוחאי עשהאל, עו"ד
מ.ר. 66638
שם מגר 21, ירושלים
עו"ד ,

תצהיר

אני הח"מ, תומר יצחק, נושא ת.ז. מס' 301744868, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני בעל זכויות בעלות (במשותף) במקרקעין הידועים כגוש 30502, חלקה 22, הנכללים בתחום תכנית מס' 101-1252998 – מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף (להלן: "התכנית").
2. תצהיר זה ניתן לתמיכה בהתנגדות המוגשת לתכנית, ולאימות האמור בה.
3. העובדות המובאות בהתנגדות הן מידיעתי האישית או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיני.
4. הטענות המשפטיות הנכללות בהתנגדות הן עצת יועציי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

תומר יצחק

אישור

אני הח"מ, עו"ד מר חן, מאשרת בזאת כי ביום 15.7.25 הופיע בפניי תומר יצחק, אשר זיהיתיו לפי ת.ז. מס' 301744868/ המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

עו"ד,

מר חן
מר חן, עו"ד
ר"ח שמעון 35, ירושלים
טל' 6793753, פקס. 6789706

ירושלים

רח' ביתר 2, בית הטיילת
ט. 02.5654000 פ. 02.5654001
jerusalem@sfa.law

חיפה

רח' אנדרי סחרוב 9
ט. 04.8546666 פ. 04.8546677
haifa@sfa.law

תל אביב

דרך מנחם בגין 146
ט. 03.6931931 פ. 03.6931930
telaviv@sfa.law

ירושלים, 15 יולי, 2025

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

בהגשה מקוונת

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1252998 – מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף
בשם מרשינו, תומר יצחק (ת.ז. 301744868), אמיר יצחק (ת.ז. 052787207) ושי יצחק (ת.ז. 035709906), בעלי
חלקה 22 בגוש 30502 (להלן: "חלקה 22"), ומרים יצחק (ת.ז. 60343464), בעלת מחצית הזכויות בחלקה 37
בגוש 30502, הכלולות בשטח התכנית (להלן, יחד: "המתנגדים"), ומכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה,
התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית מס' 101-1252998 – מתחמים
לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף (להלן: "התכנית").
המועד האחרון להגשת ההתנגדות, על פי נוסח הפרסום, הנו 15.7.2025.
• נסחי רישום מקרקעין של חלקות 22 ו-37 בגוש 30502 מצורפים כנספח 1.

א. מבוא

- התכנית מקודמת על ידי מנהל התכנון, ומטרתה "פיתוח עירוני בשטח אינפיל (= שטח פנוי בתוך העיר) בסמוך לתחנת מתע"ן" (סעיף 1)2.1 (להוראות התכנית), על פי החלטת ההפקדה של התכנית מיום 31.3.2024, התכנית "מציעה מימוש של מדיניות הרק"ל ופיתוח של חטיבת קרקע משמעותית לאורך הצירים, תוך השלמה של הרקמה הבנויה בסמוך וגדלת נגישות התושבים לצירי הרק"ל".
- שטח התכנית נמצא בצמוד לקו הכחול של הרכבת הקלה, שאושר במסגרת תכנית מס' 101-0178129 רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול" (להלן: "תכנית הרק"ל"), שאושרה למתן תוקף ביום 5.8.2018.
- עיקרי הוראות התכנית כוללים: שינוי של ייעודי הקרקע המאושרים; קביעת שלושה מגרשים בייעוד "עירוני מעורב" המשלבים מגורים (כ-450 יח"ד), מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים; קביעת מגרשים לצורכי ציבור; וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ולרישום תלת-ממדי, כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
- בהתאם לתכנית כפי שהופקדה, רק כמחצית משטח חלקה 22 כלול בשטח התכנית, ומתוך שטח זה חלק כלול בתא שטח 202 המסומן בייעוד דרך מוצעת וחלק כלול בתא שטח 101 שבייעוד "עירוני מעורב". ראו להלן מתוך תשריט התכנית המופקדת:

ירושלים

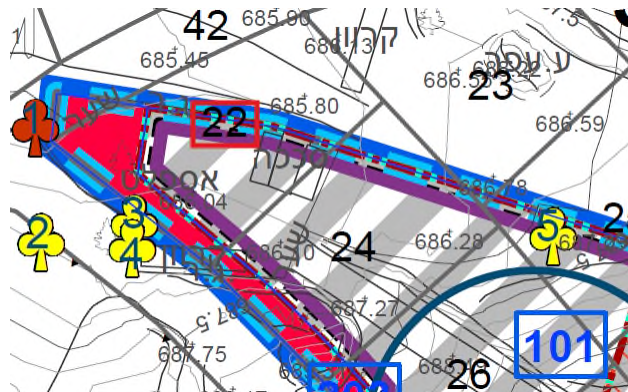
רח' ביתר 2, בית הטיילת
ט. 02.5654000 פ. 02.5654001
jerusalem@sfa.law

חיפה

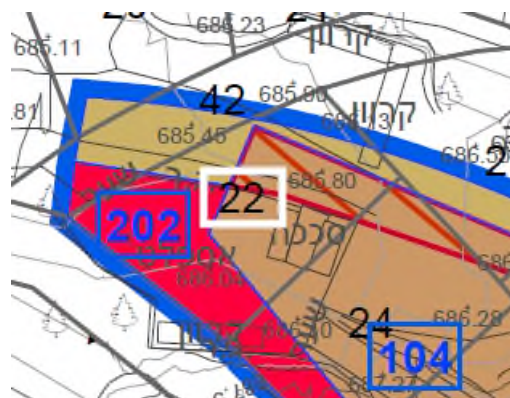
רח' אנדרי סחרוב 9
ט. 04.8546666 פ. 04.8546677
haifa@sfa.law

תל אביב

דרך מנחם בגין 146
ט. 03.6931931 פ. 03.6931930
telaviv@sfa.law



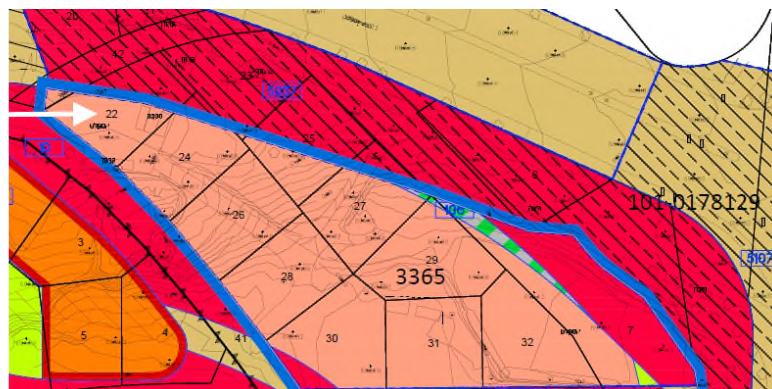
זאת, בעוד שבתכנית כפי שהוגשה, נכללה חלקה 22 כמעט במלואה בתחום התכנית, ומתוך שטח זה חלק כלול בתא שטח 202 המסומן בייעוד דרך מוצעת וחלק כלול בתא שטח מס' 104 שסומן בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", תוך שחלק משטחה אף סומן כ"דרך/מסילה לביטול":



5. המתנגדים תומכים בתכנית באופן עקרוני, אולם משיגים על קביעותיה ביחס לחלקה 22: הן על צמצום שטח החלקה הכלול בתחום התכנית, והן על אופן הערכת שווי החלקה והתמורה עבורה במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית.

ב. חלקה 22 במצב הנכנס

6. על פי תשריט המצב המאושר בשטח התכנית, כפי שהופקדה, חלקה הצפוני של חלקה 22 הנו בייעוד "דרך מוצעת" המסומן כ"רצועת מתע"ן" על פי תכנית הרק"ל, ואינו כלול בתחום התכנית, ואילו חלקה הדרומי, הכלול בתחום התכנית, הנו בייעוד "מגורים 5" על פי תכנית מס' 3365:



7. על פי הוראות סעיף 4.1.2 לתכנית הרק"ל, המפנות לסעיף 4.1.1, השימושים המותרים בייעוד "דרך מוצעת" הרלוונטיים לרצועת מתע"ן הם כדלקמן:

ב. ב"רצועת מתע"ן" וב"רצועת מתע"ן תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים:

מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן (לפי סעיף ג' להלן) מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרי טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן.

8. על פי הוראות תכנית הרק"ל, השטח המסומן כאמור לעיל מיועד להפקעה:

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	א. כל השטחים המסומנים בתכנית זו בייעוד של דרך או של כל צורך ציבורי אחר, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

9. בהתאם להוראות תכנית הרק"ל, נרשמה בנסח רישום המקרקעין של חלקה 22 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, רכישה לצרכי ציבור (1943):

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
38612/2020/2	31/12/2020	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
		פורסם בילקוט פרסומים מס' 9315 מיום 22.12.2020 עמוד 2421 - 2422 (ח"נ)		

10. ההודעה בדבר ההפקעה, שפורסמה ב"פ 9315, מפנה לתשריט הפקעה 23/1242. בתשריט זה מסומנת להפקעה רצועה מתוך חלקה 22, כפי שניתן לראות במקטע הבא:



• ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות מצורפת כנספח 2.

• תשריט הפקעה מס' 23/1242 מצורף כנספח 3.

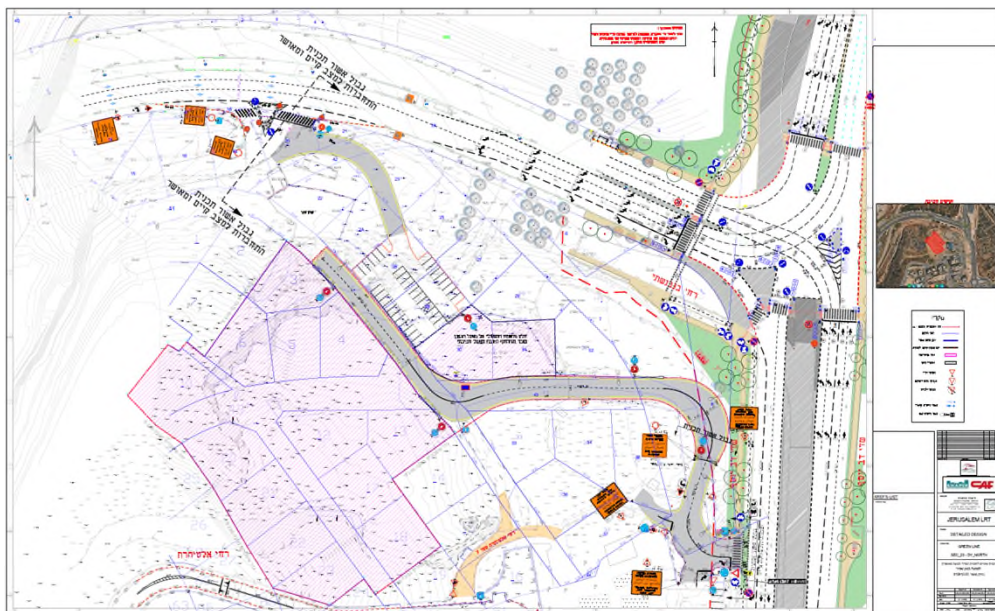
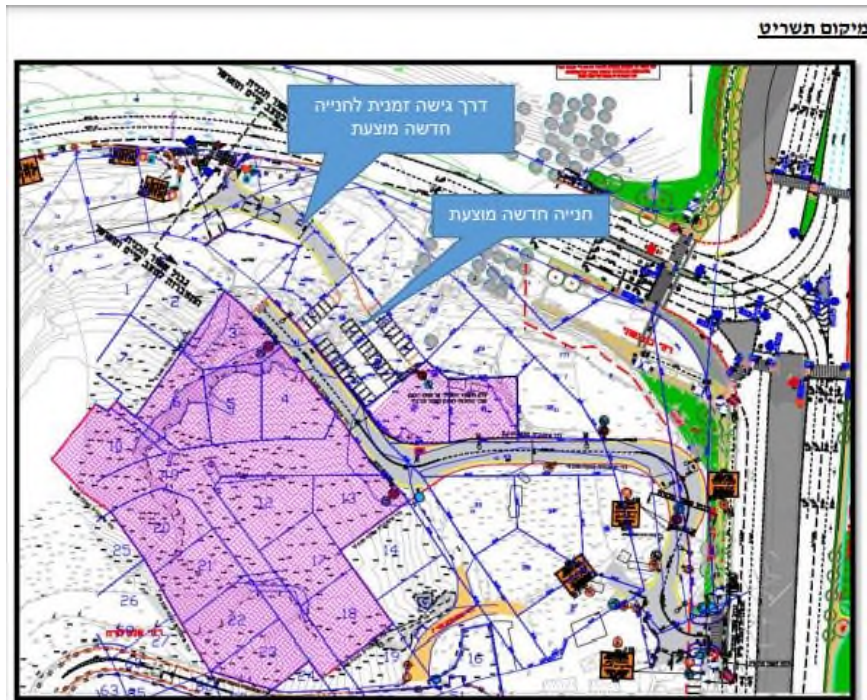
11. על פי תשריט ההפקעה, שטח יתרת חלקה 22, שאינו מיועד להפקעה, הנו 382 מ"ר.

12. אולם, עד היום לא נתפסה בפועל החזקה בשטח שסומן להפקעה, ולא פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות בדבר הקניית הקרקע לרשות המקומית.

13. יתרה מכך, במהלך חודש יולי 2024 ביקשה העירייה, באמצעות חברת שפיר, לעשות שימוש בחלק מחלקה 22 כדרך גישה המובילה למגרשי חנייה, וזאת באמצעות "צו חניה" על פי חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987, אף שעל פי התכנית התקפה הייתה מוסמכת

להפקיע את השטח – אך בחרה שלא לעשות זאת, ולאחר דין ודברים עם בעלי החלקה, החליטה להעביר את הדרך מחוץ לשטח חלקה 22.

14. ראו להלן את תשריט צו החניה, לפני ואחרי השינוי:



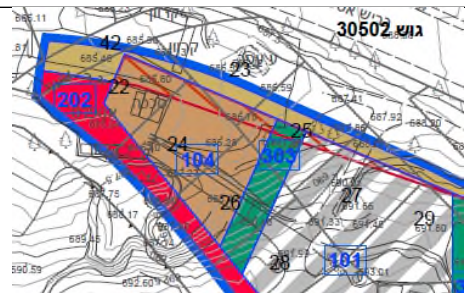
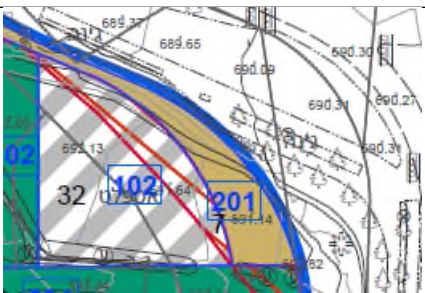
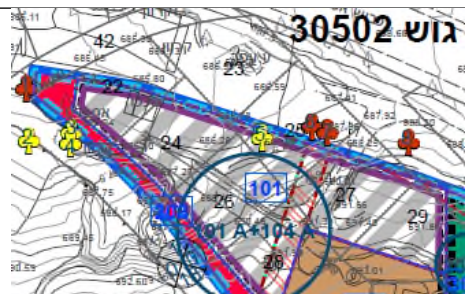
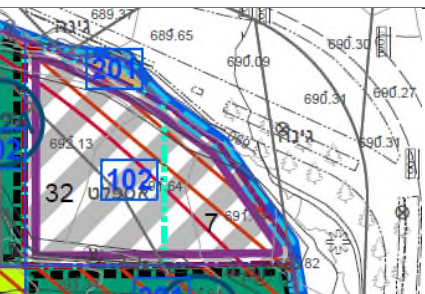
ג. השינויים שחלו במסמכי התכנית ביחס לחלקה 22, מאז הגשתה

15. כאמור לעיל, בגרסת התכנית כפי שהוגשה, נכללה חלקה 22 בתחום התכנית כמעט במלואה, תוך שהשטח אשר במצב המאושר הנו בייעוד "דרך מוצעת" ורצועת מתע"ן על פי תכנית הרק"ל – סומן כמיועד לביטול הדרך/המסילה, ולשינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

16. כלומר, מתכנני התכנית סברו כי אין עוד צורך תכנוני בשטח זה עבור רצועת המתע"ן, וכי ניתן להמירו בייעוד אחר ולהתיר בו בינוי ציבורי. אולם, בעקבות הדיונים בתכנית, חל שינוי בקו הכחול של התכנית, ובגרסתה המופקדת היא כוללת חלק מצומצם יותר של חלקה 22, שכולו בייעוד "מגורים 5" על פי תכנית 3365, והיא אינה כוללת עוד ביטול של ייעוד הדרך/מסילה הקיים בחלק מחלקה 22.

17. לשם השוואה, ניתן לראות כי גם בצדה הצפון-מזרחי של התכנית, שם ממוקם תא שטח 102, סומן חלק מתא השטח כ"דרך/מסילה לביטול" בתשריט התכנית כפי שהוגשה. אולם, בחלק זה של התכנית הסימון לא בוטל, והוא עדיין מופיע בחלק מתא שטח 102 בתשריט התכנית המופקדת.

18. לשם המחשה, ראו להלן :

צפון-מערב התכנית	צפון-מזרח התכנית	
		תשריט התכנית כפי שהוגשה
		תשריט התכנית המופקדת

19. השינויים שחלו ביחס לחלקה 22 בין גרסאות התכנית נובעים מכך שבמסגרת דיוני הוועדה המחוזית בהפקדת התכנית, מיום 8.4.2024 ומיום 31.3.2025, התקבלה המלצת מהנדס העיר ירושלים, והוחלט לשנות את מיקום ופריסת המגרשים, כך שהמגרש החום (תא שטח 104) שיועד עבור בית ספר, הוסט דרומה ומזרחה אל פנים המתחם, ובמקומו מוקם בפניה הצפון-מערבית של התכנית מגדל מגורים (תא שטח 101).

20. ראו להלן מתוך המלצת מהנדס העיר, מיום 8.4.2024 :

6. השטח למבנים ומוסדות ציבור ממוקם בסמוך לכביש ראשי סואן. יש לשנות את מיקומו לחלק הפנימי במרכז שטח התכנית על חשבון תא שטח 101, סמוך לשביל המרכזי (תא שטח 301).

וכן סעיף 6 להחלטת הוועדה המחוזית מאותו יום :

6. הוועדה מקבלת את המלצת מהנדס העיר וקובעת כי מבנה המגורים בתא שטח 101 ימוקם בפינת הרחובות במקום השטח המוצע בייעוד למבנים ומוסדות ציבור וזאת על מנת לייצר פינה עירונית פעילה ולמקם את מבנה הציבור בסמיכות לשצי"פ המוצע בתכנית. יובהר כי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יהיה בזיקה לשכונה בהתאם למפלסי הרחובות העליונים.

וכן מתוך תמליל דיון הוועדה המחוזית, מיום 31.3.2025 (בעמ' 211):

מר אלון ס:

התכנית הציעה במערב התכנית, בפינה המערבית, בפינה של רחוב בנבנישתי, זה הרחוב החדש שיצרה התכנית ה (לא ברור) בגבעת שקד. היא הציעה בהתחלה בית ספר. הוועדה קבעה שהמיקום של הבית ספר הוא לא מיטבי על הרחובות וכלפי הרק"ל, והחליטו לשנות את מיקום בית הספר מעט דרומה ומעט מזרחה יותר אל פנים המתחם, ולמקם במקומו את מגדל המגורים בפינה הזאת, ככה שתיוותר פינה בעלת חזית מסחרית שתופרת בדיוק את המפגש, את הצומת הזאת של 2 הרחובות.

21. כתוצאה מהשינויים במיקום תא שטח 101, גם צומצם שטחו מ-2,530 מ"ר (על פי טבלת הזכויות שבסעיף 5 להוראות התכנית בגרסה שבה הוגשה) ל-2,429 מ"ר (על פי טבלת הזכויות שבסעיף 5 להוראות התכנית המופקדת).

22. עם זאת, ההחלטה לשנות את תוואי הקו הכחול של התכנית באזור חלקה 22, ולצמצמו, לא נבעה מהשינויים התכנוניים הנ"ל, אלא מחוות הדעת השמאית שליוותה את התכנית.

23. בטיטוט "מסמך עקרונות – טבלת הקצאה ואיזון" מיום 14.12.2023 (להלן: "טיטוט מסמך העקרונות"), שליוותה את התכנית המוגשת, צוין בעמ' 16 כדלקמן:

- מאחר וזיהינו מקרים בהם נרשמה בנסח הרישום הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 אולם לא היה לנו ברור האם "נתפסה החזקה בפועל" ע"י הרשות, פנינו לברור הנושא מול עיריית ירושלים. מהעירייה נמסר לנו כי: "אם פורסם 5 ו-7 בנסח, העירייה הפקיעה ותפסה חזקה ועל כן היא הבעלים".¹

- טיטוט מסמך העקרונות מיום 14.12.2023 מצורפת כנספח 4.

24. יודגש כבר כעת כי עמדת העירייה אשר צוטטה בטיטוט מסמך העקרונות – שגויה מבחינה משפטית, שכן הנחיות השמאי הממשלתי הראשי מיום 19.4.2023, המבוססות על חוות דעת של משרד המשפטים, קובעות כי חלקה בבעלות פרטית אשר בה טרם נתפסה החזקה, תיכלל בטבלת האיזון וההקצאה של התכנית "מעל הקו" ותירשם בה על שם הבעלים הפרטיים הרשומים, גם אם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה (הנחיות המובאות גם בטיטוט מסמך העקרונות).

25. בהמשך לעמדה זו של העירייה, צוין בטיטוט מסמך העקרונות כדלקמן:

- הומלץ על ידינו לבחון את הוצאות השטחים אשר הופקעו על ידי העירייה מהקו הכחול של התכנית (פורסמו לגביהם סעיפים 5-7) – נקבע כי נושא זה ייבחן בהמשך הליך התכנון.

26. כלומר, על בסיס המלצת השמאי בטיטוט מסמך העקרונות, שבעצמה התבססה על עמדתה השגויה של העירייה, נגרעה מתחום התכנית הרצועה שיועדה לדרך בתכנית הרק"ל – ושגרסתה הקודמת של התכנית, בוטל בה ייעוד הדרך.

27. במסמך העקרונות שהופקד כחלק ממסמכי התכנית, בגרסתו מיום 12.12.2024, כבר נשמטה עמדת העירייה שהובאה בטיטוט מסמך העקרונות. אולם, בשלב זה כבר בוצע השינוי במסמכי התכנית – והיא

ממילא לא כללה בתחומה את השטח מתוך חלקה 22 שלגביו פורסמה ההערה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, אלא רק את החלק שבייעוד מגורים 5.

ד. טענות המתנגדים

ד.1. אין הצדקה תכנונית או משפטית לגריעת חלק מחלקה 22, שסומן לביטול הדרך, מתחום התכנית

(1) המתנגדים סבורים כי בשלב ראשון, יש להרחיב את הקו הכחול ולכלול בתחום התכנית חלק גדול יותר מחלקה 22, כפי שהוצע בתכנית בגרסה שבה הוגשה, תוך ביטול ייעוד הדרך בשטח זה כפי שתוכנן במקור.

(2) כפי שפורט לעיל, מתכנני התכנית סברו כי ניתן לוותר על ייעוד הדרך בשטח זה, ולכלול אותו בשטח התכנית כחלק ממגרש המיועד לבינוי. לגריעת השטח האמור מתחום התכנית לא ניתנו נימוקים תכנוניים, והיא התבססה על הנחה מוטעית, כפי שיוסבר להלן.

(3) כפי שצוין לעיל, שמאי התכנית המליץ להוציא מהקו הכחול של התכנית "שטחים אשר הופקעו על ידי העירייה [...] (פורסמו לגביהם סעיפים 5 ו-7)".

(4) אולם, שטחים שפורסמו לגביהם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות – אינם שטחים שהופקעו בפועל. בחלקה 22 פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, אולם הקרקע לא נתפסה בפועל, לא שולמו פיצויי הפקעה לבעלים, ולא פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות בדבר הקניית הקרקע לרשות המקומית.

(5) על פי חוות דעת של משרד המשפטים מיום 27.6.2022 בעניין "מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה", כל עוד לא נרשמה ההפקעה במרשם הזכויות או נתפסה בה החזקה, יש לראותה לצרכי עריכת טבלאות האיזון, כקרקע שטרם הועברה בעניינה בעלותו של הפרט. בחוות הדעת נקבע 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.

• חוות הדעת של משרד המשפטים מצורפת כנספח 5.

(6) בהתאם לכך, נקבעו בהנחיות השמאי הממשלתי הראשי מיום 19.4.2023, בעניין הגשת חוות דעת במסגרת הליכים לאישור תכניות חלוקה חדשה ו/או תכנית פינוי בינוי, הכללים הבאים לרישום שטחים בייעוד ציבורי במצב הנכנס:

18. סיכום כללי רישום שטחים ביעוד ציבורי במצב הנכנס

בעלות	תנאים	מיקום הרישום בטבלה	ירשמו על שם	הערות
ציבורית	רשום על שם רשות ציבורית	"מתחת לקו"	הרשות הציבורית	
פרטית	התפרסמה הודעה לפי סעיף 19, לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)			גם אם לא נתפסה החזקה
פרטית	התפרסמה הודעה לפי סעיפים 5+7 לפקודה וגם נתפסה החזקה על ידי הרשות הציבורית			
פרטית	טרם נתפסה החזקה	"מעל הקו"	הבעלים הפרטיים הרשומים	גם אם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5+7 לפקודה

להרחבה ראו ההנחיות המשנה ליועמ"ש, עו"ד כרמית יוליס, מיום 27.6.22 (רצ"ב בנספח 2)

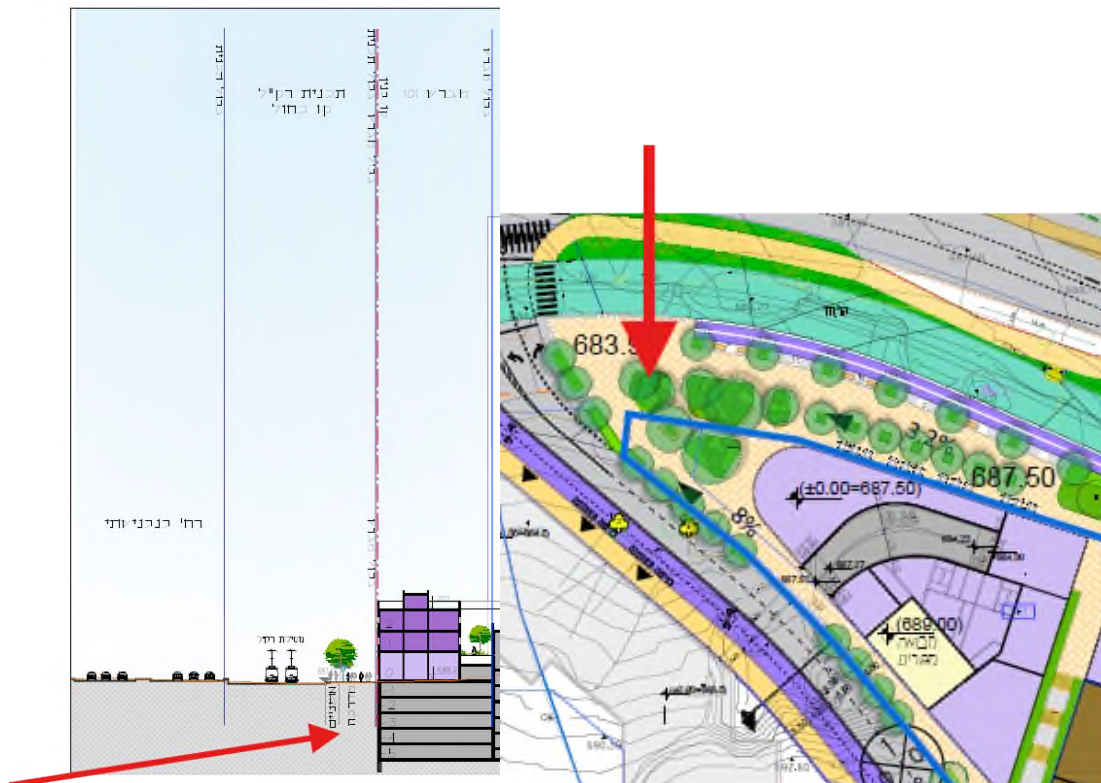
(7) חרף הנחיות אלה, עמדת העירייה במועד כתיבת טיוטת מסמך העקרונות הייתה כי יש לראותה כבעלים בשטח שלגביו פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, ועל בסיס עמדה זו המליץ השמאי להוציא שטחים אלה מתחום התכנית – מה שיושם בחלקה 22.

(8) כתוצאה מכך, צומצם שטח חלקה 22 הכלול בשטח התכנית, ובוטל שינוי הייעוד שסומן בגרסתה הראשונה של התכנית ל"ביטול דרך/מסילה", כל זאת כאשר לא קיים בסיס תכנוני לכך, אלא אך ורק המלצה שמאית המבוססת על עמדה משפטית שגויה של העירייה, שניתנה בניגוד להנחיות.

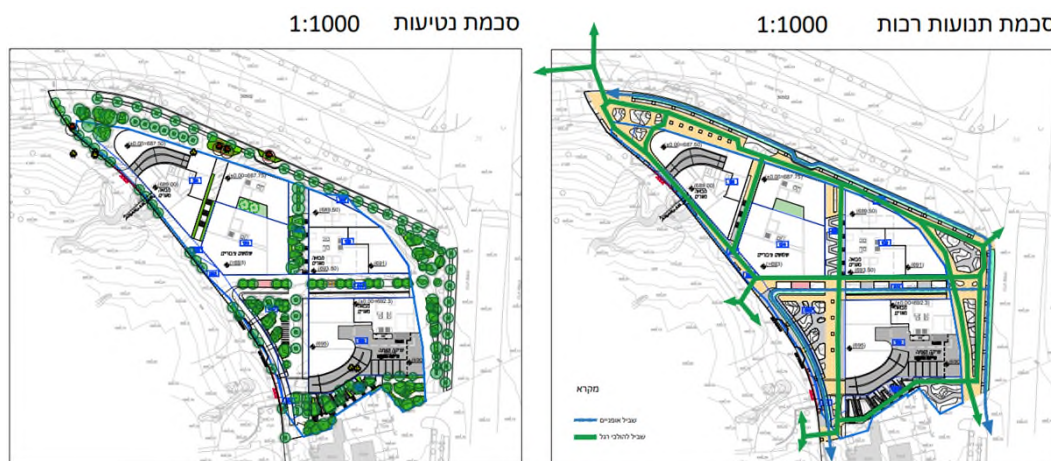
(9) כידוע, וכפי שנקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין בבג"ץ 6942/15 **רבקה בן משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות** (20.11.2016, פורסם בנבו), **"ההחלטה בדבר הכללתן או אי הכללתן של חלקות קרקע במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה צריכה להיות מעוגנת בצרכי התכנון של חטיבת הקרקע בה מדובר ולא בשיקולים חיצוניים הזרים לעניין"**. השיקול השמאי – המתייחס לזכויות הקנייניות שיש או שאין לעירייה בשטח שיועד להפקעה – אינו שיקול רלוונטי לעניין קביעת הקו הכחול של התכנית.

(10) יתרה מכך, ניתן לראות כי אף שייעוד "רצועת מתע"ן" נותר בעינו בחלק משטח חלקה 22 בגרסתה המופקדת של התכנית (לאחר ש"ביטול הדרך" בוטל), שטח זה אינו מיועד לשמש לאחד השימושים המותרים בייעוד "רצועת מתע"ן" על פי תכנית הקו הכחול (כפי שפורט לעיל: מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה, חדרים טכניים, מתקנים לטיפול ותחזוקה, גדרות הפרדה וכדו').

(11) בנספח הבינוי ובנספח הנופי של התכנית, בשטח זה לא תעבור רצועת המתע"ן, והוא מסומן כשטח המיועד לנטיעות, לשביל אופניים ולשביל הולכי רגל, המשרתים את השכונה. ראו להלן, מתוך תכנית קומת הקרקע וחתך 2-2 שבנספח הבינוי:

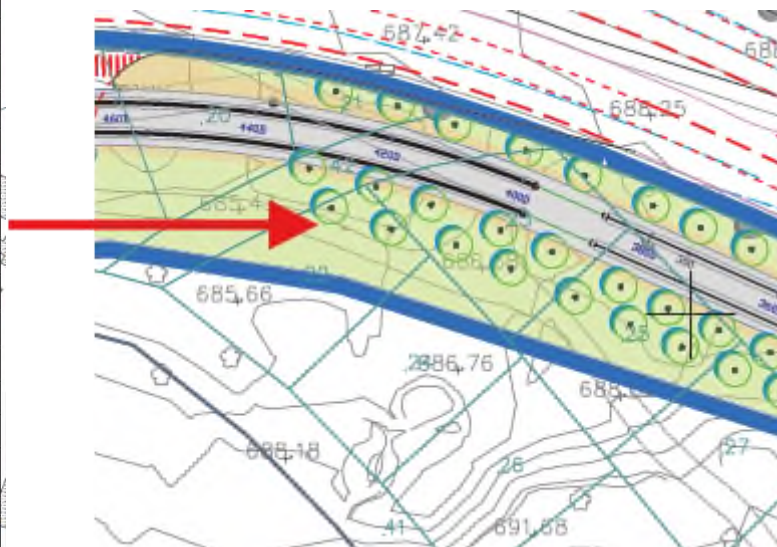


וכן ראו מתוך הנספח הנופי של התכנית:



(12) אולם – מדובר בשטח המצוי כיום מחוץ לקו הכחול של התכנית דן, ואילו לפי נספחי תכנית הרק"ל – לא מתוכננים בו שבילים, והנטיעות בו אינן אינטנסיביות ואינן סמוכות כל כך לקו הכחול של התכנית דן, אלא מסומנות רק בשולי חלקה 22. ראו מתוך נספח העיצוב, הפיתוח והבינוי של תכנית הרק"ל:

מקור א	קיים	מוצע
עצים		
עצים משמעותיים לפי סקר התבונה להגעת הסכר		
עצים נוספים לפי סקר התבונה		
ריצוף		
שטח פתוח קיים		
גינות		
טיפוח/שיקום נופי		
שביל אופניים		
שביל אופניים משולב עם מדרכה		
מסעה במיתון תנועה במפלס המדרגה		
תוואי רקיל במפלס המדרגה		
תוואי רכבת		
תחנת רכבת		
קו אבן שפה מדרכה		
קירות		
קירות לשימור, להתייחס להשתקפה		
קיר תת קרקעי		
זכות דרך		
מבנה רקסיפירי, מספר וקו חלקה		
מתקן לאופניים		
מבנה לשימור		
סימוני תנועה - דרכי פרט		
סימוני תנועה - תחיצ		
תחנות אוטובוס		
תכניות מצריות חדשות		
אתרי התארגנות מוצעים		



• **נספח העיצוב, הפיתוח והבינוי (גיליון 18) של תכנית הרק"ל מצורף כנספח 6.**

(13) תכנית אינה יכולה לקבוע הוראות ביחס לשטחים המצויים מחוץ לתחומה. מובן כי אם התכנית דן מעוניינת לקבוע הוראות והנחיות ביחס לשטח חלקה 22, השונות מהוראות והנחיות תכנית הרק"ל החלה באותו שטח, עליה לכלול שטח זה בתוך הקו הכחול שלה עצמה. מה גם, שהותרת השטח מחוץ לתחום התכנית מגבילה את אפשרויות הבינוי במגרש 101. לעמדת המתנגדים, ניתן לנצל את השטח באופן יעיל יותר באמצעות שחזור הייעוד הסחיר והגדלת תא שטח 101 בתכנית.

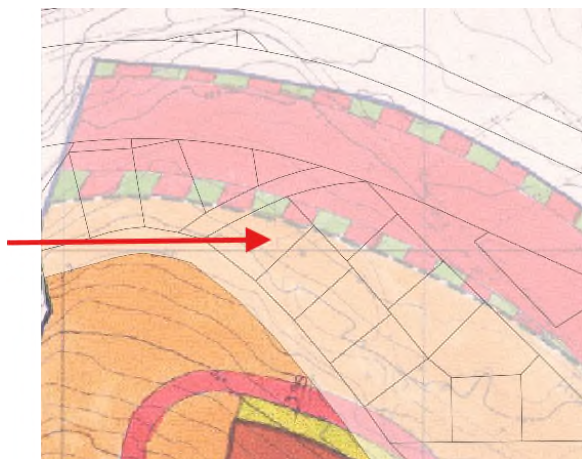
2. ד. תוצאת גריעת השטח מתחום התכנית – פגיעה קניינית ותכנונית

(1) חלק ניכר משטח חלקה 22 יועד להפקעה בסדרה של תכניות קודמות שאושרו בסביבה, חלקן עוד בטרם הוסדר גוש 30502, אף שהשטח מעולם לא הופקע בפועל, בניגוד להפקעות אחרות שכן בוצעו מכוח תכניות אלה:

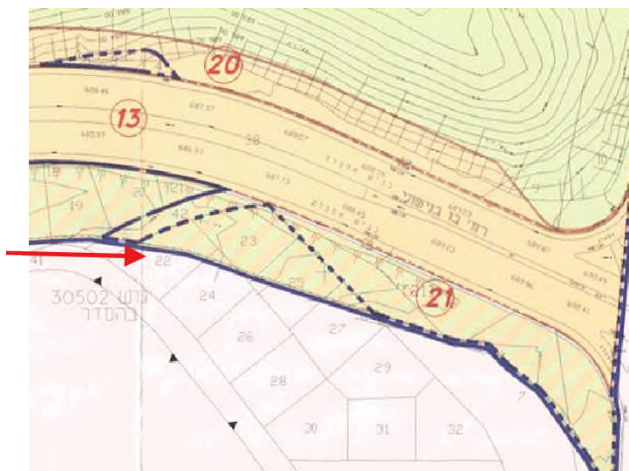
(א) תכנית 3419 מרכז מסחרי דרום מערב-חלק דרומי (ע"י גונן ט) – אושרה למתן תוקף ביום 24.12.1989: סימנה ייעוד "דרך חדשה או הרחבת דרך" (באדום), להפקעה, חלק קטן המצוי כיום בפנינתה הצפון-מערבית של חלקה 22, כפי שניתן לראות בתרשים הבא (חלקה 22 של היום מסומנת בחץ):



(ב) תכנית 3365 קביעת יעודים לשטח ממערב לכביש פת גילה – אושרה למתן תוקף ביום 2.4.1992 :
סימנה את אותו שטח בייעוד "שטח לדרך ו/או עיצוב נוף מאושר וחדש" (שטח מפוספס אדום-ירוק), להפקעה, כפי שניתן לראות בתרשים הבא (חלקה 22 של היום מסומנת בחץ):



(ג) תכנית 8585 ארינה בדרום מערב העיר – אושרה למתן תוקף ביום 9.2.2006 : מסמנת את החלקות של היום (שהיו באותה עת בהליכי הסדר), ומסמנת חלק נוסף מתוך חלקה 22 בייעוד "שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נוף" (שטח מפוספס אדום-ירוק), להפקעה, כפי שניתן לראות במקטע הבא מתוך תשריט התכנית (חלקה 22 מסומנת בחץ):



(ד) תכנית 101-0178129 רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול" – אושרה למתן תוקף ביום 1.9.2018:

כפי שצוין לעיל, תכנית הרק"ל – אשר מהווה "מצב מאושר" ביחס לתכנית שבנדון – ייעדה שטח נוסף מתוך חלקה 22 להפקעה.

(2) על פי תשריט ההפקעה שהוכן מכוח תכנית הרק"ל, היקף השטח המופקע מתוך חלקה 22 עומד על 172 מ"ר, המהווים 31% משטח החלקה, ומותירים יתרה של 382 מ"ר. ראו להלן מתוך תשריט ההפקעה:

טבלת שטחים להפקעה לפי תכנית בנין עיר מס' 101-0178129

גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	מדוד / רשום	מס' תא שטח	דרך מוצעת (מ"ר)	סה"כ הפקעה (מ"ר)	אחוזי הפקעה (%)	יתרה (מ"ר)	הערות
30502	14	546	רשום	5237	62	62	11.4	484	
30502	15	455	רשום	5237	183	183	40.2	272	
30502	16	590	רשום	5237	194	194	32.9	396	
30502	19	564	רשום	5237	176	176	31.2	388	
30502	20	442	רשום	5237	20	20	4.5	422	
30502	22	554	רשום	5237	172	172	31.0	382	
30502	23	569	רשום	5237	85	85	14.9	484	
30502	24	536	רשום	5237	53	53	9.9	483	
30502	25	556	רשום	5237	139	139	25.0	417	
30502	27	560	רשום	5237	43	43	7.7	517	
30502	42	413	רשום	5237	97	97	23.5	316	
30503	59	1,128	רשום	5237	455	455	40.3	673	
					סה"כ:	1,679	1,679		

חזרה לטבלה:

אני אלסטר ראובן. מדד מוסמך. חתום מטה מאשר בזה כי חשבו השטחים שבטבלה נכון.
בדקתי החשב גראמית ובשיטה האנליטית.
תאריך גמר הכנת החוכנית: 18.08.2020
רשיון מס': 802
מ"ר המדד: אלסטר ראובן

חתימה: *אלסטר ראובן*

(3) אולם, מדובר בהפקעה מכוח תכנית 8585 ותכנית הרק"ל בלבד, כפי שמעידה ההודעה שפורסמה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, והיא אינה כוללת את השטח שיועד להפקעה על פי תכניות 3419 ו-3365 שקדמו להן.

(4) שטחה הרשום של חלקה 22 הנו 554 מ"ר, אולם על פי שומת היטל ההשבחה שנערכה במועד העברת הזכויות בחלקה (תיק היטל השבחה מס' 101/04784.001, שומה מיום 7.6.2022), שטח חלקה 22 ב"מצב הקודם" לתכנית 8585, על פי תשריט התכנית, הנו 585 מ"ר (ר' עמ' 7 לשומת ההשבחה).

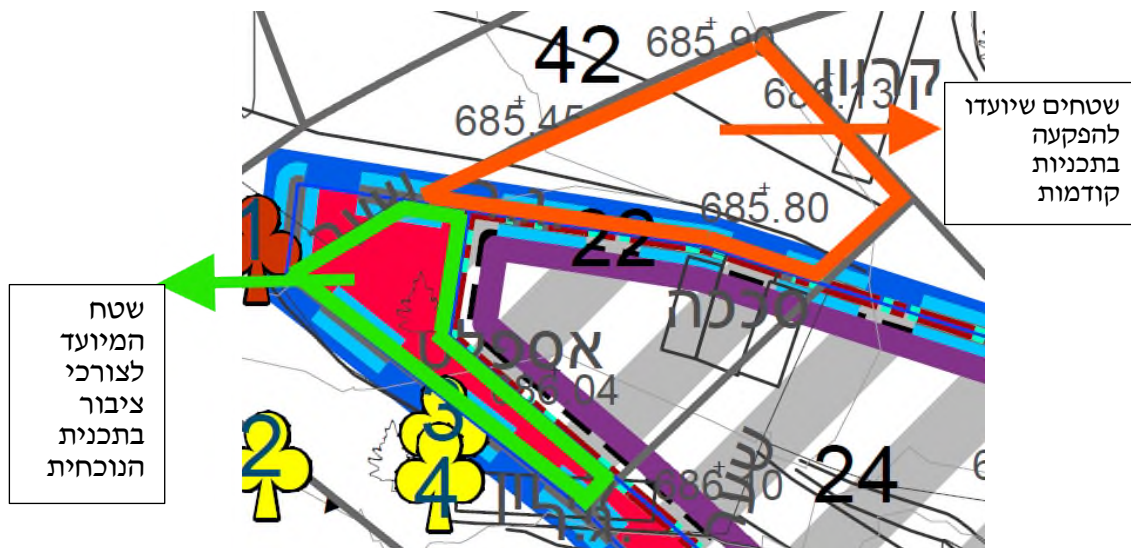
- שומת היטל ההשבחה מיום 7.6.2022 מצורפת כנספח 7.

(5) על פי טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית הנוכחית, שטח חלקה 22 הכלול בשטח התכנית, לאחר שנגרעו מתחום התכנית השטחים שיועדו להפקעה בתכנית הרק"ל, עומד על **321 מ"ר** בלבד. ראו להלן, מתוך הטבלה:

נתוני המקרקעין					
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח היעוד הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	יעוד
1	30502	22	554	321	מגורים 5
2					
3					

(6) כלומר, לאחר כלל ההפרשות לצרכי ציבור, נותר מחלקה 22 שטח של 321/585 – המהווים 54.87% בלבד משטחה המקורי.

(7) אולם, בכך לא די, שכן מתוך שטח זה, התכנית הנוכחית מייעדת שטח נוסף, בחלקה הדרום-מערבי של החלקה, לדרך, כך שאם תאושר התכנית כפי שהיא, ייוותר מחלקה 22 שטח מצומצם מאוד שלא הופקע או הופרש לטובת הרשות המקומית. ראו שוב להלן, בהגדלה:



(8) כתוצאה מכך, היקף ההפקעה הכולל מתוך החלקה עולה בהרבה על 40%, ומחייב את הרשות המקומית לשלם פיצויים בגין ההפקעה (ר' עע"מ 5839/06 אלפרד בראון נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז (25.9.2008, פורסם בנבו)).

(9) אחת הדרכים היעילות וההוגנות ביותר לפצות בעלים על הפקעה בלתי-מידתית היא באמצעות הכללת הקרקע, לרבות החלק המיועד להפקעה, במתחם לאיחוד וחלוקה, כך שהבעלים יקבלו את הפיצוי בדרך של זכויות בנייה במסגרת התכנית החדשה – כפי שנעשה ביחס לשטח המיועד לצורכי ציבור בתכנית הנוכחית, הכלול בקו הכחול ובמתחם האיחוד והחלוקה.

(10) המתנגדים סבורים כי ניתן לעשות שימוש בדרך זו גם אם ייעוד השטח הרלוונטי בתוך חלקה 22 יישאר "רצועת מתע"ן", וזאת, כפי שיפורט להלן, מאחר שקיימת הצדקה להוסיף לתכנית הוראת שחזור זכויות, לאור הזיקה התכנונית המובהקת והברורה בין תכנית הרק"ל לתכנית הנוכחית.

(11) אולם, במקרה הנוכחי קיימת אפשרות פשוטה יותר להתמודד עם היקפה הבלתי-מידתי של ההפקעה, וזאת באמצעות הרחבת הקו הכחול לגרסתו הקודמת וביטול ייעוד הדרך שנקבע בחלקה 22 במסגרת תכנית הרק"ל, כפי שתוכנן במועד הגשת התכנית, וכך יצומצם היקף ההפקעה הכולל מחלקה 22 ויעמוד על פחות מ-40%.

(12) לסיכום, המתנגדים סבורים כי נכון יהיה לשוב לתוואי הקו הכחול המקורי של התכנית (כפי שהיה בעת הגשת התכנית), לבטל את ייעוד רצועת המתע"ן בשטח חלקה 22, שאינו נדרש במלואו, ולהפכו למגרש מבונה, כפי שתוכנן במקור.

(13) גם מבחינה תכנונית, הדבר יהווה שיפור לתכנית, שכן צמצום הקו הכחול של התכנית ממילא לא נבע מטעמים תכנוניים, ותוצאתו הייתה צמצום שטח מגרש 101 בכ-100 מ"ר. הגדלת שטח המגרש הסחיר תאפשר לנצלו באופן יעיל יותר ותשרת את מטרות התכנית. המתנגדים יבקשו להציג בדיון חלופת תכנון/בינוי למגרש 101, המבוססת על הרחבת הקו הכחול כאמור.

3. ד. לחלופין – יש להוסיף לתכנית הוראת שחזור זכויות

(1) כפי שצוין לעיל, קיימת הצדקה להרחיב את תחום התכנית ולכלול בו שטחים שיועדו להפקעה בתכנית הרק"ל, גם אם יוחלט שלא לבטל את ייעוד הדרך שנקבע בתכנית הרק"ל, ולהוסיף לתכנית הוראת שחזור זכויות, כך שהבעלים יקבלו את הפיצוי המגיע להם תמורת השטח שניטל מהם – במסגרת האיחוד והחלוקה שעורכת התכנית, ולא על דרך פיצוי הפקעה.

(2) בענייננו, מדובר במקרה חריג המצדיק שימוש במנגנון שחזור זכויות, שכן **קיימת זיקה תכנונית הדוקה ובלתי ניתנת להכחשה בין תכנית הרק"ל לבין התכנית דנו**, שכפי שמעיד עליה שמה, מקודמת כאחת מתכניות ה"מתחמים לאורך ציר הרק"ל" – ביחס למתחם דב יוסף.

(3) שם התכנית, מטרת התכנית ("פיתוח עירוני בשטח אינפיל בסמוך לתחנת מתע"ן") וקידומה על בסיס מדיניות הציפוף לאורך צירי הרכבת הקלה, מעידים על הזיקה התכנונית ההדוקה בין תכנית הרק"ל לתכנית זו.

(4) לולא מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ביום 8.4.2019 וביום 15.7.2019, המורה על העלאת אחוזי הבנייה לאורך צירי הרכבת הקלה תוך יצירת שלד עירוני ברור לפיתוח וציפוף העיר לקראת העשורים הבאים, לא היה ניתן לאשר את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית, וספק אם היה תמריץ לקידום התכנית. כפי שנקבע בהחלטת ההפקדה של התכנית, זכויות הבנייה, בהיקף של 1200% (מתוכם 25% למסחר ותעסוקה), אושרו בהתאם למדיניות הציפוף לאורך צירי רק"ל.

(5) כתוצאה מהקשר התכנוני ההדוק בין תכנית הקו הכחול לתכנית זו, יש לראות בהן שתי תכניות **המהוות מהלך תכנוני אחד** (ראו, בין היתר, בהקשר של תביעות פיצויים לפי סעיף 197: ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, פ"ד נח(1) 550 (2004); בר"ם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (7.8.2006), פורסם בנבו); ערר (י-ם) 15/08 לופס אסתר ו- 36 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (18.5.2009), פורסם בנבו)).

(6) כפי שצוין לעיל, על פי נספחי התכנית, השטח מתוך חלקה 22 שיועד להפקעה לטובת רצועת המתע"ן בתכנית הקו הכחול, אינו עתיד לשמש בסופו של דבר עבור רצועת המתע"ן, אלא עבור שבילים וגינון

המהווים חלק בלתי-נפרד מהתכנית הנוכחית. על פי דברי ההסבר לתכנית, "התכנון המוצע כולל רשת של שבילים ומעברים להולכי רגל"; על פי הוראות הבינוי והפיתוח שבסעיף 4.6.2(א) להוראות התכנית, "השבילים יפותחו כמרחב ציבורי פתוח ונגיש לציבור, ללא מחסומים או גדרות ויגשרו על הפרשי הטופוגרפיה בין מפלסי המדרכות ברחובות דב יוסף ובבנישתי למפלסי השצ"פ הכלול בתכנית", והגשת תכנית פיתוח אשר תכלול גם את השבילים, על פי עקרונות נספח הבינוי, הנה תנאי להיתר – אולם אף שהשבילים שסומנו לאורך רח' בבנישתי, ובייחוד בתוך שטח חלקה 22, מהווים חלק אינטגרלי מתכנון רשת השבילים של התכנית, הם נותרו מחוץ לקו הכחול של התכנית ומחוץ למתחם האיחוד והחלוקה.

(7) לעניין שחזור זכויות, ראו למשל את הסקירה המופיעה בפסק הדין בעת"מ (ת"א) 44145-12-18 אריה אנגלנדר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (8.12.2019, פורסם בנבו), בסעיפים 18-20 (ההדגשות הוספו):

18. לאור האמור, במרוצת הזמן התפתחה פרקטיקה נוהגת, שאינה מוסדרת בחקיקה אך הוכרה בפסיקה, בשם "שיחזור זכויות". פרקטיקה זו משלבת את שתי דרכי ההקצאה באמצעות מנגנון דו שלבי בו מתוכננות שתי תכניות עוקבות: תכנית ראשונה מסדירה את המטרה הציבורית ומפקיעה את המקרקעין לצורך ציבורי ללא תשלום פיצויים (התוכנית המפקיעה), ותוכנית שנייה מסדירה את מנגנון הפיצוי על ידי הקצאת זכויות ושילוב הקרקע המופקעת במסגרת תכנית איחוד וחלוקה (התוכנית המשביחה); פרקטיקה זו מכונה שיחזור זכויות כיוון שהמקרקעין שהופקעו מחושבים בטבלאות האיזון במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה (המשביחה), על פי ייעודם התכנוני המקורי (היינו לפני שיועדו להפקעה), והזכויות ניתנות לבעלים המקורי של המקרקעין (על אף שבעקבות ההפקעה הייתה אמורה הבעלות לעבור לרשות המפקיעה).

לפרקטיקת שיחזור זכויות יתרונות וחסרונות בולטים. מצד אחד, בדרך זו מקודמת המטרה הציבורית באופן מהיר יחסית ונחסכים הליכי התנגדויות מצד בעלי הזכויות שנפגעו מההפקעה. כן מתאפשר חסכון כספי לרשות המפקיעה שלא נדרשת לפצות את בעלי הזכויות המקרקעין מכיסה, והפיצוי ניתן כזכויות בתוכנית המשביחה – פתרון שככלל מועדף גם על בעלי המקרקעין המופקעים שזוכים להמשיך ולהחזיק במקרקעין במתחם ובשווי גבוה יותר; מצד שני, הפרקטיקה פוגעת ביתר בעלי המקרקעין בתחום התוכנית המשביחה, שהן היא מעמיסה את הנטל הכלכלי הכרוך שיישום התוכנית המפקיעה על שכמם, בכך שהם נאלצים להתחלק בזכויות עם בעלי המקרקעין המופקעים ומכאן מקבלים חלק קטן יותר בזכויות, וזאת למרות שאופן רגיל, מימון ההפקעה אמור להיות באמצעות הציבור הרחב שאותו הייעוד אמור לשרת (ר' זינגר ודנה ה"ש 111 בעמ' 1150-1151 "בהיות קופתה של התכנית אחת, הכללת בעלי קרקעות נוספות בקבוצת הזכאים להקצאת מגרשים חדשים פוגעת בהכרח בשאר חברי הקבוצה").

19. בשל היתרונות של שיחזור זכויות לרשות – שיכולה לקדם באופן מהיר את הצורך ציבורי מבלי לשאת בנזק מההפקעה, פרקטיקה זו הייתה מקובלת ובעבר נעשה בה שימוש כך שיופקעו מקרקעין לצורכי ציבור והפיצוי בגין ההפקעה יינתן כזכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מאוחרת (ר' עת"מ (מינהליים ת"א) 2323/06 אגבבא נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה – ועדת המשנה לערים [פורסם בנבו] (29.08.2010) אליו הפנו העותרים – פסק הדין בוטל בע"מ 7277/10 (7.11.2011), כשהצדדים שומרים על טענותיהם העקרוניות והתוצאה האופרטיבית נותרה על כנה; ר' גם טענות המדינה בתגובה לעתירה דן בס' 39).

20. לפיכך, בשנים אחרונות השימוש בפרקטיקה של שיחזור זכויות צומצם למקרים חריגים ובהתקיים תנאים מסוימים, והעמדה השלטת כיום היא שיש צורך בהצדקה תכנונית להכללת המקרקעין המופקעים בתוכנית האיחוד וחלוקה, ולא ניתן לבצע שיחזור זכויות ככלי לפיצוי בלבד.

כך נפסק בעניין שימוש בתוכנית איחוד וחלוקה ככלי לפיצוי כי "הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית אלא למטרות פיצוי בלבד, לא רק שאינה מוצדקת מבחינה תכנונית ועלולה לפגוע ביעילות התכנון ובעקרונות של צדק חלוקתי, אלא היא עלולה לעלות גם כדי שיקול זר ופסול" (בג"ץ 6942/15 בן משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות, [פורסם בנבו] פס' 18-23 וההפניות שם (20.11.2016) (להלן: "עניין בן משה")). בעניין הצורך בזיקה תכנונית בין התוכנית המפקיעה לתוכנית המשביחה לצורך שיחזור זכויות ר' לדוגמה (ההדגשות אינן במקור – א.ב.) עניין טיקונצ'ינקי, פס' 40: "דרך המלך אפוא היא להימנע מיישום הליך יישום זכויות [כך במקור – א.ב.], אלא מקום בו הוכחה זיקה מובהקת בין התכנית לבין הפגיעה בבעלי הזכויות במקרקעין"; עת"מ (מינהליים חי') 40621-03-18 גולדנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – חדרה, [פורסם בנבו] פס' 7 (23.10.2018): "הקריטריון המרכזי שצריך לבחון באשר להצדקה לבצע שיחזור זכויות במסגרת איחוד וחלוקה, הינו שיקולי תכנון וזיקה תכנונית בין התכנית הקודמת לתכנית החדשה"; עת"מ (מינהליים חי') 60005-09-17 בדארנה נ' ועדה מחוזית לתכנון ובניה-מחוז חיפה, [פורסם בנבו] פס' 27 (5.8.2018): "ניתן להתעלם מהפקעות עבר ולבצע "שיחזור זכויות" לצורך תכנית איחוד וחלוקה רק כאשר ישנה זיקה בין אותה הפקעה לתכנית החדשה, כלומר כאשר ההפקעה והתכנית נועדו לאותן מטרות..."

להרחבה אודות שיחזור זכויות ר' גם עת"מ (מינהליים מרכז) 1761-03-16 פרטיאלי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז, [פורסם בנבו] פס' 27-37 וההפניות שם (25.12.2016) (להלן: "עניין פרטיאלי") – ערעור על פסק הדין נדחה בע"מ 829/17 (25.10.18); עת"מ (מינהליים ת"א) 34561-04-17 סימן טוב נ' דלית זילבר, יו"ר הוועדה המחוזית, [פורסם בנבו] פס' 45-54 וההפניות שם (22.12.2017) (להלן: "עניין סימן טוב") – ערעור על פסק הדין נדחה בע"מ 1188/18 (פורסם בנבו) (4.3.2019); כן ר' עמדת המועצה הארצית לתכנון ובניה במסגרת ועדת המשנה לעררים בערר 32/14 גימביר נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז [פורסם בנבו] (24.11.2014) (להלן: "עניין גימביר"); לביקורת על הפרקטיקה – לרבות ספק בנוגע לחוקיות שלה, ר' דנה וזינגר, ה"ש 111 בעמ' 1150 - 1151; עניין סימן טוב בפס' 54-53; עניין פרטיאלי בפס' 47."

(8) המתנגדים ידגישו כי במקרה זה, אין מדובר בדרישה להכליל את השטח שיועד להפקעה בתכנית הרק"ל בטבלאות האיחוד והחלוקה באופן מלאכותי או משיקולי פיצוי בלבד, שכן מתקיימת זיקה תכנונית מובהקת בין שתי התכניות.

(9) זאת ועוד, התשתית הציבורית שלשמה יועדה הקרקע להפקעה הנה תשתית ציבורית מקומית, ולפיכך יש הצדקה להטיל את עלות הפיצוי בגין פגיעתה בקניין הפרטי על כלל בעלי הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה (תחום התכנית), אשר כולם גם חולקים בהשבתה שנוצרת על ידי התכנית.

(10) הדברים הוכרו בפסק דינו של בית המשפט העליון בעמ"מ 7126/18 אליהו אביוב נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז הוועדה להשלמת תוכניות (16.8.2021, פורסם בנבו), שבמסגרתו נערכה הבחנה בין כביש המשמש כ"עורק עירוני ראשי" המהווה חלק ממארג תחבורתי כולל של כביש ארצי, לבין תשתית רכבת קלה.

(11) באותו עניין, הובאה עמדת הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, כדלקמן (בסעיף 8 לפסק הדין):

"אשר להחלטות בעניין הרכבת הקלה, טוענים המשיבים כי ישנם הבדלים משמעותיים בין מאפייני הייעוד הציבורי שנדונו בעניין הרכבת הקלה, ובין אלה הרלוונטיים לענייננו. תשתית הרכבת הקלה כוללת תחנות מקומיות, מה שמאפשר לבחון את מקטעי הדרך בין התחנות באופן ממוקד. נוסף על כך, הקמת רכבת קלה משנה את אופי השכונה שבה היא עוברת באופן משמעותי, ועשויה לגרום לעליית ערך הנכסים בשכונה."

(12) בית המשפט קבע בנקודה זו כדלקמן (בסעיף 12 לפסק הדין):

"בהקשר זה יש לדחות גם את טענת המערערים שלפיה המדינה "מדברת בשני קולות", לאחר שהחלקות שבבעלותם הושמטו מתוכנית האיחוד וחלוקה שחלה על השכונה, ואילו בעניין חוף התכלת בעלי המקרקעין שהופקעו לצורך הקמת רכבת קלה נכללו בתוכנית האיחוד וחלוקה לצד יתר בעלי הקרקעות באזור. המשיבים הציגו לפנינו טעמים סבירים להבחנה בין תוכניות האיחוד וחלוקה שנוגעות להקמת רכבת קלה ובין ענייננו. העיקרי שביניהם הוא כי תשתית הרכבת הקלה כוללת תחנות שמאפשרות חלוקה של הקרקע למקטעים, ואילו בענייננו מדובר בכביש שייבנה כיחידה אחת. בנוסף, הקמת רכבת קלה משפיעה באופן מהותי על אופי השכונה שבמרכזה היא חולפת ובכלל זה על ערך הנכסים באזור, ואילו במקרה שלפנינו מדובר בכביש עוקף שאינו בעל השפעה משמעותית על אופי השכונה. מסיבה זו אין עסקינן בדיבור בשני קולות, כי אם בהבחנה רלוונטית ומנומקת."

(13) עמדת המדינה ביחס לאפשרות להכליל תשתית רכבת קלה בתכניות איחוד וחלוקה גם לאחר ייעוד השטח להפקעה בתכנית התשתית, באה לידי ביטוי בסיכום דיון שנערך אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) ביום 30.8.2018, אשר על בסיסו אפשרה תכנית מתחם "חוף התכלת" (הר/2200/ב דרום מערב הרצליה: איחוד וחלוקה בעתיד) לשחזר גם זכויות שיופקעו בהתאם לתת"ל 71/ג (רכבת קלה במטרופולין ת"א – הקו הירוק – מקטע צפוני) (להלן: "סיכום הדיון").

• סיכום הדיון מצורף כנספח 8.

(14) בסיכום הדיון צוינו בין היתר הדברים הבאים (ההדגשות הוספו):

2. ביחס לזיקה בין הרכבת הקלה למתחם לפיתוח שייקבע כמצוין לעיל, הרי שקיימים שיקולים לכאן ולכאן ביחס לשאלה האם נכון להכלילם באותו מתחם לאיחוד וחלוקה. מתד, ניתן להשוות את תשתית הרכבת הקלה לדרך בין עירונית, באשר היא חוצה מספר רשויות מקומיות. ככלל, דרכים מסוג זה לא נכללות במתחמים לאיחוד וחלוקה, ואין מקום להטיל את נטל רכישת הקרקע עבורן על קבוצה מצומצמת. מאידך, בשונה מדרך אזורית, תשתית הרכבת הקלה כוללת באופן מובנה גם תחנות מקומיות, ומשכך יש אפשרות לבחון את מקטעי הדרך בין תחנות אלו באופן ממוקד, כך שהחיבת המקומי שלהם מודגש. יתרה מכך, אין ספק כי יש בתשתית הרכבת הקלה לשנות את אופי השכונה שבה היא עוברת, באופן משמעותי יותר מדרך אזורית, ולעיתים אף להעלות את ערך הנכסים בשכונה. מובן, כי יש לתחם את המקטע הרלוונטי למתחם/שכונה, ולכלול רק את מה שניתן להצביע על זיקתו התכנונית הישירה למתחם לאיחוד וחלוקה. על כך יש להוסיף, כי בימים בהם מגמת התכנון היא ציפוף חולף וגובר, לא ניתן להכביר במילים על חשיבותה של התחבורה הציבורית. האינטרס הציבורי החשוב בקידום התחבורה הציבורית מטיל אחריות חברתית מוגברת על בעלי הקניין, וגם שיקול זה נכון שילקח בחשבון בעת בחינת זיקתה של הרכבת הקלה לשכונות מגורים. לפיכך, אין מניעה אפריורית לכלול את תשתית הרכבת הקלה בתכנית איחוד וחלוקה, אולם כמובן יש לערוך בחינה פרטנית בכל מקרה ומקרה.

[...]

ודוק, בהינתן כי קיימת הצדקה תכנונית

להכללת התשתית במתחם התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, ותכן בהחלט הצדקה משפטית

לאפשר את מתן הפיצוי לרכישת הכפיה במסגרת החלוקה מחדש שתערך בתוכנית איחוד

וחלוקה. עדיין נדרשת בחינה של השיטה המשפטית הטכנית המאפשרת יישום תוצאה צודקת

זו.

[...]

6. לאחר קיום הדיון נבחנה ע"י כלל הגורמים שיטה אחרת, לטעמנו מדויקת יותר. לפי שיטה זו רכישתה המיידית של הקרקע תעשה בחוראת הפקעה כמקובל בתכנית, אלא שהתכנית תקבע אף את שיטת הפיצוי על הפקעה זו, וזאת על דרך הפיצוי במסגרת תוכנית האיחוד והחלוקה העתידית. בשיטה זו – מתן אפשרות לתפישת הקרקע לתשתית ציבורית ע"י הרשות תתאפשר באופן מידי, כאשר מתן פיצוי עבור תפישת זו ייעשה בהמשך במסגרת טבלאות הקצאה והאיוון אליו יצורפו "הנפקעים". בשיטה זו הכל נהנים ואין חסרים: הרשות והציבור יכולים לפתח מייד את התשתית המקדמת את בואה של השכונה מבלי לשלם פיצוי הפקעה; הנפקעים אמנם ממתניים לפיצוי, אך כאשר יגיע הוא יהיה לרוב פיצוי בקרקע, ויעלה בשוויו על פיצויי ההפקעה רגילים, וזאת במסגרת הכלי של טבלאות הקצאה ואיוון ומכל מקום הם רשאים עד לעריכת התכנית העתידית לאיחוד וחלוקה לדרוש פיצויי הפקעה; בעלי הזכויות האחרים במתחם אינם נפגעים מבחינה מהותית לאור זאת שקיימת הצדקה תכנונית מבחינת זיקתם של הנפקעים למתחם, להכלילם בתכנית איחוד וחלוקה.

(15) יצוין כי בתכנית הקו הכחול (שאושרה טרם סיכום הדיון הנ"ל) לא נקבעו הוראות לשימור זכויות, אולם ההיגיון וההצדקה התכנוניים והמשפטיים, לפצות את בעלי המקרקעין שיועדו להפקעה לצורך הרכבת הקלה במסגרת התכנית לעיבוי הבנייה במתחם המצוי על ציר אותה רכבת קלה – מתקיימים באופן מובהק במקרה זה, ועל כן מדובר באחד המקרים החריגים שבהם ניתן לשחזר זכויות בתכנית המאוחרת.

(16) לעניין שחזור זכויות, ראו גם את תכנית ממ/3154 בגבעת שמואל, אשר בעקבות פסק הדין בעת"מ (ת"א) 2323/06 עזרא אגבבא ו-23 אח' נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה – ועדת המשנה לעררים (29.8.2010, פורסם בנבו), נוספה בה הוראת שחזור זכויות הקובעת כי הזכויות הנכנסות בתכנית האיחוד והחלוקה יהיו על פי ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה בתכנית שקדמה לתכנית המפקיעה.

(17) אמנם, פסק הדין בעניין אגבבא והנמקותיו בוטלו בערעור (ע"מ 7277/10 מיום 7.11.2011), אך זאת מבלי לשנות את תוצאתו האופרטיבית, שהורתה להוסיף לתכנית את הוראת שחזור הזכויות.

(18) לסיכום, המתנגדים סבורים כי לא ניתן לחלוק על הזיקה התכנונית בין הפקעת השטח מחלקה 22 לטובת הרק"ל לבין התכנית הנוכחית, ועל כן יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לשטח שיועד להפקעה. ככל שיעוד רצועת המתע"ן לא יבוטל, יש להוסיף לתכנית הוראת שחזור זכויות שלפיה שווי חלקה 22 שתיכלל בשטח התכנית, לרבות השטח שיועד להפקעה לטובת הרק"ל, יוערך בהתאם לשווי ייעוד מגורים 5.

ד.4. טענות שמאיות ביחס לטבלת האיזון וההקצאה

(1) להתנגדות זו מצורפת חוות דעת שמאית, המהווה חלק בלתי-נפרד ממנה. להלן עיקרי הטענות בפן השמאי.

• חוות הדעת השמאית מצורפת כנספח 9.

(2) הבעלות בחלקה 22 משותפת לשלושה אחים. מחצית מזכויות הבעלות בחלקה 37 הן בבעלות אמם. בין שלושת האחים ובינם לבין אמם נחתמו הסכמי שיתוף ביחס לניצול הזכויות בקרקע, אשר יש להתחשב בהם במסגרת ההקצאה.

(3) הסכמי השיתוף מצורפים כנספח 10.

(4) הזכויות בחלקה 22 הוקצו במגרש התמורה בתא שטח 101, ואילו הזכויות בחלקה 37 הוקצו במגרש התמורה בתא שטח 103.

(5) על פי עקרונות ריכוז הבעלויות והפרדת השותפויות במקרקעין, הקבועים בתקנות 6 ו-7 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, נוהגים שמאי המקרקעין ומוסדות התכנון להתחשב בהסכמי שיתוף שנחתמו ביחס למקרקעין הכלולים באיחוד וחלוקה. בהתאם לכך, מבקשים המתנגדים להקצות לארבעתם זכויות יחד במצב היוצא, מה שיקל על מימוש התכנית.

(6) בהתאם לסעיף 122(1) לחוק, על מגרש ההקצאה להיות קרוב ככל האפשר למקום המגרשים במצב הנכנס. לאור העובדה כי שטח חלקה 37 הנו 613 מ"ר, ואילו שטח חלקה 22 הכלול נכון לעכשיו בתכנית הנו 321 מ"ר בלבד, יש בסיס לדרישה כי הזכויות של כולם יחד יוקצו להם בתא שטח 103, הקרוב ביותר לחלקה 37.

(7) לחלופין, יבקשו המתנגדים כי זכויותיהם יוקצו בתא שטח 102, יחד עם המתנגדים מחלקות 32 ו-35.

(8) ביחס לשווי שנקבע עבור חלקה 22 במצב הנכנס, יש לבטל את ההפחתה המלאכותית בגין מטרדי רעש וזיהום אוויר הנובעים מקרבה לכביש; יש לבטל את ההפחתה המלאכותית בגין פונקציונאליות בשל גודל המגרש; ויש לבטל את מקדם המושע (היות שבעלי הזכויות בחלקה 22 הנם אחים וצדדים להסכם שיתוף), ולעומת זאת לקבוע מקדם מושע גבוה בהרבה ביחס לקרקעות לא מוסדרות וקרקעות בניהול האפוטרופוס הכללי – הכול כמפורט בחוות הדעת השמאית המצ"ב.

(9) במצב היוצא, יש להקצות כאמור את התמורה לארבעת המתנגדים, בני משפחה אחת וצדדים להסכם שיתוף, במגרש אחד, בתא שטח 103.

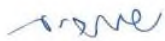
(10) יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש 103, בשל חוסר הוודאות הנובע ממעבר תוואי הרכבת הכבדה (שחלקו אושר במסגרת תת"ל 108) בתחום חלקה 37. כמו כן, יש לקבוע מקדם מושע בשל שותפות במצב היוצא עם בעלי זכויות נוספים במגרשים 103 או 101 (ככל שההקצאה לא תרוכז במגרש 103) 103 – הכול כמפורט בחוות הדעת השמאית המצ"ב.

(11) על יסוד הטענות במישור השמאי, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, כמבוקש.

ה. סיכום

1. על יסוד כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של תומר יצחק, מבעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בשטח התכנית.

בכבוד רב,



שמרית גולן, עו"ד
ש. פרידמן, אברמזון ושות'
עורכי-דין

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסחי רישום של חלקות 22 ו-37	23
2	הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות	28
3	תשריט הפקעה מס' 23/1242	31
4	טיוטת מסמך העקרונות מיום 14.12.2023	33
5	חוות הדעת של משרד המשפטים מיום 27.6.2022	52
6	נספח העיצוב, הפיתוח והבינוי של תכנית הרק"ל	59
7	שומת היטל השבחה מיום 7.6.2022	61
8	סיכום הדיון מיום 30.8.2018	75
9	חוות דעת שמאית	81
10	הסכמי שיתוף בין המתנגדים	103

נספח 1

נסחי רישום של חלקות 22 ו-37

עמ' 23

728536

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 22

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	554				

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 15, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 517

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52309/2022/1	01/12/2022	מכר	יצחק אמיר	ת.ז.	052787207
החלק בנכס					
1 / 3					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52309/2022/1	01/12/2022	מכר	יצחק שי	ת.ז.	035709906
החלק בנכס					
1 / 3					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52309/2022/1	01/12/2022	מכר	יצחק תומר	ת.ז.	301744868
החלק בנכס					
1 / 3					



728536

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 22

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52309/2022/2	01/12/2022	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			יצחק אמיר	ת.ז.	052787207
			יצחק שי	ת.ז.	035709906
			יצחק תומר	ת.ז.	301744868
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
38612/2020/2	31/12/2020	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 9315 מיום 22.12.2020 עמוד 2421 - 2422 (ח"ח)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
20551/2025/1	08/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1252998 שפורסמה בילקוט פרסומים 13391 התשפה, עמוד 6372 מיום 27/04/2025 קישור לתוכנית					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

772020 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30502 חלקה: 37

הנסכ נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	613				

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30502 חלקה 25, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 526

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33679/2017/1	25/12/2017	מכר	איפרח צדוק	ת.ז.	034493510
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32419/2020/1	17/11/2020	ירושה	יצחק מרים	ת.ז.	060343464
					החלק בנכס
					1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
20551/2025/1	08/05/2025	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1252998 שפורסמה בילקוט פרסומים 13391 התשפה, עמוד 6372 מיום 27/04/2025		

סוף נתונים

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

15/07/2025 תאריך
י"ט תמוז תשפ"ה
שעה: 11:42

772020 נסח מס'

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30502 חלקה: 37

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 2

הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות

עמ' 28

תכנית מס' 0178129-101, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בהודעת תיקון טעות סופר, בילקוט הפרסומים 8179, התשע"ט, עמ' 9326;

תכנית מס' 8585, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5485, התשס"ו, עמ' 1382;

תכנית מס' 12222, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6706, התשע"ד, עמ' 1742;

תכנית מס' 3420, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3623, התשמ"ט, עמ' 1751;

תכנית מס' 11428, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6193, התשע"א, עמ' 2213;

מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (להלן – הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943² (להלן – הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך ו/או עיצוב נוף, שטח ציבורי פתוח, דרך קיימת או מאושרת, דרך חדשה או הרחבת דרך, שטח לדרך או עיצוב נופי ודרך מאושרת.

2. בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת החזקה הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964³, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת החזקה וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע –

א. ירושלים, רכבת קלה, הקו הכחול, מקטע 81, תחום ההפקעה הוא דרומית לדרך דוד בנבנישתי, ומוזהה כגוש 30502, ח"ח 14, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 42; גוש 30503, ח"ח 59;

תא שטח להפקעה בחלקו: 5237, סך הכול שטח להפקעה כ-1,679 מ"ר, הצבוע בצבע אדום, כמסומן בתשריט ההפקעה;

ב. ירושלים, רכבת קלה, הקו הכחול, מקטע 81, תחום ההפקעה הוא ברח' דוד בנבנישתי, ומוזהה כגוש 30503, ח"ח 63 (לשעבר ח"ח 27, 29);

מגרש להפקעה בחלקו: 19;

סך הכול שטח להפקעה כ-422 מ"ר, הצבוע בצבע ירוק/חול לסירוגין, כמסומן בתשריט ההפקעה;

ג. ירושלים, רכבת קלה, הקו הכחול, מקטע 81, תחום ההפקעה הוא דרומית לדרך דוד בנבנישתי, ומוזהה כגוש 30503, חלקות 49, 51;

תא שטח להפקעה בחלקו: 400;

סך הכול שטח להפקעה כ-36 מ"ר, הצבוע בצבע ירוק, כמסומן בתשריט ההפקעה;

ד. ירושלים, רכבת קלה, הקו הכחול, מקטע 81, תחום ההפקעה הוא במערב דרך דוד בנבנישתי, ומוזהה כגוש

2. בכוונת הוועדה המקומית לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת החזקה הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964³, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת החזקה וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע – ירושלים, רכבת קלה, הקו הכחול, מקטע 60, תחום ההפקעה משתרע על פני הרחובות שמואל הנביא, יחזקאל ושראוס, באזור שכונת שמואל הנביא – הבוכרים – גאולה – מאה שערים – מרכז העיר.

הפקעה זו היא הפקעה בתת-הקרקע (שכבות), המוזהה כגוש 30064, ח"ח 43, 44, 75 (חלק ספר 1015 דף 3067), 75 (חלק, לא רשום), 89, 90, 110, 120, 144; גוש 30065, ח"ח 41, 51, 52, 53, 54, 58, 67, 77, 112, 113, 120, 121; גוש 30085, ח"ח 15, 16, 17, 21, 25, 26, 27, 56, 64, 156, 182, 202 (לשעבר ח"ח 65 בגוש 30085), 206 (לשעבר ח"ח 65, 67, 123 בגוש 30085), 207 (לשעבר ח"ח 68); גוש 30081, ח"ח 14, 15, 185, 186; גוש 30102, ח"ח 63, 92, 93, 128, 141, 147, 153, 176; גוש 30103, חלקה בשלמות 126, ח"ח 66, 67, 68, 109, 127; תאי שטח להפקעה בשלמות 2402, 2403, 2405, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2501, 2506, 2600, 2601, 2603, תאי שטח להפקעה בחלקם: 2101, 2102, 2103, 2106, 2107, 2108, 2302, 2404, 2417, 2502, 2504, 2505.

תשריט ההפקעה כולל תשריט 1 – מבט על, ותשריטים 1-20 – חתכים לאורך ולרוחב (פירוט ההפקעה בשכבות, גובה פני הקרקע, גבול הפקעה עליון וגבול הפקעה תחתון, חתכים לאורך, חתכים לרוחב ונפחים).

ההפקעה בתת-הקרקע היא מנסרה ברוחב של 0.93 מ' ועד 11 מ' החל מעומק של 8 מ' מפני הקרקע ועד לעומק של 32 מ'; סך הכול שטח להפקעה: כ-5,277 מ"ר.

תשריט ההפקעה (תיק 23/1234) נמצא במשרדי האגף לנכסי העירייה, עיריית ירושלים, וכל מעוניין בדבר זכאי לעיין בו בשעות העבודה הרגילות.

א' בטבת התשפ"א (16 בדצמבר 2020)
(חמ 2-3)

אליעזר ראובברגר

יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

³ ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם ל –

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

30429, ח"ח 22 (לשעבר ח"ח 4), 40 (לשעבר ח"ח 3), 57 (לשעבר ח"ח 1);

סך הכול שטחים להפקעה כ-5,353 מ"ר, הצבועים בצבע חול, בצבע אדום, ובפסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסיווגין, כמסומן בתשריט ההפקעה;

ה. ירושלים, רכבת קלה, הקו הכחול, מקטע 81, תחום ההפקעה הוא במערב דרך דוד בנבנישתי, ומוזהה כגוש 30429, ח"ח 58 (לשעבר ח"ח 15) 71 (לשעבר ח"ח 15);

סך הכול שטחים להפקעה כ-1,048 מ"ר, הצבועים בצבע חול, ירוק, כמסומן בתשריט ההפקעה.

תשריט ההפקעה (23/1242) נמצא במשרדי האגף לנכסי העירייה, עיריית ירושלים, וכל מעוניין רשאי לעיין בו בשעות העבודה הרגילות.

א' בטבת התשפ"א (16 בדצמבר 2020)
(חמ 2-3)

אליעזר ראובברגר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה ירושלים

² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.
³ ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 2316, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3958, התשנ"ב, עמ' 1326, מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (להלן – הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943² (להלן – הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לדרך קיימת או מאושרת, דרך חדשה או הרחבת דרך, מעבר ציבורי להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח.

2. בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964³, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע –

ירושלים, טבעת צפונית עירונית, תחום ההפקעה משתרע על פני הרחובות: עראק אל טאירה, אל מג'ד, חבאיל על ערב וענאתא.

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.
² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.
³ ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

אזור בלא גושים וחלקות, המוזהה כשטח בין קואורדינטות לפי ישראל הישנה: אורך: בין 173.148 ובין 174.088, רוחב: בין 133.969 ובין 134.387; לפי רשת ישראל החדשה: אורך: בין 223.148 ובין 224.088, רוחב: בין 633.969 ובין 634.387; סך הכול שטח להפקעה כ-12,406 מ"ר, הצבוע בצבע חול, אדום, ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור, כמסומן בתשריט ההפקעה (23/1245).

תשריט ההפקעה נמצא במשרדי האגף לנכסי העירייה, עיריית ירושלים, וכל מעוניין רשאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

כ"ז בכסלו התשפ"א (13 בדצמבר 2020)
אליעזר ראובברגר
(חמ 2-3)
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה ירושלים

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 8150, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5580, התשס"ו, עמ' 5027, מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (להלן – הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943² (להלן – הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לשטח לבניין ציבורי.

2. בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964³, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע –

ירושלים, פסגת זאב, מדרום לרח' משה קראוס וממזרח לרח' משה רחמילביץ, המוזהה כגוש 30590, חלקה 504 (לשעבר ח"ח 28, 31, 32, 181); מגרש 70 בשלמותו; סך הכול שטח להפקעה כ-20,616 מ"ר, הצבוע בצבע חום מתוחם בקו חום כהה כמסומן בתשריט ההפקעה (תיק 23/1053, ספורטק פסגת זאב).

תשריט ההפקעה נמצא במשרדי האגף לנכסי העירייה, עיריית ירושלים, וכל מעוניין רשאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

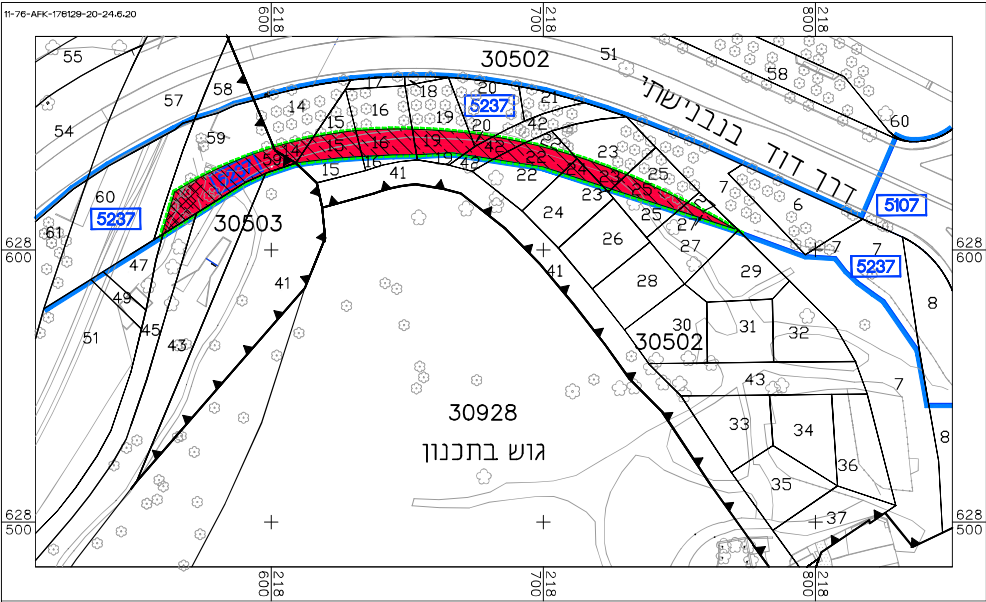
א' בטבת התשפ"א (16 בדצמבר 2020)
אליעזר ראובברגר
(חמ 2-3)
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה ירושלים

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.
² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.
³ ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

נספח 3

תשריט הפקעה מס' 23/1242

עמ' 31



ישוב: ירושלים
רק"ל קו כחול
קטע 81 ונחל רפאים

תשריט הפקעה
לפי תכנית מס' 101-0178129
תיק הפקעה מס' 23/1242

קנ"מ 1:1250
גליון 18 (מתוך 19) בתשריט התכנית

מקרא

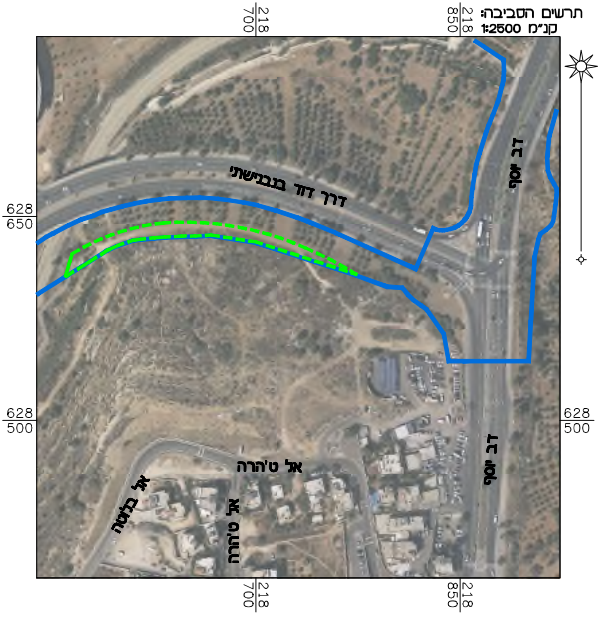
- גבול תכנית
- גבול הפקעה
- דרך מוצעת
- שטח/מחבר עידי
- רצועת מתעין
- תא שטח ומספרו
- גבול גוש ומספרו
- גבול חלקה ומספרה

טבלת שטחים להפקעה לפי תכנית בנין עיר מס' 101-0178129

גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח / רשום	מס' תא שטח	מוצעת (מ"ר)	סה"כ הפקעה (מ"ר)	אחוזי הפקעה (%)	יתרה (מ"ר)	הערות
30502	14	546	רשום	5237	62	62	11.4	484	
30502	15	455	רשום	5237	183	183	40.2	272	
30502	16	590	רשום	5237	194	194	32.9	396	
30502	19	564	רשום	5237	176	176	31.2	388	
30502	20	442	רשום	5237	20	20	4.5	422	
30502	22	554	רשום	5237	172	172	31.0	382	
30502	23	569	רשום	5237	85	85	14.9	484	
30502	24	536	רשום	5237	53	53	9.9	483	
30502	25	556	רשום	5237	139	139	25.0	417	
30502	27	560	רשום	5237	43	43	7.7	517	
30502	42	413	רשום	5237	97	97	23.5	316	
30503	59	1,128	רשום	5237	455	455	40.3	673	
				סה"כ:	1,679	1,679			



המידה התקבלה מהנהלת הכרייה.



מקרא לתרשים סביבה:

- גבול התכנית
- גבול הפקעה

הצהרה למבדל:
אני אלסטר ראובן, מודד מסמך, חתום מטה מאשר בזה כי החשבון השטחים שבטבלה נכון, בדקותי החשוב גרסאות ובשיטה האנליטית.
תאריך גמר הכנת התוכנית: 18.08.2020
פרטי המודד: אלסטר ראובן
רשיון מס': 502
חתימה: *אלסטר ראובן*

נספח 4

טיוטת מסמך העקרונות מיום

14.12.2023

עמ' 33



תאריך: 14 בדצמבר 2023

לכבוד

פרחי צפריר אדריכלים



מסמך עקרונות - טבלת הקצאה ואיזון

תכנית מוצעת 101-1252998

מתחמים על ציר הרק"ל – דב יוסף, ירושלים

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים





1. מטרת חוות הדעת

להלן טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים בהתאם להוראות תכנית מוצעת 101-1252998. הטבלה ערוכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכות לתוכנית איחוד וחלוקה.



כמו כן, הטבלה נערכה בין היתר על בסיס העקרונות של דף ההנחיות שהופץ ע"י השמאי הממשלתי מתאריך ה- 19.04.2023 ואשר עוסק בסוגיות של תוכניות איחוד וחלוקה חדשה.

תוכנית 101-1252998 מציעה תכנון מחודש לחטיבת קרקע לטובת הקמת מתחם מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה בתחום חלקות / חלקי חלקות 6,7,20,22-37,41-43 בגוש 30502 על קרן הרחובות דוד בנבנישתי ושד' דב יוסף, בדרום ירושלים.

המצב התכנוני המאושר כיום במתחם מהווה בעיקרו את תכנית 3365 אשר קבעה לגבי רוב החלקות ייעוד של אזור מגורים 5 בשטח לתכנון מפורט (היתרי בניה כפופים להכנת תוכנית מפורטת וחלוקה חדשה). תוכנית מפורטת חדשה לא קודמה ו/או לא אושרה.



כפי שנמסר לנו מאת המודד של התוכנית, הפרצלציה הקיימת כיום מבוססת על "רישום ראשון בהסדר" שנערך במהלך שנת 2007. בהתאם לנסחי הרישום של החלקות במתחם עולה כי הבעלות על רוב החלקות הקיימות רשומה ע"ש פרטיים או מדינת ישראל.

לצורך הכנת חוות דעת זו, הוצגו בפנינו מסמכי התוכנית (גירסה מיום 01.10.23) אשר נערכו ע"י אדרי' דורון צפיר.

2. זיהוי ופרטי המתחם

גוש	:	30502.
חלקות / חלקי חלקות	:	6,7,20,22-37,41-43.
שטח התוכנית	:	כ- 12.23 ד'.
בנייה קיימת	:	קרקע ריקה.
כתובת	:	על צומת שד' דב יוסף וציר דוד בנבנישתי, בדרום ירושלים.
בעלות	:	בעלות פרטית / מדינה / לא מוסדרת.



3. התאריך הקובע ומועד הביקור

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו ה- 14.12.2023.

ביקור במתחם נערך ביום ה- 12.12.2023 ע"י שי שמעון, שמאי מקרקעין.





4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. סביבת הנכס

המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם בדרום ירושלים, בצידה הצפוני של שכונת שרפאת ובסמוך לגבול עם שכונות מלחה ופת. המתחם מצוי על צומת שד' דב יוסף וציר דוד בנבנישתי.

שני הצירים מהווים צירים מרכזיים מאוד בירושלים אשר מחברים בין השכונות, גילה, שרפאת, מלחה ושכונת פת. לאורך ציר דב יוסף צפוי לפעול הקו הירוק של הרכבת הקלה.



הסביבה הקרובה בשכונת שרפאת מאופיינת בעיקר בשימושי מגורים בבניה ותיקה של צמודי קרקע / דו משפחתיים, בבינוי של 1-3 קומות.

באזור קיימים מוקדים עירוניים מרכזיים של תרבות וספורט כגון: אצטדיון טדי והיכל ארנה.

בסביבה קיים פיתוח מלא לרבות כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תשתיות וכדו'.

להלן תשריט סביבת המתחם:





4.2. תיאור הנכס (מתחם התוכנית)

המתחם הנדון ממוקם כאמור בתחום חלקות / חלקי חלקות 6,7,20,22-37,41-43 בגוש 30502 על קרן הרחובות דוד בנבנישתי וד' דב יוסף, בדרום ירושלים.

מדרום למתחם: שכונת שרפאת.

מצפון וממזרח למתחם: צירי תנועה ראשיים – דב יוסף ודוד בנבנישתי.

ממערב למתחם: שטח ריק בתכנון מתקדם – שכונת "גבעת שקד".

המתחם מהווה כיום מתחם ריק בעיקרו. בחלק הדרומי של המתחם קיימות סככות מבניה קלה. בחלק הצפוני מבוצעות עבודות פיתוח כגון: סלילת מדרכות, הרחבת כבישים וכדו'.

חטיבת הקרקע בתחום הקו הכחול של התוכנית מסתכמת בשטח של כ- 12.23 דונם.

להלן צילום של המתחם הנדון (מתוך מערכת סימפלקס):





להלן תמונות מהסיור במתחם:





5. מצב תכנוני

5.1. המצב התכנוני (הרלוונטי) המאושר במתחם

תוכנית 3365 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3990 בתאריך ה- 02.04.1992

התוכנית קובעת תכנון מפורט למתחם בבית צפאפא ומשנה את תכנית המתאר של ירושלים.

רוב המתחם נשוא חוות הדעת מסומן בייעוד אזור מגורים 5 עפ"י תכנית המתאר (צבע כתום בתשריט), וחלק מהמתחם בייעודי דרך ו/או שצ"פים.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות החוק ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

להלן קטע רלוונטי מהתשריט:



לגבי אזור מגורים 5 נקבע בתוכנית המתאר של ירושלים (תוכנית 62):

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר
- אחוזי בניה מרביים - 50%
- קומות - 2.



תכנית 3365 משנה חלק מההוראות של תכנית 62 לגבי אזור מגורים 5 כדלקמן:

- גודל מגרש מינימאלי יהיה 400 מ"ר.
- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר תותר בניית יותר מבניין אחד באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר הוצאת היתרי בניה תהיה כפופה לתנאים נוספים המפורטים בתקנון התוכנית.
- מספר קומות מרבי – 2. לא תותר קומת עמודים.



המתחם נשוא חוות הדעת מסומן בתשריט כמתחם לתכנון מפורט (מתחם בקו ירוק מרוסק):

- לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.
- מודגש בזאת שהקניית זכויות הבניה בתחום השטח מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.



הערות:

- עפ"י התשריט ניתן ללמוד כי התוכנית לא קבעה פרצלציה לגבי המתחם הנדון.
- כמו כן, לא קודמה ולא אושרה עד היום תכנית מפורטת מכוח 3365 הכוללת איחוד וחלוקה.

תוכנית 101-0209593 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7423 בתאריך ה- 12.01.2017

תוכנית זו מתווה את "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים.

תוכנית זו התוכנית מסמנת ייעוד שצ"פ, דרך ו/או טיפול נופי לגבי חלק מחלקה 7 בגוש 30502.

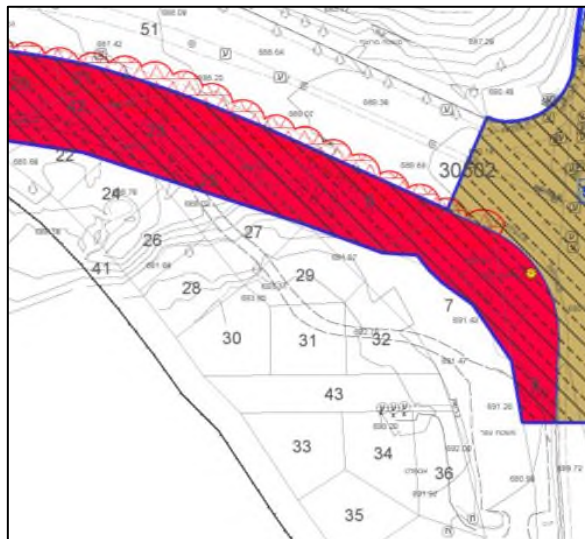




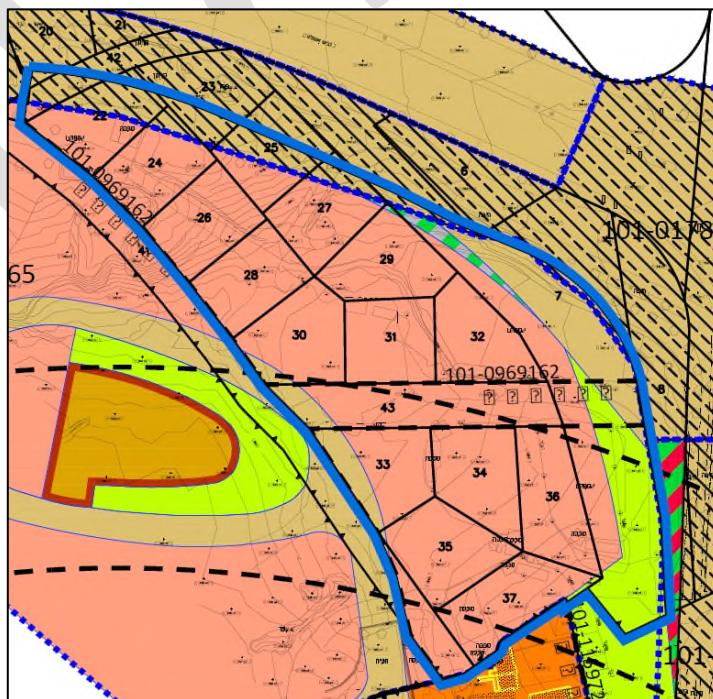
תוכנית 101-0178129 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7908 בתאריך ה- 09.08.2018

תוכנית זו מתווה את "הקו הכחול" של הרכבת הקלה בירושלים.

התוכנית מסמנת ייעוד דרך מוצעת לגבי חלקות בשלמות / חלק מחלקות: 6,7,20,22-25,27,42 בגוש 30502.



להלן קומפילציה של מצב מאושר כפי שהתקבלה ממודד התוכנית:



הערה: כפי שנמסר לנו מאת המודד של התוכנית, הפרצלציה הקיימת כיום מבוססת על "רישום ראשון בהסדר" שנערך במהלך שנת 2007.

5.2. המצב התכנוני המוצע – תכנית 101-1252998 – מתחמים לאורך ציר הרק"ל – דב יוסף

הוצגו בפנינו מסמכי התוכנית מיום ה- 01.10.23. להלן עיקרי הסעיפים הרלוונטיים:

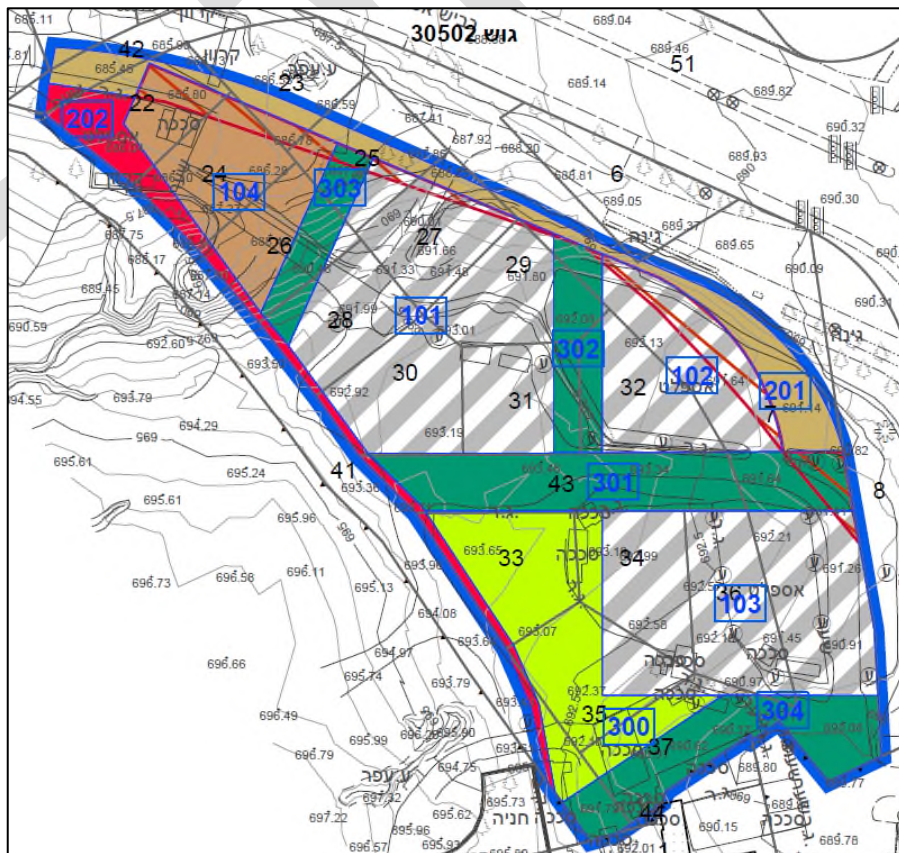
2.1 מטרת התכנית
1. פיתוח עירוני בשטח אינפיל (= שטח פנוי בתוך העיר) בסמוך לתחנת מתע"ן. 2. בינוי אינטנסיבי, המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר ושטחי ציבור.
2.2 עיקרי הוראות התכנית
1. שינוי ייעודי הקרקע המאושרים. 2. קביעת מגרשים מעורבים המשלבים מגורים (כ-420 ח"ד), מסחר, תעסוקה והקצאות ציבוריות. 3. קביעת מגרשים לצרכי ציבור - שצ"פ ושבילים 4. קביעת הוראות בדבר שימושים, קווי בנין, גובה הבינוי ושטחי בניה עיקרי ושירות. 5. קביעת הנחיות לפיתוח השצ"פ והמרחביים הציבוריים. 6. קביעת תנאים והוראות להיתרי בנייה. 7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

4. יעודי קרקע ושימושים
4.1 עירוני מעורב
4.1.1 שימושים
1. מגורים 2. מסחר במפלס הקרקע 3. תעסוקה ומשרדים 4. שימושים ציבוריים - מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ושימושים לשירות הקהילה 5. חניה ושטחי תפעול
4.1.2 הוראות
א בינוי /או פיתוח הוראות בינוי: 1. הבינוי מחולק למבנה מסד בן 3 קומות, ומעליו בניה מרקמית ובניה גבוהה עד 32 קומות. 2. הבינוי ייצור דופן רצופה לכיוון רח' אגודת הספורט הפועל ורח' מודעי. 3. במפלס הקרקע תותקן חזית מסחרית. 4. קולונדה - לאורך חזית מסחרית תותר הקמת קולונדה לפי הוראות הבאות: א. גובה הקולונדה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. עומק הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ'. ב. בקו העמודים תותר רצועת פעילות ברוחב 2 מ' לטובת עסקים (חנויות, בתי קפה וכו') ג. רצועת הליכה לא תיפחת מ- 3 מ'. דירות קטנות: לפחות 20% מסה"כ דירות במתחם הם דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד). בדירות אלה ניתן לבנות ממ"ק במקום ממ"ד.
ב בינוי: דירות: 1. תותר הקמת דיוריות (כהגדרתן בסעיף 1.9) לכל היותר ב- 25% מיח"ד בתכנית. 2. הקמת דיורית תותר בדירות ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד). 3. תתאפשר דיורית אחת ליח' דיור. 4. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע											
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		קדמי
				מפל הבנייה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת		מעל	מתחת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
עירוני	מגורים	101	16850	6550	23400						
עירוני	מסחר	101	1470	630	2100						
עירוני	תעסוקה	101	2940	1260	4200						
עירוני	הסך הכל	101	2530	8440	29700	180	33	3			
עירוני	מגורים	102	9550	3710	13260						
עירוני	מסחר	102	700	300	1000						
עירוני	תעסוקה	102	1400	600	2000						
עירוני	הסך הכל	102	1075	4610	16260	102	20	3			
עירוני	מגורים	103	12920	5020	17940						
עירוני	מסחר	103	1190	510	1700						
עירוני	תעסוקה	103	2380	1020	3400						
עירוני	הסך הכל	103	2090	6550	23040	138	26	3			
מבנים	מבנים	104	4200	1800	6000						

להלן תשריט התוכנית המוצעת:



6. המצב המשפטי

6.1 פירוט מנכחי הרישום

בהתאם לנסחי רישום מתאריך ה- 17.05.23 נמצאו הנתונים הבאים לגבי החלקות במתחם:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	ת.ז. / ח.נ. / דרכון	חלק בנכס	הערות	משכנתאות
30502	6	619	מדינת ישראל		1		
30502	7	3,819	מדינת ישראל		1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 7933 עמוד 11397 (חלק מחלקה)	
30502	20	442	בלום מיירה	072287731 (מס. ביטוח סוציאלי אר"י)	1/6	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת יצחקי דני וחירש מרק. על הבעלות של בלום יואל. בגין הסכם	
			בלום יואל	61118835 (דרכון אמריקאי)	1/6		
			בלום מילדרד	459569433 (מס. ביטוח סוציאלי אר"י)	1/12	הערות לפי סעיף 11 (א) לפקודת המיסים על הבעלות של: בלום יואל, יצחקי דני, בלום מיירה, בלום מילדרד, בלום גידי (יהודית), בלום ליהודית ובלום דניס	
			בלום גידי (יהודית)	121308956 (מס. ביטוח סוציאלי אר"י)	1/12		
			בלום לינדה	467722691 (מס. ביטוח סוציאלי אר"י)	1/12	צו עיקול לטובת בית משפט השלום תל אביב יפו על ההערות של יצחקי דני	
			בלום דניס	455722691 (מס. ביטוח סוציאלי אר"י)	1/12	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 9315 עמוד 2421-2422 (ח"ח)	
			לא הוסדר		1/3		
30502	22	554	יצחק אמיר	52787207	1/3	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 9315 עמוד 2421-2422 (ח"ח)	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל המעלים
			יצחק שי	35709906	1/3		
			יצחק תומר	301744866	1/3		
			פישמן הרצל	12716767	1/3		
30502	23	569	פישמן אריה	2951267	1/3	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 9315 עמוד 2421-2422 (ח"ח)	
			ליקוביץ אמיר	13012190	1/6		
			לב ארי ארנה	13012182	1/6		
30502	24	536	לא הוסדר		1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 9315 עמוד 2421-2422 (ח"ח)	
30502	25	556	צבירי סעדיה בן סעדיה	P152871627	1	צו ניהול ע"י מנהל עזבון לטובת צבירי יואל יהודה, דרכון אמריקאי P208958464. בגין צו מיום 18.09.2005 בתיק תע"פ/05/3361 בבית דין לענייני משפחה כפר סבא. מיוני קבוע	
					1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 9315 עמוד 2421-2422 (ח"ח)	
30502	26	551	לא הוסדר		1		
30502	27	560	הימנותא בע"מ	510002298	1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 9315 עמוד 2421-2422 (ח"ח)	
30502	28	540	שטרנטל יואל	219706405 (תעודת זהות)	1		
30502	29	582	הימנותא בע"מ	510002298	1		
30502	30	615	ישעיהו לביא	44723468	1/3		
			כתן שאול	71385777	1/3		
			מקלר לאיו ב	085-18-7625 (מס. ביטוח לאומי אר"י)	1/6		
			מקלר קרול	553-58-0466 (מס. ביטוח לאומי אר"י)	1/6		
30502	31	553	לביא ישעיהו	44723468	1/2		
			כתן שאול	71385777	1/2		
30502	32	568				נמצא יותר מנסח אחד המתאים לנתונים, נא מנה ללשכה	
30502	33	608				נמצא יותר מנסח אחד המתאים לנתונים, נא מנה ללשכה	
30502	34	594	לביא ישעיהו	44723468	1/2		
			כתן שאול	71385777	1/2		
30502	35	608	ברסון מיכאל		1	צו ניהול ע"י אפוטרופוס לטובת האפוטרופוס הכללי. הערות: תיק אפ"כ מס' 92011 מיום 25.01.2021	
30502	36	621	גורדון ליסה דיאנה	522890014 (דרכון אר"י)	1		
30502	37	613	אופרת צדוק	34493510	1/2		
30502	41	2,197	יצחק מרים	60343464	1/2		
30502	42	413	מדינת ישראל		1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בג.פ. 9315 עמוד 2421-2422 (ח"ח)	
30502	43	868	מדינת ישראל		1		

6.2 רישוי

מבדיקתנו בתיקי הבניין הסרוקים המצויים באתר הוועדה המקומית - לא אותרו היתרי בנייה להקמת מבנים כלשהם בחלקות אשר במתחם נשוא חוות הדעת.

7. סקר מחירים – מצב נכנס

7.1. עסקאות מהמתחם הנדון

אותרו על ידינו 2 עסקאות מהמתחם הנדון. עסקאות אלה משקפות להערכתנו באופן המהימן ביותר את ערכי השווי הראויים במתחם, לאור העובדה כי הן מגלמות את ציפיות השוק ואת המאפיינים הייחודיים של המתחם. להלן הממצאים:

מועד מכירה	גוש חלקה	שטח מגרש רשום	שטח מגרש אקו'	סה"כ זכויות בניה עילי ברוטו	שטח חצר	מחיר מדווח	מחיר מדווח בניכוי מע"מ (שוק מעורב), ובהתאמת המועד	מחיר למ"ר מבונה אקו'	מחיר למ"ר קרקע אקו'
18/11/2018	30502/27	1142	1037	518	778	2,850,000 ₪	3,166,667 ₪	4,443 ₪	3,055 ₪
28/12/2021	30502/22	554	344	172	258	1,100,000 ₪	1,081,197 ₪	4,568 ₪	3,140 ₪

הערות:

- שטח מגרש אקו' חושב לפי מקדם 100% לאזור מגורים 5 ומקדם 10% לדרך. חלוקת שטח החלקה למגרשי מגורים ואו דרך – עפ"י מידע ממודד התוכנית.
- אקו' לחצר לפי 25%.

שומות מכרעיות

- עפ"י שומה מכרעת של השמאית רמה מאור למגרש בגוש 30277 חלק מחלקה 42 בשכונת שרפאת, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים, למועד הקובע ה- 26.04.2020 לפי 3,800 ₪. ובהתאמה למועד הקובע כ- 4,560 ₪.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה למגרש בגוש 30280 חלקה 100 בשכונת בית צפאפא, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים, למועד הקובע ה- 29.01.2020 לפי 3,700 ₪, ובהתאמה למועד הקובע כ- 4,450 ₪.

7.2. דינו וקביעה

פרט לנתוני ההשוואה לעיל, לא אותרו על ידינו נתונים רלוונטיים למועד הקובע לחוות דעת זו. מאחר וקיימת עדיפות ברורה לאומדן קרקעות ריקות בגישת ההשוואה הישירה להערכתנו העסקאות אשר בוצעו במתחם הנדון רלוונטיות ביותר לאומדן ערכי הקרקע במצב הנכנס (למרות שהן ממועדים יחסית רחוקים).

לאחר ניתוח ושכלול הנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע, להערכתנו השווי למ"ר קרקע ביעוד מגורים 5 במתחם הנדון הינו כ- 3,100 ₪, והשווי למ"ר מבונה אקו' הינו כ- 4,500 ₪.

8. סקר מחירים – מצב יוצא

8.1. מגורים

מאחר ואופי הבינוי במצב היוצא הינו בינוי מגדלי, כזה אשר לא קיים בסמיכות למתחם הנדון, בוצע על ידינו סקר מחירים לפרויקטים חדשים למגורים בבינוי מגדלי בסביבה (אותרו רק בשכונת הקטמונים), וממנו בוצע חילוץ למחירים למ"ר מבונה. להלן הממצאים:

הפרויקט	תאריך עסקה	שטח דירה במ"ר	קומה	מס' חדרים	מחיר עסקה מדווח	מחיר למ"ר פלדלת (מגלם מ"ח)
סן מרטיין 23-25 (אפריקה ישראל התחדשות)	22/06/2023	102	15	4	3,279,800 ₪	32,155 ₪
	22/06/2023	97	8	4	2,998,400 ₪	30,911 ₪
	30/01/2023	106	15	4	3,298,019 ₪	31,113 ₪
	04/07/2023	59	1	2	2,150,000 ₪	36,441 ₪
	07/06/2023	59	14	2	2,270,000 ₪	38,475 ₪
	27/03/2023	91	13	4	2,890,078 ₪	31,759 ₪
סן מרטיין 3 (יהודה רחמים)	23/02/2023	121	12	5	3,633,787 ₪	30,031 ₪
	14/02/2023	111	6	4	3,406,287 ₪	30,687 ₪
	14/02/2023	126	7	5	3,711,287 ₪	29,455 ₪
	29/12/2022	73	7	3	2,150,983 ₪	29,466 ₪
	29/12/2022	49	4	2	1,734,983 ₪	35,408 ₪

מקדם	הסבר למקדם	מחיר שטח מ"ר	שטח מ"ר	סה"כ
	שווי דירה למכירה		100	3,100,000
	עלויות בניה ישירה			
1	מ"ר דירתי	6,300	100	630,000
25%	מ"ר שטחים משותפים	6,300	25	157,500
	מרפסת	2,400	12	28,800
	מרתף חניה	3,200	45	144,000
	סה"כ עלויות בניה ישירה			960,300
	גישת החילוף			
	מחיר מכירה			3,100,000
17%	מע"מ			450,427
	יתרה בניכוי מע"מ			2,649,573
18%	יזמות			404,172
	יתרה בניכוי מע"מ ויזמות			2,245,401
	עלויות השמה			
	בניה ישירה			960,300
1	תכנון	30,000		30,000
2%	שיווק			62,000
350	אגרות והיטלים	182		63,700
2.5%	תקורת חברה			24,008
2%	פיקוח הנדסי			19,206
1.25%	משפטים			38,750
7.5%	מימון וליווי בנקאי			198,718
	סה"כ עלויות השמה			1,396,681
	יתרה לקרקע			848,719
6%	מס רכישה			48,041
	יתרה לקרקע			800,678
	מ"ר לייחוס			100
	שווי מ"ר מבונה (פלדלת)			8,000

8.2. מסחר ומשרדים

מבדיקתנו, לא קיימים באזור המתחם הנדון שטחי מסחר ומשרדים חדשים. לפיכך, ערכנו בחינה של נתוני ביקוש לדמ"ש לשטחי משרדים ומסחר מהשכונות הסמוכות (קטמונים, ותלפיות). להלן הממצאים:

שטחי מסחר

כתובת	שטח מדווח	דמ"ש מבוקשים למ"ר	מחיר מבוקש למ"ר (7.5%)	הערות
סן מרטין	80	150 ₪	24,000 ₪	גמר מלא
הסדנא	440	145 ₪	23,273 ₪	גמר חלקי
יוסי בן יעזר	100	150 ₪	24,000 ₪	גמר מלא
התנופה	120	167 ₪	26,667 ₪	גמר חלקי

שטחי משרדים

כתובת	שטח מדווח	דמ"ש מבוקשים למ"ר	מחיר מבוקש למ"ר (7.5%)	הערות
האומן 29	70	71 ₪	11,429 ₪	גמר חלקי
האומן	250	80 ₪	12,800 ₪	גמר חלקי
יד חרוצים	120	67 ₪	10,667 ₪	גמר מלא
פייר קניג	190	76 ₪	12,211 ₪	גמר חלקי

8.3. דיון וקביעה

לאחר ניתוח הנתונים לעיל והתאמה למיקום הנכס הנדון, על צומת מרכזי מחד, אולם באזור שאינו מפותח ובנוי (בניגוד לעסקאות ההשוואה) להערכתנו השווי למ"ר בנוי ברמת מעטפת לשימושי מסחר ינועו בגבולות של כ- 22,000 ₪ ומשרדים לפי כ- 11,000 ₪.

עפ"י שיטת החילוץ עולה כי השווי למ"ר מבונה לשימושי מסחר צפוי לעמוד על כ- 12,000 ₪ והשווי לשימושי משרדים על כ- 3,500 ₪.



9. עקרונות גורמים ושיקולים

בואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיון הבאנו בחשבון, בין היתר, את השיקולים הבאים:

- הטבלה נערכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיון הנערכות לתוכנית איחוד וחלוקה.
- כמו כן, הטבלה נערכה בין היתר על בסיס העקרונות של דף ההנחיות שהופץ ע"י השמאי הממשלתי מתאריך ה- 19.04.2023 ואשר עוסק בסוגיות של תוכניות איחוד וחלוקה חדשה.
- השטח הכלול באיחוד וחלוקה, שטחי החלקות והמגרשים במצב הנכנס, ושטחי המגרשים במצב היוצא עפ"י התוכנית המוצעת, הינם בהתאם לשטחי המדידה שהועברו ע"י מודד התוכנית מר לוטן סויד ביום ה- 06.12.2023.
- הקצאת הזכויות: טבלת ההקצאה מציגה את חלוקת הזכויות בשני מצבי התכנון ביחס לכל אחד מהבעלים הרשומים בנסח הרישום. מאחר ונתקלנו במקרים בהם קיימת חלקה רשומה אולם צוין בנסח כי הבעלים בחלקה "לא הוסדר" או לא ניתן היה להפיק נסח כי "נמצא יותר מנסח אחד המתאים לנתונים" ולאחר תיאום מול הוועדה המחוזית נקבע כי בטבלת ההקצאה יירשם במקום שם הבעלים לדוגמא: "הבעלים של חלקה 24 בגוש 30502" או כל חלקה רלוונטית אחרת אשר עומדת בתיאור המצוין לעיל.
- הטבלה אינה כוללת תשלומי איון בין הבעלים השונים.

מצב נכנס

- המצב התכנוני המאושר כיום במתחם מהווה בעיקרו את תכנית 3365 אשר קבעה לגבי רוב שטח המתחם ייעוד של אזור מגורים 5 בשטח לתכנון מפורט (היתרי בניה כפופים להכנת תוכנית מפורטת וחלוקה חדשה). תוכנית מפורטת חדשה לא קודמה ו/או לא אושרה.
- כפי שנמסר לנו מאת המודד של התוכנית, הפרצלציה הקיימת כיום מבוססת על "רישום ראשון בהסדר" שנערך במהלך שנת 2007.
- במהלך השנים אושרו תוכניות נוספות אשר סימנו רצועות להפקעה מתוך חלק מהחלקות במתחם (ראה הרחבה בפרק התכנוני), לטובת דרכים ו/או שצ"פים.
- ההתייחסות לרצועות ההפקעה / שטחים בייעוד לצרכי ציבור נעשתה על בסיס העקרונות של דף ההנחיות שהופץ ע"י השמאי הממשלתי מתאריך ה- 19.04.2023 ואשר עוסק בסוגיות של תוכניות איחוד וחלוקה חדשה, כמפורט בטבלה זו:



18. סיכום כללי רישום שטחים ביעוד ציבורי במצב הנכנס

בעלות	תנאים	מיקום הרישום בטבלה	ירשמו על שם	הערות
ציבורית	רישום על שם רשות ציבורית	"מתחת לקו"	הרשות הציבורית	
פרטית	התפרסמה הודעה לפי סעיף 19, לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)			גם אם לא נתפסה החזקה
פרטית	התפרסמה הודעה לפי סעיפים 5+7 לפקודה וגם נתפסה החזקה על ידי הרשות הציבורית			
פרטית	טרם נתפסה החזקה	"מעל הקו"	הבעלים הפרטיים הרשומים	גם אם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5+7 לפקודה

- מאחר וזיהינו מקרים בהם נרשמה בנסח הרישום הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 אולם לא היה לנו ברור האם "נתפסה החזקה בפועל" ע"י הרשות, פנינו לבירור הנושא מול עיריית ירושלים. מהעירייה נמסר לנו כי: "אם פורסם 5 ו-7 בנסח, העירייה הפקיעה ותפסה חזקה ועל כן היא הבעלים"¹.
- המתחם כיום מהווה קרקע ריקה, למעט בניה קלה וארעית. לא אותרו היתרי בנייה בתיקי הבניין לפיכך לא נדרשת הפרדה בין רכיב הקרקע לרכיב המחוברים.
- לאחר שבחנו את המגרשים התכנוניים ביעוד "אזור מגורים 5" הכלולים בתחום התוכנית (מיקום, שטח, גישות וכיוצ"ב) להערכתנו השווי הבסיסי למ"ר קרקע לכלל המגרשים הינו דומה, אולם נלקחו בחשבון מקדמי התאמה כדלקמן:
 - מגרשים בבעלות משותפת (מושע) או מגרשים עם בעלות לא מוסדרת – הפחתה של בין 5%-7% לאור הצורך בדחייה עד להסדרת המורכבות הקניינית.
 - מגרשים הממוקמים בחזית לדרך ראשית – הפחתה של 5% לאור מטרד רעש וזיהום.
 - מגרשים בעלי צורה לא פונקציונאלית ו/או קטנים משטח מגרש מינימאלי – הפחתה של 10% לאור המגבלה המשמעותית של נושאים אלה על יכולת מימוש בנייה בפועל במצב הנכנס. במקרים אלה לצורך מימוש הבנייה נדרש (בסבירות גבוהה) איחוד עם מגרשים שכנים ומשכך קיימת דחייה משמעותית עד להסדרת נושא זה.

- הומלץ על ידינו לבחון את הוצאות השטחים אשר הופקעו על ידי העירייה מהקו הכחול של התכנית (פורסמו לגביהם סעיפים 5-7) – נקבע כי נושא זה ייבחן בהמשך הליך התכנון.**

¹ עפ"י מייל מתאריך ה- 13.12.2023 שהתקבל ממחלקת התכנון של העירייה.



• **תחשיב וערכי שווי למצב הנכנס**

כמפורט בהרחבה בפרק 7 (סקר המחירים) נלקחו בחשבון ערכי השווי הבאים במצב הנכנס:

1. שווי למ"ר קרקע בסיסי ב"אזור מגורים 5" במתחם הנדון – 3,100 ₪ למ"ר קרקע.
2. שווי למ"ר קרקע לשטחים בייעוד דרך ואו שצ"פ במתחם הנדון – 310 ₪ למ"ר קרקע.²

מצב מוצע

- עקרון שמירת השווי היחסי – בהתאם להוראות החוק והתקינה, במצב המוצע נשמר השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במתחם.
- הימנעות מתשלומי איזון – בעקבות הרצון להימנע ככל הניתן מתשלומי איזון, ומאחר והתוכנית המוצעת תוקם בהינף אחד, לבעלי הזכויות במתחם הוקצו זכויות משותפת במגרשים המוצעים במושע.
- שווי המגרשים המוצעים חושב על ידינו בהתאם לייעודם המוצע, להיקף הזכויות והבינוי, למיקומם ותוך כדי התחשבות ברכיב המושע והדחיה עד למימוש.

• **תחשיב וערכי שווי למצב היוצא**

לצורך התחשיב נלקחו בחשבון ערכי השווי הבאים:

שווי למ"ר מבונה פלדלת למגורים – 8,000 ₪, שווי למ"ר מבונה למסחר – 12,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למשרדים – 3,500 ₪.

תא שטח	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	שימוש	יח"ד	שטח פלדלת / לשיווק במ"ר	מקדם דחייה לגודל ולזמינות	סה"כ שווי לאחר הפחתות
101	2530	עירוני מעורב	מגורים	180	19,010	85%	129,268,000 ₪
			מסחר		1,911		19,492,200 ₪
			תעסוקה		3,822		11,370,450 ₪
102	1075	עירוני מעורב	מגורים	102	10,774	85%	73,263,200 ₪
			מסחר		910		9,282,000 ₪
			תעסוקה		1,820		5,414,500 ₪
103	2090	עירוני מעורב	מגורים	138	14,576	85%	99,116,800 ₪
			מסחר		1,547		15,779,400 ₪
			תעסוקה		3,094		9,204,650 ₪
							372,191,200 ₪

הערות:

1. נלקחה בחשבון העמסת 30% ש"ש לשיווק לשימושי משרדים ומסחר.
2. נלקחה בחשבון דחייה והפחתה לגודל ומושע (זמינות) לפי מקדם משוכלל של 85%.

² לפי 10% משווי קרקע ב"אזור מגורים 5". בין היתר עפ"י המפורט בקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק ג'.



10. הצהרה

אנו החתומים מטה, מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותינו, ניסיוננו המקצועי ושיקול דעתנו.



שי שמעון

גלעד לוקר

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין



נספח 5

חוות הדעת של משרד המשפטים
מיום 27.6.2022

עמ' 52

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 המקומית¹) 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 7(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 הקרקעות, המחייב את הרשות המפקיעה להעמיד דיור 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 מיייעוד ציבורי מסוים ליייעוד 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: "נמדר", **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 מירוצ 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 להפקה 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 ההפקה לאחר פרסום ההודעות, ואם נכליל אותו בטבלאות האיזון וההקצאה "מעל הקו" ייתכן שבעל הזכות ייהנה פעמיים – גם מפיצויי ההפקה וגם מקבלת הקצאת מקרקעין כנגד המקרקעין לגביהם שולמו פיצויי ההפקה, שעל פי רוב יהיו מקרקעין מושבחים. אנו סבורים כי חזקה על רשות מפקיעה כי זו לא תשלם את פיצויי ההפקה 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 ההפקה. 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

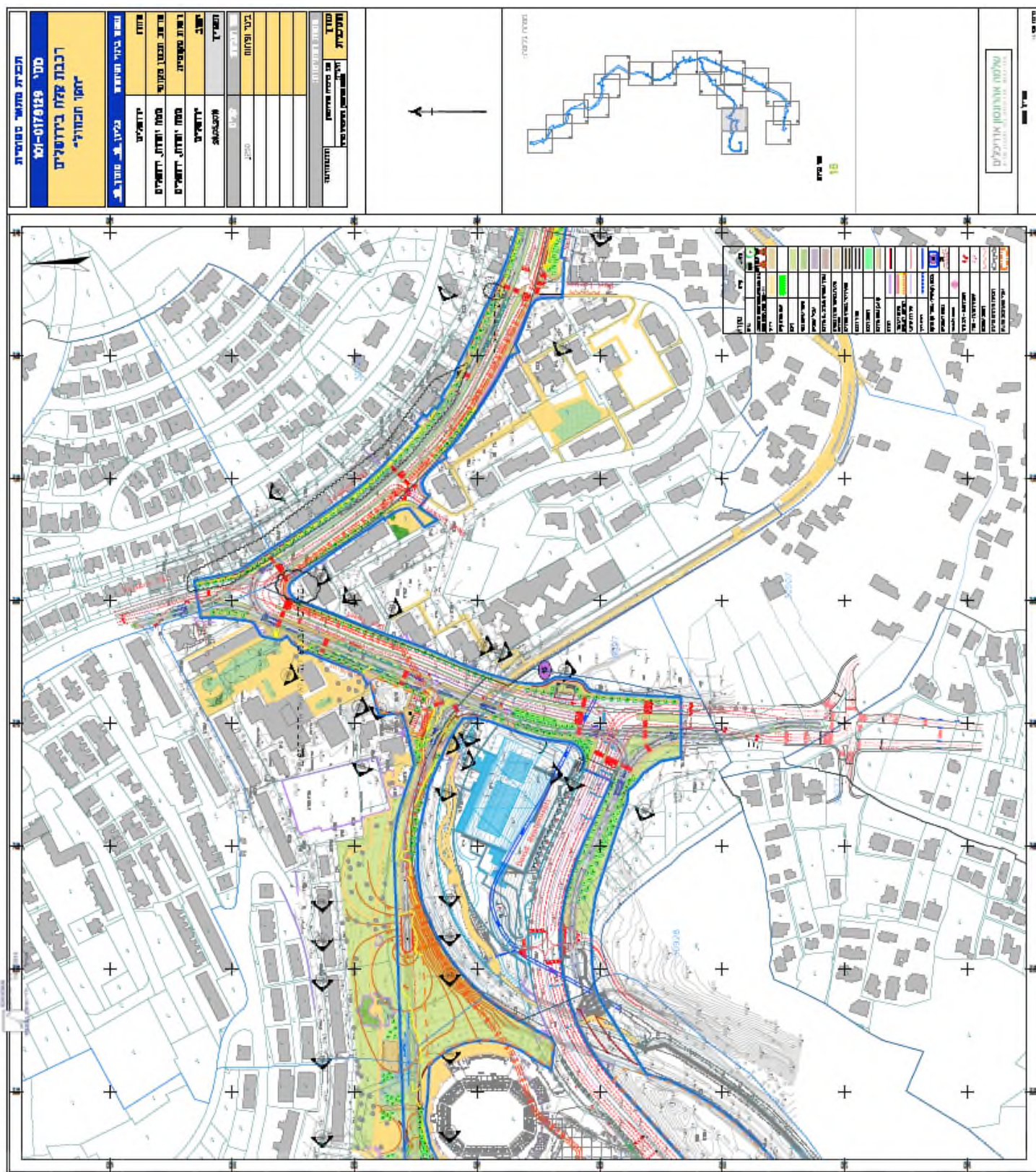
¹³ ע"א 481/74 עזרא בסה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, פד"י כט(2) 098 (1975).

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

נספח 6

נספח העיצוב, הפיתוח והבינוי של תכנית הרק"ל

עמ' 59



נספח 7

שומת היטל השבחה מיום 7.6.2022

עמ' 61

4300237718

מספר זה יחון
למחשב בעת
הפקת הטופס

אסמכתא ב.ס.

07/06/2022 תאריך:

2010/04784.001 מספר חק היטל:

484245001 מספר חשבון:

54182530 מספר ת.ז.

3050202200000000 מספר זהו נכס:

לכבוד
סווינה אהרון
הראם 0

שערך למועד החיוב	היטל למועד קובע	תאריך קובע	גורם השבחה	להלן חישובי שיעור היטל השבחה
	2757.00	02/04/1992	תבע 3365	

7446.79	סה"כ לתשלום	חותמת הבנק	07/07/2022	מס' אחרון לתשלום
---------	-------------	------------	------------	------------------

קבלה

היטל השבחה

4300237718

אסמכתא ב.ס.

07/06/2022 תאריך:

2010/04784.001 מספר חק היטל:

484245001 מספר חשבון:

54182530 מספר ת.ז.

3050202200000000 מספר זהו נכס:

לכבוד
סווינה אהרון
הראם 0

שערך למועד החיוב	היטל למועד קובע	תאריך קובע	גורם השבחה	להלן חישובי שיעור היטל השבחה
	2757.00	02/04/1992	תבע 3365	

7446.79	סה"כ לתשלום	חותמת הבנק	07/07/2022	מס' אחרון לתשלום
---------	-------------	------------	------------	------------------



אזרח נכבד,
בכל פניה בנושא
בבקשה להיתר בניה
אנא ציין מספרת.

חלק 3



עיריית ירושלים
מחלקת תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח

484245001
מספר חשבון

2010/04784.001
מספר חק היטל

מספר חק היטל

חותמת הבנק

הודעת זיכוי
היטל השבחה

אריך: 07/06/2022

בז' יעביר ספח זה לעיריית ירושלים

ז' מס' 61-99110

4300237718

אסמכתא

5-20002-9

מספר חשבון העירייה בבנק הדואר

אין לצייל תשלום אחר

7446.79

סה"כ לתשלום

07/07/2022

07/06/2022	תאריך	לכבוד
2010/04784.001	תיק היטל השבחה	טווינה אהרון
305020220000000	זהו נכס	הראם 0
484245001	חשבון	ירושלים
		א.ג.ב.,

הנדון: הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה - העברת זכויות

בקשה לקבלת תעודת העדר חובות (אישור לטאבו)

ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק")

הריני מתכבדת להודיעכם כי עקב אישור בקשתכם לקבלת אישור ללשכת רישום המקרקעין נבדקה חבותכם בהיטל השבחה. על פי החוק הועברה בקשתכם לבדיקת שמאי מקרקעין, אשר חוות דעתו מצורפת בזה.

לתשומת לבכם, על פי החוק הסכומים המפורטים בחוות הדעת מתייחסים למועד קובע כמפורט בחוות הדעת, וממועד זה הסכומים צוברים הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

בהתאם לחוות הדעת חלה עליכם חובת תשלום היטל השבחה בסך של 7,446.79 ש"ח, נכון להיום.

יש לשלם את הסכום הנ"ל בתוך חודש ימים מהיום. על תשלום לאחר המועד תחול הצמדה כחוק.

תשלום ההיטל מהווה תמאי לקבלת האישור.

א. בהתאם לסעיף 14 לחוק, הינכם רשאים להגיש ערעור כנגד שומת הועדה באחת משלוש הדרכים המפורטות להלן:

1. פניה בתוך 45 ימים לוועדה המקומית בבקשה לתיקון שומה בשל מהג'מוקים הבאים:

טעות בפרטי המקרקעין, טעות בנתונים הפיזיים של המקרקעין, טעות בתוכניות החלות על המקרקעין

ו/או בזכויות שיש לכם במקרקעין.

2. פניה בתוך 45 יום ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין או לחלופין לוועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה- מחוז ירושלים בהשגה על גובה החיוב.

3. פניה בתוך 45 יום לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים בהשגה על עצם החיוב.

כתובתה של ועדת הערר: בנין מס' 1, הגן הטכנולוגי מלחה ירושלים מיקוד: 96951

טל' 02-6782801 פקס 02-6783074

כתובתה של מועצת שמאי המקרקעין: רח' כנפי נשרים 15 ת.ד. 34445, ירושלים, מיקוד: 91343

טל' 02-6455900 פקס 02-6467613

ב. באפשרות הנישום, ככל שהוא סבור שהוא עומד בתמאי סעיף 19 לתוספת השלישית, להגיש למשרד הועדה המקומית בקשה לפטור או לדחיית תשלום זאת בתוך 45 ימים ממועד המצאת הודעת השומה.

בכבוד רב,
קרן שמואל ג'רסי - שמאית מקרקעין

מחלקת היטל השבחה - טלפון: 02-6297650, פקס: 02-6297412
מענה טלפוני: ימים א,ב,ד,ה 09:00-10:30 14:30-15:30
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

שמאות מקרקעין * ניהול נכסים * ייעוץ כלכלי והנדסי * משפט וגישור

HAIM MESILATY
Real estate appraiser & Economist, (Adv).

עו"ד חיים מסילתי
שמואי מקרקעין, כלכלן (E.M.B.A)

NIV CARMI
Real estate appraiser & Economist.

ניב כרמי
שמואי מקרקעין, כלכלן

MARIEL MATATOV
Real estate appraiser & Economist

מריאל מטטוב
שמאות מקרקעין, כלכלנית

מספרנו: (20220553.01)
מסי תיק היטל: 2010/04784.00
תאריך השומה: 06 ביוני 2022, ז' בסיון תשפ"ב

**שומת השבחה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965
(הזמנה מס' 221201 מיום 15.03.2022)**

שם הנישום (בעל הזכויות): טווינה אחרון ואח'.

כתובת הנכס: חלקה 22 בגוש 30502, בית צפאפא, ירושלים.

גורם ההשבחה: תכנית מס' 3365 + 8585 + תכנית 101-0178129.

גורם המימוש: הסכם מכר מיום 28/12/2021 (העברת זכויות).

אחוז מימוש: 100% ממלוא הזכויות בכל מצבי התכנון לפי הסכם המכר המפורט במצב המשפטי.

א. מזמין השומה:

הגב' קרן שמואל ג'רסי, השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה, בשם הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

"המסמך הינו טיוטא וא/או תכתובת פנימית חסויה וא/או שהוחלף במסגרת התייעצות פנימית. במידה ומדובר במסמך שהוחלף לקראת הכנת מסמך רשמי - עד לאישורו של המסמך על ידי הגורמים המוסמכים לכך, יש לראותו כטיוטה בלבד, ולפיכך, יהיה בתוקף רק לאחר אישורו על ידי הגורמים הרלוונטיים, ולאחר שיצורף אליו המסמך הרשמי מטעם הוועדה וא/או צירוף דרישת התשלום על פי השומה, במידה ונדרש".

ב. מטרת ההערכה:

לאמוד את גובה ההשבחה החלה בנכס שבנדון בגין העברת זכויות ע"פ הסכם מכר מיום 14.12.2021 וכן ביום 28.12.2021 ומימוש מלוא הזכויות בו כמפורט בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ג. המועד הקובע לשומה:

תכנית	תחילת תוקף התוכנית המשביחה + 15 יום
תכנית מס' 3365	17.04.1992
תכנית מס' 8585	25.01.2006
תכנית מס' 101-0178129	17.08.2018

ד. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 18/05/2022 נערך ביקור בנכס ובסביבתו חקרובה ע"י משה יהושע, בוגר התמחות מטעם הח"מ.

ה. זיהוי הנכס:

גוש: 30502.

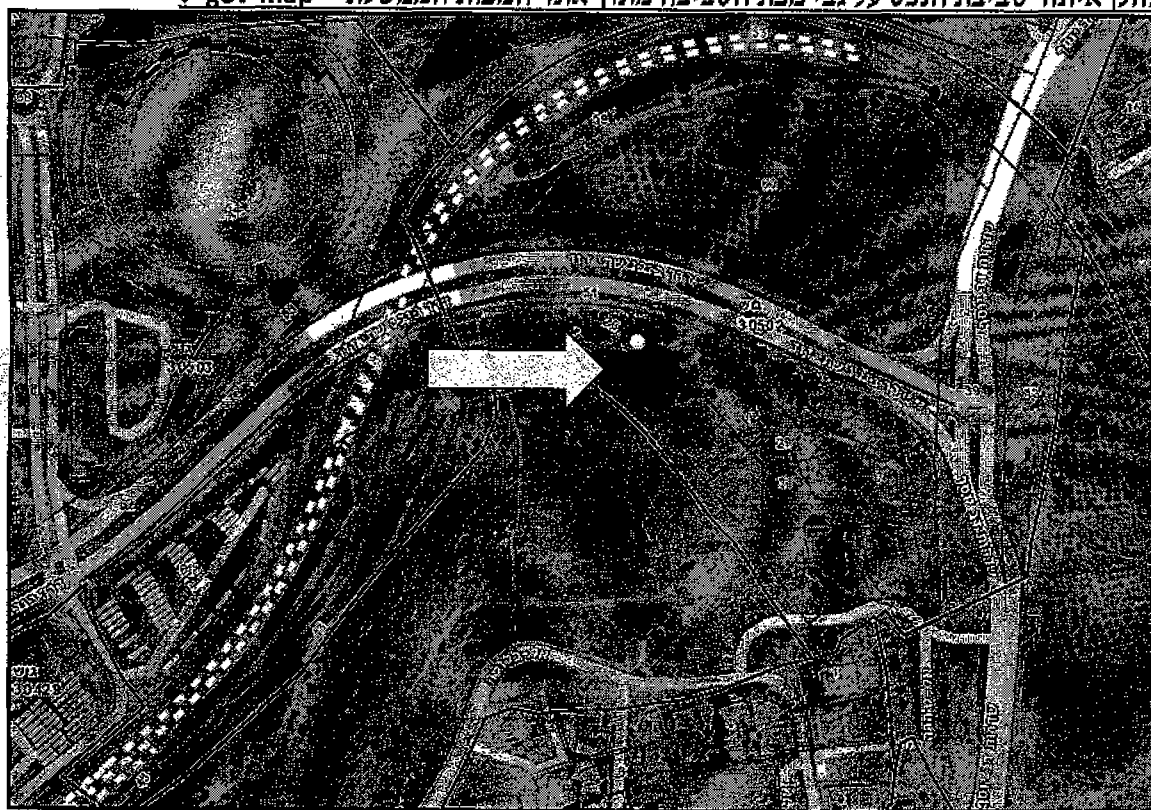
חלקה: 22.

שטח החלקה: 554.00 מ"ר {עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט)}

שטח חלק לפי תכנית 8585: 585 מ"ר.

כתובת: חלקה 22 בגוש 30502, בית צפאפא, ירושלים.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת הסביבה מתוך אתר המפות הממשלתי "gov-map":



1. תיאור הנכס והסביבה:

מיקום הנכס ומאפייני הסביבה:

הנכס הנדון נמצא בחלקה 22 בגוש 30502, בשכונת בית צפאפא, דרום ירושלים. שכונת בית צפאפא הינה שכונה ערבית השוכנת בחלקה הדרומי של מזרח ירושלים, הסמוכה לשרפאת, ממזרח גובלת השכונה בדרך דב יוסף (העלייה לגילה"י), מצפון בקו הירוק ורחוב בנבנישתי, ממערב בשטחים הפתוחים הקובעים את גבול השטח הבנוי של העיר ורחוב אל טיהרה, ומדרום בגילת. עיריית ירושלים רואה בבית-צפאפא ושרפאת יחידה אחת, אשר לה מנהל קהילתי אחד ומוסדות חינוך משותפים.

גבולות הנכס:

- | | | |
|------|---|---|
| צפון | - | מגרש ריק. |
| דרום | - | חלקה מס' 41 בגוש 30502 המהווה מגרש ריק ברובו. |
| מזרח | - | חלקה מס' 24 בגוש 30502 המהווה מגרש ריק. |
| מערב | - | חלקה מס' 42 בגוש 30502 המהווה מגרש ריק. |
- סוג הבניין: מגרש ריק מבניה.

תיאור הנכס:

הנכס מהווה את חלקה מס' 22 בגוש 30502 בעלת צורה כלתי רגולרית בשטח של 554.00 מ"ר. נכון למועד הביקור המגרש ריק מבניה ובקברת מגרשים מבוזים לצד קרקעות ריקות. הפיתוח הסביבתי בסביבת המגרש טרם הושלם.

להלן מבט על סביבת הנכס נכון למועד הביקור מיום 18.05.2022 (להמחשה בלבד):



ז. מטרת חוות הדעת:

אומדן ההשבחה החלה בנכס שבנדון בגין מימוש מלוא הזכויות בו כמפורט בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
" העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מוכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו, ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961."

ח. מצב משפטי:

- התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובעת כי מימוש זכויות לעניין השבחה יהיה אחד מאלה:
- קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן יהיה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
 - התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.
 - " העברתם או העברת החכירה בהם לדורות, בשלמות או חלקית..."
- עוד נקבע כי החייב בתשלום היטל השבחה יהא בעלים או חוכר לדורות.

פלט מידע מפנקס הזכויות

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, פלט אינטרנט מיום 08/11/2021, לשכת רישום מקרקעין ירושלים, וממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 30502

חלקה: 22 (מס' ישן - 15).

מספרים ישנים: ספר 1045, דף 517.

שטח החלקה: 554.00 מ"ר.

מאות הזכויות: בעלות.

בעלי הזכויות:

ת.ז.:	003445509	החלק בנכס: 2/16
ת.ז.:	008114472	החלק בנכס: 1/4
ת.ז.:	000027722	החלק בנכס: 2/16
ת.ז.:	054182530	החלק בנכס: 2/16
ת.ז.:	000505214	החלק בנכס: 1/8
ת.ז.:	50007434	החלק בנכס: 1/8
ת.ז.:	055255103	החלק בנכס: 1/8

נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 מיום 31.12.2020 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 9315 מיום 22.12.2020 עמוד 2421-2422 (ח"ח)



מסילתי חיים

חברה לשמאות סקרעין בע"מ

בר יהודה 55, קריית מלאכי

טל': 08-8503559

פקס: 08-8503562

בן ציון גלים 9, פתח-תקוה

טל': 03-9347468

פקס: 03-9347462

חוזה מכר

הוצג בפני חוזה מכר מיום 14/12/2021 וכן מיום 28/12/2021 ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:
"המוכר":

054182530	ת.ז.	טוינה אהרן	1.
008114472	ת.ז.	טוינה יעקב	2.
000027722	ת.ז.	טוינה אמנון	3.
003445509	ת.ז.	טוינה יורם	4.
000505214	ת.ז.	רדגואן דליה	5.
001225002	ת.ז.	טוינה יעקב	6.
50007434	ת.ז.	חגן ליאורה אידה	7.
055255103	ת.ז.	טוינה עזרא	8.

"הקונה":

052787207	ת.ז.	יצחק תמיר
301744868	ת.ז.	יצחק תומר
035709906	ת.ז.	יצחק שי

מגרש לא בנוי הנמצא בבית צאפאפא, הידועים כגוש 30502, חלקה 22
1,100,000 ש"ח

"הממכר"
"התמורה"



חבר לשמאות סקרעין בע"מ

סימולין: 20220553.01

עמוד 5 מתוך 11

מחזורת 1.01

ט. מצב תכנוני :

רשימת התכניות המתוארת הינה חלקית בלבד ואינה כוללת תכניות בנין עיר כלליות שחלות ברחבי העיר ירושלים.
על מי דין לוועדה המקומית שמורה הזכות לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות כלליות את ממש הזכויות בפועל בעת מימושן.

"מצב קודם"

יש לציין כי טרם לאישור תכנית 3365 לא חלה על המקרקעין תכנית ישראלית תקפה, כאשר ברקע יש את תיק תנאים 2189 אשר מסמנת אזורים למגורים.

תיק תנאים מס' 2189 :

תכנית מס' 2189 - קביעת תנאי לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.
הוועדה המחוזית החליטה בשיבתה מיום 01.10.1975 לאשר את התנאי לפי סעיף 78 לחוק, ולאשר מתן חיתרי בניה במגרשים הכלולים בקו החול של המסמך המכונה תכנית 2189 באזור בית צפאפא.
בשטחים הצבועים בצבע כחול, תותר בניית שתי קומות, בכל קומה 25% ובסה"כ 50% בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
החלקה הנדונה מסומנת מחוץ לשטח בו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 עפ"י החלטה 2189.
על המקרקעין יש רקע תכנוני מנדטורי לא תקף (תכנית קנדל המנדטורית) ובו השטח נכלל במתחם גדול המיועד לתעשייה ממנו עולה כי זכויות הבנייה הינם 224% משטח החלקה.

"מצב חדש"

תכנית מס' 3365 :

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 3990 מיום 02.04.1992.
התוכנית מיישמת את המגרש הנדון ל "אזור מגורים 5".

מטרת התכנית

- קביעת ייעודי קרקע כאזור מגורים 5.
- קביעת ייעודי קרקע לבניני ציבור.
- קביעת ייעוד קרקע למוסד.
- התווית דרכים חדשות.
- הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, ביטול דרכים וקביעת שטח לדרך ואו עיצוב נוף.
- קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים איחוד וחלוקה חדשה.
- קביעת מתחמים לתכנון מפורט וחוראות לגביהם.

חוראות התכנית

בהתאם להוראות התכנית מסווגת החלקה באזור מגורים 5, נקבעו הזכויות שלהלן:

אחוזי בנייה - 50%.

מס' קומות - 2.

גובה מקסימלי - 9 מ'.

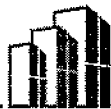
קווי בניין - חזיתי: 6 מ'.

צדדי: 3 מ' עד 4 מ'.

עורפי: 4 מ' עד 5 מ'.

במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר, תותר בניה יותר מבניין אחד באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

גובה קומת המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ - 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים, הכל לפי הנמוך מבניהם.



מסילתי חיים
חברה לשמאות מקרקעין בע"מ

בר יהודה 55, קריית מלאכי
טל': 08-8503559
פקס: 08-8503562

בן ציון גלים 9, פתח-תקוה
טל': 03-9347468
פקס: 03-9347462

תכנית מס' 8585:

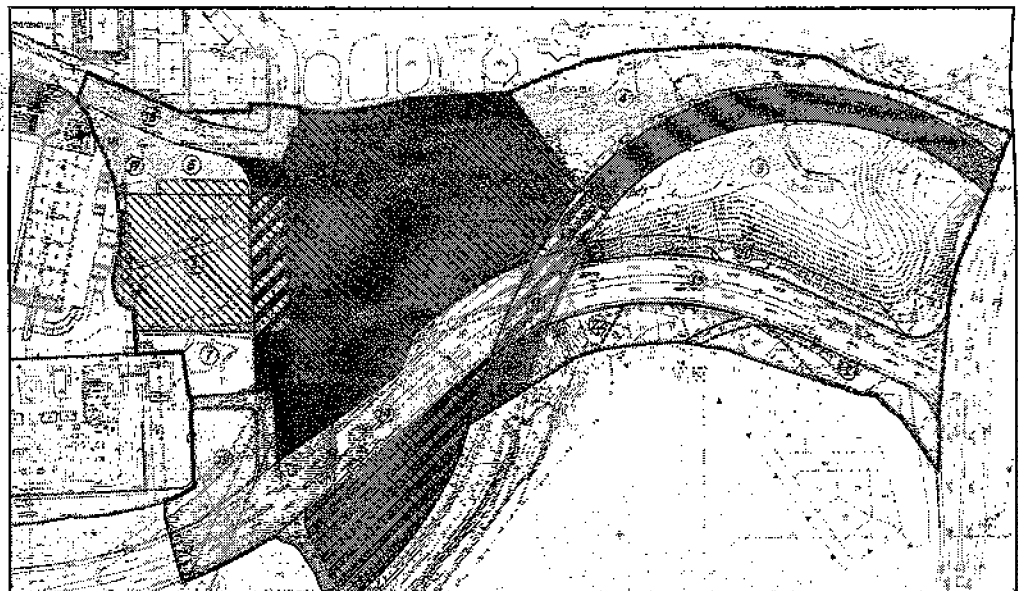
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5485 מיום 25.01.2006.
התוכנית מייעדת חלק מהמגרש ליעוד "דרך ו/או טיפול נופי".
הנכס הנדון אותר כחלק ממגרש מס' 22.

מטרת התכנית

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע:

1. שינוי ש.צ.פ. לבניין ציבורי ומבנה ספורט ולש.צ.פ.
2. שינוי ממתקני ספורט לשטח בנין ציבורי מיוחד ומבנה ספורט לש.צ.פ. מיוחד מעל לדרך ולדרך.
3. שינוי יעוד מש.צ.פ. לבנין ציבורי מיוחד ומבנה ספורט.
4. שינוי מדרך לבנין צבי מיוחד ומבנה ספורט ולחניה לרכב ציבורי.
5. שינוי יעוד מש.צ.פ. המשמש כמרכז טניס לדרך.
6. שינוי ממתקן הנדסי לשטח חניה לרכב ציבורי מעל שטח מתקן הנדסי.
7. שינוי יעוד ממסילת ברזל למסילת ברזל מתחת לדרך ציבורית ולשטח מסילת ברזל מתחת לש.צ.פ.
- ב. קביעת הוראות להקמת מבנה רב תכליתי שישמש לאירועי תרבות, ספורט, כנסים ותערוכות ושיכלול גם שטח הסעדה ומכירת מזון ומזכרות ושטחי שרות גלויים לאופי המבנה.
- ג. קביעת בינוי להקמת המבנה הרב תכליתי ולהקמת כיכר ומתחניה חניון לשימוש הציבור הרחב.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. קביעת מערך דרכי גישה.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח פארק.

להלן איתור המגרש על גבי תשריט התכנית:



שטח חלקה ב"מצב קודם" לפי תשריט התכנית הנו 585 מ"ר.



חבר לנכס עמא' המנהלית בישראל

סימוכין: 20220553.01

עמוד 7 מתוך 11

מהדורה 1.01

תכנית מס' 101-0178129:

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7908 מיום 17.08.2018.
התוכנית מיועדת חלק מהמגרש ליעוד **"דרך מוצעת"**.
הנכס הנדון אותר כחלק ממגרש מס' 5237.

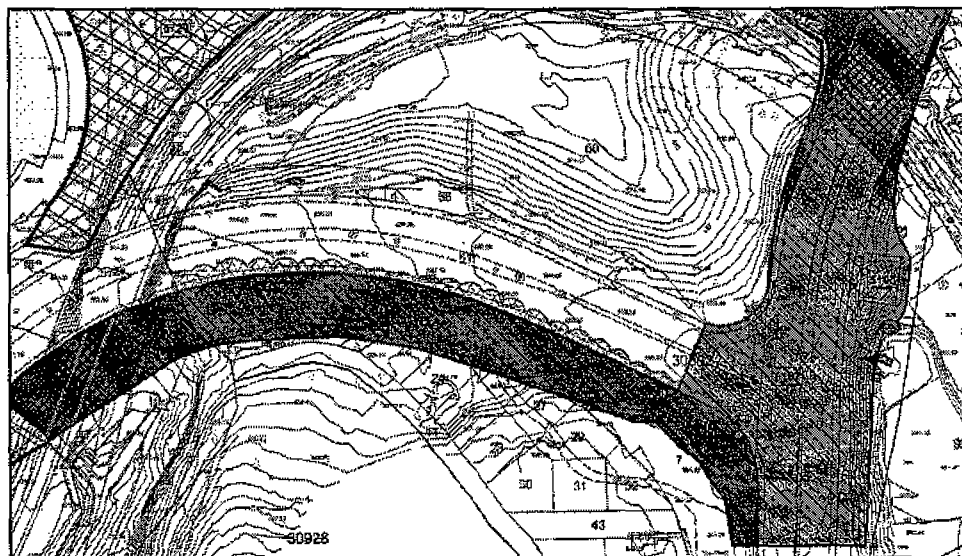
מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להתווית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.

הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לרצועת מתע"ן שבה ניתן יהיה להקים מסילות לרכבת קלה, לרבות מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלתה, וכן כל עבודה נוספת נדרשת לשם הקמת, הפעלת ותחזוקת המתע"ן.
2. קביעת מיקום להקמת תחנות על קרקעיות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתכנית זו).
3. קביעת מתחם למיקום והקמת תחנות תת קרקעיות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתכנית זו).
4. קביעת שטחים וקביעת זכויות בניה למתקנים הנדסיים, הדרושים לתפעול הרכבת הקלה.
5. קביעת הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או הודעה לתחילת עבודות להקמת המסילות, התחנות וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול הרכבת הקלה.
6. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים, לרבות בשלב הקמת המתע"ן ומתקניה.
7. קביעת הוראות שיאפשרו גמישות לשינויים בתחנות המסילה ומתקניה בתוך השטח שנועד לרצועת המתע"ן.
8. קביעת הוראות שיאפשרו גמישות לשינויים במיקום התחנות.
9. קביעת הוראות לשטחי התארגנות הדרושים לעת ביצוע התכנית ופינויים עם תום העבודות להקמת מתקני הרכבת הקלה.
10. קביעת הוראות להקמת גשרים ומנהרות.
11. קביעת הוראות וזכויות בניה להקמת חניוני יחנה וסע' ומרכז תחבורה.
12. קביעת הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור.
13. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור, העתקה וכריתה.
14. קביעת הוראות בעניין שימור, העתקה והריסת מבנים וגדרות.
15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
16. קביעת שלבים לביצוע התכנית
17. הרחבת דרכים כמסומן בתשריט, וקביעת יעודי קרקע לדרך' ולשטחים פתוחים באזורים בהם אין יעודי קרקע מתוקף תכנית מקומית.

לחלו איתור המגרש על גבי תשריט התכנית:





י. מהות ההשבתה:

מס' תכנית	המועד הקובע - תחילת תוקף התוכנית המשביחה + 15 יום	יעוד הנכס	השבחה
תכנית מס' 3365	17.04.1992	אזור מגורים 5	קיימת השבחה
תכנית מס' 8585	10.02.2006	דרך ואו טיפול נופי	אין השבחה
תכנית מס' 101-0178129	02.09.2018	דרך מוצעת	אין השבחה

יא. גורמים ושיקולים:

1. מיקום הנכס וסביבתו בחלקה 22 בגוש 30502, שכונת בית צפאפא, ירושלים.
2. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מגרש ריק מבנית.
3. ממיל שנתקבל ביום 01.06.2022 ע"י גורמים מוסמכים בוועדה עולה כי נכון לתכנית מס' 3365, שטח של 68 מ"ר בייעוד דרך והיתרה למגורים. על כן, באומדן חבות היטל השבחה הובא בחשבון שטח מגרש לאחר הפקעה לדרך בשטח של 517 מ"ר (משטח מגרש של 585 מ"ר).
4. זכויות הבניה בנכס ב"מצב הקודם" וב"מצב החדש". במקרה הנדון הנכס נקנה לפני המועד הקובע של תכנית מס' 3365 המהווה תחלת תכנון ישראלי על הנכס.
5. לאור מקורות המידע המועטים ואי הוודאות באמינותם, הובא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה שווי מ"ר מבונה בסך של 400 ₪ נכון למועד הקובע 17.04.1992 עפ"י שומה מכרעת².
6. המועדים הקובעים לחוות הדעת כמפורט בפרק ג'.
7. לא הובאה בחשבון השבחה לעניין תכנית 8585 + תכנית 101-0178129 בגין היותן תכנית מכוחן קיימת הפקעה לצרכי ציבור.
8. הובא בחשבון מקדמי דחיה בין מצבי התכנון השונים (כמפורט בפרק יב').
9. בחוות הדעת לא נבחנה השפעת זיהום קרקע מכל סוג שהוא וככל שקיים על שווי הנכס.
10. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

יב. תחשיב השומה:

תכנית 3365

החלקה הנדונה מסומנת מחוץ לשטח בו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 עפ"י החלטה 2189. אולם אין להתעלם מכך שנבנו באזור ואף לא רחוק מהנכס הנדון עצמו בנייני מגורים בשנים עברו. מבדיקה משומות מכריעות שנערכו באזור עולה כי קיימת שומה מברעת מיום 06.02.2011 של השמאי המכריע מר אבישי בר אושר בסמיכות לנכס נשוא חוות הדעת. יודגש כי תחשיב ההשבה התבסס על שומה מברעת זו. במסגרת ה"מצב הקודם" על המקרקעין יש רקע תכנוני מנדטורי לא תקף (תכנית קנדל המנדטורית) ובו השטח נכלל במתחם גדול המיועד לתעשייה ממנו עולה כי זכויות הבנייה הינם 224% משטח החלקה. במסגרת ה"מצב החדש" עולה כי הנכס הינו באזור מגורים 5, הבאתי בחשבון זכויות בניה של 50% כמפורט בתקנון התכנית.

לאור מקורות המידע המועטים ואי הוודאות באמינותם, הובא בחשבון לצורך חישוב ההשבה שווי מ"ר מבונה בסך של 400 ₪ נכון למועד הקובע 17.04.1992 עפ"י שומת מכרעת³. מבדיקה בשומה המכרעת עולה כי היחס בין מ"ר קרקע מבונה מגורים לבין מ"ר קרקע מבונה תעשייה הינו 1:3 דהיינו מ"ר ביעוד מגורים שווה ל-3 מ"ר ביעוד תעשייה.

מקדמים עפ"י שומה מכרעת⁴

ב"מצב הקודם" הובא בחשבון מקדם אי זמינות לבנינו עפ"י תכנית קנדל של 0.5 המגלם דחייה למימוש לאפשרות בנייה בשטח וחלקה במתחם גדול ביעוד תעשייה. במסגרת ה"מצב החדש" הובא בחשבון מקדם דחייה לבנינו עפ"י תכנית 3365 של 0.8.

תחשיב:

תחשיב ההשבה					
שטח החלקה	זכויות בניה	מקדם דחייה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ	
517	224%	0.50	133 ₪	77,205 ₪	מצב קודם (יעוד תעשייה)
517	50%	0.80	400 ₪	82,720 ₪	מצב חדש (אזור מגורים 5)
ההשבה					5,515 ₪
היסל השבה					2,757 ₪

³ שומה מכרעת מיום 06.02.2011 של השמאי המכריע מר אבישי בר אושר בשכונת בית צפאפא (בסמיכות לחלקה נשוא חוות הדעת).
⁴ שומה מכרעת מיום 06.02.2011 של השמאי המכריע מר אבישי בר אושר בשכונת בית צפאפא (בסמיכות לחלקה נשוא חוות הדעת).

יג. השומה:

להלן פירוט השומה, זאת על בסיס המועד הקובע לחוות הדעת:

מס' תכנית	המועד הקובע - תחילת תוקף התכנית המשביחה + 15 יום	השבחה	היטל השבחה
3365	17.04.1992	5,515 ₪	2,757 ₪

ההשבחה נכונה ל"מועד הקובע" ותוצמד בתוספת ריבית על פי הוראות החוק והפסיקה.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית. חוות הדעת אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית ומהווה חוות דעת שמאית בלבד. הח"מ אינו מודד מוסמך ולכן יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו למצב בפועל.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

חוות הדעת נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר לא אישור בכתב מאת הח"מ.

ולראיה באתי על החתום
עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין וכלכלן



נספח 8

סיכום הדיון מיום 30.8.2018

עמ' 75

משרד המשפטים

מחלקת יעוץ וחקיקה (אזרחי)

ירושלים

י"ז טבת תשע"ט

25 דצמבר 2018

אל :

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
גב' כרמית יוליס, ראש אשכול נדל"ן, ייעוץ וחקיקה (אזרחי)
גב' איריס פרנקל-כהן, מ"מ ראש אשכול נדל"ן, יעוץ וחקיקה (אזרחי)
גב' נועה עמירב-פטאל, ייעוץ וחקיקה (אזרחי)
גב' אפרת ברנד, סגנית היועצת המשפטית, מינהל התכנון
גב' דרורי שפירא, יועצת משפטית לועדה המחוזית תל אביב, מינהל התכנון
גב' שרית דנה, ב"כ חברת נת"ע
מר אהרן לויתן, מתמחה, ייעוץ וחקיקה (אזרחי)

שלום רב,

הנדון: אישור תכנית למטרת שימור זכויות לאחר אישור תת"ל עם יעוד נדחה

ישיבה מיום 30.8.2018

רקע

הישיבה נקבעה לבקשת מינהל תכנון כדי לדון באפשרות לאשר תכנית לשימור זכויות במתחם חוף התכלת בהרצליה (להלן - "המתחם"). כידוע, עמדת המדינה שאושרה במספר פסקי דין מהעת האחרונה היא כי אין לאפשר שיחזור זכויות בתכניות, פרט לחריגים מצומצמים מאוד. ככלל, מקום שבו הופקעה קרקע מפלוני ואח"כ קודמה תכנית לפיתוח בסמוך להפקעה, באותה הקרקע, אין הנפקע זכאי להיכלל בתכנית האיחוד והחלוקה. עוד הובהר בעבר, כי לעמדת המדינה שונה המצב מקום שבו נערך תכנון עתידי ונבחנת האפשרות להכליל תשתית בתחומי תכנית לאיחוד וחלוקה, המייעדת את השטח לפיתוח. הובהר כי על מנת לאפשר "שימור זכויות" (באבחנה משחזור זכויות) בקרקע המיועדת לצרכי ציבור, יש לבחון, ככלל, את מידת ההצדקה התכנונית לכלול את התשתית ואת הפיתוח העתידי באותו מתחם איחוד וחלוקה – היינו לבחון האם התשתית משרתת בעיקר את המתחם. ככל שהתשובה לשאלה זו תהיה חיובית, יש לבחון האם ניתן לאפשר "שימור זכויות" באופן שמי שהיו בעלי הזכויות בקרקע שיועדה לצורך הציבורי ערב התכנית, יכללו בתכנית האיחוד והחלוקה שמטרתה פיתוח של אותו מתחם קרקע.

במקרה המובא בפנינו ישנן הוראות שמקורן בתכניות נוספות אחרות, , כפי שיפורט להלן;

את המתחם חוצה תת"ל מאושרת אשר קבעה בו קו רכבת קלה, אולם נקבע בתת"ל כי הייעוד לרכבת קלה ייכנס לתוקף רק לאחר פרסום הודעות הפקעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות. הדבר מאפשר, בתקופת הזמן עד לכניסת הייעוד לתוקף, לקדם תכנית במתחם אשר תאפשר לבעלי

הזכויות בקרקע המיועדת בעתיד לרכבת קלה, להיכלל במתחם לאיחוד וחלוקה, בכפוף להצדקה
תכנונית, ולהנחות למעשה מהתמורות הגבוהות שיש לתכנית האיחוד וחלוקה להציע לבעלי הקרקע
שבתחומה.

תכנית איחוד וחלוקה כאמור לא אושרה עד היום, וכעת מבקשת נת"ע כי הוועדה המחוזית תיזום
תכנית במתחם אשר תקבע את גבולות מתחם האיחוד והחלוקה ואשר תאפשר שימור זכויות
לבעלי הקרקע ברצועת התשתית, זאת מבלי שתקבע את ייעודי הקרקע עצמם.

עיקרי הדיון

1. גב' דנה הציגה את התכנית המוצעת, וציינה כי מתחם חוף התכלת מסומן בתכנית המתאר
הכוללת שהופקדה כשטח לפיתוח. בנוסף הוועדה המקומית דנה בתכנית למתחם והחליטה
להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים. בימים אלו מקודמים התנאים אך מדובר על
תנאים מורכבים והתכנית טרם נקלטה בוועדה המחוזית. עם זאת, לאור החיווי לגבי פיתוח
השטח אשר הוצג גם במסגרת התכנית הכוללת המקודמת וגם במסגרת הדיון בוועדה
המקומית, יש מקום כי הוועדה המחוזית תקדם תכנית שתקבע את גבולותיו של המתחם
המיועד ותקבע הוראות בדבר שימור זכויות הבעלים על תוואי הרכבת הקלה, לעת אישורה
של תכנית איחוד וחלוקה בעתיד. לטענת גב' דנה, התכנית אמנם אינה כוללת טבלאות
הקצאה ואיזון, אולם מבחינה מהותית היא תהפוך את כלל בעלי הקרקע לבעלים במושע
בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. גב' עמירב פטאל ציינה כי התכנית המוצעת יוצרת קושי בהיבטים קניינים, בכך שעל פי
הטענה כל בעלי הקרקע יהיו במושע, מבלי שיהיה לכך חיווי בטבלאות איזון ובמרשע.
3. גב' שפירא ציינה כי התכנית לא כוללת יעודים והמהות שלה היא קביעת השטח לאיחוד
וחלוקה בעתיד בלבד. עוד ציינה כי היא לא רואה מניעה לקביעת הרכבת הקלה כתשתית
שמתאימה להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה במקרה זה, בכפוף לבדיקה פרטנית על ידי מוסד
התכנון, אך יש לאפשר הוצאת שטחים אחרים מהאיחוד וחלוקה בעתיד (כגון אתרי עתיקות).
4. גב' ברנד ציינה כי היא רואה קושי בקביעה המכלילה קניינית את כל בעלי הקרקע במושע,
ומחייבת אותם בשיתוף לתקופה ארוכה.
5. מר קמיניץ הוסיף על האמור, וציין כי לטעמו גם אם יש מקום לכלול את כלל בעלי הקרקע
במושע, יש לתחום בזמן את שימור הזכויות. נקודה זו היא פועל יוצא מכך שלא ניתן לשמור
את הזכויות לנצח, לאור הצורך בוודאות תכנונית וכן להצדיק את הזיקה לשכונה שאכן
תאושר ותקום בפרק זמן סביר. עוד ציין מר קמיניץ כי לא ברור האם תשתית לרכבת קלה
היא תשתית מקומית אשר יכולה להיכלל במתחם לאיחוד וחלוקה רק בשל העובדה שהיא
עוברת במתחם, או שיש לראות בה כתשתית אזורית שנועדה לשרת את כלל האזור והדבר
טעון כמובן בחינה של מוסד התכנון.

הכרעה

לאחר קיום הישיבה והשלמת הדיון בנושא, סוכם כדלקמן-

1. במקרה דנן, אין מניעה לבחון אישור תכנית אשר עיקריה קביעת גבולות מתחם לתכנון עתידי, תוך שימור זכויות של בעלי הקרקע המיועדת לרכבת הקלה, לצורך איחוד וחלוקה בעתיד. זאת בין היתר, לאור העובדה כי מדובר בהכרעה תכנונית אשר יש לה חיווי במסגרת התכנית הכוללת שניתנה לגביה החלטת הפקדה בתנאים. מובן כי קביעת גבולות המתחם צריך שתנומק בנימוקים תכנוניים לרבות בכל הנוגע לאופן תחימת הגבולות, היקף השטח המוצע לתכנון בעתיד והיעודים שיקבעו במתחם.
2. ביחס לזיקה בין הרכבת הקלה למתחם לפיתוח שייקבע כמצוין לעיל, הרי שקיימים שיקולים לכאן ולכאן ביחס לשאלה האם נכון להכלילם באותו מתחם לאיחוד וחלוקה. מחד, ניתן להשוות את תשתית הרכבת הקלה לדרך בין עירונית, באשר היא חוצה מספר רשויות מקומיות. ככלל, דרכים מסוג זה לא נכללות במתחמים לאיחוד וחלוקה, ואין מקום להטיל את נטל רכישת הקרקע עבורן על קבוצה מצומצמת. מאידך, בשונה מדרך אזורית, תשתית הרכבת הקלה כוללת באופן מובנה גם תחנות מקומיות, ומשכך יש אפשרות לבחון את מקטעי הדרך בין תחנות אלו באופן ממוקד, כך שההיבט המקומי שלהם מודגש. יתרה מכך, אין ספק כי יש בתשתית הרכבת הקלה לשנות את אופי השכונה שבה היא עוברת, באופן משמעותי יותר מדרך אזורית, ולעיתים אף להעלות את ערך הנכסים בשכונה. מובן, כי יש לתחם את המקטע הרלוונטי למתחם/שכונה, ולכלול רק את מה שניתן להצביע על זיקתו התכנונית הישירה למתחם לאיחוד וחלוקה. על כך יש להוסיף, כי בימים בהם מגמת התכנון היא ציפוף הולך וגובר, לא ניתן להכביר במילים על חשיבותה של התחבורה הציבורית. האינטרס הציבורי החשוב בקידום התחבורה הציבורית מטיל אחריות חברתית מוגברת על בעלי הקניין, וגם שיקול זה נכון שילקח בחשבון בעת בחינת זיקתה של הרכבת הקלה לשכונות מגורים. לפיכך, אין מניעה אפרוורית לכלול את תשתית הרכבת הקלה בתכנית איחוד וחלוקה, אולם כמובן יש לערוך בחינה פרטנית בכל מקרה ומקרה.
3. כפי שעלה בישיבה ובחומר שהועבר לקראתה, עיריית הרצליה אינה מתכוונת לקדם בעת הזו את אישורה של התכנית למתחם העתידי. עם זאת, במקרה דנן לא קיימת מניעה כי הוועדה המחוזית תגיש את התכנית בהתאם להוראות סעיף 61א לחוק התכנון והבנייה, ונראה כי הדבר יהיה ראוי בנסיבות העניין. זאת, בין היתר, בשם לב לאינטרס הציבורי המשמעותי הטמון בקידום תכנית שנועדה להקל ולקדם את מימושה של תשתית הרכבת הקלה באזור מטרופולין תל אביב, הכל בהתאם להוראות החוק.
4. ביחס לאופן רכישת הקרקע ושינוי מערך הזכויות הקנייניות-מטרתה של התוכנית הנדונה, כמו גם תוכניות אחרות דומות, היא הקדמת רכישת הקרקע לצרכי תשתית, על מנת שניתן יהיה להיכנס למקרקעין הנדרשים לתשתית ולהתחיל בפיתוחם אף עוד טרם הושלם התכנון המפורט והחל הפיתוח למגורים או לבינוי אחר. צורך חשוב זה, אשר נועד לטייב תכנון וביצוע, חוזר על עצמו פעמים רבות לעת הקמת שכונות חדשות או לעת הקמה או חידוש של תשתית עירונית. יש אפוא הכרח לאפשר פתרון משפטי ראוי ויעיל לקידום ומימוש הצורך האמור, קל וחומר כאשר מדובר בתשתית לתחבורה ציבורית. עם זאת, ברור כי הצורך החשוב ראוי שיאוזן נכונה עם זכות הקניין של הפרט. הכלל הרגיל בדיני הפקעות הוא שכל רכישה כפויה מחייבת פיצוי מיידי. משכך, יכול פלוני לציין כי הקדמת הרכישה לצרכי תשתית מחייבת פיצויי הפקעה מיד עם הפקעתם. לטעמנו, נוכח קיומו של כלי ההפרשה לצרכי ציבור

בתכנית איחוד וחלוקה, אין הכרח להגיע לתוצאה זו. ודוק, בהינתן כי קיימת הצדקה תכנונית להכללת התשתית במתחם התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, תתכן בהחלט הצדקה משפטית לאפשר את מתן הפיצוי לרכישה הכפויה במסגרת החלוקה מחדש שתערך בתוכנית איחוד וחלוקה. עדיין נדרשת בחינה של השיטה המשפטית הטכנית המאפשרת יישום תוצאה צודקת זו.

5. הוצגה בפנינו שיטה משפטית אחת, אשר מאפשרת את התוצאה המשפטית הרצויה האמורה לעיל באמצעות קביעת הוראות בתכנית הנוכחית לאיחוד וחלוקה בעתיד, והוראות המאפשרות תפישת חזקה בקרקע המיועדת לתשתית כפי שתסומן בתשריט, כבר לעת מתן התוקף של תכנית זו. לפי שיטה זו, לא נערכות טבלאות בשלב התכנוני הזה, ומשכך אף לא מצויינת בתכנית "הפרשה מתחת לקו", ותפישת החזקה נעשית רק לפי הוראות התכנית. זאת ועוד, ביחס לתכנית המוצעת - נוכח קיומה של הוראת התנ"ל, יעוד הקרקע לתשתית ייכנס לתוקף גם לפי הוראותיה, לעת מתן הודעות לנפקעים לפי סעי' 5 לפקודה, ולא רק לפי הוראת התכנית המוצעת. בהתאם לשיטה זו אמנם לא נערכות טבלאות הקצאה ואיזון, אך מבוקש לייצר תוצאות קנייניות להוראות בתכנית הנוכחית, ולאפשר ל"נפקעים" להיכלל בטבלאות ההקצאה והאיזון שתערכנה בעתיד.

6. לאחר קיום הדיון נבחנו ע"י כלל הגורמים שיטה אחרת, לטעמנו מדויקת יותר. לפי שיטה זו רכישתה המיידית של הקרקע תעשה בהוראת הפקעה כמקובל בתכנית, אלא שהתכנית תקבע אף את שיטת הפיצוי על הפקעה זו, וזאת על דרך הפיצוי במסגרת תוכנית האיחוד והחלוקה העתידית. בשיטה זו – מתן אפשרות לתפישת הקרקע לתשתית ציבורית ע"י הרשות תתאפשר באופן מידי, כאשר מתן פיצוי עבור תפישת זו ייעשה בהמשך במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון אליו יצורפו "הנפקעים". בשיטה זו הכל נהנים ואין חסרים: הרשות והציבור יכולים לפתח מייד את התשתית המקדמת את בואה של השכונה מבלי לשלם פיצויי הפקעה; הנפקעים אמנם ממתניינים לפיצוי, אך כאשר יגיע הוא יהיה לרוב פיצוי בקרקע, ויעלה בשוויו על פיצויי ההפקעה רגילים, וזאת במסגרת הכלי של טבלאות הקצאה ואיזון ומכל מקום הם רשאים עד לעריכת התכנית העתידית לאיחוד וחלוקה לדרוש פיצויי הפקעה; בעלי הזכויות האחרים במתחם אינם נפגעים מבחינה מהותית לאור זאת שקיימת הצדקה תכנונית מבחינת זיקתם של הנפקעים למתחם, להכלילם בתכנית איחוד וחלוקה. עד לעריכת התכנית העתידית לאיחוד וחלוקה, התכנית המוקדמת תשמר את זכויות הנפקעים לקבל פיצוי בדרך של הקצאת קרקע לאחר חלוקתה ושינוי היעוד שלה. עם זאת, וכאמור לעיל, יש לגדר שיטה משפטית זו במספר כללים שיאזנו נכונה את הצורך הציבורי עם זכות הקניין, והכל כמפורט להלן:

א. התכנית תהיה תכנית מפורטת ביחס לשטחי הציבור שיש רצון להקדים את ביצועם, ותקבע כי הקרקע המיועדת לצרכי ציבור כאמור תופקע, על מנת שניתן יהיה להעביר את הבעלות בקרקע לרשות המפקיעה, לצורך מימוש מידי.

ב. התכנית תכלול הוראות שימור זכויות, לפיה בעלי הזכויות בשטח שהופקע יכללו בתכנית מפורטת במתחם האיחוד והחלוקה ויהיו זכאים לקבל את התמורה בעבור הפקעת הקרקע באמצעות הכללתם בתכנית האיחוד והחלוקה שתגבש בעתיד. בהתאמה, ב"מצב הנכנס" בטבלאות ההקצאה והאיזון, יעוד השטח הציבורי במתחם האיחוד והחלוקה יהיה כפי

יעוד הקרקע ערב אישורה של התכנית המוקדמת, וכן הזכויות בשטח זה, תהיינה בהתאם לזכויות כפי שהן ערב אישורה של תכנית זו (כלומר- הבעלים הפרטיים המצויים בקרקע יירשמו כבעלי הזכויות).

ג. תיכלל הוראה המאפשרת לנפקע להודיע כי רצונו לתבוע פיצויי הפקעה בהתאם להוראות הדין, חלף הכללתו במתחם האיחוד וחלוקה, שאז ישולמו לו פיצויי הפקעה בהתאם לדין ולא לפי המנגנון לפיצוי העתידי במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.

ד. המשמעות הפרקטית של הוראות אלו, תהיה כי הרשות המפקיעה תפעל לביצוע הפקעה ורישומה בהתאם להליכי ההפקעה הרגילים, תוך שליחת הודעות לבעלי הקרקע אשר יפרטו את ההוראה שנקבעה בתכנית לעניין אופן הקניית שטחי הציבור לרשות ולענין האפשרויות העומדות בפני בעל המקרקעין לקבל פיצויי הפקעה. ניתן לבחון רישומה של הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) ביחס להוראת שימור הזכויות, בחלקות הנכללות במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה, וזאת על מנת שרוכשי זכויות עתידיים במתחם ידעו כי קיימת בחלקות מסויימות הזכות להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה שתיערך בעתיד, וכי הקצאת הזכויות העתידיות לפי תוכנית איחוד וחלוקה, תחולקנה למעשה אף עם בעלי הזכויות שהיו בעלים ברצועת הקרקע לתשתית. בדרך זו הקביעה התכנונית ביחס לדרך הפיצוי ולהכללת בעלי הזכויות בתכנית האיחוד וחלוקה תשוקף גם בפנקסי המקרקעין.

ה. מנגנון שימור הזכויות המוצע, ראוי שיהיה תחום בזמן. ודוק, מכיוון שמשך הזמן בין התכנית הראשונה לתכנית המאוחרת, יש בו כדי להצביע על מידת הזיקה התכנונית בין שתייהן, יש חשיבות מהותית להגבלה האמורה. לפיכך, יש לקבוע כי ככל שהתכנית העתידית לא תיכנס לתוקף (ואפשר אף בכפוף לקיומן של נסיבות מיוחדות, לא תופקד) בתוך עשר שנים (או פחות, ככל שתקבע התכנית) - תפקע זכותו של בעל הקרקע לקבל זכויות בתכנית העתידית, והוא יקבל את פיצויי ההפקעה להם היה זכאי מלכתחילה. קביעת הפיצויים העתידיים, במצב זה, תעשה בהתאם לדיני ההפקעות ובכלל זה לענין שאלת שערך הפיצוי.

7. לבסוף נציין, כי ידוע לנו כי בתכניות עבר נכללו הוראות שונות ביחס לשימור זכויות, בין היתר בהתאם לשיטה שהוצגה בפנינו כמפורט לעיל או אף בשיטה אחרת. לעמדתנו אין בהכרעה דנן כדי לפגום מתוקפן של הוראות בתוכנית שייצגו שיטה אחרת, כל עוד נשמר בתכנית כאמור ההיגיון התכנוני המכליל את התשתית באיזון בין כל בעלי הזכויות בשל הקשר התכנוני בין התשתית לפיתוח הכולל במתחם.

נספח 9

חוות דעת שמאית

עמ' 81

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

אהוד המאירי,

שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,

שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,

שמאי מקרקעין

גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,

שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

רועי חייבי,

שמאי מקרקעין

עו"ד מיכל מימון,

שמאית מקרקעין

משפטים (LL.B.)

אורטל מזו

כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

עו"ד מיכאל סג"ל,

מנהל חטיבת מיסוי עירוני

משפטים (LL.B.)
מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

תל-אביב, י"ח תמוז תשפ"ה

14 יולי 2025

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

חוות דעת נלווית להתנגדות לתכנית מס' 101-1252998

מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף

חלקה 22 וחלק מחלקה 37 בגוש 30502

ירושלים

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,

תל אביב 6744316

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

1. **מטרת חוות הדעת**

נתבקשנו על ידי בעלי הזכויות בחלקות 22 ו-37 בגוש 30502 בירושלים (להלן: "**הנכס הנדון**"), לבחון את הוראות תכנית 101-1252998 (להלן: "**התכנית**") ואת טבלאות האיחוד והחלוקה המהוות חלק ממסמכי התכנית, אשר פורסמה להפקדה מיום 27.4.25.

לאחר שבחנו את הוראות התכנית ואת הנספחים לתכנית, לרבות את טבלאות האיחוד והחלוקה, מצאנו כי לא נלקחו בחשבון היבטים מהותיים המשפיעים על תוצאת האיחוד והחלוקה, באופן שהוביל להקצאה חסרה.

בהתאם לפרסום באתר התכנית ניתן להגיש התנגדויות עד ליום 15.7.2025.

כפי שיוצג להלן בהרחבה, בטבלאות האיחוד והחלוקה שנערכו במסגרת התכנית נפלו טעויות עובדתיות ושמאיות המחייבות תיקון:

במצב הנכנס:

א. יש לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שהשטח מחלקה 22 לגביו פורסמה הודעה על כוונה להפקיע, אך לא נתפסה חזקה, ייכלל אף הוא בתכנית, שכן בפועל הוא משרת את הבינוי / המגרשים בתחום התכנית, ולא את ציר הרק"ל.

ב. יש לבטל את ההפחתה המלאכותית בגין מטרדי רעש וזיהום אויר בשל קרבה לכביש. כפי שיוצג להלן במצב הנכנס קרבה לכביש במתחם שאינו מפותח מהווה יתרון. ומכל מקום השטח במצב הנכנס משמש כחניון ומאופיין כולו באופן דומה ורמת זיהום האויר בו זהה בין אם בגין קרבה לכביש ובין אם בגין קרבה למפעל הבטון.

ג. יש לבטל את ההפחתה המלאכותית בגין פונקציונאלית בשל גודל המגרש – כפי שיוצג להלן מגרש בשטח 321 מהווה יחידת קרקע שניתן ליישם עליה פרויקט מגורים של בנין רווי, משכך אין לנקוט בהפחתה בגין גודל המגרש.

ד. יש לתקן את מקדם המושע – המושע במקרה הנדון היא תיאורטית הואיל ובעלי הזכויות בנכס הנשום אחים. לעומת זאת, בקרקעות לא מוסדרות ו/או קרקעות בניהול האפוטרופוס יש לקבוע מושע עוצמתית בשיעור של 25% (ולא 5-7 אחוזים, כפי שנקבע).

במצב היוצא:

ה. ריכוז בעלויות – יש לקבוע הקצאה למתנגדים במרוכז במגרש אחד. התקנות והתקן קובעים את עקרון ריכוז הבעלויות כעקרון משמעותי ביותר בעריכת טבלאות איחוד וחלוקה, ולא בכדי – ריכוז הבעלויות מקטין את מרכיב המושע ומגדיל את הסיכוי למימוש התכנית. משכך וכפי שיוצג בפירוט מבוקש לרכז את ההקצאות לחלקה 22 ומחצית חלקה 37 במגרש הקצאה אחד.

ו. מבוקש לשנות את ההקצאה כך שתיתן במגרש 103, מגרש 103 הוא המגרש הקרוב ככל האפשר לחלקת מקור 37 המהווה את החלק הארי של זכויותיהם של המתנגדים בתכנית. המתנגדים סבורים כי הקצאה במגרש זה הינה בעלת הסיכוי הגבוה ביותר למימוש התכנית על ידם.

לחילופין מבוקש כי ההקצאה לחלקות 37 ו-22 תהיה במגרש 102. בהתאם להתנגדויות שהוגשו לתכנית עולה כי בעלי הזכויות בחלקות 32 ו-35 ביקשו לקבל הקצאה במגרש 102. לאור העובדה שהמתנגדים סבורים כי יש היתכנות גדולה להוצאת הפרויקט אל הפועל עם בעלי הזכויות בחלקות אלו מבוקשת הקצאה של מלוא זכויות המתנגדים (בגין חלקות 37 ו-22) במגרש 102.

ככל שההקצאה תינתן במגרש 102 מבוקש לקבוע כי יותר סידור כניסה קבוע או זמני למרתפי החניה במגרש 102.

מכל מקום מבוקש כי ההקצאה לא תעשה במשותף יחד עם מדינת ישראל.

ז. יש לקבל הבהרה לעניין השפעת תוואי הרכבת לפי תת"ל 108 על מגרש 103, ולקבוע הוראות מתאימות בתכנית. במידת הצורך יש לקבוע הפחתה בגין מורכבות המימוש במגרש.

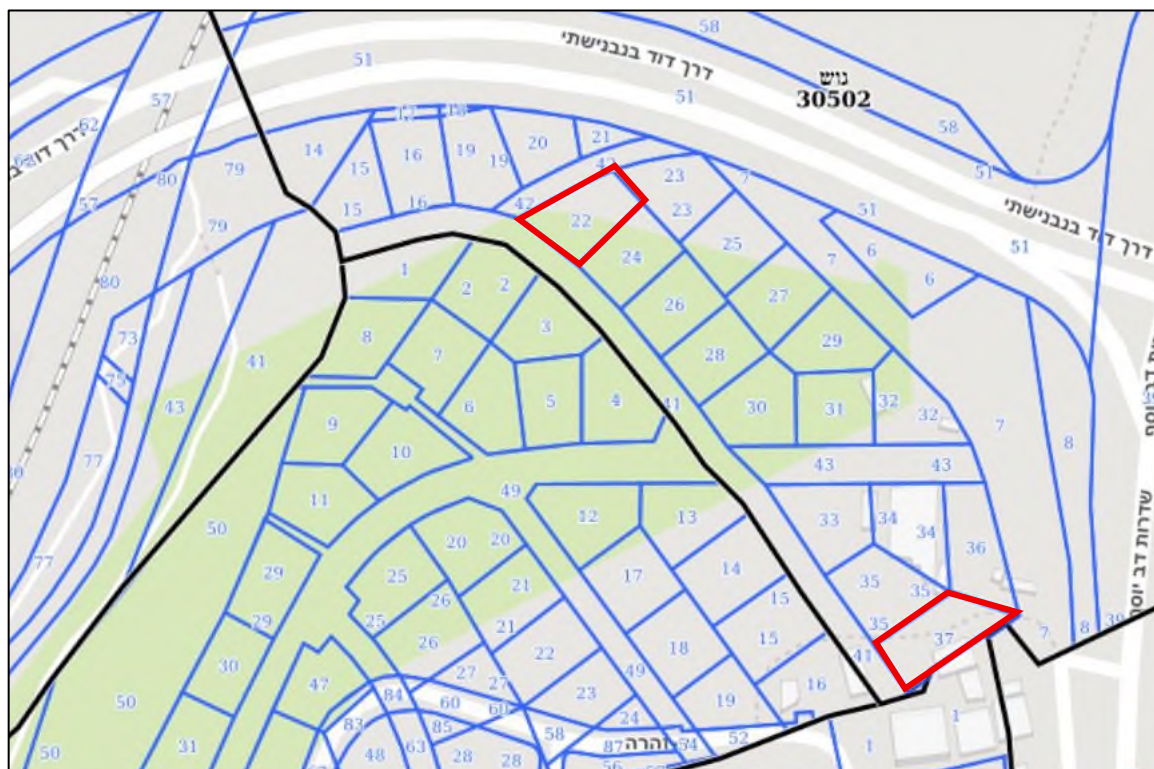
והכל כפי שיפורט וינומק בהרחבה בחוות דעתנו.

2. תיאור המקרקעין

2.1. מידע כללי

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 22 וחלק מחלקה 37 בגוש 30502, ממוקם בסמיכות לדרך דוד בנבנישתי, בירושלים. הנכס הנדון מסומן ביעוד "מגורים 5" לפי תכנית 3365 (ר פירוט בהמשך).

להלן תשריט הסביבה ועליו סימון החלקות – להמחשה



2.2. פרטי רישום

בהתאם להעתיקי (צילומים) דפי מידע שהופקו מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ברחובות ביום 25.2.24 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

2.2.1. חלקה 22 בגוש 30502, בשטח 554 מ"ר

מספרה הישן של החלקה: גוש שומה 30502 חלקה 15, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 517

2.2.1.1. בעלויות:

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
52309/2022/1	1.12.22	מכר	יצחק אמיר	1/3
			יצחק שי	1/3
			יצחק תומר	1/3

2.2.1.2. משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא
52309/2022/2	1.12.22	משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים	בנק מזרחי טפחות בע"מ

2.2.1.3. הערות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב
38612/2020/2	31.12.2020	הערה על הפקעה לפי ס' 5 ו-7, י.פ. 9315 מיום 22.12.2020	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
20551/2025/1	8.5.2025	הערה על הפקדת תכנית לפי ס' 123 לחוק התכנון והבניה – תכנית 101-1252998	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

2.2.2. חלקה 37 בגוש 30502, בשטח 613 מ"ר

מספרה הישן של החלקה: גוש שומה 30502 חלקה 25, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 526

2.2.2.1. בעלויות:

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
33679/2017/1	25.12.2017	מכר	איפרח צדוק	½
32419/2929/1	17.11.2020	ירושה	יצחק מרים	½

2.2.2.2. הערות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב
20551/2025/1	8.5.2025	הערה על הפקדת תכנית לפי ס' 123 לחוק התכנון והבניה – תכנית 101-1252998	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

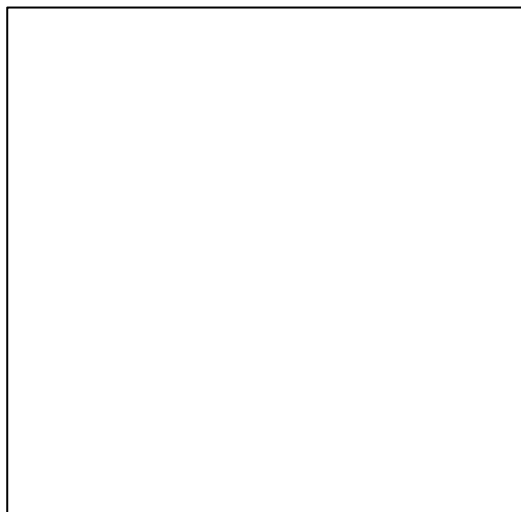
הבהרה: התנגדות זו מוגשת ביחס למחצית הזכויות בחלקה 37 ביחס לבעלות של יצחק מרים בלבד.

3. תכנון מאושר

3.1. תכנית 3419 א'

3.1.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 24.12.1989.

3.1.2. בהתאם לתשריט התכנית שלהלן חלק קטן מחלקה 22 מסומן ביעוד "דרך חדשה":

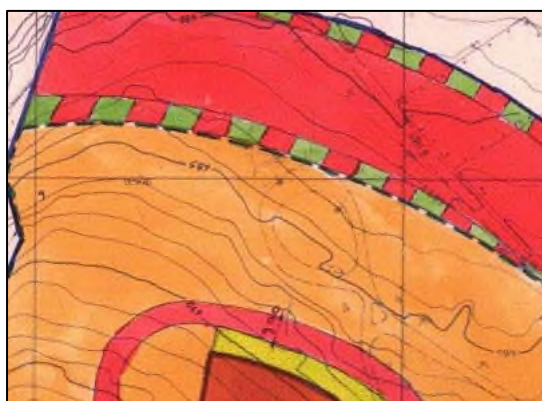


3.2. תכנית 3365

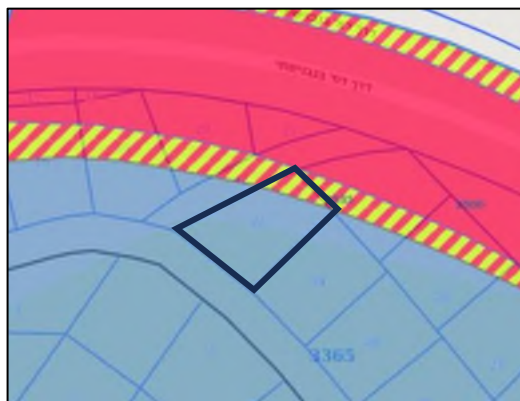
3.2.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 2.4.1992 בי.פ. 3990.

3.2.2. בהתאם לתשריט התכנית שלהלן עולה כי חלק מחלקה 22 הינו ביעוד "שטח לדרך ו/או עיצוב נוף", ורובה מסומנת ביעוד "מגורים 5":

עותק סרוק



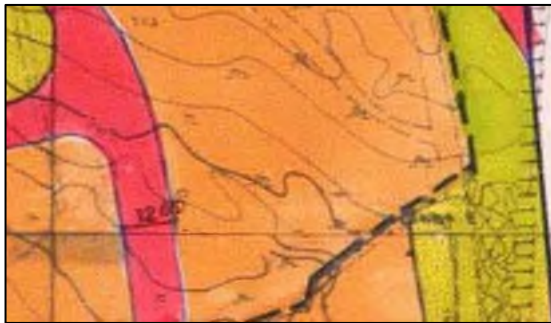
עותק דיגיטלי – Govmap



בהתאם למדידה גראפית עולה כי שטח הדרך הינו כ-56 מ"ר.
בהתאם לשומת היטל השבחה שנערכה ע"י חיים מסילתי לבקשת הועדה המקומית לתכנית זו ביחס לחלקה הנדונה עולה כי שטח הדרך לפי תכנית זו הינו כ-68 מ"ר.
יתרת שטח חלקה 22 מסומנת ביעוד "מגורים 5"

3.2.3. בהתאם לתשריט התכנית שלהלן עולה כי חלקה 37 מיועדת ברובה ל"מגורים 5", עם רצועה ביעוד "שצ"פ" בחלק המזרחי של החלקה (כ-13 מ"ר).

עותק סרוק



עותק דיגיטלי – Govmap



3.2.4. בהתאם להוראות התכנית באזור "מגורים 5" נקבעו הוראות הבינוי הבאות:

- גודל מגרש יהיה 400 מ"ר.
- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר תותר בניית יותר מבנין אחד באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר הוצאת היתר בניה תהיה עפ"י אחת החלופות: הגשת תכנית חלוקה או הכנת תכנית בינוי למגרש בשלמותו וקביעת שלביות ביצוע.
- מס' קומות מירבי : 2, לא תותר בניית קומת עמודים
- השטח התחום בקו ירוק מרוסק (ובכללו הנכס הנשום) הוא שטח לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. מודגש שהקניית זכויות בניה בתחום שטח זה מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

3.2.5. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות החוק ויועברו ע"ש עיריית ירושלים.

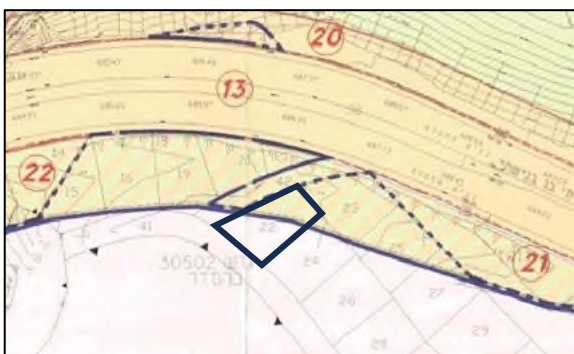
3.3. תכנית 8585

3.3.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 9.2.2006 בי.פ. 5485.

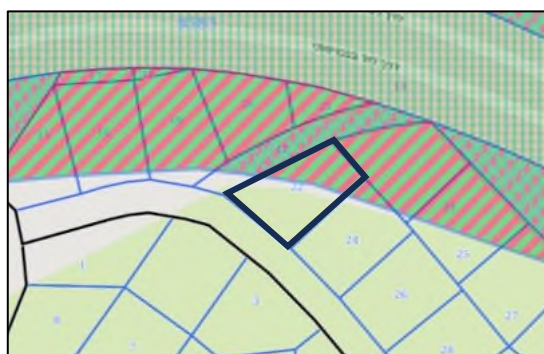
3.3.2. מטרת התכנית הינה בין היתר לקבוע שינוי במערך ייעודי הקרקע.

3.3.3. בהתאם לתשריט התכנית שלהלן חלק מחלקה 22 נכלל בקו הכחול של התכנית ומסומן ביעוד "דרך/טיפול נופי".

עותק סרוק



עותק דיגיטלי – Govmap



בהתאם למדידה גרפית עולה כי השטח ביעוד דרך / טיפול נופי הינו בהיקף של כ-170 מ"ר.

3.4. תכנית 178129 – רכבת קלה

3.4.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 1.9.2018 בי.פ. 7908.

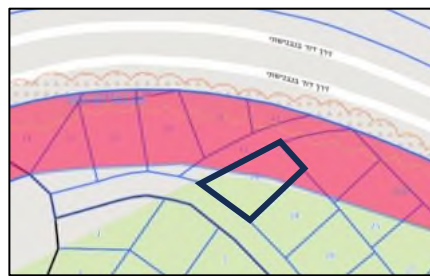
3.4.2. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להתוויית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.

3.4.3. בהתאם לתשריט התכנית שלהלן חלק מהחלקה נכלל בקו הכחול של התכנית ביעוד "דרך":

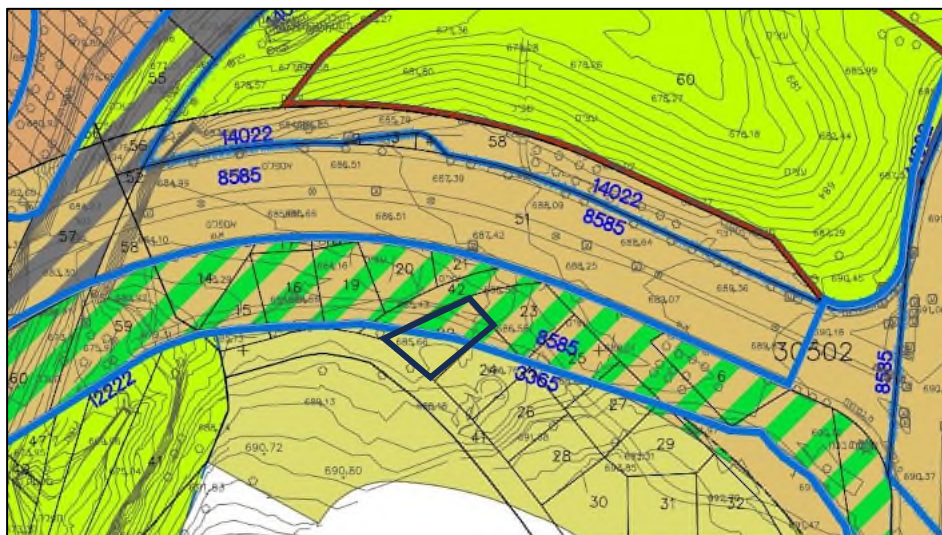
עוֹתֵק סְרוּק



עוֹתֵק דִּיגִיטָלִי – Govmap



3.4.4. להלן תשריט מצב מאושר, ועליו מסומנים קוים כחולים של תכניות מאושרות חלות – להמחשה:



3.5. תממ/30/1 – תכנית מתאר למחוז ירושלים

3.5.1. התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 13.5.2013.

3.5.2. בהתאם לתשריט התכנית המתחם הנדון מסומן כאזור מוטה תחבורה ציבורית.

4. התכנית הנדונה – 101-1252998

4.1. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות מיום 27.4.25 בי.פ.13391, ובעתונות מיום 16.5.2025.

4.2. מסמכי התכנית שהופקדו הינם לפי מונה תדפיס הוראות 25 ומונה תדפיס תשריט 19.

4.3. דברי ההסבר לתכנית:

התכנית בשטח של 11.4 ד' נמצאת בדרום מערב העיר בסמוך לאזור התעסוקה מלחה וקרית הספורט, על תוואי צירי הרק"ל. התכנית נמצאת בסמוך לתחנת רק"ל הקו הירוק ברח' דב יוסף. מדרום למתחם שכונת שרפאת, וממערב מתוכננת שכונת גבעת השקד.

התכנית מייצרת מסגרת תכנונית לבינוי אינטנסיבי מעורב שימושים, המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים. התכנון המוצע כולל רשת של שבילים ומעברים להולכי רגל וכיכר מרכזית בחיבור עם גבעת שקד ושרפאת.

התכנית מאפשרת הקמת כ-450 יח"ד בשלושה מגדלים מעל קומות מסד, שישלבו שטחי מסחר במפלס הרחוב, ושטחי תעסוקה בקומות הנמוכות. בלב המתחם יוקצה מגרש למבנה ציבור בשטח של 1.2 ד'. בנוסף, התכנית כוללת כ-3.3 ד' שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.

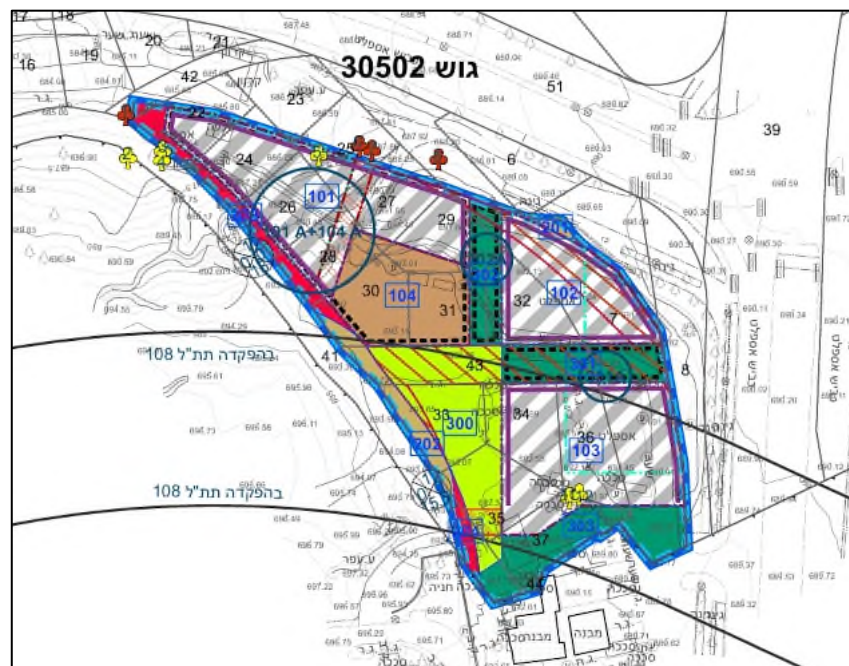
4.4. מטרות התכנית:

- פיתוח עירוני בשטח פנוי בתוך העיר בסמוך לתחנת מתע"ן.
- בינוי אינטנסיבי בעירוב שימושים.
- פיתוח מרחב ציבורי מזמין ואיכותי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, המייצר קישוריות ורציפות אל השכונות הסמוכות, תחנות רק"ל, שטחי פנאי והנופש והשטחים הפתוחים.

4.5. עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעודי הקרקע המאושרים
- קביעת מגרשים מעורבים המשלבים מגורים, מסחר, תעסוקה ושבילים ציבוריים.
- קביעת מגרשים לצרכי ציבור – מגרש למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושבילים.
- קביעת הוראות בדבר שימושים, קווי בנין, גובה הבינוי, מפלסים ושטחי בניה עיקרי ושרות.
- קביעת הנחיות לפיתוח השצ"פ והמרחבים הציבוריים.
- קביעת תנאים והוראות להיתרי בניה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ותשריט רישום תלת ממדי, כולל טבלאות הקצאה ואיזון.

4.6. להלן תשריט התכנית – להמחשה:



4.7. התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה, על פיהן חלקה 22 נכנסת בחלקה לתכנית (321 מ"ר) ומקבלת הקצאה במגרש 101 שהינו ביעוד "עירוני מעורב" עם חזית מסחרית. בהתאם לטבלאות עולה כי שווי מגרש 101 בשלמות הינו 191,655,716 ₪. חלקה 37 נכנסת בשלמות לתכנית (גם השטח ביעוד שצ"פ נכנס מעל הקו) ומקבלת הקצאה במגרש 103 שהינו ביעוד "עירוני מעורב" עם חזית מסחרית. בהתאם לטבלאות עולה כי שווי מגרש 103 בשלמות הינו 155,867,649 ₪.

4.8. להלן סיכום זכויות הבניה למגרשי התמורה :

מגרש	שטח המגרש	שימוש	עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת"ק	מס' יח"ד	קומות עילי	קומות מרתף
101	2,429	מגורים	17,050	6,630	10,930	200	28	5
		מסחר	950	410				
		תעסוקה	3,802	1,630				
		מגורים מותנה	520	200		6		
102	1,387	מגורים	8,650	3,365	6,240	100	26	5
		מסחר	625	265				
		תעסוקה	2,598	1,112				
		מגורים מותנה	520	200		5		
103	2,269	מגורים	13,180	5,125	10,930	150	30	5
		מסחר	1,035	445				
		תעסוקה	4,080	1,748				
		מגורים מותנה	520	200		6		

4.9. הוראות למגרשים ביעוד "עירוני מעורב" :

4.9.1. שימושים: מגורים ושימושים נלווים למגורים, מגורים להשכרה לצמיתות, מסחר במפלס הקרקע, תעסוקה ומשרדים בקומת מסד, חניה ושטחי תפעול בקומות המרתף.

4.9.2. הבינוי כולל ארבעה מבנים עם מסד מרקמי בגובה של 4 קומות, ומעליו 3 מגדלים בגובה משתנה.

4.9.3. תמחיל הדירות :

- דירות קטנות : לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר.
- דיוריות : לכל היותר 20% מיח"ד בתכנית. הקמת דיורית תותר בדירות ששטחן עולה על 130 מ"ר (פלדלת), תתאפשר דיורית אחת ליח"ד. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יח"ד.
- דיור להשכרה : ניתן להמיר שטחי תעסוקה לטובת דיור להשכרה לצמיתות.
- 4.9.4. שטחי החניה יהוו חלק ממרתף חניה משותף שך מגרש 101 ומגרש 104, כמסומן בנספח התנועה ובנספח התלת מימד וכמפורט בטבלאות האיוון. שטחי המרתפים ירשמו כמגרשים תלת ממדים (A104+A101).
- 4.9.5. יש לתאם היתרי בניה הגובלים בתכנית הרק"ל עם צתא"ל.

4.10. חניה

- פתרונות החניה, לרבות חניה עבור המגרש הציבורי, יינתנו באופן מלא בתת הקרקע.
- החניונים עבור המגרשים יחוברו עם שטחי תת הקרקע מתחת לתאי שטח 104, 301 ו-302 כמפורט בנספח התלת ממד.
- הכניסה למגרש 102 תעשה דרך מגרש 101 או 103. תרשם זיקת הנאה.
- תוסדר חנית אורחים בהיקף של כ-10% ממספר יח"ד בתכנית.

4.11. מגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט להשפעות אפשריות של הקמה והפעלת רכבת קלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

4.12. תנאי להיתר יהיה ביצוע חו"ד אקוסטית לתיאום עם היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.

4.13. ביחס לעצים המסומנים לכריתה יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות האזורי / עירוני.

4.14. **נספח איחוד וחלוקה** - מעיון בטבלאות ובנפח לטבלאות עולים עיקרי הפרטים הבאים :

במצב הנכנס :

- נלקח בחשבון מקדם הפחתה למושע במצב הנכנס (5%-7%)
- נלקחה בחשבון הפחתה של 5% לחלקות עם חזית לדרך לאור מטרד רעש או זיהום.
- נלקחה בחשבון הפחתה של 10% או 50% לגודל החלקה במצב הנכנס
- בחלק מהחלקות נלקח בחשבון שטחים ביעוד "דרך" מעל הקו (אם טרם נתפסה חזקה, גם אם פורסמה הודעה לפי ס' 5 ו-7).

הבהרה : בסה"כ ביחס לחלקה 22 ננקטה הפחתה של כ-20% (5% בגין מושע, 5% בגין סמיכות לדרך

ו-10% בגין גודל), וביחס לחלקה 37 ננקטה הפחתה בשיעור של 5% בגין מושע.

במצב היוצא :

- נלקח בחשבון מקדם דחיה 0.85 ביחס לשלושת המגרשים, בגין דחיה לפיתוח וזמינות
- ביחס למגרש 102 (שההקצאה בו הינה למדינת ישראל / הימנותא) נלקחה בחשבון הפחתה נוספת של 5% בגין תלות בכניסות למרתפים דרך מגרשים 103 ו/או 101.

5. סיכום הפרק התכנוני :

בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה עולה כי שטח החלקות הנכלל באיחוד והחלוקה הינו כדלקמן :

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בקו הכחול
30502	22	554	321
	37	613	613

להלן סיכום התכנון בחלקות :

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח במ"ר	יעוד	לפי תכנית	הערות
30502	22	554	321	מגורים 5	3365	
			61	דרך	3491א	יתרה
			172	דרך	178129	לפי תשריט הפקעה
30502	37	613	600	מגורים 5	3365	
			13	שצ"פ	3365	

התייחסות לקביעת שווי מצב נכנס

6.1. יש להכליל בשטח הקו הכחול של התכנית את מלוא שטחה הרשום של חלקה 22

כמפורט לעיל בהרחבה חלק משטח חלקה 22 יועד ל"דרך" והופקע לטובת ציר הרכבת הקלה. מעיון בתשריטי תכנית הרק"ל וכן בתשריט התכנית הנדונה ובנספח הבינוי שלה עולה כי השטח שיועד להפקעה משרת את המגרשים בתחום התכנית ולא את ציר הרק"ל. משכך יש להכליל שטח זה בקו הכחול של התכנית.

להלן העתק חלקי מנספח התנועה של התכנית:



בחלקה 7 נכלל שטח ביעוד "דרך קיימת" באופן שיוצר קו כחול שמתרחק מקו הבינויים המתוכננים. בתכנית המופקדת שטח זה מוגדר כתא 201 ביעוד "דרך מאושרת". חלקה 7 נכללת כולה במצב הנכנס ביעוד מגורים. מבוקשת הבהרה לצורת הקו הכחול – מדוע לא מסומן קו אחיד על המבנים המתוכננים?
יש לשנות את הקו הכחול כך שיתרחק מקו הבנין של המבנים לכל אורך החזית הצפונית של התכנית.

להלן תשריט ההפקעה לפי תכנית 178129 (קו כחול רק"ל):

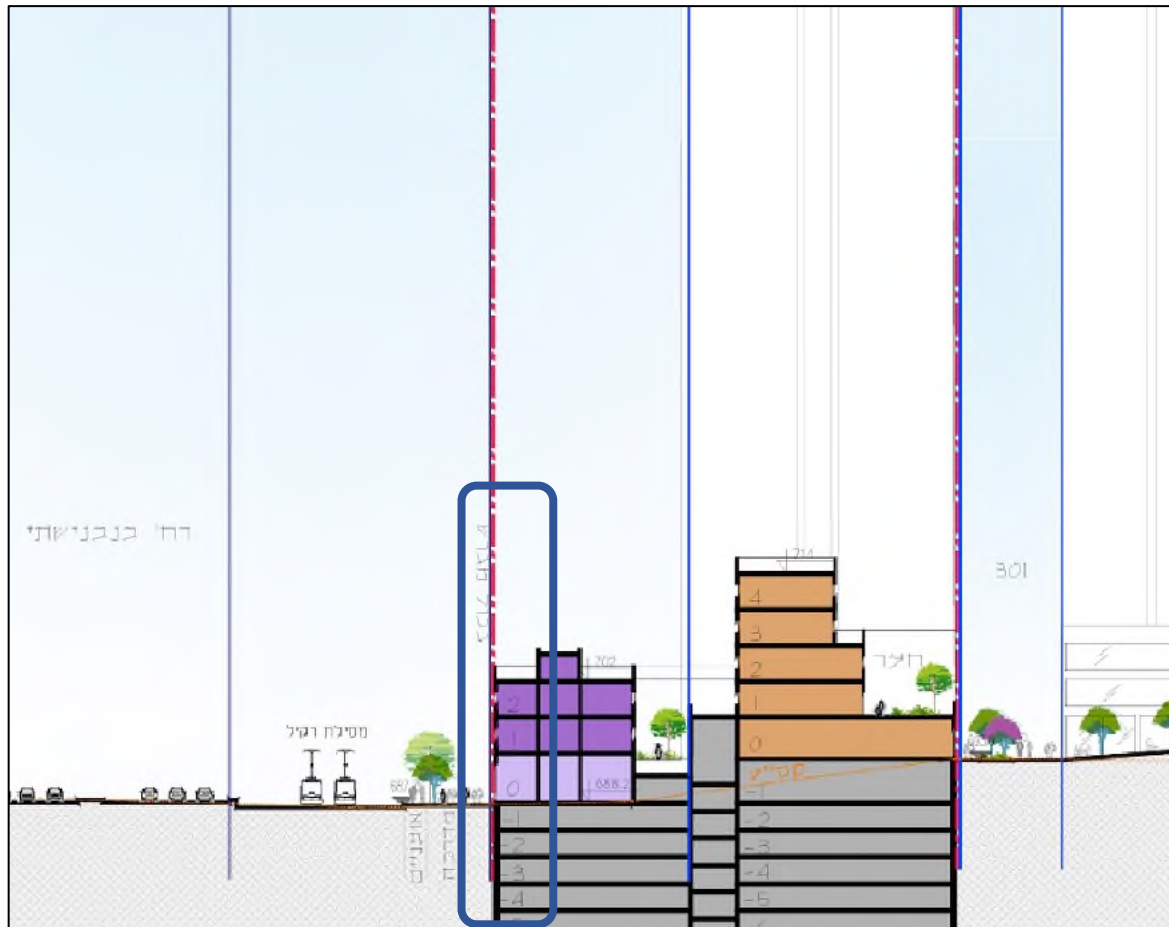


מהשוואת התשריטים עולה כי השטח שיועד להפקעה משרת בפועל את הבינוי המוצע במסגרת התכנית.

בפועל גריעת השטח הובילה למצב שבו קו הבנין של מגרש 101 עובר על הקו הכחול של התכנית.

- 13 -

להלן העתק חלקי מנספח הבינוי של התכנית:



להלן העתק חלקי נוסף מנספח הבינוי, ועליו סימון של רצועת השטח שנגרעה מהקו הכחול של התכנית – להמחשה:



מסקירת הליכי התכנון של התכנית עולה כי הסיבה שלכתחילה שטח החלקה אינו נכלל בשלמות בתחום הקו הכחול היתה הנחת עבודה שגויה כי השטח הופקע, **אך לא כך הדבר-ההפקעה לא הושלמה.** במהלך הכנת התכנית שטח זה אכן נכלל בקו הכחול של התכנית, אלא שלאור טעות של שמאי הועדה, אשר סברו כי לאור העובדה שפורסם צו הפקעה הרי ששטח זה נרשם בין כה וכה מתחת לקו בטבלאות ההקצאה ומשכך המליצו להוציאו משטח התכנית. אלא שבהתאם להנחיות היועמ"ש וכמפורט בנספח לטבלאות – שטחים לגביהם פורסמו הודעות הפקעה אך לא נתפסה בהם חזקה נכנסים בטבלאות מעל הקו לטובת הקצאת זכויות במצב היוצא.

הנה כי כן, אין מדובר בשיקול תכנוני שהוביל להסטת הקו הכחול אלא בשיקולים שונים אחרים. שינוי הקו הכחול, ללא הצדקה תכנונית, פוגע בעקרון השוויון, שכן מדובר על שטח שאמנם פורסמה לגביו הודעה לפי ס' 5 ו-7 אך לא נתפסה בו חזקה ולא פורסמה לגביו הודעה לפי ס' 19. שטחים נוספים בתחום התכנית נמנים במצב דברים דומה (כלומר, קרקע ביעוד להפקעה שטרם הופקעה) ובעליהן נהנים מהקצאת זכויות בתחום התכנית בעוד שבעלי הזכויות בחלקה 22 לא, ויש בכך פגיעה בעקרון השוויון.

כפי שהוצג לעיל, השטח שנגרע מהקו הכחול משרת בפועל את התכנית הנדונה, יותר מאשר משרת את ציר הרק"ל וגם מסיבה זו יש הצדקה לכלול את השטח בתחום הקו הכחול.

משמצאנו שיש הצדקה תכנונית לכלול את השטח בתחום הקו הכחול של התכנית, דהיינו להסיט את הקו הכחול צפונה כך שיכלול את השטח המצוין בתשריט ההפקעה, הרי שמתבקשת מסקנה ולפיה יש **לבטל את היעוד לדרך** ולקבוע את שווי השטח הנוסף ביעוד "מגורים 5".

ר' הרחבה לעניין זה בכתב ההתנגדות אליו צורפה שומה זו.

ראוי לציין כי הגדלת שטח התכנית יאפשר תוספת זכויות בניה בתחום התכנית באופן שיתאפשר תכנון משופר של המגדלים. תכנון משופר יתמרץ יזמים ליישם את התכנית וכן יגדילו את הקופה הציבורית (היטל השבחה). כל אלו מהוות סיבות נוספות להסטת הקו הכחול של התכנית.

6.2. אין לנקוט בהפחתה בגין גודל מגרש

נוכח העובדה ששטח החלקה נכלל רק בחלקו בתחום הקו הכחול (321 מ"ר בלבד) קבע שמאי הועדה כי יש לנקוט בהפחתה בגין "פונקציונאליות / מגרש קטן", שכן לדידו במגרשים אלו יש מגבלה משמעותית על היכולת לממש בניה בפועל אלא על ידי איחוד מגרשים. בכך נפל שמאי הועדה לכדי טעות. יש בירושלים אינספור דוגמאות למבנים שנבנו על מגרשים בשטחים קטנים.

כך גם מסביבת הנכס הנשום, למשל:

30199/16 – חלקה בשטח רשום 313 מ"ר ועליה מבנה (כיום מאושר לפי שימוש חורג למרכז לליווי בעלי מוגבלויות)

ובשכונת נחלאות:

31421/10 – חלקה בשטח רשום 246 מ"ר ועליה בנין מגורים

31421/3 – חלקה בשטח רשום 381 מ"ר ועליה בנין מגורים

31421/2 – חלקה בשטח רשום 286 מ"ר ועליה בנין מגורים

31421/7 – חלקה בשטח רשום 352 מ"ר ועליה בנין מגורים

ויש עוד דוגמאות רבות....

הפחתה בגין פונקציונאליות רלבנטית לשטחים קטנים שבין 3 ועד 250 מ"ר, אבל למגרש בשטח 321 מ"ר יש היתכנות גבוהה לבינוי עצמאי ומבלי להידרש כלל ועיקר לאיחוד עם מגרש סמוך.

לא ברור על מה נסמכת קביעתו של השמאי, קביעה זו אינה מוכחת וטעות ביסודה.

6.3. אין לנקוט בהפחתה בגין קרבה לכביש

ההפחתה שננקטה בגין מטרדי רעש וזיהום אינה מנומקת, אינה מוכחת ונקבעה בעלמא! מתחם הקרקע – הן החלקות הפנימיות והן החלקות הקרובות לכבישים הקיימים משמשות בפועל כחניון פתוח – כך שמטרדי הרעש והזיהום רלבנטיים למלוא שטח התכנית במצב הנכנס. זאת ועוד, בקרקע לא מפותחת המיועדת למגורים הקרבה למערכת תחבורתית קיימת, המאפשרת גישה נוחה לקרקע, מהווה יתרון ולא חסרון! שמאי הועדה לא קבע במצב היוצא הפחתה בגין הקרבה למערכת התחבורתית לאף אחד מהמגרשים! למרות ששלושתם מתוכננים על צירי תחבורה.

משכך יש לבטל את ההפחתה המלאכותית שנקבעה בגין מטרדי רעש וזיהום אויר.

6.4. מושעא במצב נכנס

במצב הנכנס נלקח בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין מושעא. מעיון בנספח לטבלאות האיחוד והחלוקה עולה כדלקמן:

מגרשים בבעלות משותפת (מושע) או מגרשים עם בעלות לא מוסדרת² – הפחתה של בין 5%-7% לאור הצורך בדחייה עד לזמינות קניינית.

ככלל מקובל להפחית בגין מרכיב מושע בגין החיכוך שנוצר בין בעלי הזכויות בקרקע – חיכוך אשר מתבטא במשך הזמן שלוקח למימוש הקרקע (בבניה ו/או במכר). אלא שבמקרה הנדון שלושת השותפים בחלקה 22 הם 3 אחים המנהלים את הנכס במשותף באופן מיטבי וללא כל חיכוך, משכך אין מקום להפחית בגין מרכיב המושע משווי החלקה הנדונה.

בהתאם להסכמי שיתוף שהוצגו לעיוננו עולה כי בעלי הזכויות בחלקות 22 חתמו על הסכם שיתוף המבטל למעשה את המושע ביניהם, והסכם שיתוף נוסף עם מחצית מבעלי הזכויות בחלקה 37 אשר למעשה הופך את בעלי הזכויות בשתי החלקות לישות אחת לעניין ההקצאה בתכנון עתידי וכמובן ביטול מרכיב החיכוך ביניהם שכן היחסים מוסדרים בהסכם השיתוף עליו חתמו.

בהתאם למידע שנמסר לנו בימים אלו פועלים בעלי הזכויות לרישום הסכם השיתוף בטאבו.

משכך יש לבטל את ההפחתה למושעא במצב הנכנס ביחס לחלקה 22.

זאת ועוד, בנספח לטבלאות מצוין מפורשות שההפחתה לא ננקטה ביחס לקרקעות תחת צו ניהול של האפוטרופוס הכללי! למרות זאת בפועל ננקטה הפחתה אך לא כזו המשקפת את המורכבות של קרקע המנוהלת על ידי האפוטרופוס הכללי (5%-7%).

כפי שיוצג להלן (ר' בס' 5.5 להלן) בפסיקה נקבעו מקדמי מושע עוצמתיים יותר במגרשים הכוללים שותפים רבים ו/או שותפים מורכבים כדוגמת האפוטרופוס. מקדם הפחתה של 5% הינו מקדם מינימאלי שאינו משקף את מרכיב החיכוך במקרים אלו.

בהתאם לפסיקות¹ מרכיב החיכוך הינו בגבולות שבין 10% ל-30%, משכך יש לקבוע מדרג הפחתה בשיעורים ראויים התואמים לפסיקות.

¹ ראה גם: תא (ת"א) 748/68 אסחאיק ואח' נ. חברת החשמל לישראל בע"מ, פ"מ ס"ט 109, 118; עמ"ש 1802/92 תל אביב, בפני כב' השופט הומינר, אלקנית פיתוח בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה. בשומה מכריעה של השמאית המכריעה דורית פריאל בעניין גוש 6894 חלקה 30 מיום 25.12.2014 נקבעה הפחתה למושעא בשיעור 30%. בשומה מכריעה של השמאי המכריע מוטי דיאמנט בעניין גוש 6716 חלקות 160, 174 מיום 12.12.2014 נקבעה הפחתה של 15%-20%. ועוד...

- 17 -

כך למשל בע"א 324/69 **מדינת ישראל נ' אביבים בגוש 3947 בע"מ ואח'** (פורסם בנבו) נקבע כי ערכם של מקרקעין בבעלות משותפת קטן ב-15% מערכם של מקרקעין בבעלות אחת. ובע"א 213/73, **ש.ג. אגודה שיתופית לשיכון נ' מדינת ישראל** (פורסם בנבו) נפסק, כי ערכם של מקרקעין בבעלות משותפת קטן ב-25% מערכם של מקרקעין בבעלותו של בעלים אחד.

נוכח האמור לעיל, בחלקות עם מס' שותפים (ללא הסכם שיתוף) יש לקבוע מקדם הפחתה בגין מושע בשיעור של 10%, ובחלקות עם שותפים מיוחדים כדוגמת המדינה ו/או האפוטרופוס הכללי יש לקבוע הפחתה בגין מושע בשיעור של 25%.

התייחסות לקביעת שווי מצב יוצא

6.5. ריכוז בעלויות

בתקנות התכנון ובניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 נקבע העקרון ולפיו יש לפעול לריכוז זכויות במקרקעין בעת ביצוע ההקצאות. תקן 15 בדבר "פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה" של מועצת שמאי המקרקעין (אפריל 2008) קובע אף הוא הוראות מקצועיות בדבר הקטנת שותפות במקרקעין.

כאמור, המתנגדים, אם וילדיה, מתנהלים בשיתוף ביחס לזכויותיהם בחלקות 22 ו-37, ומשכך יש לרכז את ההקצאות עבורם במגרש תמורה אחד.

בהתאם לטבלאות שהופקדו בגין הזכויות בחלקה 37 ניתנה הקצאה במגרש 103 בעוד שבגין הזכויות בחלקה 22 ניתנה הקצאה במגרש 101.

ריכוז הבעלויות יאפשר להאיץ את מימוש התכנית ולהקטין ככל האפשר את עוצמת המושע. ולעומת זאת פיצול ההקצאה פוגעת בזכויותיהם של המתנגדים ומגדילה את מורכבות המימוש של התכנית.

בשים לב לאמור לעיל מבוקש כי ההקצאה תעשה למתנגדים במגרש תמורה אחד במרכז.

כפי שנכתב בראשית התנגדות זאת, המתנגדים מבקשים כי ההקצאה עבורם תעשה במגרש מס' 103. מגרש 103 מהווה מגרש "קרוב ככל האפשר" לחלקה 37, כאשר חלקה 37 מהווה את החלק הארי של המתנגדים במצב הנכנס. (חלקה 37 נכנסת עם 613 מ"ר בעוד שחלקה 22 נכנסת עם 321 מ"ר).

להלן תשריט להמחשה:



משכך יש לקבוע את ריכוז הבעלויות בחלקות 22 ומחצית מחלקה 37 במגרש תמורה 103 (ולמעשה לצרף את זכויותיהם של המתנגדים בחלקה 22 לזכויותיהם בחלקה 37).

ראוי להטעים ולהדגיש כי הקצאה מרוכזת במגרש 101 פוגעת באופן ניכר בזכויותיהם של המתנגדים שכן מגרש זה הינו בעל מאפיינים מורכבים אשר לא הובאו בחשבון (צורה, מושע, ועוד).

לחילופין, מבוקש לרכז את הבעלויות במגרש 102. על אף המורכבות התכנונית במגרש 102 המתנגדים סבורים שריכוז זכויותיהם במגרש יאפשר יישום הזכויות על ידם באופן מיטבי. משכך מבוקש כי את ההקצאה עבורם ירכזו במגרש תמורה זה.

מעיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית כולה כי בעלי הזכויות בחלקות 32 ו-35 ביקשו אף אם לקבל הקצאה במגרש תמורה 102, וככל שייקבע כך המתנגדים מבקשים להיות שותפים להם במגרש 102 על מנת שניתן יהיה להוציא את הפרויקט לפועל באופן מיטבי.

מעיון במסמכי התכנית המופקדת עולה כי הכניסה לחניון התת קרקעי במגרש 102 תהיה דרך אחת מהכניסות למגרשים 101 ו/או 103, בכך למעשה מגרש 102 תלוי בפרויקטים המתוכננים למגרשים 101 ו/או 103.

על מנת להקטין את הפגיעה במאפייני המגרש מבוקש להכניס הוראות לתקנון התכנית המאפשרות הקמת כניסה זמנית ו/או קבועה לחניון במגרש 102 עד להסדרת גישה לחניון דרך מגרש 101 ו/או מגרש 103.

מכל מקום מבוקש כי ההקצאה לא תעשה במשותף יחד עם מדינת ישראל.

6.6. מושע – מצב יוצא

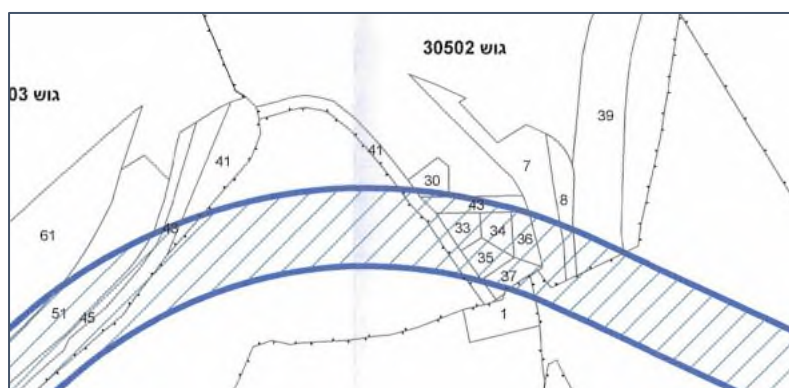
ככל ותקבע הקצאה הכוללת שותף מיוחד כדוגמת המדינה ו/או האפוטרופוס הכללי ו/או קרקע שאינה מוסדרת יש לנקוט במקדם מושע שיבטא כראוי את מרכיב החיכוך, **בנוסף** לדחיה הכללית בגין העדר פיתוח וכד'.

6.7. אי וודאות בנוגע למגרש 103 בכל הקשור לתת"ל 108.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן ברקע כי תת"ל 108 המופקדת עוברת במגרש 103. מעיון באתר מנהל התכנון עולה כי תת"ל 108 אושרה ביום 14.8.24 ואינה עוברת במגרש 103 ובכלל אינה עוברת בשטח התכנית.

יחד עם זאת, בתשריט שפורסם לפי ס' 77-78 ביום 3.6.2020 ביחס לתת"ל 108, תוואי הרכבת עובר במתחם,

בתחום מגרש 103:



בהתאם לפרסום נקבעו מגבלות להיתרי בניה בתחום תוואי התת"ל:

(א) באזורים המסומנים כ"הנחיות מיוחדות" - היתרי בניה או שימוש לרבות לתשתיות ודרכים יינתנו באישור מתכננת הות"ל לאחר שהתקבלה התייחסות רכבת ישראל תוך 21 יום מקבלת הפנייה.

(ב) באזורים המסומנים כ"הנחיות מיוחדות ב'" – מתן היתר בנייה או שימוש או ביצוע כל עבודה מכוח סעיף 261(ד) לחוק, בעומק שווה או עמוק מ-5 מ' בתת הקרקע, בשטח שאינו מיועד לדרך יותנו באישור מתכננת הות"ל, לאחר שהתקבלה התייחסות רכבת ישראל תוך 21 יום מקבלת הפנייה.

תוקף התנאים נקבעו לשנתיים (אשר חלפו), אך לאור העובדה כי טרם אושרה תכנית להשלמת התוואי קיימת אי וודאות ביחס לאפשרויות מימוש הזכויות במגרש 103.

בהתייחס לאמור לעיל, ונוכח אי הוודאות השוררת בשלב זה של התכנון יש לנקוט במקדם הפחתה למגרש 103. כמו כן, יש לכלול בהוראות התכנית התייחסות לתכנון עתידי של ציר הרכבת במסגרת תת"ל 108, לחיבור בין הציר המתוכנן במסגרת תת"ל 108 שאושרה לבין המסילה במערב התת"ל שאושרה – להלן התשריט הדיגיטלי להמחשה:



סיכום

נוכח האמור לעיל מבוקש לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי ההקצאה למתנגדים תהיה לזכויותיהם במרוכז במגרש תמורה אחד ובהתייחס לכל המפורט בחוות דעתנו :

- תיקון הקו הכחול של התכנית והכללת מלוא שטח חלקה 22 בתחום התכנית.
- ביטול מקדמי ההפחתה במצב הנכנס בגין פונקציונאליות ובגין קרבה לכביש.
- ביטול מקדם הפחתה למושע בהתייחס להסכם השיתוף הקיים שנחתם ולמהות הרכב הבעלויות.
- ריכוז ההקצאה במגרש 103 המהווה את המגרש ה"קרוב ככל האפשר".
- לחילופין קביעת הקצאה במגרש 102 יחד עם המתנגדים בחלקות 32 ו-35.
- קביעת הוראות בתקנון התכנית המאפשרות כניסה עצמאית נפרדת לחניונים במגרש 102.
- יש לקבוע הוראות ו/או מתן הבהרות ביחס לתחולתה של תת"ל 108 בשטח התכנית ובפרט בתחום מגרש 103.

המתנגדים שומרים לעצמם את הזכויות לפעול להגנה על זכויותיהם על פי כל דין ובכלל זה פניה לבית המשפט במידת הצורך.

ועל זאת באתי על החתום,

גלעד המאירי
שמאי מקרקעין



נספח 10

הסכמי שיתוף בין המתנגדים

עמ' 103

בס"ד

הסכם שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם בירושלים ביום 26 בחודש 06 2024.

מצד אחד

בין : תומר יצחק , ת"ז 301744868
מרח' ברל- לוקר 13 ירושלים
(להלן "תומר")

מצד שני

לבין : אמיר יצחק , ת"ז 052787207
מרח' לאה פורת 5 ירושלים
(להלן: "אמיר")

מצד שלישי

לבין : שי יצחק , ת"ז 035709906
מרח' ישעיהו דולגין 9 ירושלים
(להלן "שי")

הואיל : והצדדים הם בעלים החוקיים והרשומים בבעלות משותפת במקרקעין המצויים בירושלים
הידועים כחלקה 22 בגוש 30502 בשטח 554 מ"ר (להלן "החלקה") בחלוקה שווה .
תומר 1/3 מזכויות הבעלות בחלקה
אמיר 1/3 מזכויות הבעלות בחלקה
שי - 1/3 מזכויות הבעלות בחלקה.

הכל בהתאם לנסח מלשכת רישום המקרקעין המצורף כנספח א' להסכם זה ומהווה חלק
בלתי נפרד הימנו.

והואיל : וביום 30/10/2023 הוגשה תוכנית 101-1252998 מתחמים לאורך ציר הרק"ל
והחלקה מצויה בתוך מתחם התוכנית ובעת חתימה על הסכם זה מקודמת תוכנית
הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ביחס למתחם התוכנית .

והואיל : והצדדים מעניינים להסדיר את יחסי השותפות בחלקה בהסכם שיתוף והכל כמפורט
בהסכם זה.

ת"ו א"ו ק"ו

הוצאה, הוטנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

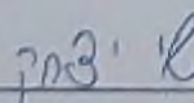
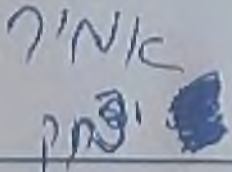
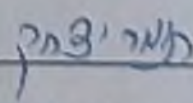
כללי

- 1, המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הצדדים מסכימים כי לאף צד להסכם לא תהיה זכות לפירוק שיתוף בחלקה כל עוד ימשך השיתוף בין הצדדים, כולם או חלקם בחלקה ו/או במגרש התמורה שיתקבל במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתתקבל בעתיד.
- מוסכם בין הצדדים כי כל צד יהיה רשאי למכור את חלקו בחלקה, וזה רק במקרה שהרוכש יחתום על הסכם זה ויכנס בנעלי המוכר להסכם זה, אך בכל מקרה לא יהיה רשאי לדרוש לכפות את מכירת מלא הזכויות בחלקה ו/או מכירת זכויות שלצד אחר בחלקה ללא הסכמתו.
- הצדדים מסכימים כי לאור העובדה כי כל צד יכול למכור את חלקו באופן נפרד ולאור העובדה כי מקודמת תוכנית 101-1252998 במסגרתה ישונה (ככל הנראה) יעוד חלק מהחלקה ולאחר מכן צפויה להיות מאושרת תכנית איחוד וחלוקה, פירוק שיתוף ללא הסכמת כל הצדדים גם לאחר חלוף 3 שנים ממועד חתימת הסכם זה יהיה בלתי מוצדק.
- 3 הצדדים מסכימים כי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וטבלאות האיזון שתחולנה על החלקה לפיה יוקצו לבעלי החלקה זכויות במגרש תמורה, יפעלו הצדדים במשותף בכדי לבקש כי ירוכזו הזכויות במשותף במגרש תמורה אחד.
4. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה בכל הנוגע לתוכנית לשינוי יעוד החלקה ו/או תוכניות איחוד איחוד וחלוקה שיחולו על החלקה ובכלל זה לפעול בשיתוף פעולה בכל הנוגע להגשת התנגדות לתוכניות ככל שהדבר יידרש לשמירת זכויות הצדדים, כמו כן, הצדדים מתחייבים לפעול בשיתוף פעולה למימוש הזכויות במגרש ו/או מגרש התמורה בהם יוקצו להם הזכויות.
5. כל צד ישא בשליש התשלומים בגין כל הוצאה שתחול על הצדדים בגין החלקה וכן כל הוצאה לצורך קידום תוכנית בניה, הוצאות מתכננים יועצים עו"ד רו"ח והוצאת היתר הבנייה ולאחר הוצאת מכרזים לביצוע / מכירה / ו/או עסקת קומבינציה וכן כל הדרוש לשם השלמתו הסופית של הפרויקט.

ח' י' ע' /

6. מוסכם כנזכר לעיל כי הוראות הסכם זה יחולו על כל מי שיבוא במקום ו/או בנעליו של מי מהצדדים על-פי הסכם זה וכל צד להסכם מוגחייב כי בכל מקרה של העברה ו/או מכירה של זכויות כלשהן בחלקה לצד ג' יגרום המוכר לצד ג' לחתום על הסכם שיתוף זה.
7. בעת נתינת התמורה באם התמורה לא תהיה סימטרית בשווי ימונה שמאי מכריע אשר מה הם תשלומי האיזון שיגיע לכל צד.
8. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שהושגו בין הצדדים עובר לחתימתו והוא מחליף ומבטל כל הסכם, הסכמה, מצג התניה ו/או הבטחה, בין בכתב ובין בעל פה, שקדמו לו.
9. כל שינוי או ביטול של הוראה מהוראות ההסכם יעשה אך ורק במסמך בכתב החתום ע"י כל הצדדים.
10. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה של חילוקי דעות, סכסוכים בכל עניין ימסרו הצדדים את חילוקי הדעות או הסכסוכים להכרעתו של הרב רחמים סיטן (להלן הבורר).
11. הכרעתו של הבורר תימסר בכתב והיא תהיה סופית, דין חתימה על הסכם זה כחתימה על פסק הבוררות בין הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 _____ שי יצחק	 _____ אמיר יצחק	 _____ תומר יצחק
---	--	---

בס"ד

הסכם שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם בירושלים ביום 15 בחודש 7 2025.

מצד אחד

בין : תומר יצחק , ת"ז 301744868

מרח' ברל- לוקר 13 ירושלים

(להלן " מבעלי חלקה 22 ")

מצד שני

בין : אמיר יצחק , ת"ז 052787207

מרח' לאה פורת 5 ירושלים

(להלן " מבעלי חלקה 22 ")

מצד שלישי

בין : שי יצחק , ת"ז 035709906

מרח' דולגין 9 ירושלים

(להלן " מבעלי חלקה 22 ")

צד רביעי

לבין : מרים יצחק ת"ז 60343464

מרח' מקור חיים 62 ירושלים

הואיל : והצדדים מבעלים חלקה 22 הם בעליים החוקיים והרשומים בבעלות משותפת במקרקעין

המצויים בירושלים הידועים כחלקה 22 בגוש 30502 בשטח 554 מ"ר בחלקים שווים .

והואיל : וגב' מרים יצחק הינה בעלת הזכויות החוקיים והרשומים בבעלות משותפת במחצית

הזכויות בחלקה 37 בגוש 30502 בשטח 613 מ"ר הסמוכה .

והואיל : וביום 27/04/2025 הופקדה תוכנית 101-1252998 מתחמים לאורך ציר הרק"ל

והחלקות 37 ו22 מצויות בתוך מתחם התוכנית ובעת חתימה על הסכם זה מקודמת

תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ביחס למתחם התוכנית .

והואיל : וכל הצדדים מעניינים להסדיר את יחסי השותפות בזכויות החלקות בהסכם שיתוף והכל

כמפורט בהסכם זה.

י"א /א/מר"ו ע"י N י

הוצאה, הוטנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

כללי

- 1, המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו .
2. הצדדים מסכימים כי לאף צד להסכם לא תהיה זכות לפירוק שיתוף בחלקה כל עוד ימשך השיתוף בין הצדדים , כולם או חלקם בחלקה ו/או במגרש התמורה שיתקבל במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתתקבל בעתיד .
- מוסכם בין הצדדים כי כל צד יהיה רשאי למכור את חלקו בחלקה, וזה רק במקרה שהרוכש יחתום על הסכם זה ויכנס בנעלי המוכר להסכם זה , אך בכל מקרה לא יהיה רשאי לדרוש לכפות את מכירת מלא הזכויות בחלקה ו/או מכירת זכויות שלצד אחר בחלקה ללא הסכמתו .
- הצדדים מסכימים כי לאור העובדה כי כל צד יכול למכור את חלקו באופן נפרד ולאור העובדה כי מקודמת תוכנית 101-1252998 במסגרתה ישונה (ככל הנראה) יעוד חלק מהחלקה ולאחר מכן צפויה להיות מאושרת תכנית איחוד וחלוקה , פירוק שיתוף ללא הסכמת כל הצדדים גם לאחר חלוף 3 שנים ממעוד חתימת הסכם זה יהיה בלתי מוצדק.
- 3 הצדדים מסכימים כי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וטבלאות האיזון שתחולנה על החלקות לפיה יוקצו לבעלי החלקות זכויות במגרש תמורה , יפעלו הצדדים במשותף בכדי לבקש כי ירוכזו הזכויות במשותף במגרש תמורה אחד.
4. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה בכל הנוגע לתוכנית לשינוי יעוד החלקה ו/או תוכניות איחוד איחוד וחלוקה שיחולו על החלקות ובכלל זה לפעול בשיתוף פעולה בכל הנוגע להגשת התנגדות לתוכניות ככל שהדבר ידרש לשמירת זכויות הצדדים, כמו כן , הצדדים מתחייבים לפעול בשיתוף פעולה למימוש הזכויות במגרש התמורה בהם יוקצו להם הזכויות .
5. כל צד להסכם זה ישא בתשלומים בכל הוצאה שתחול על הצדדים בחלקו היחסי בזכויותו בגין קידום תוכנית הבניה כגון אדריכלים, עו"ד, יועצים, רו"ח או כל הוצאה הקשורה בקידום/השבחת הזכויות .

י"ח
מ/ח
י"ח
י"ח

6. מוסכם כנזכר לעייל כי הוראות הסכם זה יחולו על כל מי שיבוא במקום ו/או בנעליו של מי מהצדדים על-פי הסכם זה וכל צד להסכם מתחייב כי בכל מקרה של העברה ו/או מכירה של זכויות כלשהן בחלקות לצד ג' יגרום המוכר לצד ג' לחתום על הסכם שיתוף זה.
7. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שהושגו בין הצדדים עובר לחתימתו והוא מחליף ומבטל כל הסכם, הסכמה, מצג התניה ו/או הבטחה, בין בכתב ובין בעל פה, שקדמו לו.
8. מוסכם כי לאחר מימוש במכר/ עסקת קומבינציה באם התמורה לא תהיה שיונית או יהיה טענות למינהם על ידי אחד מהצדדים ימונה שמאי שיכריע אם ובמה צריך לאזן לכל צד בהסכם זה.
9. כל שינוי או ביטול של הוראה מהוראות ההסכם יעשה אך ורק במסמך בכתב החתום ע"י כל הצדדים.
10. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה של חילוקי דעות, סכסוכים בכל עניין ומסרו הצדדים את חילוקי הדעות או הסכסוכים להכרעתו של הרב שיוסכם על ידם (להלן הבורר).
11. הכרעתו של הבורר תימסר בכתב והיא תהיה סופית דין חתימה על הסכם זה כחתימה על פסק הבוררות בין הצדדים. סמכות הבורר תהא כפופה במפורש להוראות חוזה זה אולם יידרש לנמק את פסק דינו.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

בעלת מחצית הזכויות בחלקה 37

מרים יצחק מרס יצחק

בעלי הזכויות חלקה 22

תומר יצחק תמי יצחק

אמיר יצחק אמיר יצחק

שי יצחק שי יצחק

תצהיר

אני החותם מטה שאול כהן, ת.ז. 71385777, לאחר שהוזהרתי על ידי עורך הדין משה כהן, לומר את האמת, אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב לאמור.

1. אני מבעלי הזכויות בחלקות 34,30,31 הכלולות במסגרת תכנית 101-1252998 והמיועדות להכלל במסגרת מגרש 103 שבתכנית.
2. קראתי את מסמכי התכנית וכן קראתי את ההתנגדות שנוסחה בשמי לתכנית האמורה.
3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות, שהוגשה מטעמי, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי והבנתי.
4. אני נותן תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שהוגשה מטעמי.


שאול כהן

אישור עורך דין

היום, 2.07.2025 הופיע בפני, עו"ד משה מרחוב הנשיא 13, מר שאול כהן המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.



משה כהן. עו"ד
מ.ר. 37618
דח' הנשיא 13 י-ם ת.ד. 4550
משה כהן עו"ד

דוד גלס	David Glass
יורם ברסלע	Yoram Barsela
עדיאל גלס	Adiel Glass
דניאל גלס	Daniel Glass
אסף חמיש	Asaf Hamish
ליאור חמאני	Lior Hamani
סברין ח'ורי	Sabrin Khoury
רות מיזליש	Ruth Mayzlish
משה כהן- יועץ	Moshe Cohen- Adviser
יאיר גבאי- יועץ	Yair Gabbay- Adviser

03/07/2025

ז' תמוז תשפ"ה

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1252998 מתחמים לאורך ציר הרק"ל- מתחם דב יוסף

בשם מרשיי ה"ה שאול כהן ולביא ישעיהו (להלן: "מרשיי") אתכבד להגיש את ההתנגדות לתוכנית שבנדון כדלקמן:

רקע

1. מרשיי מחזיקים בזכויות בחלקות 30,31,34 בגוש 30502 (להלן המקרקעין) הממוקמות בתחום תכנית מס' 101-1252998, המקרקעין כיום בייעוד מגורים 5 ע"פ תוכנית תקפות.
2. התוכנית בגינה מוגשת ההתנגדות היא תוכנית מס' 101-1252998 – "מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף" (להלן: "התוכנית המופקדת"), אשר פורסמה להפקדה ביום 16/05/2025.
3. מטרת התוכנית היא לקדם מתחם עירוני אינטנסיבי לאורך תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, לשנות את ייעודי הקרקע במתחם מייעוד מגורים נמוך לייעוד עירוב שימושים (מגורים, מסחר ותעסוקה), ולהסדיר את מערך הדרכים, השבילים והשטחים הציבוריים בו, במטרה ליצור מתחם מודרני, איכותי ונגיש המותאם לצרכי האוכלוסייה ולהתחדשות עירונית.
4. במסגרת הכנת התכנית הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה ונספח עקרונות שנלוו אליה, על ידי משרד השמאים לוקר-שמעון (להלן: "שמאי התוכנית"), אשר נושאים תאריך 12/12/2024. מסמכים אלו מהווים את הבסיס לקביעת שוויי הקרקע במצב הנכנס ולחלוקת הזכויות במצב המוצע.
5. בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה, הוקצה למתנגדים, בעלי חלקות 30, 31 ו-34 זכויות מגרש 103.
6. מגרש 103 בשטח של 2,269 מ"ר, עם זכויות לשיווק של 150 יחידות דיור בשטח כולל של 14,980 מ"ר פלדלת, 1,242 מ"ר מסחר ו-5,304 מ"ר תעסוקה.

דוד גלס	David Glass
יורם ברסלע	Yoram Barsela
עדיאל גלס	Adiel Glass
דניאל גלס	Daniel Glass
אסף חמיש	Asaf Hamish
ליאור חמאני	Lior Hamani
סברין ח'ורי	Sabrin Khoury
רות מייזליש	Ruth Mayzlish
משה כהן- יועץ	Moshe Cohen- Adviser
יאיר גבאי- יועץ	Yair Gabbay- Adviser

7. שווי ההקצאה למגרש 103 חושב על סך של 155,777,800 ₪, תוך הפחתה של 15% בגין זמינות לפיתוח.
8. חלקם היחסי של המתנגדים בתוכנית נקבע על 20.23% משווי הקרקע הכולל במתחם, והם מהווים 57.63% מהזכויות במגרש 103 שהוקצה במסגרת התוכנית.
9. בנוסף, בתשריט התוכנית המופקדת מופיע תוואי ישן של הרכבת הקלה (תת"ל 108) החוצה את מגרש 103, חרף העובדה שלפי התוואי המאושר כיום, הרכבת כלל אינה עוברת בתחום התוכנית המוצעת, דבר העלול לגרום לאי-בהירות ועיכובים במימוש הזכויות.

ההתנגדות

10. טבלת ההקצאה איננה משקפת את הרכב הבעלויות העדכני היות וחלקה של הגב' קרול מקלר בחלקה 30 בגוש 30502 נרכש על ידי מרשיי. אשר על כן יש לתקן את הטבלה בהתאם.
11. על חלקות 30, 31 ו-34 הוחל מקדם מושע של 5% בטענה לריבוי בעלים. בפועל, מדובר בשני שותפים בלבד – ישיעהו לביא וכהן שאול – אשר רכשו את הזכויות יחד בחלקים שווים ופועלים לאורך שנים בשותפות עסקית יציבה ובעלת אינטרס משותף. מצב זה ניכר לא רק בחלקות נשוא ההתנגדות, אלא גם במגרשים נוספים ובפרויקטים שונים שבהם פעלו יחד באופן עקבי ואחיד.
12. העיקרון השמאי העומד בבסיס מקדם המושע נועד לשקף את חוסר היעילות, הקשיים בניהול וחוסר הוודאות במימוש זכויות במצבים של ריבוי בעלי זכויות עצמאיים, שאינם פועלים בשיתוף פעולה.
13. שמאי התוכנית לא נתן כל הפחתה בגין מרכיב המושע במצב החדש, למרות שבמגרשים שהוקצו, וביניהם מגרש 103 שהוקצה למתנגדים, נוצר מצב שבו יש מספר בעלי זכויות נפרדים באותו מגרש.
14. ריבוי בעלי זכויות במגרש אחד עלול לגרום לעיכובים משמעותיים בהתקדמות למימוש הפרויקט, עקב הצורך בהסכמות, תיאום בין שותפים ופתרון מחלוקות בין בעלי אינטרסים שונים. מצב זה יוצר סיכון ממשי לדחיית הוצאת היתרי בנייה והקמת הפרויקט.
15. מאידך, שמאי התוכנית בחר להחיל הפחתה בגין מושע במצב הנכנס, שם מרכיב המושע כמעט חסר משמעות מעשית שכן מדובר בקרקע שאינה זמינה לבנייה בפועל. מצב זה יוצר חוסר איזון בין המצב הנכנס למצב המוצע ופוגע בזכויות המתנגדים במגרש 103.
16. שמאי התוכנית הפחית 5% נוספים משווי מגרש 102, בטענה שמגרש זה אינו יכול תכנונית ופיזית להקים חניון עצמאי בשטחו, ולכן הוא תלוי בחניונים במגרשים הסמוכים. הפחתה זו נוספה מעבר להפחתה הכללית בשיעור 15% שניתנה לכל המגרשים בגין מקדם דחייה לפיתוח וזמינות.
17. הפחתה זו אינה מוצדקת, שכן היא יוצרת כפל הפחתה לא סביר, הפוגע ישירות בשווי מגרש 102, מאחר שההפחתה הכללית כבר כוללת את השפעות זמינות התשתיות והחניה ולכן אין מקום להחיל בגין אותו רכיב הפחתה נוספת.

דוד גלס	David Glass
יורם ברסלע	Yoram Barsela
עדיאל גלס	Adiel Glass
דניאל גלס	Daniel Glass
אסף חמיש	Asaf Hamish
ליאור חמאני	Lior Hamani
סברין ח'ורי	Sabrin Khoury
רות מייזליש	Ruth Mayzlish
משה כהן- יועץ	Moshe Cohen- Adviser
יאיר גבאי- יועץ	Yair Gabbay- Adviser

18. הוראות התוכנית קובעות במפורש כי פתרון החניה יוסדר במשותף למתחמים 101, 102 ו-103, וכי ניתן יהיה לנצל חניות גם במגרשים אחרים במתחם, לרבות במסגרת חניה תת-קרקעית משותפת או פתרונות חניה מרחביים. כלומר, התוכנית מאפשרת מראש פתרון חניה כולל לכלל המתחם ולא נדרש כי כל מגרש יקים חניון עצמאי בתחומו בלבד.
19. מכאן שמגרש 102 לא סובל מחיסרון יחסי מול יתר המגרשים, וכל המגרשים במתחם תלויים זה בזה לעניין פתרון החניה, ולכן אין הצדקה להניח שמגרש 102 יסבול מעיכוב או ירידת שווי לעומת המגרשים האחרים.
20. סעיף 4.1.2 (ב) לתקנון התוכנית קובע הנחיות מיוחדות לגבי דיור להשכרה בשטח התוכנית כדלקמן:

3. דיור להשכרה:
 ניתן להמיר את שטחי התעסוקה לטובת דיור להשכרה לצמיתות בלבד.
 א. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לצמיתות.

21. מרשיי מתנגדים להגדרת הדיור להשכרה כדיור להשכרה "לצמיתות" ומבקשים לשנות את ההגדרה של תקופת ההשכרה ל"טווח ארוך".

סיכום

22. לאור האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה:
- לבטל את מקדם המושע במצב הנכנס למגרשי המתנגדים.
 - להחיל מקדם הפחתה למושע במצב החדש בשיעור של לפחות 5% במגרשים 101 ו-103.
 - לבטל במגרש 102 את ההפחתה בשיעור של 5% בגין החניה.
 - לעדכן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לרישום הבעלויות בטאבו בחלקה 30.
 - להסיר את סימון תוואי הרכבת מהתשריט, כך שהתוכנית המוצעת תשקף באופן מדויק את המצב התכנוני העדכני.
 - לתקן את הגדרת תקופת הדיור להשכרה כהשכרה ל"טווח ארוך".
23. מצ"ב חוות דעת שמאית מפורטת מטעם המתנגדים לתמיכה בהתנגדות.


 יאיר גבאי, עו"ד
 ב"כ המתנגדים



Late Zeev Cohen – Geodetic, Engr R.E Appraiser, Lic surveyor

(1930-2025)

Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser

(1938-2021)

Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer

Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser

Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A

Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser

Binyamin Ram – R.E. Appraiser

Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer

Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration

Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner

Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser

Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser

Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser

זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין

יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אריז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין

צחי טנע – משפטן, שמאי מקרקעין

עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים

איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין

בנימין רם – שמאי מקרקעין

דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין

רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין

אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין

נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

אלמוג זר – הנדסאי בניין, כלכלן ושמאי מקרקעין

שרון אשכול – כלכלנית מוסמכת במנהל ע"ס ושמאית מקרקעין

DATE 02/07/2025 : תאריך

REF: ZC43354 : סימנו

**חוות דעת במסגרת התנגדות
לתכנית מס' 101-1252998
"מתחמים לאורך ציר הרק"ל –
מתחם דב יוסף"**

הנדון: חלקות 30,31,34 גוש 30502

תכנית מס' 101-1252998

"מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף"

התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התו"ב

1. מטרת חוות הדעת

חוות דעת זו נערכה לבקשת בעלי הזכויות בחלקות 30, 31 ו-34 בגוש 30502 (להלן: "המתנגדים"), במטרה לבחון את אופן קביעת השווי והקצאת הזכויות במסגרת תוכנית מס' 101-1252998 "מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף", אשר פורסמה להפקדה ביום 16/05/2025.

2. רקע להגשת ההתנגדות

המתנגדים, מר ישעיהו לביא ומר כהן שאול, רכשו את הזכויות בחלקות נשוא חוות הדעת בחלקים שווים, ופועלים לאורך שנים בשותפות עסקית מובהקת בתחומי נדל"ן שונים. שותפות זו באה לידי ביטוי גם במגרשים נוספים ובפרויקטים אחרים, בהם השניים רוכשים, מנהלים ומקדמים יחד את השקעותיהם באופן אחיד, שקול למעשה לבעלות יחידה. עובדה זו נתמכת בהסכמי מכר מתועדים הממחישים את שותפותם המלאה.

בחינת מסמכי התוכנית המופקדת וטבלאות האיזון העלתה מספר נקודות המעוררות חשש לפגיעה בזכויות המתנגדים ובהן החלת מקדם מושע במצב הנכנס למרות השותפות העסקית, היעדר הפחתה בגין מושע במצב החדש ועוד כמפורט להלן בחוות הדעת.

3. ביקור בנכס

מועד הביקור – 12/06/2025.

עורך הביקור – ארז כהן ואורי זלוטוגורה, שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין בגינם מוגשת ההתנגדות

גוש:	30502	30502	30502
חלקות:	34	31	30
שטח חלקה רשום:	594 מ"ר	553 מ"ר	615 מ"ר
שטח חלקה המשתתף בתחום התכנית:	594 מ"ר	553 מ"ר	615 מ"ר
שטח יעוד החלקה המשתתף בתכנית:	594 מ"ר	553 מ"ר	553 מ"ר
			62 מ"ר
			דרך
חלק יחסי בתכנית:	7.04%	6.56%	6.63%
מגרש הקצאה עפ"י הטבלאות:	מגרש מס' 103 (57.63% מהזכויות)		

הנתונים המוצגים בחוות דעת זו בנוגע לשטחי החלקות והיקף הזכויות מבוססים על טבלאות ההקצאה והאיזון שצורפו למסמכי התוכנית והצגתם נעשית לצורכי בחינה בלבד ואינה מהווה הסכמה או אישור לתקפותם. יודגש כי ביצוע התיקונים המומלצים בחוות דעת זו עשוי להביא לשינויים בשיעור הזכויות הן במצב הנכנס והן במצב המוצע.

5. תיאור הנכס והסביבה

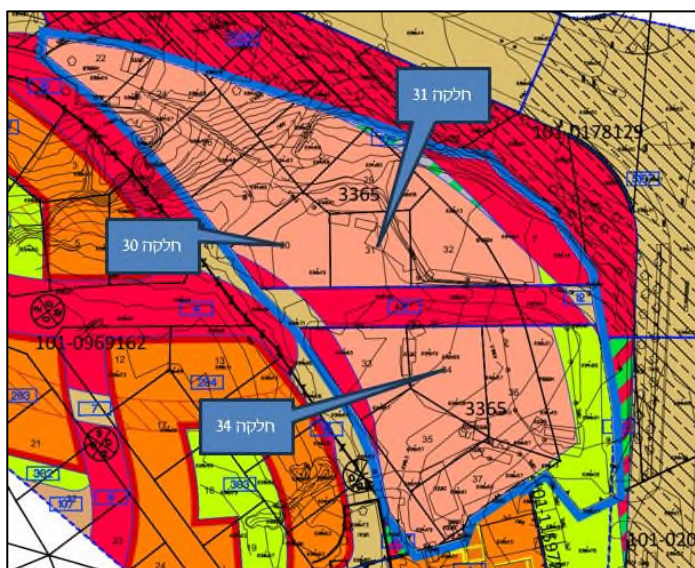
5.1. מהות הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת כולל שלוש חלקות 30, 31 ו-34 בגוש 30502, הממוקמות בתחום תוכנית מס' 101-1252998 – "מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף".
החלקות כיום ביעוד מגורים 5 ע"פ תוכניות תקפות.

5.2. תיאור החלקות:

חלקה 30 בגוש 30502: שטחה הרשום 615 מ"ר. בעלת צורה אי רגולרית הכוללת 5 פאות.
חלקה 31 בגוש 30502: שטחה הרשום 553 מ"ר. בעלת צורה רגולרית דמוית ריבוע.
חלקה 34 בגוש 30502: שטחה הרשום 594 מ"ר. בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז.

תשריט מצב מאושר לחישוב הזכויות במצב הנכנס:



תצ"א ממערכת GIS וסימון החלקות נשוא חוות הדעת.



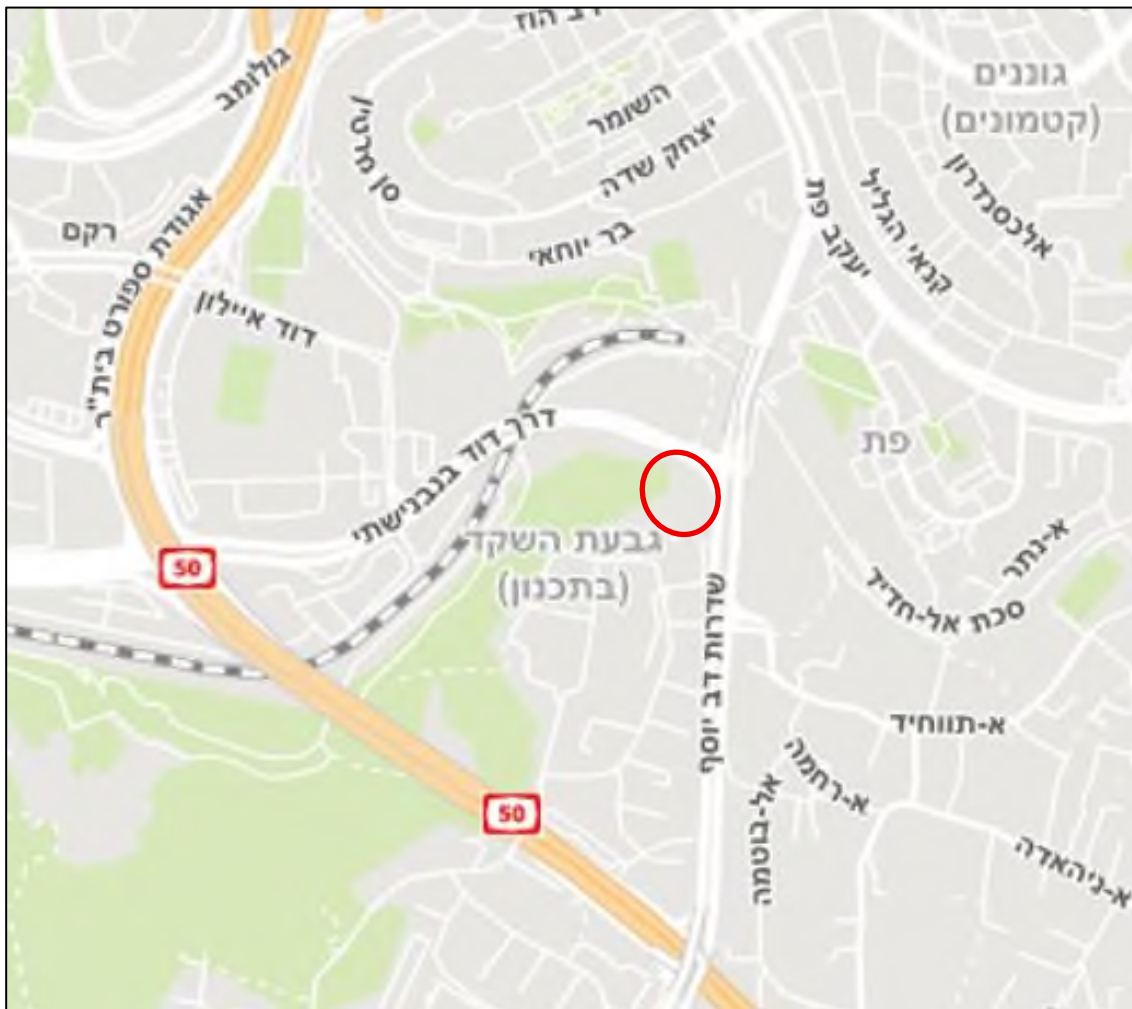
5.3. תיאור הסביבה

המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הדרומי של ירושלים, בצידה הצפוני של שכונת בית צפאפא ובסמוך לגבול עם שכונות מלחה ופת. המתחם ממוקם לאורך צומת שדרות דב יוסף ורחוב דוד בננישתי.

האזור מאופיין בשני צירי תחבורה ראשיים בירושלים - ציר דב יוסף וציר הקו הירוק של הרכבת הקלה, המחברים בין שכונות בית צפאפא, גילה, מלחה ושכונת פת לאזור מרכז העיר. הסביבה הקרובה מתאפיינת כיום בעיקר בשימושי מגורים בבנייה נמוכה של 1-3 קומות, לצד שטחים פתוחים ושטחים המיועדים לפיתוח עתידי.

האזור כולל מוקדים עירוניים מרכזיים של תרבות וספורט, בהם אצטדיון טדי והיכל ארנה. בסביבת המתחם פיתוח עירוני מלא הכוללת בין היתר, כבישים, תאורה, מדרכות וכיוצ"ב.

מפת הסביבה עם סימון מקורב (באדום) של המתחם הנדון:



6. המצב התכנוני

על פי אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית ירושלים ואתר מנהל התכנון עולה כי על הנכס הנדון חלות התכניות הבאות:

6.1. תכנית מס' 3365

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3990 ביום 02/04/1992.

מטרת התוכנית - קביעת ייעודי קרקע למגורים 5 ומבנים ציבוריים, הסדרת מערכת הדרכים במתחם כולל הרחבות וביטולים, קביעת שטחים לצרכי ציבור ושבילים להולכי רגל, איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים לתכנון יעיל.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות 31 ו-34 מצויות בייעוד מגורים 5 במלואן ואילו חלקה 30 מצויה ברובה בייעוד מגורים 5, כאשר חלק קטן ממנה בייעוד דרך, החלקות כלולות במתחם שהוגדר בתוכנית כמיועד לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.



7. התכנית בגינה מוגשת ההתנגדות

התוכנית בגינה מוגשת ההתנגדות היא תוכנית מס' 101-1252998 – "מתחמים לאורך ציר הרק"ל – מתחם דב יוסף" (להלן: "התוכנית המופקדת"), אשר פורסמה להפקדה ביום 16/05/2025.

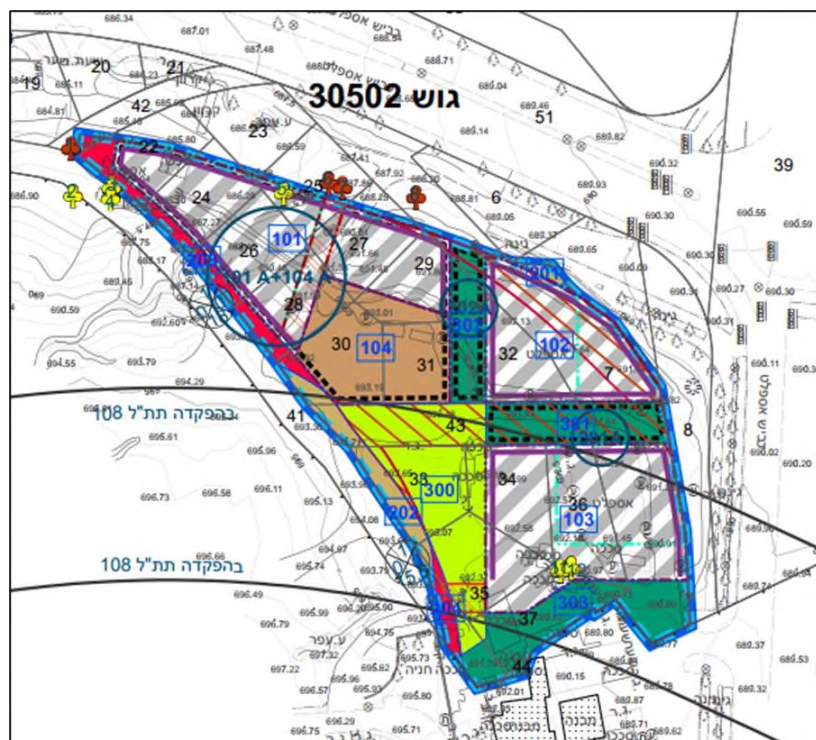
מטרת התוכנית היא לקדם מתחם עירוני אינטנסיבי לאורך תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, לשנות את ייעודי הקרקע במתחם מייעוד מגורים נמוך לייעוד עירוב שימושים (מגורים, מסחר ותעסוקה), ולהסדיר את מערך הדרכים, השבילים והשטחים הציבוריים בו, במטרה ליצור מתחם מודרני, איכותי ונגיש המותאם לצרכי האוכלוסייה ולהתחדשות עירונית.

במסגרת הכנת התכנית הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה ונספח עקרונות שנלוו אליה, על ידי משרד השמאים לוקר-שמעון (להלן: "שמאי התוכנית"), אשר נושאים תאריך 12/12/2024. מסמכים אלו מהווים את הבסיס לקביעת שווי הקרקע במצב הנכנס ולחלוקת הזכויות במצב המוצע.

בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה, הוקצה למתנגדים, בעלי חלקות 30, 31 ו-34 זכויות מגרש 103. מגרש 103 בשטח של 2,269 מ"ר, עם זכויות לשיווק של 150 יחידות דיור בשטח כולל של 14,980 מ"ר פלדלת, 1,242 מ"ר מסחר ו-5,304 מ"ר תעסוקה.

שווי ההקצאה למגרש 103 חושב על סך של 155,777,800 ₪, תוך הפחתה של 15% בגין זמינות לפיתוח. חלקם היחסי של המתנגדים בתוכנית נקבע על 20.23% משווי הקרקע הכולל במתחם, והם מהווים 57.63% מהזכויות במגרש 103 שהוקצה במסגרת התוכנית.

בנוסף, בתשריט התוכנית המופקדת מופיע תוואי ישן של הרכבת הקלה (תת"ל 108) החוצה את מגרש 103, חרף העובדה שלפי התוואי המאושר כיום, הרכבת כלל אינה עוברת בתחום התוכנית המוצעת, דבר העלול לגרום לאי-בהירות ועיכובים במימוש הזכויות.



8. זכויות קנייניות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהונפקו מאתר האינטרנט בתאריך 3/7/2025, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 30 גוש 30502:

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר חשיטה ישנה
תיאור הנכס					
רשיונות	שטח במ"ר				
עריית ירושלים	615				
יישוב					
ירושלים					
הערות רשם המקרקעין					
בית צפאפא					
המספרים הישנים של החלקה					
גוש שומה 30502 חלקה 19, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 521					
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34919/2019/1	11/11/2019	מכר	ישעיהו לביא	ת.ז.	44723468
				החלק בנכס	
					1 / 3
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34919/2019/1	11/11/2019	מכר	כהן שאול	ת.ז.	71385777
				החלק בנכס	
					1 / 3
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22868/2023/1	15/06/2023	מכר	ישעיהו לביא	ת.ז.	44723468
				החלק בנכס	
					1 / 12
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22868/2023/1	15/06/2023	מכר	כהן שאול	ת.ז.	71385777
				החלק בנכס	
					1 / 12
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6763/2025/1	09/02/2025	מכר	ישעיהו לביא	ת.ז.	44723468
				החלק בנכס	
					1 / 12
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6763/2025/1	09/02/2025	מכר	כהן שאול	ת.ז.	71385777
				החלק בנכס	
					1 / 12

הערות הח"מ –

זכויות המתנגדים בחלקה 30 מחולקות באופן שווה בשיעור של 50% כל אחד ורישום הזכויות בטבלאות ההקצאה אינו מעודכן שכן הבעלים רכשו את זכויותיה של קרול מקלר הרשומה עדיין בטבלאות.

חלקה 31 גוש 30502:

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר	עיריית ירושלים	ישוב		
	553		ירושלים		

הערות רשם המקרקעין
בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 30502 חלקה 20, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 522

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13594/2012/1	24/06/2012	מכר	לביא ישעיהו	ת.ז.	44723468
החלק בנכס					
1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13594/2012/1	24/06/2012	מכר	כהן שאול	ת.ז.	071385777
החלק בנכס					
1 / 2					

חלקה 34 גוש 30502:

הנכס נוצר ע"י שטר:	10759/2007	מיום:	17/05/2007	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר	עיריית ירושלים	ישוב		
	594		ירושלים		

הערות רשם המקרקעין
בית צפאפא

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 30502 חלקה 22, ספר בית צפפה (ח.מ.) 1045 דף 524

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19705/2012/1	05/09/2012	מכר	כהן שאול	ת.ז.	71385777
החלק בנכס					
1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19705/2012/1	05/09/2012	מכר	לביא ישעיהו	ת.ז.	44723468
החלק בנכס					
1 / 2					

9. נימוקי ההתנגדות

9.1. מקדם מושע במצב הנכנס:

על חלקות 30, 31 ו-34 הוחל מקדם מושע של 5% בטענה לריבוי בעלים. בפועל, מדובר בשני שותפים בלבד – ישיעהו לביא וכהן שאול – אשר רכשו את הזכויות יחד בחלקים שווים ופועלים לאורך שנים בשותפות עסקית יציבה ובעלת אינטרס משותף. מצב זה ניכר לא רק בחלקות נשוא ההתנגדות, אלא גם במגרשים נוספים ובפרויקטים שונים שבהם פעלו יחד באופן עקבי ואחיד.

העיקרון השמאי העומד בבסיס מקדם המושע נועד לשקף את חוסר היעילות, הקשיים בניהול וחוסר הוודאות במימוש זכויות במצבים של ריבוי בעלי זכויות עצמאיים, שאינם פועלים בשיתוף פעולה. אולם במצב דנן, קיימת שותפות עסקית מובהקת ומתועדת, כאשר שני השותפים מתנהלים באופן זהה למעשה לבעלות יחידה, תוך ניהול מאוחד ויכולת קבלת החלטות משותפת – עובדות המבטלות את החשש לפיצול אינטרסים או עיכובים במימוש זכויות.

אילו הזכויות היו מוחזקות על ידי חברה בבעלות שווה של שני השותפים, לא היה מקום להחלת מקדם מושע כלל, שכן החברה הייתה נחשבת בעלים יחיד של המגרש מבחינה משפטית וכלכלית. בנסיבות אלה, יש לראות במצב הקיים מצב שקול מבחינה מהותית, ולהימנע מהחלת מקדם מושע שפוגע בשווי זכויותיהם של המתנגדים במצב הנכנס, ומוביל להקטנת חלקם היחסי במצב החדש.

9.2. מקדם מושע במצב היוצא (החדש):

שמאי התוכנית לא נתן כל הפחתה בגין מרכיב המושע במצב החדש, למרות שבמגרשים שהוקצו, וביניהם מגרש 103 שהוקצה למתנגדים, נוצר מצב שבו יש מספר בעלי זכויות נפרדים באותו מגרש.

ריבוי בעלי זכויות במגרש אחד עלול לגרום לעיכובים משמעותיים בהתקדמות למימוש הפרויקט, עקב הצורך בהסכמות, תיאום בין שותפים ופתרון מחלוקות בין בעלי אינטרסים שונים. מצב זה יוצר סיכון ממשי לדחיית הוצאת היתרי בנייה והקמת הפרויקט.

מאידך, שמאי התוכנית בחר להחיל הפחתה בגין מושע במצב הנכנס, שם מרכיב המושע כמעט חסר משמעות מעשית שכן מדובר בקרקע שאינה זמינה לבנייה בפועל. מצב זה יוצר חוסר איזון בין המצב הנכנס למצב המוצע ופוגע בזכויות המתנגדים במגרש 103.

לאור האמור, יש לתת ביטוי למרכיב המושע במצב החדש במגרשים שבהם יש ריבוי בעלי זכויות ובפרט במגרשים 101 ו-103, על מנת לשקף את הסיכון לעיכובים במימוש. לעומת זאת, במגרש 102, אשר הוקצה למדינת ישראל ולחברת הימנותא, אין מקום להחיל הפחתה בגין מושע, שכן שני הגופים הללו מהווים בפועל גוף אחד.

חברת הימנותא בע"מ היא חברה ממשלתית-לאומית, שנמצאת בבעלות מלאה של קק"ל (קרן קיימת לישראל). הימנותא עוסקת ברכישת מקרקעין, ניהול קרקעות והשכרתן ומשמשת כזרוע ביצועית של קק"ל בתחומי קרקעות, תוך פעילות מתואמת עם גופים ממשלתיים ומוניציפליים. לפיכך, כאשר המדינה והימנותא מחזיקות בזכויות במגרש אחד, יש לראות בהם כגוף אחד ואין הצדקה להחלת מקדם מושע.

9.3. הפחתה תלות בחניונים למגרש 102 במצב החדש:

שמאי התוכנית הפחית 5% נוספים משווי מגרש 102, בטענה שמגרש זה אינו יכול תכנונית ופיזית להקים חניון עצמאי בשטחו, ולכן הוא תלוי בחניונים במגרשים הסמוכים. הפחתה זו נוספה מעבר להפחתה הכללית בשיעור 15% שניתנה לכל המגרשים בגין מקדם דחייה לפיתוח וזמינות.

הפחתה זו אינה מוצדקת, שכן היא יוצרת כפל הפחתה לא סביר, הפוגע ישירות בשווי מגרש 102, מאחר שההפחתה הכללית כבר כוללת את השפעות זמינות התשתיות והחניה ולכן אין מקום להחיל בגין אותו רכיב הפחתה נוספת.

הוראות התוכנית קובעות במפורש כי פתרון החניה יוסדר במשותף למתחמים 101, 102 ו-103, וכי ניתן יהיה לנצל חניות גם במגרשים אחרים במתחם, לרבות במסגרת חניה תת-קרקעית משותפת או פתרונות חניה מרחביים. כלומר, התוכנית מאפשרת מראש פתרון חניה כולל לכלל המתחם ולא נדרש כי כל מגרש יקים חניון עצמאי בתחומו בלבד.

מכאן שמגרש 102 לא סובל מחיסרון יחסי מול יתר המגרשים, וכל המגרשים במתחם תלויים זה בזה לעניין פתרון החניה, ולכן אין הצדקה להניח שמגרש 102 יסבול מעיכוב או ירידת שווי לעומת המגרשים האחרים.

בהתבסס על האמור לעיל, אין כל הצדקה להפחתה נוספת של 5% משווי מגרש 102 מעבר להפחתה שניתנה בגין מקדם דחייה לפיתוח.

9.4. עדכון נסחי הטאבו:

המתנגדים מחזיקים במלוא הזכויות בחלקה 30 בשיעורים שווים, לאחר שרכשו את זכויותיה של קרול מקלר. נכון למועד חוות דעת זו, נסחי הטאבו העדכניים משקפים את המתנגדים כבעלים של 50% כל אחד בחלקה 30. עם זאת, בטבלאות האיזון וההקצאה שצורפו לתוכנית המופקדת, לא עודכן רישום הבעלות בהתאם למצב המשפטי הנכון ונרשמו פרטים שאינם תואמים את נסחי הטאבו התקפים.

אי עדכון זה עלול להוביל לבעיות בהליך רישום הזכויות החדשות במגרש 103 ולפגוע ביכולת המתנגדים לממש את זכויותיהם במצב המוצע. לפיכך, יש לעדכן את טבלאות האיחוד והחלוקה כך שישקפו במדויק את המצב הרישום בנסחי הטאבו, על מנת להבטיח רישום תקין של ההקצאה החדשה ולמנוע עיכובים או מחלוקות עתידיות.

9.5 תת"ל 108

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 12680 ביום 26/08/2024.
תת"ל 108 היא תכנית להקמת מנהרות עבור מסילת רכבת תת-קרקעית בירושלים, המהווה הארכה של קו הרכבת הקיים לירושלים המסתיים היום בתחנת "יצחק נבון" באזור הכניסה לעיר.
בתשריט התוכנית המופקדת מסומן תוואי הרכבת העובר בחלק משטח התוכנית ובין היתר חוצה את מגרש 103 וזאת בהתאם לתוואי שתוכנן במועד הפקדת תת"ל 108.
לאחר אישור סופי של תת"ל 108, בוצעו שינויים מהותיים בתוואי הרכבת וכיום התוואי המאושר אינו עובר בתחום התוכנית המוצעת כלל.
השארית סימון התוואי הישן בתשריט התוכנית המופקדת אינה נכונה ועלולה ליצור אי בהירות מול יזמים, מוסדות תכנון, גופי מימון ורשויות ולגרור עיכובים מיותרים במימוש הזכויות במגרש 103.
לפיכך, על מנת למנוע בעיות עתידיות ולהבטיח ודאות תכנונית וביצועית, מומלץ להסיר מתשריט התוכנית המוצעת את סימון תוואי הרכבת שאינו רלוונטי עוד, כך שתשריט התוכנית ישקף את המצב העדכני בהתאם לתוואי המאושר בתת"ל 108.

קטע מתוך תשריט תת"ל 108 כפי שאושר (ניתן לראות כי תוואי הרכבת אינו עובר בתחום התכנית המוצעת):



10. מסקנה:

בהתאם לבחינתה שערכתי למסמכי התכנית ובין היתר, הוראות התוכנית המופקדת, טבלאות האיזון וההקצאה ונספח העקרונות, נמצא כי קיימים פגמים בקביעות שמאי התוכנית, העלולים להביא לקיפוח זכויותיהם של המתנגדים, כמפורט להלן:

- 10.1. החלת מקדם מושע בחלקות 30, 31 ו-34 אינה מוצדקת. זאת לאור השותפות העסקית המלאה והמתועדת בין המתנגדים, הפועלים מזה שנים בשותפות אחידה, באופן השולל את הצורך במקדם המושע שנועד לשקף קשיי מימוש בריבוי בעלים שאינם מתואמים.
- 10.2. היעדר הפחתה בגין מקדם מושע במצב החדש במגרשים 101 ו-103. במצב החדש ריבוי בעלי זכויות במגרש אחד עלול לגרום לעיכובים ממשיים במימוש הזכויות, עקב הצורך בהסכמות ותיאום בין בעלי אינטרסים שונים ולכן יש לתת ביטוי למרכיב המושע במצב החדש.
- 10.3. ההפחתה הנוספת של 5% משווי מגרש 102 בגין פתרון החניה מהווה כפל הפחתה בלתי מוצדק. סוגיית החניה מוסדרת בהוראות התוכנית במתחם כולו, לרבות הסדרי חניה משותפים בין המגרשים ואין למגרש 102 נחיתות יחסית לעומת יתר המגרשים המצדיקה הפחתה נפרדת.
- 10.4. עדכון נסחי הטאבו - בטבלאות האיזון וההקצאה צורפו נתונים שאינם תואמים את נסחי הטאבו העדכניים, שבהם רשומים המתנגדים כבעלים בשיעורים שווים של 50% כל אחד בחלקה 30. יש לעדכן את הטבלאות כך שישקפו את המצב הרשום בפועל, כדי להבטיח רישום תקין של ההקצאה החדשה ולמנוע עיכובים או מחלוקות עתידיות.
- 10.5. הותרת סימון תוואי הרכבת הישן (תת"ל 108) בתשריט התוכנית המופקדת אינה משקפת את המצב התכנוני המאושר כיום ועלולה ליצור בלבול, חוסר ודאות תכנונית ועיכובים במימוש הזכויות במגרש 103.

לאור האמור לעיל, יש לתקן את טבלאות הקצאה והאיזון כמפורט להלן:

- ⇐ לבטל את מקדם המושע במצב הנכנס למגרשי המתנגדים.
- ⇐ להחיל מקדם הפחתה למושע במצב החדש בשיעור של לפחות 5% במגרשים 101 ו-103.
- ⇐ לבטל במגרש 102 את ההפחתה בשיעור של 5% בגין החניה.
- ⇐ לעדכן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לרישום הבעלויות בטאבו בחלקה 30.
- ⇐ להסיר את סימון תוואי הרכבת מהתשריט, כך שהתוכנית המוצעת תשקף באופן מדויק את המצב התכנוני העדכני.

ולראיה באתי על החתום,



ארז כהן
שמאי מקרקעין

אני הח"מ ד"ר יואל גבאי 44723468 מ.ר. 24901
ממנה בזה את ד"ר יואל גבאי להיות באי כחי ביחד ולחוד בכל הקשור ל:

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

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
 2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
 3. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו
 4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שימצא לנכון.
 5. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל מכל אדם מוסד או גוף.
 6. לחתום על ו/או לשלוח התראות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל
 7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי עיקול מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
 10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת ע"י החוק. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות או רשם 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.
 11. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
 12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר ע"פ שיקול דעתו.
 13. לעשות כל פעולה אחרת הקשורה עם העניין הנ"ל.
- יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים, זכר או נקבה, לפי העניין.
ולראיה באתי על החתום,



חתימה

תאריך 3.7.2025

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

יפוי כח
Yair Gabbay, Adv.
מ.ר. 24901
רח' הנשיא 13 י-ם

חתימה וחתימת עורך-דין

אני הח"מ ד"ר יעקב ח' 44723468 ממנה בזה את להיות באי כחי ביחד ולחוד בכל הקשור ל:

- מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:
 - לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
 - להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
 - להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו
 - למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שימצא לנכון.
 - לבקש ולקבל חוות דעת רפואית או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל מכל אדם מוסד או גוף.
 - לחתום על ו/או לשלוח התראות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל
 - לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 - להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי עיקול מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
 - לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
 - להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת ע"י החוק. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות או רשם 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.
 - לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
 - להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר ע"פ שיקול דעתו.
 - לעשות כל פעולה אחרת הקשורה עם העניין הנ"ל.
- יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים, זכר או נקבה, לפי העניין.
- ולראיה באתי על החתום,

 חתימה

תאריך 3.7.2025

יגבאי גבאי, עו"ד
Yair Gabbay, Adv.
רח' הנשיא 13 י"ם
מ.ר. 24901

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

חתימה וחתימת עורך-דין

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה – ירושלים

בעניין: תכנית מס' 101-1252998 - מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף

המינהל הקהילתי בית צפאפא-שרפאת ע.ר. 580223196

המתנגד: ע"י ב"כ עוה"ד חליל עליאן

רח' אל-קצר, בית צפאפא

נייד: 053-7751043

התנגדות

המתנגד, המינהל הקהילתי בית צפאפא, מתכבד להגיש בפני חברי הועדה הנכבדים את התנגדותה

תכנית מס' 101-1252998 - מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף והכל כמפורט להלן:

1. תכנון מנותק מההקשר הסביבתי ומהקהילה הקיימת

התכנית המופקדת מהווה בפועל הרחבה משמעותית של שכונת "גבעת שקד", וזאת עוד לפני שהשכונה עצמה קמה בפועל. מדובר בהמשך ישיר למדיניות תכנונית שכבר עוררה התנגדות עזה מצדנו, עת הוגשה תכנית השכונה המקורית – ואנו שבים ומתריעים גם הפעם: הרחבת השכונה ללא כל התייחסות לקהילה הסמוכה, צורכיה, אורחות חייה ועתידה – היא מהלך תכנוני פוגעני.

גבעת א-דהרה מהווה חלק בלתי נפרד מהמרקם ההיסטורי, התרבותי והחברתי של שכונת בית צפאפא. תכנון מגדלים רבי קומות בלב אזור זה ישנה את פני האזור באופן דרמטי ובלתי הפיך. המתחם המתוכנן צפוי להעפיל פיזית ונופית על השכונה הוותיקה, לקטוע את רצף החיים המקומי, ולגרום לנזק סביבתי, תחבורתי וחברתי.

2. תכנון בקרקע פנויה – מבלי להתחשב בצורכי בית צפאפא

התכנית המוצעת מתעלמת לחלוטין מההקשר המקומי, תוך ניצול של אחת מעתודות הקרקע הפנויות האחרונות שנותרו לצורכי הפיתוח של שכונת בית צפאפא. קרקע זו חיונית ביותר להרחבת השכונה הקיימת, שמזה שנים סובלת מהזנחה תכנונית, מחסור בתשתיות, מצוקת דיור לצעירים, היעדר מוסדות חינוך הולמים ומחסור בשטחים ציבוריים פתוחים.

במקום לקדם פתרון מותאם לצרכים המקומיים של תושבי בית צפאפא – תכנית זו מנציחה תכנון מבוזבז, תוספתי, שאינו שוקל את המרחב השכונתי כיחידה אחת כוללת. יש לתכנן את

גבעת א-דהרה כמקשה אחת עם השכונה הקיימת, על בסיס שיתוף ציבור אמיתי, תוך התאמה לצבינה החברתי והתרבותי של הקהילה המקומית.

3. מטרות תכנוניות סמויות וחוסר שקיפות ציבורית

למרות שמסמכי התכנית אינם מפרטים במפורש את הייעוד החברתי-קהילתי של האוכלוסייה אשר תאכלס את המתחם, מסמכי הרקע לתכנית – לרבות הפרוגרמה והמלצות מהנדס העיר – מעידים בבירור על כוונה להקים שכונה חדשה עבור אוכלוסייה שונה לחלוטין מזו הקיימת, כולל תכנון של בתי כנסת והקצאות למבני דת וקהילה אשר אינן רלוונטיות לאופי של שכונת בית צפאפא.

העובדה שתכנון כה משמעותי נעשה תוך "השמטה מכוונת" של פירוט ייעודי הקרקע והשימושים הציבוריים, מצביעה על ניסיון לעקוף את הציבור המקומי ואת עקרונות השקיפות. תכנון כזה, שנעשה במכוון כאילו מדובר במתחם נפרד – מבלי לראות את הסביבה הקיימת – חוטא לעקרונות הבסיסיים של צדק חלוקתי, שקיפות והוגנות תכנונית.

לסיכום:

תכנית זו אינה רק תכנית בנייה – היא הצהרה על מגמה תכנונית שמדירה את קהילת בית צפאפא ומוחקת את עתידה התכנוני. אנו קוראים לוועדה לעצור את קידום התכנית, ולבחון מחדש את פיתוח האזור באופן אינטגרטיבי, שוויוני ורגיש למרקם האנושי הייחודי של בית צפאפא.

תצהיר

אני הח"מ עלי איוב ת.ז. מס' 059526020, מכהן כמנכ"ל המינהל הקהילתי ולאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזאת בכתב

כדלקמן:

1. הננו מכהנים כיו"ר וכמנכ"ל בהקבלה שלעמותת המנהל הקהילתי בית צפאפא שרפאת (ע.ר. 580223196).
2. הננו עושים תצהיר זה לתמיכה בהתנגדות שמוגשת לתכנית מס' 101-1252998.
3. הננו מצהירים כי כל האמור בהתנגדות הינו נכון ומידעתי האישית, והתיעצות עם עורכי דין ולפי דעתם של חברי הנהלה במנהל הקהילתי.
4. הננו מצהירים כי אלה שמותינו ואלה חתימתנו ותוכן תצהירנו זה אמת.

עלי איוב
המצהיר



אישור

מאשר בזאת עו"ד כליל עליאן כי ביום ראשון 17.7.2025 הופיע בפני מר עלי איוב הנושא ת.ז. 059526020, לאחר שהוזהרתיים כי עליהם להצהיר רק את האמת וכי אחרת יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרותיהם לעיל וחתמו עליה בפניי.

שם ומספר רישיון: עו"ד כליל עליאן 71608

כליל עליאן עו"ד

חתימה וחותמת

מ.ד. 71608

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה – ירושלים

בעניין: תכנית מס' 101-1252998 - מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף

המינהל הקהילתי בית צפאפא-שרפאת ע.ר. 580223196

המתנגד: ע"י ב"כ עוה"ד חליל עליאן

רח' אל-קצר, בית צפאפא

נייד: 053-7751043

התנגדות

המתנגד, המינהל הקהילתי בית צפאפא, מתכבד להגיש בפני חברי הועדה הנכבדים את התנגדותה

תכנית מס' 101-1252998 - מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מתחם דב יוסף והכל כמפורט להלן:

1. תכנון מנותק מההקשר הסביבתי ומהקהילה הקיימת

התכנית המופקדת מהווה בפועל הרחבה משמעותית של שכונת "גבעת שקד", וזאת עוד לפני שהשכונה עצמה קמה בפועל. מדובר בהמשך ישיר למדיניות תכנונית שכבר עוררה התנגדות עזה מצדנו, עת הוגשה תכנית השכונה המקורית – ואנו שבים ומתריעים גם הפעם: הרחבת השכונה ללא כל התייחסות לקהילה הסמוכה, צורכיה, אורחות חייה ועתידה – היא מהלך תכנוני פוגעני.

גבעת א-דהרה מהווה חלק בלתי נפרד מהמרקם ההיסטורי, התרבותי והחברתי של שכונת בית צפאפא. תכנון מגדלים רבי קומות בלב אזור זה ישנה את פני האזור באופן דרמטי ובלתי הפיך. המתחם המתוכנן צפוי להעפיל פיזית ונופית על השכונה הוותיקה, לקטוע את רצף החיים המקומי, ולגרום לנזק סביבתי, תחבורתי וחברתי.

2. תכנון בקרקע פנויה – מבלי להתחשב בצורכי בית צפאפא

התכנית המוצעת מתעלמת לחלוטין מההקשר המקומי, תוך ניצול של אחת מעתודות הקרקע הפנויות האחרונות שנותרו לצורכי הפיתוח של שכונת בית צפאפא. קרקע זו חיונית ביותר להרחבת השכונה הקיימת, שמזה שנים סובלת מהזנחה תכנונית, מחסור בתשתיות, מצוקת דיור לצעירים, היעדר מוסדות חינוך הולמים ומחסור בשטחים ציבוריים פתוחים.

במקום לקדם פתרון מותאם לצרכים המקומיים של תושבי בית צפאפא – תכנית זו מנציחה תכנון מבוזבז, תוספתי, שאינו שוקל את המרחב השכונתי כיחידה אחת כוללת. יש לתכנן את

גבעת א-דהרה כמקשה אחת עם השכונה הקיימת, על בסיס שיתוף ציבור אמיתי, תוך התאמה לצבינה החברתי והתרבותי של הקהילה המקומית.

3. מטרות תכנוניות סמויות וחוסר שקיפות ציבורית

למרות שמסמכי התכנית אינם מפרטים במפורש את הייעוד החברתי-קהילתי של האוכלוסייה אשר תאכלס את המתחם, מסמכי הרקע לתכנית – לרבות הפרוגרמה והמלצות מהנדס העיר – מעידים בבירור על כוונה להקים שכונה חדשה עבור אוכלוסייה שונה לחלוטין מזו הקיימת, כולל תכנון של בתי כנסת והקצאות למבני דת וקהילה אשר אינן רלוונטיות לאופי של שכונת בית צפאפא.

העובדה שתכנון כה משמעותי נעשה תוך "השמטה מכוונת" של פירוט ייעודי הקרקע והשימושים הציבוריים, מצביעה על ניסיון לעקוף את הציבור המקומי ואת עקרונות השקיפות. תכנון כזה, שנעשה במכוון כאילו מדובר במתחם נפרד – מבלי לראות את הסביבה הקיימת – חוטא לעקרונות הבסיסיים של צדק חלוקתי, שקיפות והוגנות תכנונית.

לסיכום:

תכנית זו אינה רק תכנית בנייה – היא הצהרה על מגמה תכנונית שמדירה את קהילת בית צפאפא ומוחקת את עתידה התכנוני. אנו קוראים לוועדה לעצור את קידום התכנית, ולבחון מחדש את פיתוח האזור באופן אינטגרטיבי, שוויוני ורגיש למרקם האנושי הייחודי של בית צפאפא.

תצהיר

אני הח"מ **עלי איוב** ת.ז. מס' 059526020, מכהן כמנכ"ל המינהל הקהילתי ולאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזאת בכתב

כדלקמן:

1. הננו מבהירים כי יו"ר וכמנכ"ל בהקבלה שלעמותת המנהל הקהילתי בית צפאפא שרפאת (ע.ר. 580223196).
2. הננו עושים תצהיר זה לתמיכה בהתנגדות שמוגשת לתכנית מס' 101-1252998.
3. הננו מצהירים כי כל האמור בהתנגדות הינו נכון ומידעתי האישית, והתיעצות עם עורכי דין ולפי דעתם של חברי הנהלה במנהל הקהילתי.
4. הננו מצהירים כי אלה שמותינו ואלה חתימתנו ותוכן תצהירנו זה אמת.

עלי איוב
המצהיר



אישור

מאשר בזאת עו"ד כליל עליאן כי ביום ראשון 17.7.2025 הופיע בפני מר **עלי איוב** הנושא ת.ז. 059526020, לאחר שהוזהרתי כי עליהם להצהיר רק את האמת וכי אחרת יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרותיהם לעיל וחתמו עליה בפניי.

שם ומספר רישיון: עו"ד כליל עליאן 71608

כליל עליאן עו"ד
מ.ד. 71608

חתימה וחותמת