תאריך: 25.9.2025

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-0924480

התחדשות עירונית, מאיר אבנר 2-18 ירושלים

רקע

התכנית כוללת הריסה ופינוי של 9 מבני מגורים הכוללים 129 יח"ד, ובניה של 5 מבנים כאשר 2 מהם הם רבי קומות בני 35 קומות ו-3 מהן מתוכננים לגובה של 11 קומות. סה"כ יחידות הדיור המוצע הוא 529 יח"ד, תוספת של 400 יח"ד, במידה ולוקחים בחשבון את הדירות המותנות לקרן התחזוקה (+19), מגיעים ל-548 יח"ד דיור (תוספת של 419 יח״ד). מכפיל התכנית עומד על 4.2/4.1 (בהתאמה לתספת הדירות המותנות). שטח התכנית עומד על 11.45 דונם.

לפני שהתכנית הופקדה, היא כללה תוספת של 351 יחידות דיור במתכונת של 4 מבנים, 2 מבנים של 29 קומות (ממפלס הכניסה) ועד 2 מבנים של 10 קומות.

מלבד הבינוי המתואר, התכנית מציעה שטחים למסחר בחזית המבנים, גני ילדים, בתי כנסת ובדרום התכנית מוצע שטח ביעוד ציבורי בשטח כ-3 דונם, שישמש לבית ספר, מעבר ציבורי ושימושים נוספים.

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל:02-6414896 פקס: 02-6430069 kiryatyo@matnasim.org.il

מתוך GIS עיריית ירושלים- שטח התוכנית מסומן

להלן התייחסות מנה"ק יובלים לתכנית המוצעת

1. טענות עיקריות אשר נוגעות לכלל התוכניות של התחדשות עירונית בשכונה

1.1 כושר נשיאה של המרחב

התכנית מוסיפה מספר יח"ד משמעותי לשכונה שעוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית

התכנית מבקשת לבנות 548 יח"ד (+419 יח"ד, עם שקלול הדירות המותנות עבור קרן התחזוקה). תכנית זו מצטרפת לבניה כוללת בשכונת קרית היובל, בסך הכל של תוספת 5,162 יח"ד בתוכניות בביצוע ומאושרות, 5,626 יח"ד בתוכניות בשלבים מתקדמים או שלבי ביניים ועוד 1772 יח"ד בתוכניות בשלבים מוקדמים. סה"כ כ-12,560 יח"ד אשר מקודמות בשכונת קרית היובל בלבד וזאת בנוסף ל-8,000 הקיימות היום בכל שכונת קריית היובל. המשמעות היא יותר מהכפלת כמות יח"ד בשכונה.

בנוסף יש פוטנציאל הוספת יחידות דיור בעתיד שטרם התקדם בהליכי התיכנון:

- במתחמים כתומים בתכנית האב בהם כרגע לא מקודמות תוכניות. (הערכת תוספת של 4,800 יח"ד)
- מתחמים לאורך ציר הרק"ל (הערכת תוספת של 4,000 יח"ד)
- הוספת "דיוריות" בפרויקטים השונים אשר לא נספרות ולא נחשבות כיחידות דיור, אך למעשה משמשות כיח"ד.
- הוספה של יח"ד כחלק מקרן אחזקה למבנים גבוהים , כמו שניתן לראות בתכנית זו.
- הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.

אם לוקחים בחשבון את כל מקורות הוספת יחידות הדיור אשר צוינו ואת אלו אשר נחשבים לתוספת פוטנציאלית, הרי שכמות יח"ד אשר יתווספו לשכונה (כ 21,000 יח״ד) יוסיפו מספר עצום של יחידות דיור לשכונה, יעמיסו על השלד הציבורי, על השטחים הפתוחים הציבורים וגני משחקים, על רשת התחבורה והמדרכות, על מבני הציבור ובשלל תחומים נוספים ויגרעו משמעותית מאיכות החיים של התושבים שיתגוררו בקרית היובל-.

לנוכח העומס העלול להיווצר, מבקשים להקטין את מספר יח"ד הדיור בתוכנית.

1.2 עומס תחבורתי על השכונה

בהמשך נפרט בהרחבה על רמת איכות הנסיעה בקו האדום של הרכבת הקלה אשר עלולה להיות ירודה.

הבחינה האחרונה שנעשתה ע"י צתא"ל, לקחה בחשבון תרחיש הוספה של כ-15 אלף יח"ד לכל מרחב יובלים-גנים (ללא פוטנציאל התוספת של רכס לבן), בתרחיש כזה רמת השירות בקו האדום תהיה סבירה. אבל נראה שהמספרים הסופיים צפוים לעבור גם את הרף הזה. כיוצא מכך, רמת השירות של הקו האדום תהיה נמוכה ובהתאם היקף התושבים שיבחר להמשיך להשתמש ברכב פרטי ימשיך להישאר גבוה. כלומר, הפקקים והבעיות התחבורתיות הרבות שאנו עדים אליהם היום ילכו ויחריפו.

1.3. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום איום על רמת השירות של קווי הרק"ל (הקו האדום והקו הסגול העתידי)

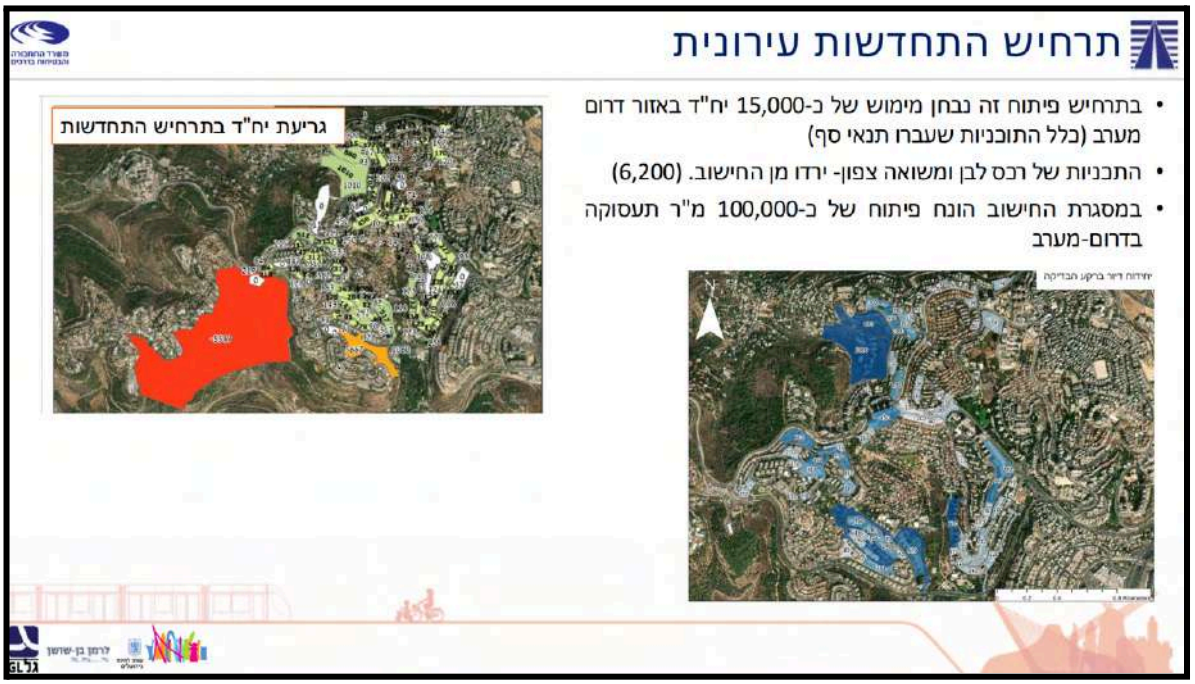
בדיון בועדה המחוזית שנערך בתאריך 12.1.25, צתא"ל הציגו תחזיות מעודכנות לנושא קיבולת הקו האדום. הטענה שצתא"ל הציגה היא שקו הרק"ל האדום יעמוד בתרחיש פיתוח של עד כ-15,000 יח"ד עם רמת נסיעה במקטע שבין קרית מנחם אל התחנה המרכזית המוגדרת כ- "סבירה". (ניתן לראות זאת גם בתרשימים הבאים).

אבל עמידה בהוספת 15 אלף יחידות דיור למרחב תוך מתן רמת שירות מספיק טובה מתבסס על הנחות יסוד בעייתיות:

- הוספת 100 אלף מ"ר של תעסוקה למרחב- הנושא לא תוכנן ולא הוצג, ולא נראה עם היתכנות למימוש.
- תכנית רכס לבן הכוללת כ-6000 יח"ד הסמוכה לצומת אורה ולקו הרק"ל האדום הסגול לא נכללה בחישוב התחבורתי. כאשר הנושא הוצג ע"י צתא"ל בוועדה המחוזית, נאמר שרכס לבן יקבל פתרון תחבורתי אחר. הפתרון האחר לא הוצג ולכן יש לצאת מנקודת הנחה כי רכס לבן יעמיס גם הוא על קווי הרק"ל.

אם סוכמים את כלל התוכניות המקודמות ביובלים-גנים (כולל התחדשות עירונית, בניה חדשה ומדיניות רק"ל) אנחנו צפוים לעבור בהרבה את גבול תוספת 15,000 יח"ד למרחב, **המספר הנוכחי עומד על יותר מ-20 אלף יחידות דיור ביובלים-גנים,** לכן, לפי הנחות צתא"ל לא צפוי שירות סביר.

מאחר שאיכות הנסיעה בתחבורה ציבורית היא שיקול משמעותי לגבי בחירה של תושב לגבי אופן הניידות שלו, אז אם רמת הנסיעה תהיה ברמה "סבירה" ואף פחות מכך, תושבים רבים יקבלו החלטה לא להשתמש ברכבת הקלה ולמעשה אנו צפוים לראות עומסים נוספים על רשת הדרכים.

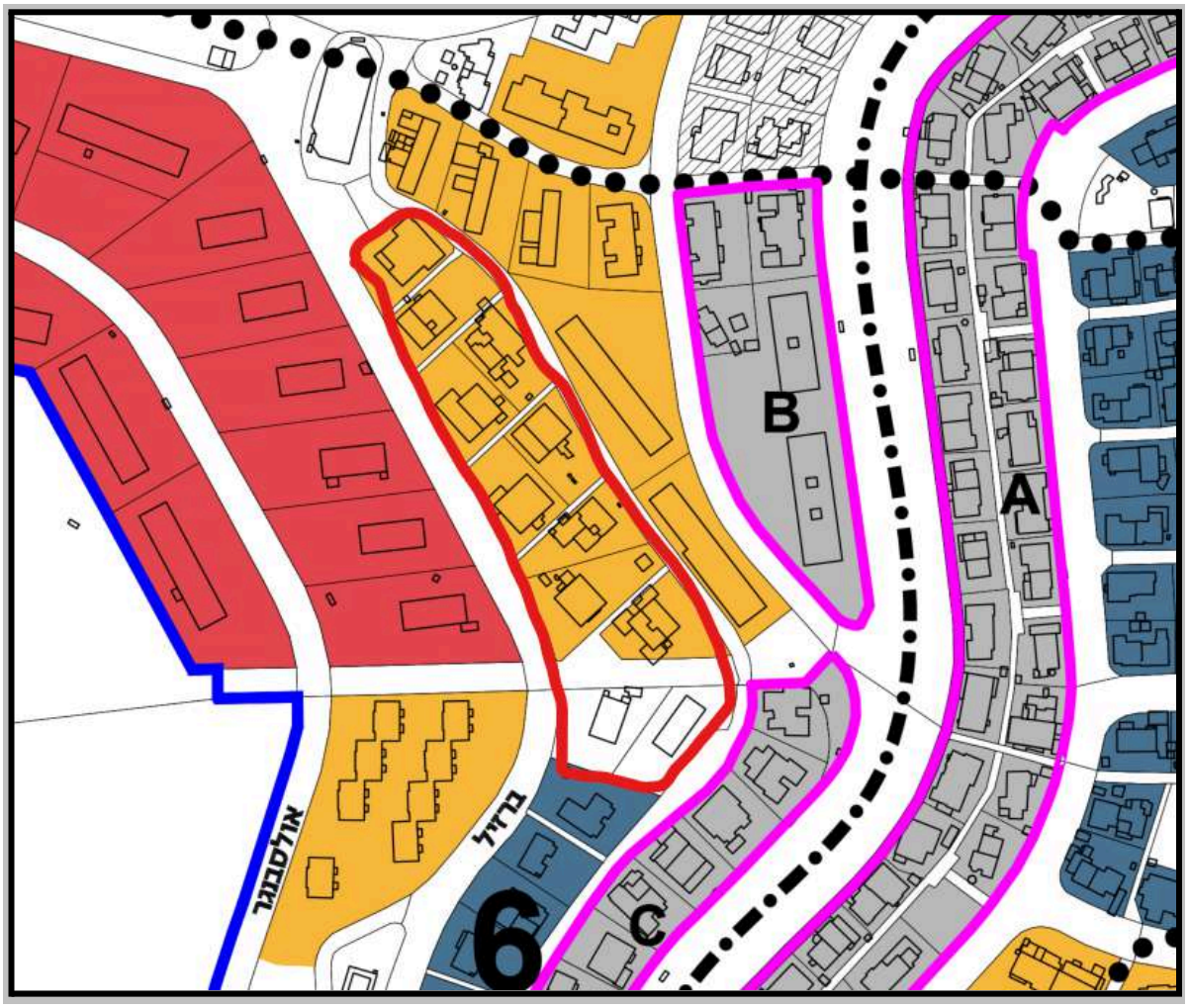


מתוך- המצגת שהוצגה בועדה המחוזית בינואר 2025

לפיכך, נבקש שתתבצע חשיבה נוספת ומעמיקה בנושא היקף יחידות הדיור המקודמים במרחב תוך התחשבות בקיבולת הרק"ל ברמת נסיעה איכותית וטובה ולא רק סבירה.

2. תאימות לתכנית האב-

שטח התוכנית של מאיר אבנר 2-18 נחשב על פי תכנית האב של יובלים-גנים למתחם כתום עם עדיפות לתהליכים של התחדשות עירונית.



מתוך- תכנית אב יובלים-גנים "הנחיות בינוי כלליות למתחמי מגורים", המתחם מסומן באדום

על פי תכנית האב של יובלים-גנים "לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות". בהמשך, הועדה המחוזית קבעה כי תבחן בניה של מעל ל-12 קומות בהתאם לבחינת שיפור משמעותי של המרחב. אך עד היום הועדה לא הוסיפה להגדיר באופן קונקרטי מהו "שיפור משמעותי של המרחב", לכן נושא זה נשאר עמום ונתון לפרשנות. מאז ברוב המוחלט של התוכניות שקודמו בועדה המחוזית, ניתן לראות שאושרו מגדלים גבוהים יותר מ-12 קומות.

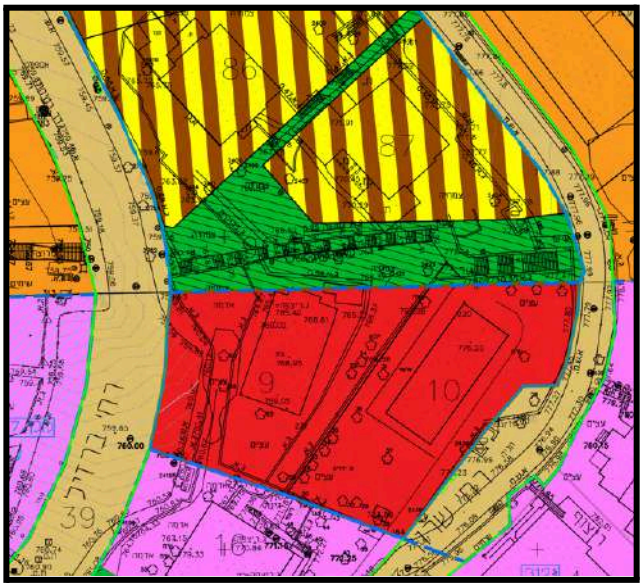
30. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בשל השונות המאפיינת את המתחמים הכתומים, ובשל הצורך במתן מגוון של מענים ציבוריים במתחמים השונים, נכון לאפשר בחינת מגוון תצורות בינוי במתחמים אלה, אשר יאפשרו גמישות תכנונית זו. על כן קובעת הוועדה כי במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכסית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.

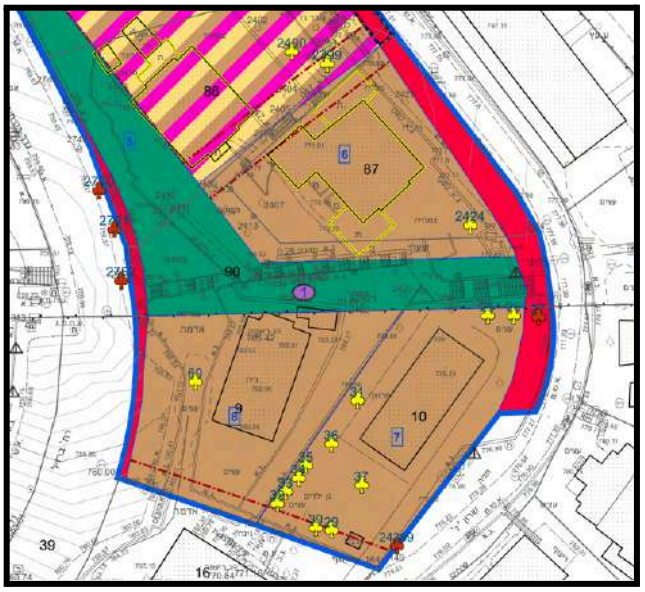
מתוך -מסמך החלטות מישיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2021014, תאריך: 13.7.2021

בסעיף הבא נפרט מדוע התכנית אינה מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי.

3. הפרשה ציבורית-

3.1. התכנית לא מציעה שיפור משמעותי של המרחב בהתאם להיקף כמות יח"ד המשמעותית אותה היא מוסיפה למרחב. תאי שטח 7 ו-8 הם כבר במצב הקיים שטחים למבנה ציבור וכן גם המעבר המרכזי הוא שטח ציבורי. התכנית גורעת 2 כיתות גן קיימות ומוסיפה 3 כיתות גן. אנו סבורים כי התכנית לא נותנת מענה ציבורי מספק, לפיכך נבקש לצמצם את היקף יח"ד וגובה הבינוי בתכנית.





מתוך -תשריט מצב מוצע ומאושר

4. בינוי

4.1. **דיוריות-**

התכנית כוללת "דיורית", מעין יחידות דיור שיכולות לשמש משק בית נפרד. על פי הוראות התכנית, התכנית יכולה לכלול כ-20% דיורית מסך יח"ד שבתכנית. כלומר עד 107 יחידות דיור נוספות אשר לא נחשבות כיחידות דיור. לאור הכתוב בסעיפים הבאים נבקש לא לאפשר את השימוש דיוריות בשכונה עם התפתחות עירונית עצימה כמו קרית היובל.

7. תותר תוספת דיוריות כהגדרתן בתכנית עבור עד 20% ממספר היחידות המוצע. ובלבד שהשטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ-130 מ"ר.

מתוך- הוראות התכנית, סעיף 4.1.2

4.1.1. נושא הדיוריות עלול להעמיס על השלד הציבורי במרחב כתוצאה מחישוב אוכלוסייה שאינו תואם למציאות. לדוגמה במידה וזוג+1 מתגוררים בדיורית שמוצמדת ליח"ד עם 3 נפשות, יכול להיווצר מצב של 6 נפשות ואפילו יותר למשק בית. לזה יש השלכות על חישוב הפרוגרמה הציבורית בכל הקשור למסדות חינוך למשל (מעונות יום וגני ילדים), נושא זה חשוב במיוחד בשכונה עם היקפי התחדשות עירונית משמעותיים כמו שקרית היובל עוברת, נבקש לבחון את הנושא לעומק.

4.1.2. מכיוון שהדיורית אינה נחשבת כיח"ד בפני עצמה, היא לא מקבלת תקן חניה אלא נכללת בתקן החניה של הדירות הגדולות (1.33 לכל יח"ד). נוצר מצב שתקן החניה הוא פחות מ1:1 (במידה ומכניסית לחישוב דיוריות). סביר להניח שאחוז מסוים מחזיק גם רכב שני ושלישי. היום אנו עדים בשכונה למצוקת חניה שהולכת וגוברת, אי תאימות של תקן החניה יכול לגרום למצב של ריבוי כלי רכב שיחנו את רכבם במפלס הרחוב, מצב שאינו רצוי ברמה השכונתית.

4.2. **גובה הבינוי-** התכנית מציע 2 מגדלים בגובה של 35 קומות (37 בהנחה וקרן התחזוקה תתממש) ממפלס רחוב מאיר אבנר. ממפלס רחוב ברזיל הרחוב המקביל, יתווספו 7 קומות. כלומר 42 או 44 קומות ממפלס רחוב ברזיל. לגובה בינוי כה רם יש השלכות משמעותיות רבות למרחב ולתושבים הפוטנציאלים שיגורו בו. גובה המגדלים הוא משמעותי יותר מאשר המגדלים המתוכננים לקום בסביבתו ולכן יהיו בולטים יותר בנוף, עלויות התחזוקה יהיו גבוהות, התושבים יהיו תלוים במידה רבה במעליות, גם במקרים של חירום, פריצת שריפות והפסקות חשמל. השפעות סביבתיות של הצללה ורוחות ועוד שלל היבטים מדאיגים של מגדלים בגבהים האלו. לאור כל המתואר, נבקש לצמצם את גובה הבינוי ואת היקף יחידות הדיור בתוכנית.

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל:02-6414896 פקס: 02-6430069 kiryatyo@matnasim.org.il

4.3. **מרחק בין מבנים**- על פי הוראות התכנית, המרחק בין המבנים שגובהם מתנשא ל-11/18 קומות (בהתאם למפלס) יהיה 8 מטרים בלבד, 8 מטר הוא מרחק מאוד מצומצם ולא איכותי. לכך יכולות להיות השלכות ישירות על תושבי המתחם העתידיים. השפעות של מחסור באור שמש, זרימת אוויר לא מספיק טובה, רמת פרטיות נמוכה, ויצירה של תחושת צפיפות לא נעימה. לטובת תושבי המתחם העתידיים ואיכות רמת התכנון נבקש להגדיל את המרחק בין המבנים ל-15 מטר לפחות. המלצת מהנדס העיר לתכנית התייחסה גם היא לנושא המרחק בין הבניינים וקבעה כי יש לשמור על מרחק מינימלי של 15 מטר בין רב קומות למבנה סמוך ו-12 מטר בין הבניינים הנמוכים.

8. המרחק בין שני בניינים סמוכים 3,4,5 יהיה 8 מ'.

מתוך- הוראות התכנית סעיף 4.1.2

8. **קווי בניין ומרחקים בין בניינים:** לצורך הותרת גמישות לתכנון המפורט להיתר יקבעו קווי בניין כלליים למלוא שטח המגרש, ולא עבור כל בניין - 4 מ' כלפיי דרום- המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור/ שצ"פ, כלפי צפון 3 מ' מהשביל שיוצע, 3 מ' לכיוון מזרח (מאיר אבנר) וקו בניין 0 כלפיי מערב (ברזיל). יקבע מרחק מינימלי בין הבניינים - 15 מ' בין מבנה רב קומות למבנה סמוך ו- 12 מ' בין הבניינים הנמוכים. קווי הבניין ומרווחי הבניין הינם לכל הבינוי לרבות למרפסות.

מתוך- חוות דעת מהנדס העיר

4.4. **הוספת יחידות דיור**- סעיף טז בהערות לטבלה מספר 5 מאפשר להוסיף 53 יחידות דיור נוספות. בעקבות היקף יחידות הדיור המשמעותי שתכנית זו מוסיפה למרחב ולעומס שכבר מתוכנן בה, נבקש להוריד את הסעיף הזה מהוראות התכנית.

טז. תותר תוספת יח"ד בהיקף של עד 10% ממספר יח"ד המצויין בטבלה, ובלבד שסך שטחי הבניה לא יעלה על המצוין בטבלה.

מתוך- הוראות התכנית, הערות לטבלה 5

4.5. **מפלסי כניסה**- בסעיף 4.1.2 סעיף 2 מצוין גמישות של מטר וחצי מההוראה לתאימות במפלס הכניסה למגורים. נבקש להוסיף להוראה זו וגם אל סעיף 4 שתותר גמישות כל עוד הכניסות אל המבנים נשמרות נגישות. המלצת מהנדס העיר

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל:02-6414896 פקס: 02-6430069 kiryatyo@matnasim.org.il

התייחסה גם היא לנושא וביקשה להגביל במגורים עד 50 ס"מ לכל היותר ולהסיר את הגמישות שניתן במסחר.

2. מפלסי הכניסה למגורים יהיו מרחוב ברזיל ומרחוב מאיר אבנר ויהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה. תותר גמישות של עד 1.5 מטר מהוראה זו.
3. כניסה קובעת מוגדרת מרחוב מאיר אבנר.
4. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית לרחוב ברזיל יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.

מתוך- הוראות התכנית סעיף 4.1.2

11. מפלסי הקומות המופנים כלפיי ברזיל ומאיר אבנר וברזיל יתוכננו ברצף המשכי למפלסי הרחובות, ללא כל חיץ, כגון מדרגות- יש לתקן את סעיפים 4.4.2 א 2 – מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
12. סעיף 4.4.2 א 3- להסיר את הגמישות של עד 0.3 מ' כניסה למסחר מפני המדרכה הצמודה.

מתוך- חוות דעת מהנדס העיר

4.6. **גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה** - מלבד חיוב התקן של בניה ירוקה נבקש לבחון הוספה של גגות ירוקים כחלק מהתכנית עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים או כחולים . דבר אשר לא מוזכר בהוראות התכנית. המלצת מהנדס העיר התייחסה גם היא לנושא. גם בגגות של רבי קומות אפשר לייצר גגות אשר יכולים לתרום במידה מסוימת לסביבה, על אף שהשטח מוגבל.

42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

מתוך- חוות דעת מהנדס העיר

4.7. **שלביות ביצוע-** בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע מאוד גמישים. על פי הוראות התכנית יהיה ניתן להרוס ולבנות כל אחד מחמשת המבנים בנפרד. שלביות כזו תפגע בחיי התושבים הגרים סמוך למתחם ואף בתושבי המתחם עצמו, שכן אם

השלביות תמומש בצורה של כל מבנה בנפרד, התושבים יחיו באתר בניה מתמשך, וכך איכות חייהם תפגע ממגורים בסמוך לאתר בניה.

כמו כן, לא ברור משלבי התכנית איך יראה פתרון החניון התת קרקעי במצב כזה. כי הרי החניון הוא משותף לכל המתחם. הוראות התכנית מציינות "תוך מתן פתרון חנייה למבנה/ים החדשים שיוקמו." עוד משפט מעורפל ולא ברור. עולות השאלות אילו פתרונות אפשריים קיימים, מה איכותם ובסמכות מי לאשר אותם. נבקש לבטל את שלביות הבניה בצורה המתוארת בהוראות התכנית ולקבוע בניה בהינף אחד.

במידה והועדה המחוזית סבורה כי יש לאפשר שלביות, ניתן לאפשר שלביות פחות מקלה. כמו לדוגמה חלוקה של המתחם ל-2 מתחמים- מתחם של שני המגדלים ומתחם נוסף של שלושת המבנים.

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים	ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד ובכל סדר שיבחר תוך מתן פתרון חנייה
מועד הפקה: 20/07/2025 11:40 - עמוד 21 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 65		
תכנית מס': 101-0924480 - שם התכנית: התחדשות עירונית, מאיר אבנר 2-18 ירושלים		
		למבנה/ים החדשים שיוקמו.
2	הוצאת היתר	תותר הוצאת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה המוצעת.
3	שלביות ביצוע	1. תותר הנפקת היתר עבור קומות החניון בטרם הוצאת היתר לבניינים. 2. תותר הנפקת היתר בניה עבור כל אחד מהבניינים בנפרד.

מתוך- הוראות התכנית

56. שלביות ביצוע תתוקן כך שתתאפשר בניה בשלבים לשני מתחמים לכל היותר. כל מתחם יוקם בהינף אחד במלואו לרבות פתרונות חניה, פריקה וטעינה ומענה לצורכי הציבור הנדרשים במסגרת התכנית. תנאי להיתר ראשון תכנון הרחבת והסדרה של הרחובות והשביל במקטע הרלוונטי וכל השטחים הבנויים הנדרשים לצורכי ציבור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי לאיכלוס יהא הקמתם בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

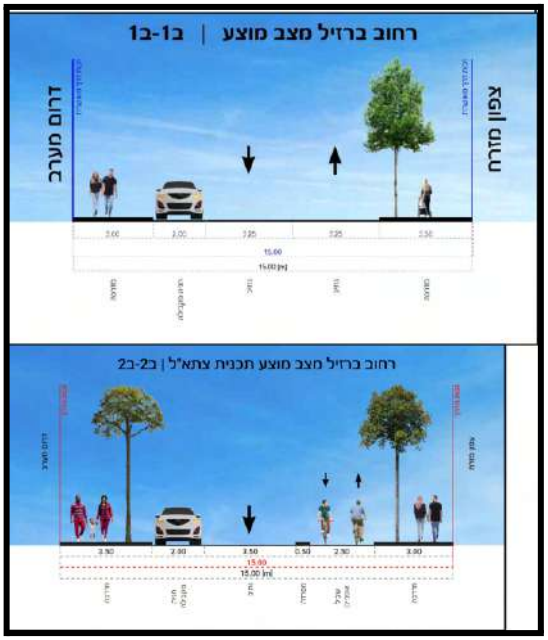
מתוך- חוות דעת מהנדס העיר

4.8. **תחזוקת מבנים על פי תקן-** נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים 1525 על 4 חלקיו.

4.9. **חזית רחובות** יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. נבקש שכל נושא האשפה והחללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע.

5. תשתיות ותחבורה

5.1. **חתך רחוב ברזיל-** כחלק מעבודת הפרוייקטור השכונתי וההמלצות שהתקבלו ונכנסו לסלי הפרויקטים של העירייה, קיים תכנון להוספת שביל אופניים והפיכתו של רחוב ברזיל לחד סיטרי. נספח התנועה של התכנית מציע חתך רחוב שונה מזה שיועץ התחבורה וצתא"ל הציעו, כלומר ביטול שביל האופניים והשארתו של רחוב ברזיל כדו נתיבי. נבקש לחייב את התכנית בקיום ההמלצות שניתנו בנושא וקיום חתך רחוב הכולל שביל אופניים ברחוב ברזיל.



מתוך- נספח התנועה

5.2. חניה

5.2.1. **חניות נכים-** בתחום התכנית קיימות 8 חניות נכים, 4 לרכב רגיל ו-4 לרכב גבוה. על אף שמספר חניות הנכים תואם את התקן, נבקש לשקול לייצר מספר חניות רגילות שבמידת הצורך יוכלו להיות מוסבים לחניות נכים במידה וכמות הנכים במבנים השונים תגדל.

במצב הנוכחי, תושבים בעלי תו נכה יכולים לפנות לעירייה בטענה שהחניה הפרטית שלהם בחניון התת קרקעי לא נותנת מענה מספק לצרכיהם, וכך הם יקבלו חניה נוספת במפלס הרחוב, אנו צופים כי התופעה רק תתרחב ויש לתת על כך את הדעת.

5.2.2. **הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים-** בתכנית יש מספר שימושים שונים (מגורים, גני ילדים, בתי כנסת ומסחר). נבקש להוסיף

5.2.3. להוראות התכנית חיוב להפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין החניות המיועדות לשימושים אחרים. ובנוסף, קיום מנגנון אשר יאפשר הקצאה של החניות לשימושים השונים.

5.2.4. **רוחב חניה-** על פי נספח התחבורה, ניתן לראות שרוחבן של החניות עומד על רוחב של 2.7, 3 ו-3.3. מידות אלה גדולות מהתקן. בסופו של דבר הנגזרת של בחינת התקן השמאי של התכנית מורכב גם מעלויות החפירה בתת הקרקע. וככל שהחניות רחבות, כך גם עלות החפירה בתת הקרקע בהתאם. נבקש לבחון לצמצם את רוחבן של החניות בשילוב בחינת התקן השמאי וצמצום יחידות הדיור.

5.2.5. **חניית אופניים-** נבקש שחניית אופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

5.2.6. **מתקני חניה מכניים-** נבקש לא לאפשר פתרונות של מתקני חניה מכניים/מעליות רכב וכו' כחלק מהתכנית (סעיף 4), פתרונות אלו אינם מתאימים לפרויקטים של פינוי ובינוי כאשר יש אפשרות לחניות בתת הקרקע. אלא יותר לפרויקטים של תמ"א 38 כאשר אין אפשרות להוספה של חניון תת קרקעי.

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל:02-6414896 פקס: 02-6430069 kiryatyo@matnasim.org.il

2. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.

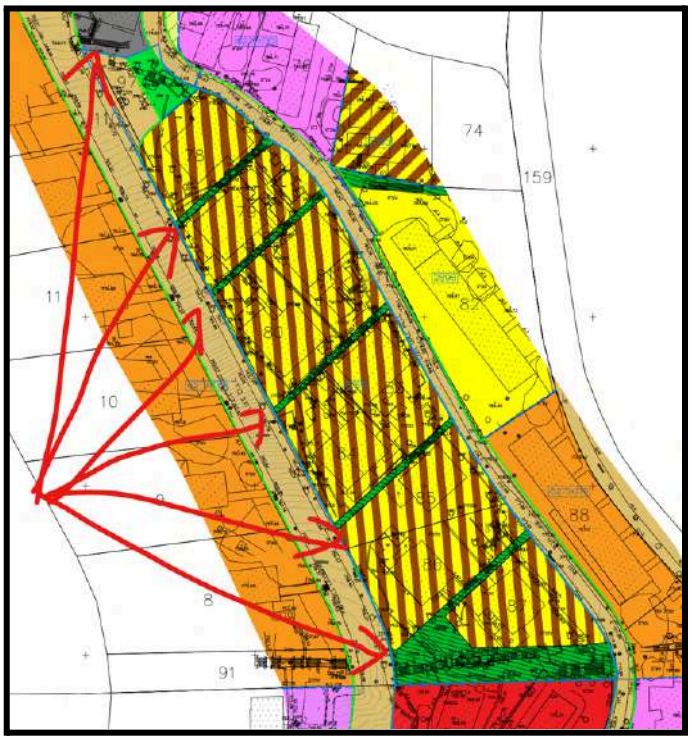
מתוך- הוראות התכנית סעיף 4.1.2

6. <u>תנועה ונגישות</u>

6.1. מעבר מכני בגבולות התכנית- בתא שטח מספר 5 צפוי פרויקט של מעבר מיצרני, הפרויקט כבר מאושר ובמסגרתו כבר התחילו עבודות הכנה. כלומר המעבר המיצרני יצא לדרך לפני שתכנית מאיר אבנר 2-18 תצא לביצוע. ההשלכות של בניית בית הספר העתידי בשטחים המקיפים את המעבר הציבורי לא ברורים. האם המעבר הציבורי יאפשר בניה של חניון תת קרקעי לבית הספר? האם יצטרכו לסגור את השביל הציבורי לתקופה ארוכה לצורך בניית בית הספר? נבקש מגורמי התכנון להתייחס לנושא בכובד ראש.

6.2. מעברים רגליים בתכנית- התכנית מציעה 2 מעברים להולכי רגל בתחומה המחברים בין רחוב ברזיל אל רחוב מאיר אבנר. המרחק בין 2 המעברים האלו עומד על 170 מטר. במצב הנוכחי, יש כרגע 6 מעברים ביעוד קרקע של "מעבר ציבורי להולכי רגל". התכנית למעשה גורעת 4 מעברים ציבוריים בין הרחובות. אנו סבורים כי תכנון ראוי יותר היה מייצר מעבר נוסף במרכז התכנית, במיוחד שתכנית 101-1019611 פינוי בינוי ברחוב חיים חביב 3 (תכנית מאושרת) מציעה מבנה ציבור גדול ושצ"פ עם מעבר ממש בסמוך למרכז התכנית. נבקש לבחון הוספה של מעבר רגלי נוסף לטובת קישוריות מיטבית ורשת הליכה איכותית.

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל:02-6414896 פקס: 02-6430069 kiryatyo@matnasim.org.il



מתוך- תשריט מאושר (מצב קיים)

7. שטחים פתוחים והיבטים נופיים

7.1. כריתת עצים-

נספח סקר עצים מפרט 47 עצים לכריתה, מהן 7 בעלי ערכיות גבוהה מאוד ועוד 21 בעלי ערכיות גבוהה. אנו מצרים על כריתת עצים גדולי ממדים ורבי-ערך, שהולכים ומתמעטים בעיר בשנים האחרונות בשל תכניות בנייה ותחבורה שונות. בשכונת קרית היובל לבד נכרתו ב-12 השנים האחרונות כ-600 עצים, ועוד היד נטויה. לעצים, בעיקר לגדולים בהם, ערך נופי רב, וגם אקולוגי, במתן צל, בקירור הסביבה, בפליטת חמצן, בספיחת מזהמים, בבידוד מרוחות ומרעש, ועוד שלל תפקידים מועילים. לדבר השלכות ישירות ברורות על בריאות הציבור. בכריתת העצים גורמים לזיהום אוויר, להתחממות הסביבה, ולהשפעה נפשית הרסנית על האוכלוסייה המתגוררת במקום, שמבקשים להכפילה פי כמה וכמה, לא רק בתכנית זו, אלא בכל תכניות פינוי-הבינוי בשכונה ובסביבתה, שחלקן יצאו כבר לפועל, כמו ברחובות טהון, בוליביה, שטרן והציונות. השתילים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. לעצים הצעירים ייקח עשרות שנים לגדול לממדי העצים הנוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו של העצים הבוגרים. אנו מבקשים לשמר כמות רבה ככל האפשר ולשקול העתקות ולא כריתות.

8. תקופת הבניה

8.1. **שטח התארגנות-** בשכונה קיימים היום מספר אתרי בניה של תוכניות התחדשות עירונית אשר נמצאות בביצוע. כל אתר בניה מבקש לספח שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט שלו למשך תקופה ארוכה. שטחים אלו הן שטחים יקרים המשמשים לטובת מדרכות וחניות ציבוריות. עם הזמן יתווספו אתרי בניה נוספים בתחום השכונה והבעיה שאנו עדים לה כבר היום צפויה להחריף. נבקש לתת על כך את הדעת ולקבוע כי שטח ההתארגנות של התכנית ימצא בתחום התכנית בלבד.

8.2. **מעברים זמניים בין רחוב ברזיל לרחוב מאיר אבנר-** בגבול התכנית קיימים היום 6 מעברי הולכי רגל פעילים הנמצאים ביעוד קרקע ציבורי בין רחוב ברזיל למאיר אבנר. בזמן הבניה המעברים יסגרו (כולל המעבר המרכזי בשטח החום) לתקופה ארוכה של מספר שנים.

נבקש לבחון ולהגדיר זאת בשלביות של התכנית- קיום של מעבר ציבור בטוח בזמן תקופת הבניה (לנושא יש ערך רב, גם במידה ומעבר יתן מענה לתקופה מסוימת מתוך זמן הבניה הכולל). היום אנו עדים בשכונה לתוכניות אשר חוסמות מעברים לתקופות מאוד ארוכות. נושא הפוגע באיכות חייהם של תושבי השכונה.

9. חברתי

9.1. **סבסוד דמי ניהול לדיירים חוזרים-** יש לעגן בתכנית סבסוד דמי ניהול של תושבים חוזרים לתקופה של 10 שנים.

10. חירום

10.1. **חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה-**

החשיבות של מרחבים מוגנים ידועה לנו היטב מהשנה האחרונה, נבקש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום.

לסיכום

מינהל קהילתי יובלים מברך על התחדשות עירונית, בייחוד במתחמים שהוגדרו כאדומים או כתומים (כמו בתכנית הזו) בתכנית האב בעקבות מצבם הירוד והפוטנציאל לשיפור המרחב העירוני. עם זאת, אנו חוששים שהיקף התכנית הרב אשר מקודם בשכונה (שהנגזרת ממנו הוא הוספת יח"ד לשכונה) הוא בעצימות גבוהה ובקצב הזה השכונה אינה תוכל לספק לתושביה הוותיקים והחדשים

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל:02-6414896 פקס: 02-6430069 kiryatyo@matnasim.org.il

איכות חיים מספיק טובה. לאור הצפיפות הצפויה בעקבות ריבוי התכנית המקדמות באזור יש לבחון את כושר הנשיאה של שכונת קרית היובל ולקיים חשיבה מעמיקה וכוללת על כלל היבטי השכונה כמו שלד ציבורי, שטחים ירוקים לנפש, רשת התחבורה ועומס על תשתיות הרק"ל.

בברכה,

אסף שפנייר,

יו"ר מינהל קהילתי יובלים

התנגדות לתכנון בנין עיר מספר: 101-0924480 מאיר אבנר 18-2

תצהיר

אני, אסף שפנייר, נושא/ת ת.ז 031504244 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. ההתנגדות מוגשת בשם מינהל קהילתי יובלים ע"ר 580570034.
2. כתובת למשלוח תשובה: רח' צ'ילה 8, ירושלים.
3. טלפון: 02-6414869, כתובת מייל: urban@yovalim.org.il

נימוקי ההתנגדות מפורטים מטעם מינהל קהילתי יובלים מצ"ב כנספח א' לתצהיר זה.

אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

22/9/2025
תאריך

חתימה

אישור

אני, קיי שקייר, עו"ד מרחוב האור 8 בעיר בני ברק מאשר/ת בזה כי ביום 22/9/2025 הופיע/ה בפניי מר/גב' אסף שפנייר המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 031504244 ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

בנימין שפנייר, עו"ד
מ.ר. 42810

חותמת

חתימה

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0924480 פינוי בינוי מאיר אבנר 18-2

הח"מ,מייצג את לפחות מחצית מבעלי זכויות קנייניות בדירות בבניין , מאיר אבנר 16 ירושלים הידוע כגוש 30407 חלקה 86 ואת הנציגות בניין החלופית אורלי אסיה ועו"ד אלי אלקיים מבקש בזאת להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון, וזאת מהנימוקים הבאים:

מצ"ב יפויי כח כנספח

מצ"ב חתימות בעלי הדירות בבניין כנספח 2

א. <u>היעדר שיתוף ציבור ו/או בעלי זכויות</u>

1. התוכנית הוכנה והוגשה מבלי שהתקיימו הליכי שיתוף לבעלי הדירות בבניין המיועד להריסה פינוי בינוי מגישי התוכנית התעלמו לגמרי בשנים האחרונות מפניות חוזרות ונשנות של הח"מ ושל בעלי הדירות בבניין מאיר אבנר 16 לא שיתפו אותם בגיבוש התוכנית ולא התייעצו איתם כלל וסירבו לכל הפניות מבעלי הדירות במהלך השנים האחרונות לקיים הידברות עם נציגות הבית שמונתה ע"י רוב בעלי הדירות בבניין **אורלי אסיה ועו"ד אלי אלקיים** ותחת זו מינו על דעת עצמם נציגי בניין שהם קבעו אותם אשר אחד מהם הינו מר אברהם שלו פרידמן אשר למרבה הצער הוא חלה וכלל לא היה כשיר להיות ובשל כך אף הוא מתנגד לתוכנית ובנוסף החברה לא שאלה לדעתו והנציג והשני מר אורי עמיר אמר באסיפת דיירים לבעלי הדירות בעצמו כי איננו מייצג את הבניין וע"כ לבניין מאיר אבנר 16 ירושלים כלל לא הייתה נציגות בניין מול מגישת התכנית .

2. ההתעלמות מגישת התוכנית החברה להתחדשות ירושלים הייתה מכוונת מאחר שהם ידעו כי מדובר בנציגות מקצועית אשר יודעת מה לבקש ולעמוד על זכויותיה ומתוך כך ועל מנת ליצור לעצמה זירה בה היא עושה ככל העולה על רוחה היא נקטה בהתעלמות ואי שיתוף בעלי הדירות בפרטי התוכנית .

3. מנכ"ל מגישת התוכנית מר אסף חרש אמר לח"מ כי הוא לא משתף פעולה עם מוקדי כוח כאילו ובעלי הדירות אינם בעלי הזכויות הקניניות בדירות .

4. הח"מ נפגש בשנת 2020 עם מנכ"ל מגישת התכנית אסף חרש וביקש ממנו כי עו"ד מטעמנו שאיננו הח"מ יהיה שותף בגיבוש ההסכם ,התכניות ופרטי כלל התכנים הכוללים את הפרויקט הפינוי בינוי אך הוא סירב בכל תוקף ודחה את הח"מ בסיפורים ומריחות .

5. בשנת 2021 נשלח מכתב אל מנכ"ל מגישת התכנית אסף חרש בה נכתב מפורשות כי נציגי הבניין הינם הח"מ וגב' אורלי אסיה כאשר ההחלטה התקבלה על כך באסיפת הדיירים /בעלי הדירות אך מגישת התכנית ומנהלה התעלם בצורה מוחלטת מבעלי הדירות בבניין .

מצ"ב החלטת אסיפת בעלי הדירות

6. התוצאה של התנהלות מגישת התכנית הינה קשה מאוד לא התייעצו איתנו באשר לתכנית אשר איננה עונה על הצרכים של בעלי הדירות משום שלא התקיים כל תהליך מסודר להתייעצות איתנו נזרק דיו על דפי התכנית כשהמגישה היא זו שקובעת מה יעשה בדירות שלנו

7. חשוב לציין כי בעלי הדירות בבניין זה הינם אנשים פשוטים ולעיתים דלים אשר רכשו את הדירה בכספם שזהו כל מה שיש להם ולקחו הלוואת משכנתא כשזהו רכושם וקורת הגג

מעל ראשם וע"כ לא יתכן כי יבצעו תכנית הריסה ובנייה מחדש אשר משנה את כל החיים שלהם כפי שהיה עד להיום מבלי שמישהו התייעץ איתם באשר לצרכים שלהם אשר יבואו לידי ביטוי בתכנית .

<u>פגיעה בקניין וזכויות יסוד</u>

8. **<u>פגיעה בקניין</u>** – התוכנית מביאה להריסת בתי התושבים בלי הסכמת לפחות מחצית מהבעלים וכשהתוכנית מאשרת בנייה של בנינים חדשים ללא שהתייעצו עם בעלי הדירות בבניין באשר לצרכים שלהם המאפיינים והדברים הרבים שעל תכנון ראוי לקחת בחשבון כשהדבר מהווה פגיעה קשה בזכויות יסוד מוגנות בחוק יסוד כבוד האדם וחרותו כשהמנויות שבהן הינן הזכות לכבוד, וזכות הקניין אשר נפגעות קשה כאשר מגישת התכנית עושה ברכושו ובסביבת חייו של אדם ובעלי הדירות כרצונה מבלי שהיא מוכנה לשתף אותם ולתת להם כל השפעה על התוכנית .

9. התכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הדירות ומשפיעה ישירות על קניינם הפרטי של בעלי הדירות מבלי שניתנה להם הזדמנות נאותה להביע עמדתם .וע"כ אי־ קיום שיתוף משמעותי פוגע בזכות הטיעון של הבעלים **ומהווה פגם מהותי בהליך התכנוני כאשר תהליך תכנוני ראוי הינו תהליך אשר חייב להיות משתף ומתייעץ עם בעלי הזכויות אשר מושפעים בצורה ישירה מהתכנית .**

10. זכות הקניין היא זכות חוקתית מכוח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו (סעיף 3), ועל הוועדה לשקול בכובד ראש קיום פגיעה זו בבעלי הדירות מאחר ובפסיקות רבות של ביהמ"ש העליון נקבע כי יש להבטיח הליך הוגן ושוויוני כאשר נפגעות זכויות קניין.

<u>חוסר סבירות מנהלית</u> – יזם /מגישת התכנית אשר מקדם תוכנית פינוי בינוי בלי דיאלוג בסיסי עם הבעלים ונציגותם הנבחרת מקיים בכך חוסר סבירות מנהלית קיצוני ולו רק בשל כך יש לדחות את התכנית ולהורידה מסדר היום .

11. בפסיקה הוכרה חשיבות עקרון שיתוף הציבור ופרטיו בהליכי תכנון,וכאשר קידום תוכנית בהיקף כה רחב, ללא הידברות עם למעלה ממחצית מבעלי הזכויות, מהווה חוסר סבירות קיצוני בניהול ההליך המנהלי.

12. בג"ץ קבע בפסיקות רבות כי רשות מנהלית מחויבת לפעול בסבירות, מידתיות ובהגינות כלפי הציבור הנפגע מהחלטותיה.

<u>השלכות סביבתיות ותשתיתיות</u>

13. התוכנית במתכונתה הנוכחית אינה מתייחסת כראוי להשלכות על תשתיות קיימות (תחבורה, חניה, ביוב, מוסדות ציבור)מאחר ולא נשמעו עמדותיהם של למעלה ממחצית מבעלי הדירות במאיר אבנר 16 .

14. נוכח האמור לעיל, בעלי הדירות והנציגות החלופית מתנגדים לתוכנית במתכונתה הנוכחית ודורשים לעצור את הליך האישור עד לעריכת שיתוף ציבור מהותי עם בעלי הדירות והנציגות החלופית(שהינה הנציגות העיקרית כי לא קיימת אחרת) .

15. בהתאם לאמור במידה ומגישת התכנית תקיים עם הח"מ תהליך הידברות כנה ולא בכדי לצאת ידי חובה יהיה ניתן לתקן את התוכנית כך שתבטיח שמירה על זכויותינו הקנייניות, תנאי מחיה הולמים ותשתיות מתאימות לצרכים של בעלי הדירות .

אלי אלקיים עו"ד
ב"כ כמחצית מבעלי הדירות בבניין

ב"ה 15/8/25

מינוי נציגי בניין חלופיים והתנגדות לתוכנית תב"ע

1. אנו החתומים מטה בעלי דירות במאיר אבנר 16 ירושלים ממנים בזה נציגי בניין חלופיים לעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 מאיר אבנר 16 ירושלים .

2. נציגי הבניין הממונים על ידינו הינם:.1 אור-לי אסיה ת.ז 023845043 .2 אליהו אלקיים ת.ז 036245124 .

3. אנחנו מתנגדים לתוכנית תב"ע שהוגשה לוועדה המחוזית מאחר שאף אחד לא התייעץ איתנו באשר לתוכנית והתוכנית בצורה שהוגשה אינה מתאימה לנו ולכך אנחנו מבקשים לא לאשר את התוכנית .

4. בנוסף לכך רצוננו להדגיש כי ישנם ניגודי ענינים חמורים בקשר הקיים בין מי מבעלי עקיבא זורבין לעו"ד הדיירים מנחם מושקוביץ ועורכי הדין הנוספים שאיתו אשר לא מונו על ידינו כלל .

ועל זה באנו על החתום

שם. אלון אלקיים	ת.ז 054918385	חתימה		מס' דירה 10
שם. צפירה אלקיים	ת.ז 040640816	חתימה		מס' דירה 3
שם. אור-לי אסיה	ת.ז 023845043	חתימה		מס' דירה 11
שם. אברהם בן סיגלית	ת.ז 030158588	חתימה		מס' דירה __
שם. נעמן בן דוד	ת.ז 028828819	חתימה		מס' דירה 6
שם. איציק אלקיים	ת.ז 059149526	חתימה		מס' דירה __
שם.	ת.ז	חתימה		מס' דירה __
שם.	ת.ז	חתימה		מס' דירה __

נאמן הקניין
Eli Elkayam, Adv אלי אלקיים, עו"ד
License No. 89038 מספר רישיון
0544-526476 מיל

יפוי כח

אנו החתימ 1. נתן בן דוד ת.ז 028820819

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 ירושלים

ותנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, חמרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, חזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלות הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלות הודעות, הוראות או חזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות לחודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ"ל.

בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל כדלקמן :

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ"ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ"ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(י) כחי הנ"ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ"ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולחעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ"ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על התתום, ביום 17/9/25

1.שם נתן בן דוד חתימה _____

2. שם _____ חתימה _____

Eli Elkayam, Adv אלי אלקיים, עו"ד
license No. 89038 מספר רישיון
0544-524076 נייד

יפוי כח

אנו מחה"מ 1. אברהם שלו פרידמן ת.ז 030158588 2. אמיר שלו פרידמן ת.ז 034649400

ממנה (ים) את עורך הדין:, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 ירושלים

והנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלות חודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלות הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל חליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, לחגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם חזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניחול המשפט הנ"ל.

בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל כדלקמן:

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, חן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ"ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ"ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(י) כחי הנ"ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ"ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ"ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 12/09/25

1. שם אברהם שלו פרידמן חתימה _____

2. שם אמיר שלו פרידמן חתימה _____

אלי אלקיים, עו"ד
Eli Elkayam, Adv
מספר רישיון License No. 89038
נייד 0544-524476

יפוי כח

אנו הח"מ 1. ציפורה לאה פישר ת.ז 040649816

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי(י) כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 דירה 3 ירושלים _____

והנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלוח הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ"ל.
בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל כדלקמן :

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ"ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ"ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, לחודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(י) כחי הנ"ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ"ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ"ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 15/8/25

1.שם _____ חתימה _____

Eli Elkayam, Adv אלי אלקיים עו"ד
License No. 89038 מספר רישיון
0544-524476 נייד

יפוי כח

אנו החת״מ 1. יצחק עטיה ת.ז 059149526

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי(ה) כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 דירה 7 ירושלים _____

וחנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, תגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג׳, טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלוח הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג׳, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג׳, לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של חוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ״ל.
בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל כדלקמן :
1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ״ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרת, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ״ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ״ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(ה) כחי הנ״ל.
5) לנהל את משפטי(נו) הנ״ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ״ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(ה) כוחי(נו) אלה מראש.
6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ״ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו״ד אחר.
7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ״א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ״ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.
ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 28/8/25

1.שם _____ חתימה _____

Eli Elkayam, Adv. אלי אלקיים, עו״ד
License No. 89038 מספר רישיון
0544-526478

יפוי כח

אנו החת״מ 1. אורלי אסיה ת.ז 023845043

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באו(י) כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 דירה 11 ירושלים _____

והנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג׳, טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלוח הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג׳, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג׳, לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, לחסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ״ל.
בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל כדלקמן :

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ״ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ״ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ״ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באו(י) כחי הנ״ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ״ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ״ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באו(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ״ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולהתחום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו״ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על החגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ״א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ״ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 18/8/25

1.שם אורלי חתימה _____

אסיה

Eli Elkayam, Adv
License No
0544-526476

ב"ה 15/8/25

מינוי נציגי בניין חלופיים והתנגדות לתוכנית תב"ע

1. אנו החתומים מטה בעלי דירות במאיר אבנר 16 ירושלים ממנים בזה נציגי בניין חלופיים לעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 מאיר אבנר 16 ירושלים .

2. נציגי הבניין הממונים על ידינו הינם:.1 אור-לי אסיה ת.ז 023845043 .2 אליהו אלקיים ת.ז 036245124 .

3. אנחנו מתנגדים לתוכנית תב"ע שהוגשה לוועדה המחוזית מאחר שאף אחד לא התייעץ איתנו באשר לתוכנית והתוכנית בצורה שהוגשה אינה מתאימה לנו ולכך אנחנו מבקשים לא לאשר את התוכנית .

4. בנוסף לכך רצוננו להדגיש כי ישנם ניגודי ענינים חמורים בקשר הקיים בין מי מבעלי עקיבא זורבין לעו"ד הדיירים מנחם מושקוביץ ועורכי הדין הנוספים שאיתו אשר לא מונו על ידינו כלל .

ועל זה באנו על החתום

שם. אלון אלקיים	ת.ז 054918385	חתימה		מס' דירה 10
שם. צפירה אלקיים	ת.ז 040640816	חתימה		מס' דירה 3
שם. אור-לי אסיה	ת.ז 023845043	חתימה		מס' דירה 11
שם. אברהם בן סיגלית	ת.ז 030158588	חתימה		מס' דירה __
שם. נעמן בן דוד	ת.ז 028828819	חתימה		מס' דירה 6
שם. איציק אלקיים	ת.ז 059149526	חתימה		מס' דירה __
שם.	ת.ז	חתימה		מס' דירה __
שם.	ת.ז	חתימה		מס' דירה __

נאמן הקניין
Eli Elkayam, Adv אלי אלקיים, עו"ד
License No. 89038 מספר רישיון
0544-526476 מיל

יפוי כח

אנו החתימ 1. נתן בן דוד ת.ז 028820819

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 ירושלים

ותנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, חמרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, חזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלות הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלות הודעות, הוראות או חזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות לחודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ"ל.

בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל כדלקמן :

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ"ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ"ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(י) כחי הנ"ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ"ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולחעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ"ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על התתום, ביום 17/9/25

1.שם נתן בן דוד חתימה _____

2. שם _____ חתימה _____

Eli Elkayam, Adv אלי אלקיים, עו"ד
license No. 89038 מספר רישיון
0544-524076 נייד

יפוי כח

אנו מחה"מ 1. אברהם שלו פרידמן ת.ז 030158588 2. אמיר שלו פרידמן ת.ז 034649400

ממנה (ים) את עורך הדין:, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 ירושלים

והנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלות חודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלות הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל חליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, לחגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם חזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניחול המשפט הנ"ל.

בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל כדלקמן:

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, חן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ"ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ"ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(י) כחי הנ"ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ"ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ"ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 12/09/25

1. שם אברהם שלו פרידמן חתימה _____

2. שם אמיר שלו פרידמן חתימה _____

אלי אלקיים, עו"ד
Eli Elkayam, Adv
מספר רישיון License No. 89038
נייד 0544-524476

יפוי כח

אנו הח"מ 1. ציפורה לאה פישר ת.ז 040649816

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי(י) כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 דירה 3 ירושלים _____

והנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלוח הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ"ל.
בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל כדלקמן :

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ"ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ"ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, לחודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(י) כחי הנ"ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ"ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ"ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 15/8/25

1.שם _____ חתימה _____

Eli Elkayam, Adv אלי אלקיים עו"ד
License No. 89038 מספר רישיון
0544-524476 נייד

יפוי כח

אנו החת״מ 1. יצחק עטיה ת.ז 059149526

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי(ה) כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 דירה 7 ירושלים _____

וחנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, תגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג׳, טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלוח הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג׳, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג׳, לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, להסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של חוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ״ל.
בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל כדלקמן :
1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ״ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרת, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ״ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ״ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באי(ה) כחי הנ״ל.
5) לנהל את משפטי(נו) הנ״ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ״ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באי(ה) כוחי(נו) אלה מראש.
6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ״ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו״ד אחר.
7) הנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ״א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ״ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.
ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 28/8/25

1.שם _____ חתימה _____

Eli Elkayam, Adv. אלי אלקיים, עו״ד
License No. 89038 מספר רישיון
0544-526478

יפוי כח

אנו החת״מ 1. אורלי אסיה ת.ז 023845043

ממנה (ים) את עורך הדין :, אלי אלקיים מ.ר 89038

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באו(י) כחי(נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו) בעניין ייצוג בעניין פינוי בינוי גוש 30407 חלקה 86 ברחוב מאיר אבנר 16 דירה 11 ירושלים _____

והנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג׳, טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונם, לבקש עיקולים זמניים ואישורם, מנוי מקבל נכסים, לשלוח הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג׳, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג׳, לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, לחסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל הליכים משפטיים וגם/או להפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות להודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניהול המשפט הנ״ל.
בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ״ל כדלקמן :

1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ״ל.

2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ״ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).

3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותיי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ״ל.

4) לייצגני(נו) בפלילים, להודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אהיה מיוצג(ים) על ידי באו(י) כחי הנ״ל.

5) לנהל את משפטי(נו) הנ״ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ״ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באו(י) כוחי(נו) אלה מראש.

6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ״ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולהתחום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולהעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו״ד אחר.

7) הנני(נו) מוותר(ים) על החגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ״א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כחי(נו) הנ״ל לעיין במידע אודותיי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על החתום, ביום 18/8/25

1.שם אורלי חתימה _____

אסיה

Eli Elkayam, Adv
License No
0544-526476

20 לאוקטובר 2025

לכבוד

גב' שירה תלמי	מר דן קינן	עוה"ד צביה זיכרמן
יו"ר הועדה המחוזית לתו"ב	מתכנן המחוז	יועמ"ש הועדה המחוזי לתו"ב
ירושלים	ירושלים	ירושלים

נכבדיי שלום

הנדון: כתב התנגדות/השגות - תכנית מופקדת 101-924480

בשם מר בן שמואל שמשון, בעל דירה מס' 1 בקומה ראשונה בבית המשותף ברח' מאיר אבנר 8, ת"ח 1 חלקה 80 גוש 30407 - מוגש בזאת כתב השגות לתכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית, **מצ"ב נסח טאבו, נספח 1**

בתמצית

1. התכנית המופקדת כרוכה בפגיעה בזכויות המאושרות והפוטנציאליות לבן שמואל מכח תכניות מאושרות - קודמות כולל תכנית הרחבת דיור נקודתית מאושרת אשר הזכויות מכוחה דווקא אמורות לתמרץ פינוי בינוי ולא להיפך - **מתבקשת הכרה בכל הזכויות המאושרות והפוטנציאליות לבן שמואל כתנאי לתכנית.**

2. התכנית פוגעת בזכות בן שמואל להמשיך לקדם הליך היתר לממ"ד - כצורך בטיחותי וחיוני של ממש בימים אלו מחד, ומאידך על רקע אי הוודאות שבפרויקט פינוי בינוי וממילא התארכותו הצפויה לשנים קדימה. וכל זאת ממילא למרות שמכוחה של התכנית המופקדת לא פורסמו בעת הרלבנטית סעיפי 77,78 – **מתבקש לאפשר לבן שמואל להמשיך לקדם את הליך ההיתר לממ"ד, ובהתאם גם להביאו בחישוב השטחים.**

3. התכנית כרוכה באי סבירות והפליה לרעה את בן שמואל - בגין הצגת טבלאות איזון וחלוקה לא שוויוניות לחלקו היחסי בבית המשותף, ובאופן שלא מתיישב עם הדינים הרלבנטיים לזכויות הקניין, ובנוסף בגין התחשבות חלקית בלבד בזכויות מאושרות עבורו מכח תכנית הרחבת הדיור הנקודתית המאושרת: למרות שמסומנת עבורו הרחבה בשלמותה במסמכי תכנית ההרחבה ובמסמכי היתרי הבניה שאושרו מכוחה – ולמרות שמדובר בשטחים המצויים בחזקה ייחודית רבת שנים מלווה בהשקעות של בן שמואל – **מתבקש לעדכן את טבלאות האיזון והחלוקה לשמירת זכויותיו הקנייניות היחסיות של בן שמואל.**

4. ממילא נראה שמלכתחילה התכנית במתכונתה הנוכחית לא עומדת בדרישות הסף שבתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו- ל-2016 - כולל לעניין הרוב הדרוש בבית משותף ובמקבץ פינוי בינוי, וכולל לגבי היעדר פגיעה – **מתבקשת בחינת שאלת עמידת התכנית בדרישות כאמור.**

5. התכנית מתעלמות מזכויות בן-שמואל חרף גילו ומצבו הרפואי על מגבלותיו הפיסיות – בניגוד לדינים הרלבנטיים לפינוי בינוי וזאת באופן שלא מלמד זכות על התנהלותה ותום ליבה של מגישת התכנית – **מתבקשת הכפפת התכנית לשמירה על זכויות בן שמואל/בעלי דירות בגילו ומצבו הרפואי של בן שמואל.**

א. <u>התכנית לא עומדת בתקנות התכנון והבניה בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף ובחוק פינוי ובינוי - ומתבקשת בחינת רוב הדרוש והעדר "פגיעה":</u>

6. מעיון במסמכי תיק תכנית וכך גם למיטב הידיעה, עולה שלא מתקיים הרוב המיוחס הדרוש של בעלי דירות בכל אחד ואחד מהבתים המשותפים, וגם לא במתחם כולו כמקבץ פינוי בינוי, ושגם לא מתקיים הרוב הדרוש לבעלות בקרקע עצמה. כך שהתכנית לא עומדת בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) תשע"ו-2016 (להלן - תקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), וגם לא בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן חוק פינוי בינוי).

7. כך למיטב הידיעה ומעיון במסמכי תיק התכנית, עולה כי בבית המשותף עצמו בחלקה 80 בו דירת מר בן שמואל - לא קיים הרוב הדרוש לקידום פרויקט פינוי בינוי. בנוסף, למיטב הידיעה בבית המשותף ברח' בחלקה 86 לא קיים רוב 50% לטובת מקבץ פינוי בינוי (ראו גם כתב התנגדותם בעניין), וכך גם לא בבית המשותף שבחלקה 85.

מצ"ב 3 נסחי טאבו מרוכזים להעדר רוב דרוש בחלקות 85,86, ובחלקת המתנגד לכשעצמה 80, נספח 2

8. נתון זה גם רלבנטי גם לכך שתכנית אב יובלים גנים, מאפשרת בתוכה חלופת תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי, ולרבות ע"י הגדלת זכויות עפ"י סעיף 5 לתכנית המתאר: בניגוד לתכנית המופקדת שלכאורה מבקשת לשלול תכנון מגרשים בודדים ו/או מימוש תכניות הרחבה מאושרות קודמות במגרשים בודדים באופן עצמאי. בהעדר הרוב הנדרש בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית, אין הצדקה לתוצאה כזאת.

9. אחת הסיבות להעדר הסכמה של רוב דיירי הבית המשותף או המתחם, היא אי הכרת מגישת התכנית בזכויות בניה מאושרות ופוטנציאליות מכוח תכניות קודמות, ואף מניעת קידום הליכי היתר מכוחה של תכנית הרחבה נקודתית מאושרת, ולרבות לצרכים בסיסים כגון ממ"ד. כל אלו עולים כדי "פגיעה" כהגדרתה בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית.

10. כאשר לצד זאת התכנית אף מציעה שינויי ייעוד ממגורים למסחר. <u>תקנה 2</u> לתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף, מאפשרת הגשת תכנית בבית משותף "**ובלבד שאין בתוכנית שמבקשים להגיש פגיעה**". בעניינו התכנית המופקדת מתיימרת לשנות את ייעוד הקרקע ממגורים גם לייעודים נוספים אחרים, בהם ייעודים מסחריים. זאת אף בניגוד לתכנית מתאר 2000 המהווה מסמך מדיניות של הועדה המחוזית, ולפיה שטח התכנית בייעוד מגורים. די בכך שהתוכנית מנסה לשנות ייעוד ממגורים בבית המשותף, גם לייעודים אחרים שלא למגורים, כדי להגדירה כתכנית פוגעת.

11. בהעדר הרוב הדרוש בתקנות, ובחוק, ונוכח הפגיעה אשר מכוחה, התכנית הופקדה שלא כדין ובחוסר סמכות, ומלכתחילה לא היה מקום להגישה. כתכנית שלא עומדת בחוק ותקנות הגשת תכנית בבית משותף – ומתבקשת בחינת עמידתה התכנית ברוב הדרוש, וכך גם בחינת שאלת העדר "פגיעה" מכוחה, כמפורט להלן:

ב. התכנית המופקדת כרוכה בפגיעה בזכויות מאושרות ופוטנציאליות מכח תכניות קודמות - מתבקשת הכרה בזכויות בן שמואל כאמור וכתנאי לתכנית:

12. על הבית המשותף חלה תכנית הרחבת דיור נקודתית מאושרת, תכנית הרחבות דיור-קרית יובל 3156 (להלן – תכנית ההרחבה המאושרת). התכנית מאפשרת את הרחבת הדירות הקיימות לטובת שיפור הבניינים וסביבתם הקרובה, ולטובת פיתוחה ושיקומה של השכונה, כולל ע"י קווי בניין להרחבות הבניה בכל אחד מהבניינים בשכונה. מכוחה אושרה הרחבה משמעותית של כ-35 מ"ר לשטחי הדירות הקטנות שבמקום.

13. הוראה 8(ג) לתכנית ההרחבה קובעת שתוספת בניה בבית המשותף, תותר בעמודות שלמות בפינות בניינים בלבד, אלא אם יתחייבו כל הדיירים בכל הקומות בבית המשותף, לבנות את התוספת בעת ובעונה אחת ובשלמותה, מן המסד ועד הגג:

(ג) תוספת הבניה תותר בעמודות שלמות בפינות בנינים בלבד. לא תותר כל תוספת בניה, אלא אם כן התחייבו כל הדיירים בכל הקומות לבנות את התוספת בעת ובעונה אחת בשלמותה מן המסד ועד הגג.

כל אחד מן הבעלים והמחזיקים של כל העמודה יהיה אחראי לביצועה בפועל של כל העמודה.

מצ"ב מסמכי תכנית ההרחבה המאושרת בבית המשותף, כנספח 3

14. בנוסף, מכוחן של התכניות המאושרות החלות לרבות תכנית מתאר 62 ו/או תכנית הרחבת הדיור הנקודתית, הותרה עבור כל דירות הבית המשותף "מרפסת עתידית" בהיקף של כ-10 מ"ר, המסומנת באופן רוחבי במסמכי היתרי בניה שונים שניתנו בבית המשותף.

מצ"ב היתרי בניה בבית המשותף בהם מסומנת "מרפסת עתידית" (גם בדירת בן שמואל), נספח 4

15. בנוסף ולצד כל אלו, תכנית אב יובלים גנים החלה במקום מאפשרת מספר חלופות בינוי כולל תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי, וזאת ע"י הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות והתכסית עד 130% מהמותר, עפ"י סעיף 5 לתכנית המתאר.

בנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר בשולי המתחמים ולאורך צירים ראשיים. תכנון להתחדשות עירונית במתחם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. יתאפשרו תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי ע"י הגדלת זכויות הבניה, מספר הקומות והתכסית עד 130% מהמותר ע"פ סעיף 5 לתכנית המתאר, כאשר אחד משלושת המרכיבים (% בניה, מס' קומות, תכסית) חייב להשאר ללא תוספת בכל מגרש). בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו. תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכסית מצומצמת וחלופה המציעה תכסית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות ההתחדשות עירונית.	שיכונים בעלי 2-5 קומות.

16. במהלך השנים קידמו דיירי הבית המשותף הרחבות דיור על בסיס תכנית ההרחבה המאושרת, בנוסף לאותה "מרפסת עתידית" שסומנה ככזאת בכל בקשות ההיתר הרלבנטיות.

17. כפי שניתן לראות בהליכי התכנון והבניה שבוצעו בפועל בבית המשותף ברח' מאיר אבנר 8 - בניגוד לדרישות תכנית ההרחבה המאושרת - קודמו הותרו ונבנו הרחבות בניה שלא בהכרח בעמודות שלמות בפינות המבנה - כאשר תוספות הבניה גם לא נבנו בעת ובעונה אחת בשלמותן בכל דירות הבית שלא בהתאם לדרישות התכנית – מה שהקשה על בן שמואל לממשה, וזאת ממילא בנוסף למצבו הרפואי וגילו המתקדם.

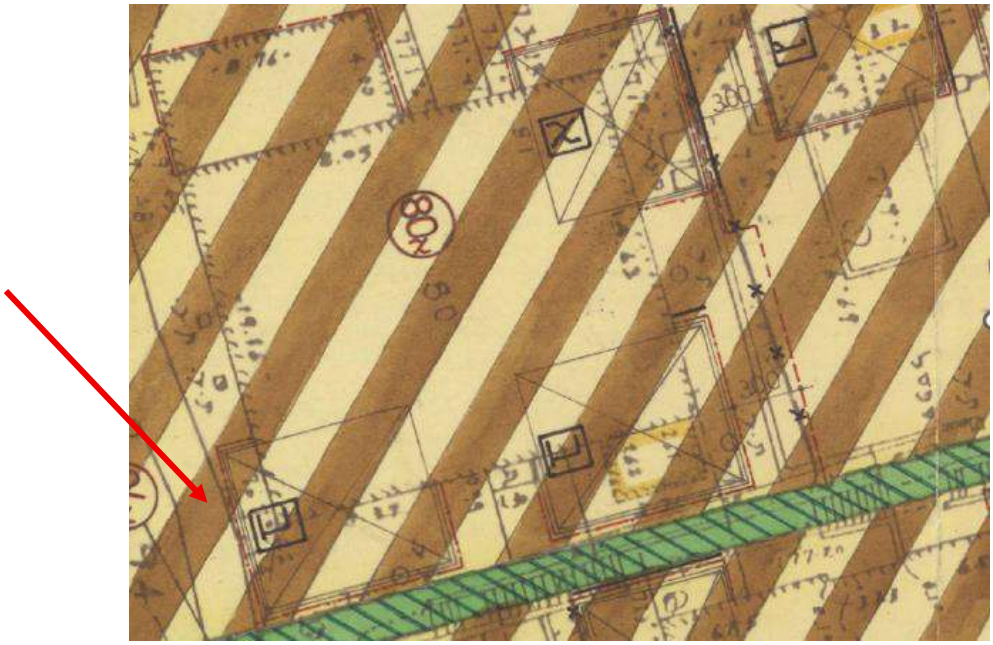
18. יש לזכור שמלכתחילה מדובר במתחם מגורים שהוקם עבור ציבור של אוכלוסייה מעוטת יכולת, ושהדירות מלכתחילה שווקו בין היתר ע"י חברות ממשלתיות, כגון עמידר, כדירות צנועות קטנות בהיקף כ-40 מ"ר בלבד. תכנית הרחבת הדיור הנקודתית הייתה אבן דרך משמעותית והפכה לחלק בלתי נפרד ממצב קיים.

19. בכל אופן, מאז ומזה משך שנים רבות שבן שמואל מחזיק חזקה ייחודית בשטח ההרחבה הרלבנטי לדירתו, והשקיע ממיטב כספו בנסיבותיו בשטח ההרחבה : השקעות לעבודות פיתוח ויישור הקרקע בשטח ההרחבה המדרוני ; ליצירת תשתית ניקוז הולמת ; להקמת מעטפת קירות מחופה בקרמיקה ; לריצוף שטח ההרחבה ; להרחבתו של חלון הפונה לשטח ההרחבה, ולהפיכתו לדלת כניסה ויציאה לשטח ההרחבה.

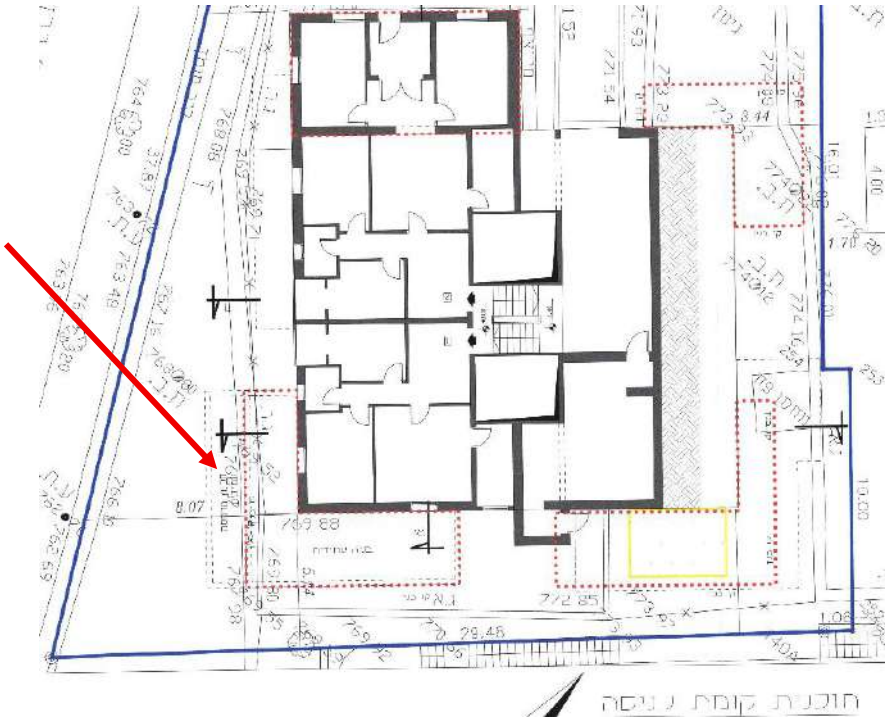
20. כל בעלי הזכויות בבית המשותף לא רק שהיו מודעים לחזקה ייחודית רבת שנים זו, המלווה בהשקעות רבות, אלא שאף נשענו עליה, למשל, לצורך העברת תשתיות ביוב והתאמת גבולות הרחבות הבניה שלהם.

21. בהתאם לכך, ההרחבה המאושרת לדירת בן שמואל, מופיעה ומסומנת לא רק בתכנית הרחבת הדיור הנקודתית, אלא גם בכל היתרי הבניה שאושרו מכוחה מאז ועד היום בדירות הבית המשותף.

22. <u>ההרחבה המאושרת עבור ת"ח 1 בתכנית הרחבת הדיור המאושרת 3156 בבית המשותף מאיר אבנר 8 :</u>

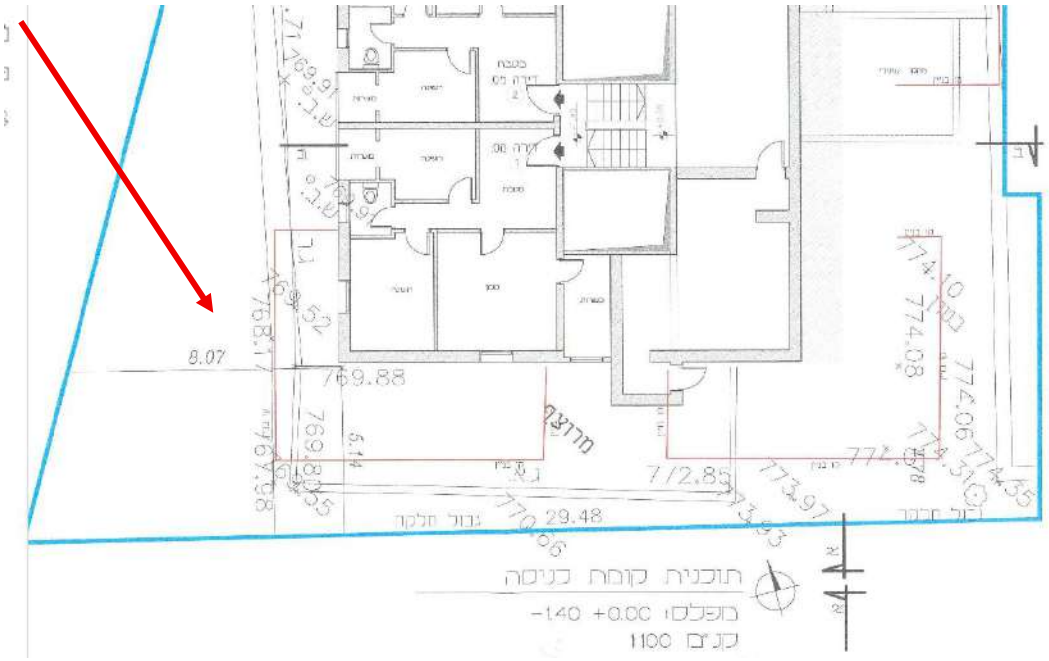


23. <u>סימון ההרחבה המאושרת בשלמותה לת"ח 1 (ומרפסת עתידית) בהיתר בניה מיום 4.12.17 בבקשת היתר 2014/0911.00 עבור דירות 4,8,10,12 בבית המשותף ברח' מאיר אבנר 8 :</u>



מצב העתק מהיתר בניה לדירות 4,8,10,12 מ-4.12.17 בו מסומנת ההרחבה המאושרת לת"ח 1, נספח 5

24. סימון הרחבה מאושרת בשלמותה לת"ח 1 בהיתר בניה אחרון מ- 1.2.23 בתיק 2014/0911.02 עבור דירה 5



מצב העתק מהיתר הבניה לדירה 5 מיום 1.2.23 שגם בו מסומנת ההרחבה המאושרת לת"ח 1, נספח 6

25. לעצם סימון ההרחבה המאושרת בשלמותה עבור ת"ח 1 בכל אחד מהיתרי הבניה שניתנו בבית המשותף מכוחה של תכנית ההרחבה – ישנה משמעות הן תכנונית והן קניינית - ולא מדובר בסתם עוד סימון רקע לשמו במסמכים אלו.

26. על בסיס זה אושרו בקשות ההיתר לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף, מכוחה של תכנית הרחבת הדיור המאושרת – הן על יסוד עקרון האחידות התכנונית, והן על יסוד עקרון ההדדיות הקניינית.

27. התעלמות מזכויות הבניה להרחבה שאושרו למר בן-שמואל בתכנית ההרחבה המאושרת, בטענה שלא הספיק לממש אותן בפועל, היא לא שוויונית ולא צודקת, מבחינת זכויות הבניה שיוחסו לדיירים בתב"ע ההרחבה. היא פוגעת, ולא מעודדת בלשון מעטה את מר בן שמואל, להיות חלק מתכנית פינוי בינוי ראויה.

28. גם בהתאם להוראת <u>סעיף 14א(א1) לתמ"א 38</u> ולפסיקה בעניין, במסגרת פרויקט פינוי בינוי, להבדיל ממסלול עיבוי וחיזוק, לא ניתן להתעלם מהזכויות המאושרות מכוחן של תכניות קודמות, כמתווספות לזכויות מכוחה של תכנית החדשות עירונית/תמ"א 38.

29. ראו נא **עתמ (מרכז) 35281-10-19 חלק מבעלי הדירות הקיימות ברח' רקפת 1 מזכרת בתיה ו-49 אח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה** פס' 23 שם:

"תוצאה זו מתיישבת עם הוראת סעיף 14א(א1) לתמ"א 38 שם נקבע בזו הלשון: **"על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תוכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11,12,14 לתמ"א לפי העניין, והכול בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22".** העולה מהאמור לעיל הוא שבמסלול הריסה ובניה אשר מוסדר בסעיף 14א לתמ"א 38 ניתן לקבל זכויות בניה הן מכוח התכנית התקפה והן מכוח התמ"א (בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון המקומי)

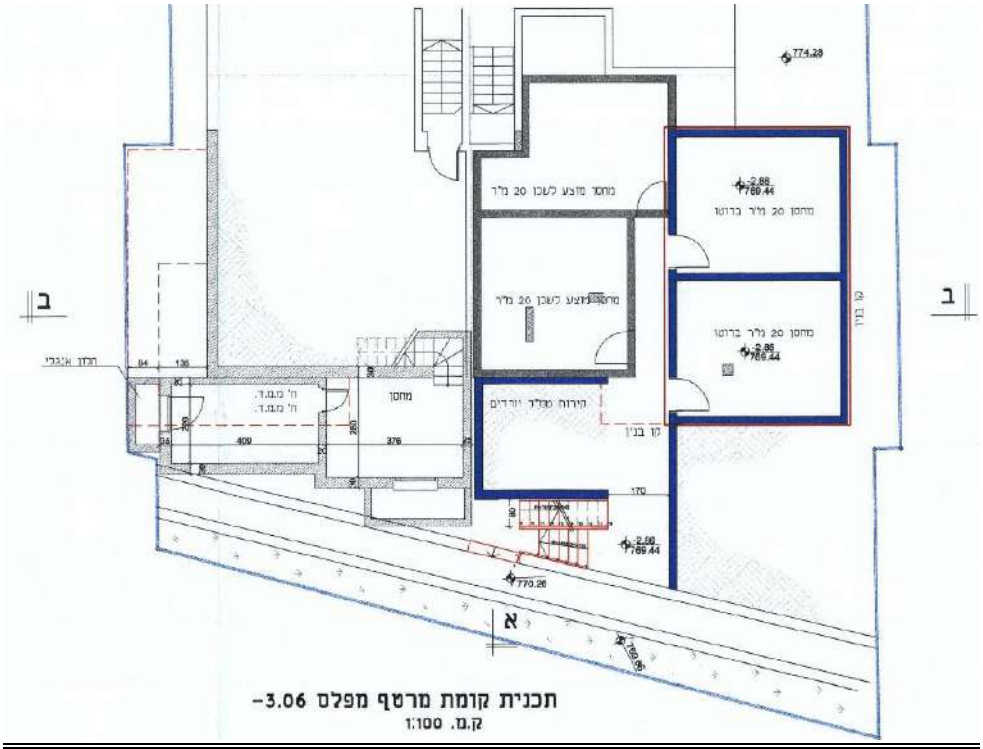
...

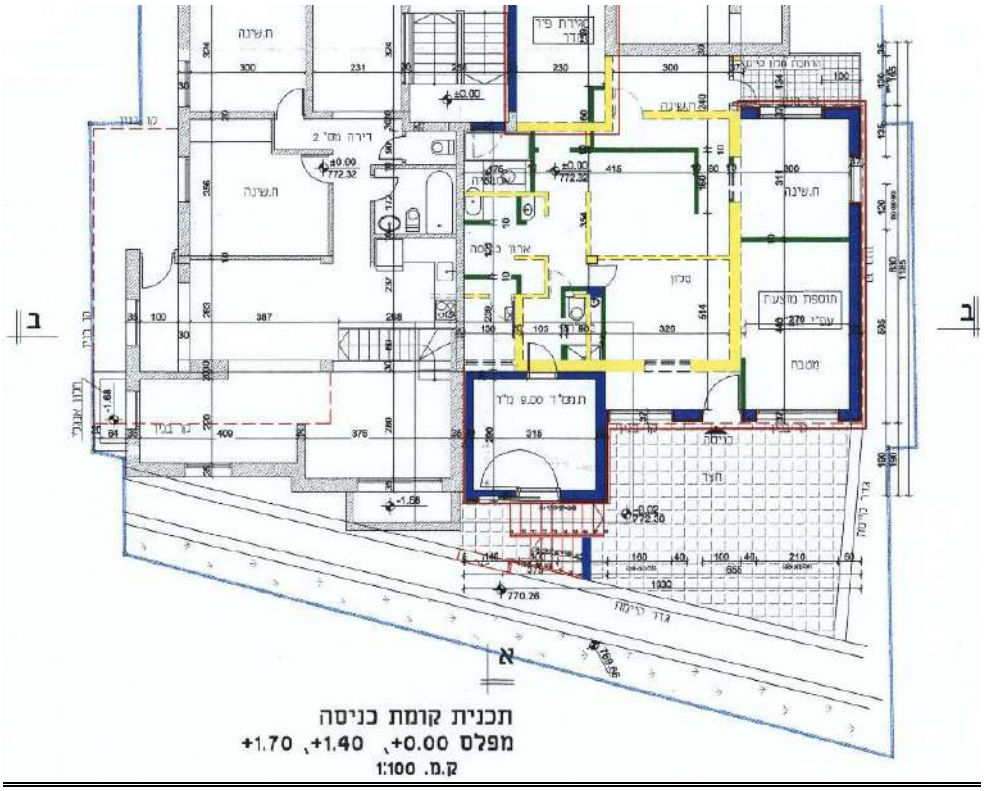
זוהי גם העמדה שרווחת בקרב מוסדות התכנון והדברים עולים מעת לעת בהחלטות ועדות הערר, כפי שעלו בהחלטתה של ועדת הערר במחוז חיפה בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה) 355/16 **דקל ש.צ. 38- אבא חושי 25 חיפה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה** (פורסם בנבו, 20.02.2017):

"שנינו כי בפרויקט של חיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38, בניגוד לפרויקט להריסה ובניה מחדש, לא ניתן לנצל את זכויות הבניה מכוח התכניות המאושרות, בנוסף לתמריצי התמ"א, אלא ניתן לאשר תוספות בניה עד שטח תמריצי התמ"א (המגולם בתוספת נפחית לבניין) או עד שטח התכניות החלות, לפי הגבוה, ובתנאים הנקובים בסעיף 13 להוראות התמ"א [...] לפיכך, לא ניתן לאשר תוספת של יותר מ- 25 מ"ר לכל יח"ד.""

30. בנוסף לשטח ההרחבה העתידית מכוחה של תכנית מאושרת 3156, קיימות זכויות למחסנים בדירת קומת הקרקע בהיקף של כ-20 מ"ר, ובנוסף לממ"ד 9 מ"ר. כך כפי שניתן לראות שגם הותר בפועל עבור דירות שונות ברחבי המתחם.

31. למשל דירה 1 ברח' מאיר אבנר 4, חלקה 79 (משפ' אייזיק): שם על בסיס הזכויות המאושרות לבעלי דירות הקרקע במתחם, הותר מחסן בשטח 20 מ"ר, וזאת בנוסף לממ"ד 9 מ"ר. להלן מהיתר הבניה מס' 107891 בקשה מס 2011/0895.01 שאושרה לת"ח 1 בחלקה 79 במתחם:





32. מתבקש שכל הזכויות המאושרות והמתאפשרות לבן שמואל מכוחן של תכניות מאושרות - יוכרו בתכנית וכתנאי לתכנית : 35 מ"ר מכוח תכנית הרחבת הדיור הנקודתית במלואה ; 10 מ"ר למרפסת עתידית מכח תכנית מתאר 62 ו/או תכנית הרחבת הדיור, 20 מ"ר למחסן, ובנוסף לכך 9 מ"ר לממ"ד - כמפורט להלן :

ג. התכנית פוגעת בזכות בן שמואל להמשיך לקדם הליך היתר לממ"ד - מתבקש לאפשר להמשיך לקדם את הליך ההיתר לממ"ד ואת הבאתו בחישוב שטחים:

33. עוד לפני הפקדתה של התכנית המופקדת, החל מר בן שמואל לקדם הליך בקשת היתר בניה להרחבת דירתו ולהקמת ממ"ד (ומרפסת), מכוחה של תכנית הרחבת הדיור הנקודתית.

מצ"ב מסמכי קידום בקשת היתר מכוח תכנית ההרחבה, להקמת ממ"ד (ומרפסת), כנספח 7

34. לאחרונה ובגין הפקדת התכנית, נמנע המשך קידומו של הליך היתר הבניה להקמת ממ"ד עבור מר בן-שמואל, וזאת בנימוק לפיו הליך ההיתר עומד בסתירה לכאורה לתכנית המופקדת.

35. התוצאה לפיה מר בן שמואל יוותר ללא ממ"ד, משך שנים רבות שיחלפו עד שתצא לפועל ואם בכלל התכנית המופקדת ופרויקט כלשהו לפינוי בינוי, היא תוצאה לא סבירה שפוגעת באינטרס חיוני לבטיחות וחיים, בייחוד בגילו ומצבו הבריאותי של בן שמואל.

36. ראו נא החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואישור הועדה המחוזית, לגבי **תכנית פינוי בינוי רחוב אולסבנגר 115 תיק רישוי 1975/0456.02 תכנית 101-0829440** לעניין אישור להיתר להקמת ממ"ד למרות אותה תכנית פינוי בינוי המופקדת שם 101-0829440 – וקבלת ההתנגדות לגבי קליטת בקשת היתר להקמת ממ"ד והבאת שטחו בחישוב שטחים בתכנית המופקדת:

שירותים דיגטליים
תיק רישוי בניה | מס' תיק: 1975 / 0456.02

פרטי תיק

כתובת:	אולסבנגר 115, קרית היובל	שטח האתר:	
סטטוס:	תחילת פרסום הבקשה להקלה	שטח לזכויות בנייה:	
סוג בקשה:	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד	תאריך סטטוס:	11/09/2025
שימוש עיקרי:	מגורים, מגורים	מסלול התיק:	רישוי מלא עם הקלות
מהות בקשה:	תוספת ממ"ד ל 3 דירות בקומת קרקע		

בעלי עניין

המבקש:	בן שמעון אלהרר	מספר שכנים מתנגדים:	0
עורך הבקשה:	יהודית א רייזפלד	אחראי תיק:	יאיר פטרנקר
אחראי שלד:	אילן ברק	צוות:	צוות ו רובעים 3, 7
מספר שכנים שלא חתמו:	54		

תאור הבקשה

תוספת ממדים למבנה

על פי הוראת מר דן קינן במייל מצורף מיום 8.7.2025 (מוסיף בצרוכות)
יש לקלוט את הבקשה ולבצע פרסום לפי סעיף 97(ב) לחוק התכנון והבניה.
אישור הועדה המחוזית להיתר שסותר תוכנית מופקדת 101-0829440

יינתן רק לאחר שנערך פרסום.

מצ"ב אישור ועדה מחוזית לקליטת בקשת היתר הקמת ממ"ד וחישוב שטחו בתכנית מופקדת, נספח 8

37. החלטת הועדה לעיל שמה דגש על חיוניות ממ"ד בזמן אמת בימי מלחמה אלו, על רקע התמשכות הליכי התכנון והבניה של פרויקטים לפינוי בינוי ואי וודאות הוצאתם לפועל מאידך, כהצדקה לאישור בקשות היתר ולהוספת שטח הממ"ד להיקף זכויות הבניה במצב המאושר הקיים, אליו צריכה להתייחס תכנית מופקדת.

38. ראו נא גם החלטת הועדה המחוזית הנכבדה מיום 22.10.2014, לקבל את טענות המשיגים שיוצגו ע"י הח"מ, בעניין **תכנית 101-0110510 מתחם פינוי בינוי אלכסנדריון גוננים בירושלים, ותכנית 101-0112557** פינוי בינוי של 13 בנייני מגורים בין רחובות אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל.

39. גם שם דובר בתכנית מתחם פינוי בינוי גדול שהתפרש על מספר מבנים, בין 2 רחובות, ועל רקע תכניות הרחבה מאושרות ובקשות להיתר מכוחן – אשר התכנית שהופקדה הציעה להחליף ולבטל.

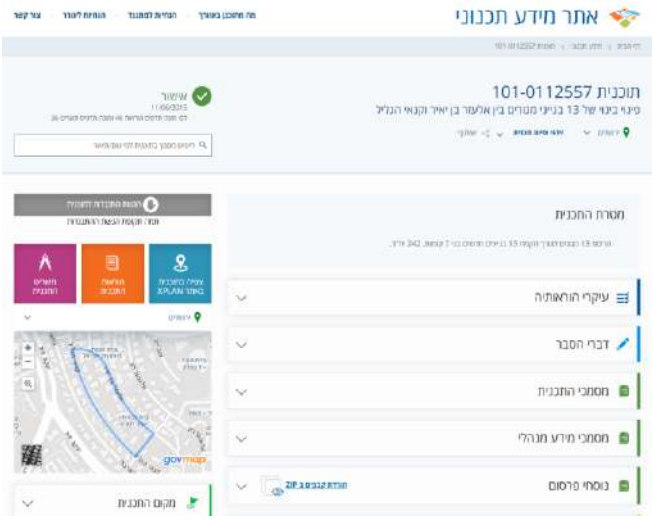
40. כפי שניתן לראות בהחלטה זו, הועדה המחוזית איפשרה ביצוע הרחבות מכוחן של תכניות הרחבה קודמות, בין היתר בנימוק לפיו הרחבות אלו דווקא תעודדנה תכניות פינוי בינוי בהמשך הדרך, ולא להיפך:

34

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

קובעת הועדה כי סעיף הסטייה הניכרת בהתייחס למס' יחידות הדיור יבוטל, בתיאום עם לשכת התכנון.

34. **הועדה מחליטה כי יש ממש בטענות המתנגדים שעניינן ביטולה של תכנית 4565 א'.**
הועדה סבורה כי התכניות מאפשרות הגדלה משמעותית של זכויות בנייה, באופן המעודד הגשת תכניות לפינוי בינוי. יחד עם זאת, הוועדה השתכנעה כי יש מקום להתיר הגשת בקשות להיתרי בנייה מכוח התכניות המאושרת, וזאת על מנת לאפשר לדיירים לבחור בין החלופות, בהתאם לרצונם ובהתייחס לסוגיית הסכמות השכנים. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי סעיף 1.6 להוראות התכנית הקובע כי התכנית מבטלת את תכנית 4565/א ישונה בעניין זה, וכי יובהר בהוראות התכניות כי כל עוד לא ניתן היתר לביצוע פינוי בינוי מכוח תכניות אלה, ימשיכו לחול הוראות תכנית 4565/א המאושרת וניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוחה. הוראות התכניות יתוקנו בהתאם להחלטה זו בתיאום עם היועצת המשפטית לוועדה ולשכת התכנון.
בנוסף, קובעת הועדה, כי תתאפשר הוצאת היתרים לממ"דים מתוקף התכניות המאושרות, וזאת על מנת שלא לסכל אפשרויות מיגון חיוניות במצב בו לא ניתן לקדם תכניות להתחדשות עירונית, רצויות ככל שהן. באשר לטענה כי קיימות תכניות נקודתיות נוספות, אשר יש להבחיר כי התכנית אינה מבטלת אותן, קובעת הוועדה כי הטענה תיבחן בלשכת התכנון וככל שיימצא כי קיימות תכניות כאמור בתחום התכניות, תתוקן התכנית בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.



מצ"ב החלטת הועדה המחוזית מיום 22.10.2024 לאפשר הרחבות מכוח תכניות קודמות, נספח 9

41. בייחוד כך במצב בו ממילא לא פורסמה הודעה רלבנטית בעיתה לפי סעיפים 77,78 לחוק: למיטב הידיעה וכפי שניתן לראות באתר התכנית המופקדת, הודעת סעיפי 77,78 לחוק לא פורסמה בתקופה הרלבנטית לתחילת קידום בקשת ההיתר. רק למען הזהירות יוער כי שככל הנראה במהלך שנת 2021 פורסמה הודעה כאמור, אבל בוטלה מסיבות כאלו ואחרות, ולכאורה נתקבלה החלטה לחדשה רק לאחרונה ב-24.9.25.

מצ"ב העתק משלבי הטיפול באתר התכנית שם לא מופיע תיעוד לפרסום סעיפי 77,78 לחוק, נספח 10

42. כידוע, כל עוד לא פורסמה הודעה לפי סעיפים 77,78 לחוק לתקופה הרלבנטית, אין סמכות שבדין למנוע קידום הליכי רישוי על רקע הפקדת תכנית, אם הפקדה עתידית ואם בכלל. ראו נא <u>עעם 6937/11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' רחל שטרית</u> (סיפת פס' 29) -

> "בתום הדיון החליטה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי <u>סעיף 77</u> בדבר הכנת תוכנית מתאר כוללת ליישוב.
>
> עוד הוחלט על קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושימוש בקרקע בתחום התוכנית המיועדת בהתאם <u>לסעיף 78</u> ל<u>חוק התכנון והבניה</u>. אחד התנאים שנקבעו הוא שלא תאושר חלוקת מגרשים.
>
> בדיון על פה שהתקיים לפנינו ביום 4.2.2013 למדנו לדעת כי אף שחלפה למעלה מחצי שנה מההחלטה האמורה, משום מה ההודעה האמורה טרם פורסמה. "

43. <u>אשר על כן, על רקע המצב הבטחוני, וחיוניות ממ"ד בטווח הנראה לעין כצורך בטיחותי מציל חיים, מתבקש בזאת לתקן את הוראות התכנית ו/או לקבוע בהוראות התכנית - כך שיתאפשר למר בן שמואל להמשיך לקדם את בקשת היתר הבניה להקמת ממ"ד, אשר שטחו יחושב בהתאם במניין השטחים.</u>

ד. <u>התכנית כרוכה באי סבירות והפליה לרעה את בן שמואל בגין הפקדת טבלאות איזון וחלוקה לא שוויוניות לחלקו היחסי בבית המשותף - מתבקש לעדכן את טבלאות האיזון והחלוקה לשמירת זכויותיו הקנייניות היחסיות של בן שמואל.</u>

44. טבלאות האיזון והחלוקה שהופקדו יחד עם התכנית המופקדת, שגויות ולא סבירות, כרוכות בהפליה לרעה של זכויות מר בן שמואל, ולא יכולות להוות בסיס להפקדת התכנית במתכונתה הנוכחית – כמפורט גם בהרחבה בחו"ד השמאית מאת השמאית הגב' דבורה בדיחי, וגם כעולה ממפת המדידה המצ"ב לפיה שטח הדירה הבנוי והמדוד מזה שנים הוא 64 מ"ר + מרפסת מרוצפת תחומה בקירות אבן בשטח 37 מ"ר .

מצ"ב חו"ד שמאית מאת השמאית הבכירה הגב' דבורה בדיחי, נספח 11
מצ"ב תשריט מדידה מאת מודד מוסמך – תכנית מצב קיים + תכנית עתידית, נספח 12

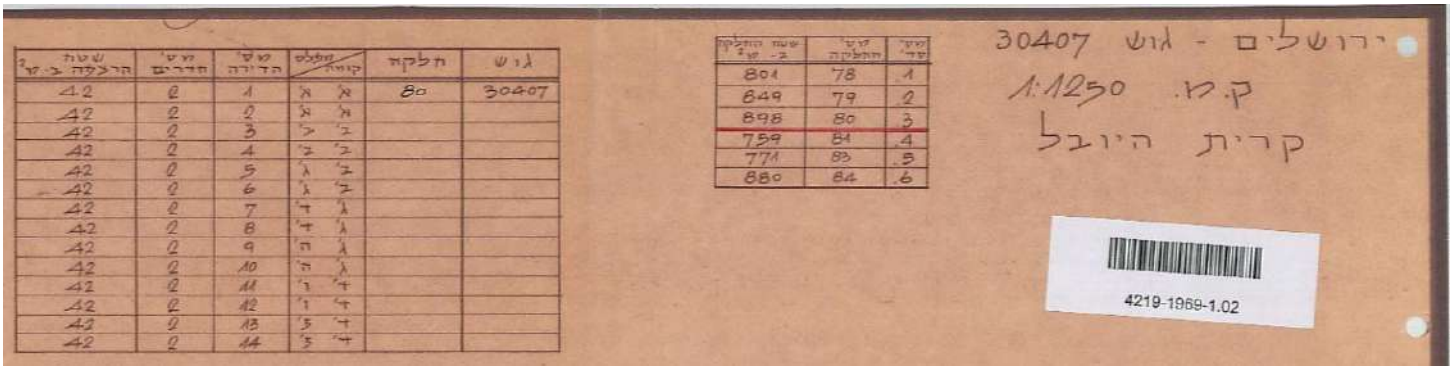
45. להמחשה להלן העתק רלבנטי מטבלאות האיזון והחלוקה המופקדות:

מצב נכנס															
גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בתכנית	ייעוד	תת-חלקה	שטח תת-חלקה רשום (מ"ר)	שטח תת-חלקה בנוי	יתרת זכויות לא מנצלת	בעלים/חוכר	חלק בבעלות/חכירה	החלק ברכוש המשותף	שווי הזכויות בקרקע במצב הנכנס	שווי יחסי של הזכויות בקרקע לפני התחשבות במחברים
30407	80	898	898	אזור מגורים מיוחד	1	42.00	60.00	35.00	בן שמואל שמשון	100.00%	1/14	₪ 705,000	0.66%
					2	42.00	60.00	35.00	משה סבח	50.00%	1/14	₪ 352,500	0.33%
									משה זהבה	50.00%		₪ 352,500	0.33%
					3	42.00	60.00	35.00	לרנר חנית	100.00%	1/14	₪ 705,000	0.66%
					4	42.00	120.00	0.00	רובינשטיין שלמה	50.00%	1/14	₪ 600,000	0.56%
									רובינשטיין מינה דינה	50.00%		₪ 600,000	0.56%
					5	42.00	95.00	0.00	הרטי יששכר	100.00%	1/14	₪ 950,000	0.89%
					6	42.00	120.00	0.00	סינדלר סדין חיים שמחה	50.00%	1/14	₪ 600,000	0.56%
									סינדלר סדין ברכה נעמה	50.00%		₪ 600,000	0.56%
					7	42.00	95.00	0.00	מוזס (שפירא) תמר	100.00%	1/14	₪ 950,000	0.89%
					8	42.00	120.00	0.00	שוורץ יהודה לייב	100.00%	1/14	₪ 1,200,000	1.13%
					9	42.00	90.00	5.00	וינט יהודה אריה גיא	50.00%	1/14	₪ 457,500	0.43%
									וינט תמר	50.00%		₪ 457,500	0.43%
					10	42.00	120.00	0.00	יוסף שמריה	50.00%	1/14	₪ 600,000	0.56%
									יוסף לאה	50.00%		₪ 600,000	0.56%
					11	42.00	95.00	0.00	טולדנו שמואל ישראל	50.00%	1/14	₪ 475,000	0.45%
									טולדנו דבורה יפה	50.00%		₪ 475,000	0.45%
					12	42.00	120.00	0.00	רביבו דבורה	50.00%	1/14	₪ 600,000	0.56%
									רביבו דניאל	50.00%		₪ 600,000	0.56%
					13	42.00	110.00	0.00	קסיס נריה	50.00%	1/14	₪ 550,000	0.52%
									קסיס צופיה	50.00%		₪ 550,000	0.52%
					14	42.00	60.00	35.00	גלילי איתמר	50.00%	1/14	₪ 352,500	0.33%
									גלילי אסתר	50.00%		₪ 352,500	0.33%

46. **ראשית** וכפי שניתן לראות בהן, טבלאות האיזון והחלוקה מייחסות למר בן שמואל היקף זכויות לא שוויוני, שלא על פי קריטריון סטטוטורי רלבנטי - אלא וכפי הנראה על יסוד הערכה כללית ומדיניות פנימית של מגישת התכנית לגבי אופן חלוקת והענקת זכויות - כבסיס לא ראוי לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה.

47. אך יש לזכור שמדובר בתכנית מופקדת לאיחוד וחלוקה שללא הסכמת כל הבעלים, מכוחה ניתן להנפיק היתרי בניה. ככזאת התכנית המופקדת כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי פרק ג סימן ז וחלות עליה תקנות התכנון ובניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009.

48. למרות זאת, בתכנית המופקדת התעלמות מהשוויוניות היחסית הקיימת ברכוש המשותף, כמצויין בנסח הטאבו מאז רישום הבית ועד ליום זה, כולל לגבי מר בן שמואל. <u>להלן מתשריט הבית המשותף כפי שרשום בנסח הטאבו – לחלק היחסי השוויוני בבית המשותף מאז עד היום:</u>



גוש	חלקה	מס' קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח הדירה ב- מ"ר
30407	80	א'	1	2	42
		א'	2	2	42
		ב'	3	2	42
		ב'	4	2	42
		ב'	5	2	42
		ב'	6	2	42
		ג'	7	2	42
		ג'	8	2	42
		ג'	9	2	42
		ג'	10	2	42
		ד'	11	2	42
		ד'	12	2	42
		ד'	13	2	42
		ד'	14	2	42

מס' תת חלקה	מס' חלקה	שטח החלקה ב- מ"ר
1	78	801
2	79	649
3	80	898
4	81	759
5	82	771
6	84	880

ירושלים - גוש 30407
ק.מ. 1:1250
קרית היובל

4219-1969-1.02

2. <u>ה ב ע ל ו ת</u>

א. כל דירה ודירה תרשם בבעלותה של קרן קימת לישראל.

ב. הרכוש המשותף אף הוא ירשם בבעלותה של קרן קימת לישראל.

1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/1
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/2
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/3
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/4
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/5
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/6
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/7
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/8
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/9
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/10
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/11
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/12
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/13
1/14 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 80/14

49. אמנם צו הבית לא תוקן ולא עודכן בהתאם לתכנית ההרחבה ולהיתרי הבניה שאושרו מכוחה, אך בהעדר שיקוף של המצב ההתרי המאושר, הדבר פועל לכל הכיוונים: כולל לגבי זכויות מוקנות להן זכאי מר בן שמואל מכוחה של תכנית ההרחבה, וכמצוין גם בהיתרי הבניה של יתר דיירי הבית המשותף בהן מופיעה ההרחבה המוקצית לו, וכולל גם לגבי החזקה הייחודית רבת השנים המלווה בהשקעות בשטח ההרחבה שלו.

50. מטבעה של תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שהיא מביאה לשינוי במערך הזכויות בשטח עליו היא חלה. בהתאם, נקבעו <u>בסעיף 122</u> ב<u>חוק התכנון והבנייה</u> כללים מיוחדים החלים על חלוקה חדשה שנעשית ללא הסכמת בעלים, ובכללם עקרון היחסיות: שמירת שוויו של המגרש המוקצה, ביחס לשוויים של סך כל המגרשים שנוצרו על ידי החלוקה, לעומת שוויו של המגרש הקודם ביחס לשווי סך כל המגרשים הקודמים.

51. כמפורט בהרחבה בחו"ד השמאית, התכנית המופקדת פוגעת בשווי היחסי של מגרש בן שמואל, וכל עוד לא תתוקן פגיעה זו, התכנית המופקדת היא תכנית פוגעת שלא כדין, וכך זאת (פוגעת) ממילא לא עומדת בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף.

52. **שנית,** ולגופן של טבלאות האיזון והחלוקה הלא שוויוניות יחסית, הן ממילא שגויות בהנחה המוצא העובדתית שלהן: הואיל ומכח תכניות קודמות, זכאי בן שמואל להכרה בהיקף זכויות נוסף שלא מופיע במצב נכנס: כפי שניתן לראות במפת המדידה, ולפי תכניות מאושרות והיתרים, להרחבת הדיור בסך 35 מ"ר, מתווספת גם "מרפסת עתידית" בהיקף של כ-10 מ"ר, שטח ממ"ד כ-9 מ"ר, ושטח מחסן כ- 20 מ"ר.

53. ואכן מימוש כזה של תכניות מאושרות קודמות קיים בדירות שונות בבית המשותף, כולל בדירות קרקע סמוכות במתחם הבתים המשותפים עליהם חלה תכנית ההרחבה. כך כפי שניתן לראות בתמונות המצ"ב והיתרי הבניה מכוחה של תכנית ההרחבה:

מרפסת עתידית בנוסף להרחבת הדיור
במאיר אבנר 4 (משפ' אייזק)
בקשת היתר 2014/0911.00

"מרפסות עתידיות" במאיר אבנר 8
במאיר אבנר 8
בקשת היתר 2011/0895.01

54. דירת המראה לזו של בן-שמואל, היא דירת משפ' אייזק בקומת הקרקע ברח' מאיר אבנר 4, משקפת את ההרחבה לה זכאית גם דירת בן-שמואל מכח תכנית ההרחבה, ובנוסף את הקמת המרפסת העתידית - כפי שניתן להבחין בקובץ המדידה המצ"ב בו מופיע הבית המשותף ברח' מאיר אבנר 8 לצד הבית המשותף ברח' מאיר אבנר 4. להלן מקטע מקובץ המדידה המצ"ב:

55. **שלישית,** ממילא מדובר גם בהתעלמות מזכויות בן שמואל מכוח חזקה רבת שנים הכרוכה בהשקעות כבדות משקל בשטח תכנית הרחבת הדיור המאושרת.

56. כאמור, משך שנים שבן שמואל מחזיק בשטח ההרחבה חזקה ייחודית. מאז השקיע ממיטב כספו בנסיבותיו: לעבודות פיתוח ויישור הקרקע בשטח ההרחבה המדרוני; ליצירת תשתית ניקוז הולמת; להקמת מעטפת קירות מחופה בקרמיקה; לריצוף שטח ההרחבה; להרחבתו של חלון הפונה לשטח ההרחבה לדלת כניסה ויציאה לשטח ההרחבה, ועוד.

57. שטח הרחבה זה מופיע ומסומן כאמור בהיתרי בניה שונים שניתנו בבית המשותף, שלא במקרה. שהרי כל בעלי הזכויות, כאמור, בוודאי שהיו מודעים לחזקה ייחודית רבת שנים זו המלווה בהשקעות רבות. ואף נשענו עליה, למשל בין היתר, לצורך העברת תשתיות ביוב, התאמת גבולות הרחבות הבניה שלהם ועוד.

58. במצב דברים זה, זכויות בן שמואל בשטח ההרחבה הן זכויות בלתי הדירות, הן לחזקה והן לבניה בשטח ההרחבה. התמונות מדברות בעד עצמן, לגבי החזקה הייחודית רבת השנים והשקעות כאמור:

<u>שטח מעטפת ההרחבה בדירת בן-שמואל במצבה כיום</u>

59. <u>אשר על כן מתבקש לעדכן את טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם לחו"ד השמאית דבורה בדיחי - לשמירת זכויותיו הקנייניות היחסיות של בן שמואל - וזאת הן מלכתחילה כתנאי לעמידתה של תכנית בדרישות הסף כתכנית לא פוגעת - והן לגופה כתכנית שצריכה לעמוד בדרישות הדין לעניין איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.</u>

ה. התכנית פוגעת בזכויות בן שמואל חרף גילו ומצבו הרפואי על מגבלותיו הפיסיות בניגוד לדינים הרלבנטיים לפינוי בינוי - מתבקשת הכפפת התכנית לשמירה על זכויות בן שמואל/בעלי דירות בגילו ומצבו הרפואי של בן שמואל

60. ברקע הדברים כולם, גם פגיעה בזכויות בן-שמואל חרף גילו ומצב הבריאותי: מר בן שמואל בגיל 69 שנים סובל ממחלת לב וחולה בסרטן. "העיסקה" בהגדרה לא כדאית כלכלית עבורו, ועומדת בניגוד לזכויות הדייר בגילו ונסיבותיו, לפי כל דיני הפינוי והבינוי הרלבנטיים.

מצ"ב מסמכים רפואיים לגילו ומצבו הבריאותי על מגבלותיו הפיסיות של מר בן שמואל, נספח 13

61. כך ולמרות מצבו רפואי והיותו בגיל 69 סובל מבעיות רפואיות ומוגבלויות פיסיות, לא רק שהוא לא מקבל תמורה יחסית שוויונית הולמת לזכויותיו כחוק, אלא שאף לא הוצעו לו תמורות ייחודיות בהתאם לגילו ומצבו הרפואי. ולכן סירובו התכנוני של מר בן שמואל במסגרת עמידה על זכויותיו, הינו סירוב סביר בהחלט.

62. פניות בן שמואל ליזם בנושאים אישיים בריאותיים, כולל דירה קרקע מונגשת, לרבות ממ"ד, לא קיבלו כל מענה ראוי. חרף זכויותיו המעוגנות ב**חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו,2006**- לעניין "אדם עם מוגבלויות" – והועדה הנכבדה מתבקשת להכפיף את התכנית המופקדת להוראות רלבנטיות בעניין.

<u>לסיכום</u>

63. **מתבקשת הכרה בכל הזכויות המאושרות והפוטנציאליות לבן שמואל בתכניות קודמות, כתנאי לתכנית;**

64. **מתבקש לאפשר לבן שמואל להמשיך לקדם היתר לממ"ד ולהביאו בחישוב שטחים, כתנאי לתכנית;**

65. **מתבקש לעדכן את טבלאות האיזון, לשמירת זכויותיו הקנייניות היחסיות של בן שמואל, כתנאי לתכנית;**

66. **מתבקשת בחינת עמידת התכנית ברוב הדרוש בתקנות ובחוק, ובשאלת העדר "פגיעה", כתנאי לתכנית;**

67. **מתבקשת הכפפת התכנית לשמירת זכויות בן שמואל/בעלי דירות בגילו ומצבו הרפואי, כתנאי לתכנית;**

ב"כ המתנגד/המשיג בן שמואל

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539

יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון

טבלת נספחים

נספח 1	נסח טאבו מלא לדירת בן שמואל	**עמ' 18-20**
נספח 2	3 נסחי טאבו מרוכזים להעדר רוב דרוש בחלקות 85,86, ובחלקה 80 עצמה	**עמ' 21-43**
נספח 3	מסמכי תכנית ההרחבה המאושרת בבית המשותף	**עמ' 44-53**
נספח 4	היתרי בניה בבית המשותף שם מסומנת "מרפסת עתידית" (גם לבן שמואל)	**עמ' 54-55**
נספח 5	העתק מהיתר 2017 דירות 4,8,10,12 בו מסומנת הרחבה מאושרת לת"ח 1	**עמ' 56-59**
נספח 6	העתק מהיתר 2023 לדירה 5 שגם בו מסומנת ההרחבה המאושרת לת"ח 1	**עמ' 60-62**
נספח 7	מסמכי קידום בקשת היתר בן שמאול מכוח תכנית הרחבה לממ"ד (ומרפסת)	**עמ' 63-66**
נספח 8	אישור ועדה מחוזית לקליטת בקשת היתר ממ"ד, ולשטחו בתכנית מופקדת	**עמ' 67-68**
נספח 9	החלטת הועדה המחוזית מ- 22.10.2024 לאפשר הרחבות מתכניות קודמות	**עמ' 69-75**
נספח 10	העתק משלבי טיפול באתר תכנית שם לא מופיע תיעוד פרסום סעיפי 77,78	**עמ' 76-77**
נספח 11	חו"ד שמאית מאת השמאית הבכירה הגב' דבורה בדיחי	**עמ' 78-108**
נספח 12	תשריט מדידה מאת מודד מוסמך – תכנית מצב קיים + תכנית עתידית	**עמ' 109-111**
נספח 13	מסמכים רפואיים לגילו ומצבו הבריאותי ומגבלות פיסיות של מר בן שמואל	**עמ' 112-117**

נסח טאבו מלא לדירת בן שמואל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30407 חלקה: 80 תת חלקה: 1

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	42	1/14

			סימון בתשריט	
			1	

הערות רשם המקרקעין
מפלס א'

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	31361/2017/39	30/11/2017	מכר	בן שמואל שמשון	ת.ז	054334495
					החלק בנכס	
					בשלמות	

הערות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
	31361/2017/40	30/11/2017	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
		הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			סוג מקרקעין		
עיריית ירושלים	898			מירי		

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי			
מצוי	15	15			

שטר יוצר	תיק יוצר	
5988/1969	4219/69	

הערות רשם המקרקעין
7 מפלסים בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.

הערות

תאריך 23/07/2025
כ"ז תמוז תשפ"ה
שעה: 22:47

נסח מס' 779643

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30407 חלקה: 80 תת חלקה: 1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
2993/1985	03/04/1985	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
		הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3156 מיום 03.04.1985.			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
6563/1985	29/09/1985	הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים		
		הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3156			

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

3 נסחי טאבו מרוכזים
להעדר רוב דרוש בחלקות 85,86
ובחלקת המתנגד לכשעצמה 80

תאריך 16/10/2025
כ"ד תשרי תשפ"ו
שעה: 12:31

נסח מס' 831763

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 85

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	803			15	מצוי	330/1970	4223/69
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.							

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה				2993/1985
	הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3156 מיום 03.04.1985.				

הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				6563/1985
	הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3156				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	ראשונה				1/14

בעלויות

מכר	דובני אביגיל - חיה	ת.ז	5164914-3	בשלמות	21418/2017/13

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21418/2017/14
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		12133/2024/1
	הערות: התחייבות מיום 6.2.2022				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	ראשונה				1/14

בעלויות

מכר	כהן שמואל	ת.ז	6/180391	1 / 2	21418/2017/15
מכר	כהן רנט	ת.ז	6/320423	1 / 2	21418/2017/15

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 85

הערות

	צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים			בשלמות	12087/1996
		הערות: בת.פ. 3504/95 מיום 18.7.96				

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21418/2017/16
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

	הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		12217/2024/1
		הערות: התחייבות מיום 13.03.2022				

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	35	שניה				1/14

בעלויות

	מכר ללא תמורה	לוין יעקב דוב	ת.ז	043232156	1 / 2	19283/2018/1
	מכר ללא תמורה	לוין איטה לאה	ת.ז	021682638	1 / 2	19283/2018/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	21166/2012/2
	דרגה: ראשונה					

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21418/2017/18
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 4

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	35	שניה				1/14

בעלויות

	מכר	מריאן כנרת	ת.ז	2553406	1 / 6	31333/2017/9
	מכר	מריאן חגית	ת.ז	3193336	1 / 6	31333/2017/9
	מכר	מריאן מתתיהו	ת.ז	3873465	1 / 6	31333/2017/9
	מכר	מריאן אסתר	ת.ז	5190253	1 / 2	31333/2017/9

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 85

הערות

הערת אזהרה	בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ	חברה	520024688	בשלמות	2773/1992
	הערות: בגין הלוואה שקיבלו פינצי יוסף ואתי				

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/10
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	שניה				1/14

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל			בשלמות	330/1970

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	קומפרט ז'קלין	ת.ז	061361218	בשלמות	26933/2024/1
רמה: ראשית	**תאריך סיום:** 31/03/2054	**נרשמה חכירה מהוונת**		**חלק בנכס:** בשלמות	

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	6940/2006/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	שניה				1/14

בעלויות

מכר	אליהו תקוה	ת.ז	05622351	בשלמות	31333/2017/11

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	5508/2001/3
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/12
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 85

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	שלישית					1/14

בעלויות

מכר	חממה אריאל	ת.ז	304904634	1 / 2		2796/2020/1
רישום לפי צו בית משפט	חממה אריאל	ת.ז	304904634	1 / 2		54501/2024/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					31333/2017/14
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128	חממה יגאל סבח	ת.ז	045982659			15448/2025/1

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	שלישית					1/14

בעלויות

מכר	נוימן יוסי יחיאל מיכל	ת.ז	204043152	1 / 2		34922/2025/1
מכר	נוימן לאה גולדה	ת.ז	314845686	1 / 2		34922/2025/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות		34922/2025/2
דרגה: ראשונה						

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					31333/2017/16
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	שלישית					1/14

תאריך 16/10/2025
כ"ד תשרי תשפ"ו
שעה: 12:31

נסח מס' 831763

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 85

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל			בשלמות	330/1970

חכירות

שכירות	מרציאנו דורית מזל	ת.ז	059840330	בשלמות	10625/2004/1
רמה: ראשית	**תאריך סיום:** 31/03/2019	**נרשמה חכירה מהוונת**		**חלק בנכס:** בשלמות	

הערות

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		12134/2024/1
	הערות: התחייבות מיום 12.8.2021				

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	שלישית				1/14

בעלויות

מכר	דרזי דוד	ת.ז	208814426	1 / 2	48078/2024/1
מכר	דרזי שרה	ת.ז	315240069	1 / 2	48078/2024/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	48078/2024/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21418/2017/20
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	גלס רון פלג	ת.ז	28147890	בשלמות	14790/2020/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21418/2017/22

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 85

	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	מלול אליהו משה	ת.ז	300903093	1 / 2	10358/2024/1
מכר	מלול אסתר	ת.ז	305274664	1 / 2	10358/2024/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	10358/2024/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21418/2017/24
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		31600/2023/1
	הערות:	התחייבות מיום 1.8.2023			

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	כהן שי	ת.ז	59808659	1 / 2	31333/2017/17
מכר	כהן מדלן בסיה	ת.ז	15965171	1 / 2	31333/2017/17

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/18
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	רביעית				1/14

תאריך **16/10/2025**
כ"ד תשרי תשפ"ו
שעה: 12:31

נסח מס' **831763**

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 85

בעלויות

	מכר	כהן מלכה	ת.ז	48838148	בשלמות	31333/2017/19

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/20
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

	הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		22531/2024/1
		הערות: התחייבות מיום 01.05.2024				

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

תאריך 16/10/2025
כ"ד תשרי תשפ"ו
שעה: 12:31

נסח מס' 831764

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	1,074			15	מצוי	5984/1969	4224/69
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.							

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				2993/1985
	הערות: תכנית מס' 3156				

הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				6563/1985
	הערות: תכנית מס' 3156				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	ראשונה				1/14

בעלויות

מכר	בן שמשון אברהם	ת.ז	3128344	בשלמות	31333/2017/21

הערות

צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים				3131/1998
	הערות: ת.פ 1595/96 צו מיום 5.3.98				

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/22
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	ראשונה				1/14

בעלויות

מכר	לחיאני סויסה שרה	ת.ז	012418570	בשלמות	55003/2022/1

תאריך 16/10/2025
כ"ד תשרי תשפ"ו
שעה: 12:31

נסח מס' 831764

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	55003/2022/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21418/2017/26
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	שניה				1/14

בעלויות

מכר	פישר צפורה לאה	ת.ז	040649816	בשלמות	31333/2017/23

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	7385/2017/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/24
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	שניה				1/14

בעלויות

מכר	ויסמן חיים צבי	ת.ז	207146671	1 / 2	18428/2022/1
מכר	ויסמן הניה ברכה	ת.ז	208622332	1 / 2	18428/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	18428/2022/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/26

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים					6335/2020/1

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816			23933/2024/1
	הערות:	התחייבות מיום 6.11.2023				

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	שניה					1/14

בעלויות

מכר	בן דוד נתן אהרון	ת.ז	28820819	2 / 3		31333/2017/27
מכר	בן דוד נתן אהרון	ת.ז	28820819	1 / 3		31333/2017/27

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות		12241/2015/1
דרגה:	ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					31333/2017/28
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים					6335/2020/1

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	שניה					1/14

בעלויות

מכר	עמיר אורי	ת.ז	57778425	בשלמות		21418/2017/27

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					21418/2017/28
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		15583/2024/1
	הערות: התחייבות מיום 30.08.2021				

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	שלישית				1/14

בעלויות

מכר	עטיה יצחק	ת.ז	59149526	בשלמות	31333/2017/29

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	25197/2015/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/30
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		13468/2024/1
	הערות: התחייבות מיום 05.01.2022				

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	שלישית				1/14

בעלויות

מכר	לידער מנחם מנדל	ת.ז	213793144	1 / 2	32699/2023/1
מכר	פיליפ ליבא רייזל	ת.ז	212420509	1 / 2	32699/2023/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	32699/2023/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/32
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים					6335/2020/1

הערת אזהרה סעיף 126	נוימן מיכאל	ת.ז	025187444			33486/2023/1
	בלוי מרדכי	ת.ז	038348348			
	הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 31.10.2022					

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816			13469/2024/1
	הערות: התחייבות מיום 13.01.2023					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	שלישית					1/14

בעלויות

מכר	שלו פרידמן אברהם	ת.ז	30158588	בשלמות		31333/2017/33

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					31333/2017/34
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816			13466/2024/1
	הערות: התחייבות מיום 12.08.2021					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	שלישית					1/14

בעלויות

מכר	אלקיים אליהו	ת.ז	036245124	1 / 2		31333/2017/35
מכר	אלקיים צביה טליה	ת.ז	040918385	1 / 2		31333/2017/35

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות		17566/2016/2
דרגה: ראשונה						

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					31333/2017/36
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים					6335/2020/1

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	רביעית					1/14

בעלויות

מכר	אסיה אורלי	ת.ז	023845043	2 / 1		21418/2017/29
מכר	אסיה אורלי	ת.ז	023845043	2 / 1		21418/2017/29

משכנתאות

משכנתה	כלל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520024647	בשלמות		31148/2025/1
דרגה:	ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					21418/2017/30
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
35	רביעית					1/14

בעלויות

מכר	זילברמן שלומית	ת.ז	027432004	בשלמות		31333/2017/37

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					31333/2017/38
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816			22560/2024/1
הערות:	התחייבות מיום 26.12.2023					

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	מדמוני תמיר חי	ת.ז	037779683	1 / 2	31333/2017/39
מכר	מדמוני לאה טוניה	ת.ז	065757619	1 / 2	31333/2017/39

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	24678/2008/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31333/2017/40
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
35	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	רובינשטיין רחל	ת.ז	13762166	1 / 2	31327/2017/1
מכר	רובינשטיין רחל	ת.ז	013762166	1 / 2	31327/2017/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31327/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערה על מינוי אפוטרופוס	רובינשטיין אסטל	ת.ז	017106360		47294/2022/1
	רובינשטיין רייל שמואל	ת.ז	011922051		
הערות:	תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' א"פ 24017-09-21, מיום 15.12.2021 מינוי קבוע - ביחד ולחוד				

סוף נתונים

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

תאריך **16/10/2025**
כ"ד תשרי תשפ"ו
שעה: 12:31

נסח מס' **831764**

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 86

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

תאריך 25/09/2025
ג' תשרי תשפ"ו
שעה: 17:48

נסח מס' 823881

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 80

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	898			15	מצוי	5988/1969	4219/69
הערות: 7 מפלסים בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.							

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה				2993/1985
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3156 מיום 03.04.1985.					

הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				6563/1985
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3156					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	ראשונה				1/14

בעלויות

מכר	בן שמואל שמשון	ת.ז	054334495	בשלמות	31361/2017/39

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31361/2017/40
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	ראשונה				1/14

בעלויות

מכר	משה סבח	ת.ז	071546949	1 / 2	21370/2017/25
מכר	משה זהבה	ת.ז	063124267	1 / 2	21370/2017/25

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21370/2017/26
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 80

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	שניה				1/14

בעלויות

מכר	לרנר חנית	ת.ז	055927727	בשלמות	31376/2017/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31376/2017/2
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		32460/2023/1
	הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	שניה				1/14

בעלויות

מכר	רובינשטיין שלמה	ת.ז	039401914	1 / 2	31376/2017/3
מכר	רובינשטיין מינה דינה	ת.ז	038018495	1 / 2	31376/2017/3

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	25289/2015/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31376/2017/4
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		32461/2023/1
	הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר				

תת חלקה 5

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 80

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
42	שניה					1/14

בעלויות

ירושה	הרטי יששכר	ת.ז	047157946	1 / 64	13411/2021/1
ירושה	הרטי יששכר	ת.ז	047157946	7 / 64	13434/2021/1
מכר ללא תמורה	הרטי יששכר	ת.ז	047157946	7 / 8	24748/2021/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	31376/2017/6
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	42579/2022/1
הערות:	ראה בקשה מיום 22.6.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין	

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
42	שניה					1/14

בעלויות

מכר	סינדלר סדין חיים שמחה	ת.ז	312299118	1 / 2	28944/2018/1
מכר	סינדלר סדין ברכה נעמה	ת.ז	206194607	1 / 2	28944/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28944/2018/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9417/2021/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	31376/2017/8
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	2704/2020/1

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 80

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	שלישית				1/14

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל		בשלמות	5988/1969

חכירות

העברת שכירות	מוזס (שפירא) תמר	ת.ז 304895915	בשלמות	333/2014/1
רמה: ראשית	**תאריך סיום:** 31/03/2057	**נרשמה חכירה מהוונת**	**חלק בנכס:** בשלמות	

הערות

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816	32486/2023/1
	הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר			

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	שלישית				1/14

בעלויות

מכר	שוורץ יהודה לייב	ת.ז 310018734	בשלמות	15645/2021/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה 520000522	בשלמות	15645/2021/2
דרגה: ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל			21370/2017/28
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			
הערת אזהרה סעיף 126	מילבסקי ישראל מאיר	ת.ז 301160511		16610/2021/1
	הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 20.5.2021			
הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות 540307816		32473/2023/1
	הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר			

תאריך 25/09/2025
ג' תשרי תשפ"ו
שעה: 17:48

נסח מס' 823881

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 80

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	שלישית				1/14

בעלויות

מכר	וינט יהודה אריה גיא	ת.ז	203305461	1 / 2	33056/2018/1
מכר	וינט תמר	ת.ז	305573487	1 / 2	33056/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27322/2020/1
דרגה: שניה					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				17235/2017/1

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31376/2017/10
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		32582/2023/1
הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	שלישית				1/14

בעלויות

מכר	יוסף שמריה	ת.ז	50614817	1 / 2	31376/2017/11
מכר	יוסף לאה	ת.ז	5497709	1 / 2	31376/2017/11

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31376/2017/12
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	רביעית				1/14

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 80

בעלויות

מכר	טולדנו שמואל ישראל	ת.ז	300393923	1 / 2	31376/2017/13
מכר	טולדנו דבורה יפה	ת.ז	203165139	1 / 2	31376/2017/13

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	897/2013/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				31376/2017/14
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		33823/2023/1
הערות: בגין יפוי כח					

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	רביבו דבורה	ת.ז	201609559	1 / 2	21370/2017/29
מכר	רביבו דניאל	ת.ז	036615003	1 / 2	21370/2017/29

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	31968/2015/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21370/2017/30
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816		44316/2023/1
הערות: בגין הסכם פינוי בינוי					

תת חלקה 13

תאריך 25/09/2025
ג' תשרי תשפ"ו
שעה: 17:48

נסח מס' 823881

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 80

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	קסיס נריה	ת.ז	203544465	1 / 2	31376/2017/15
מכר	קסיס צופיה	ת.ז	204620363	1 / 2	31376/2017/15

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	11699/2015/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	31376/2017/16
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	23411/2018/1

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
42	רביעית				1/14

בעלויות

מכר	גלילי איתמר	ת.ז	058729088	1 / 2	31376/2017/17
ירושה	גלילי איתמר	ת.ז	058729088	1 / 2	38565/2023/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	31376/2017/18
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

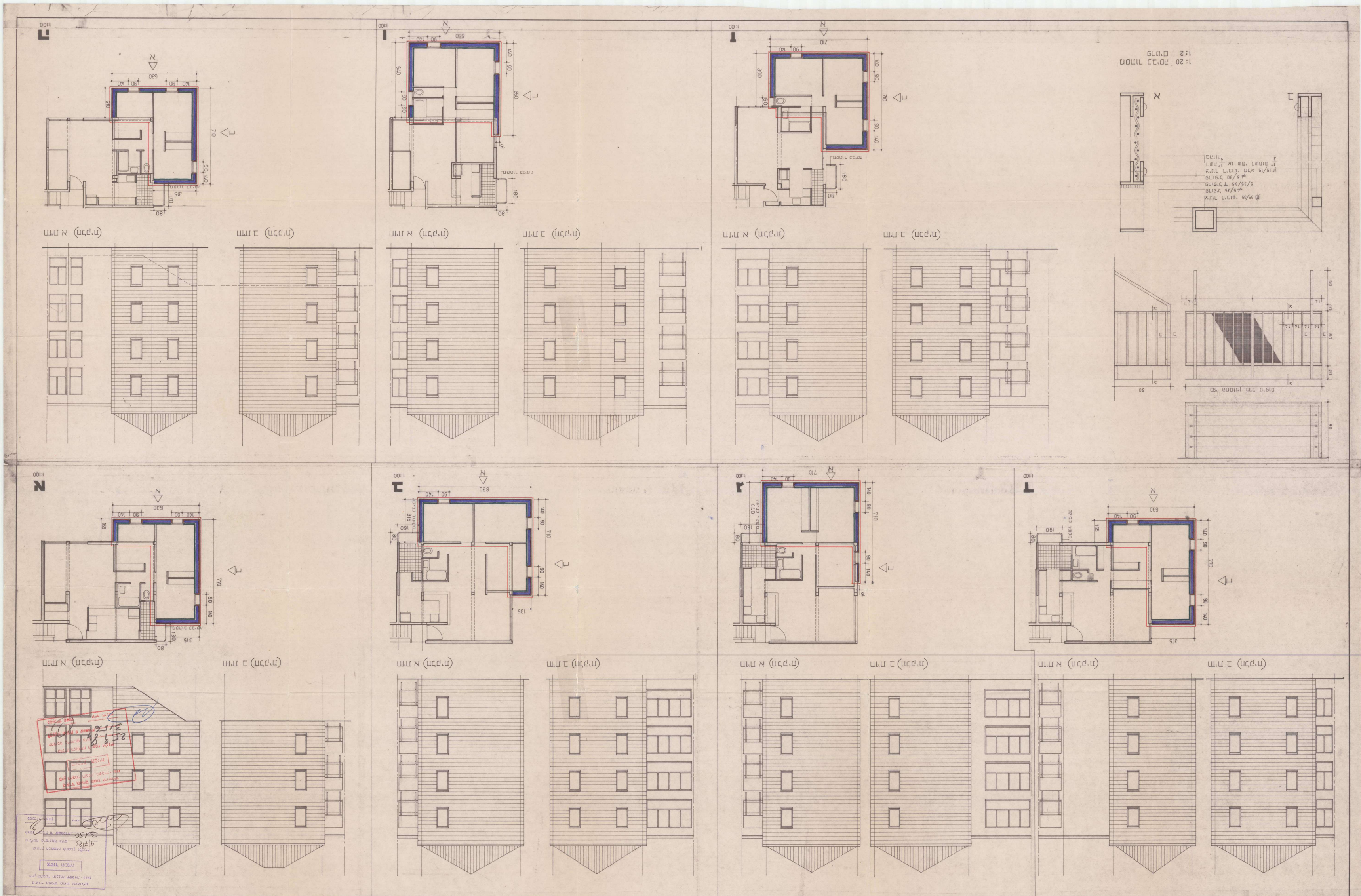
סוף נתונים

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

נספח 3 **עמ' 44-53**

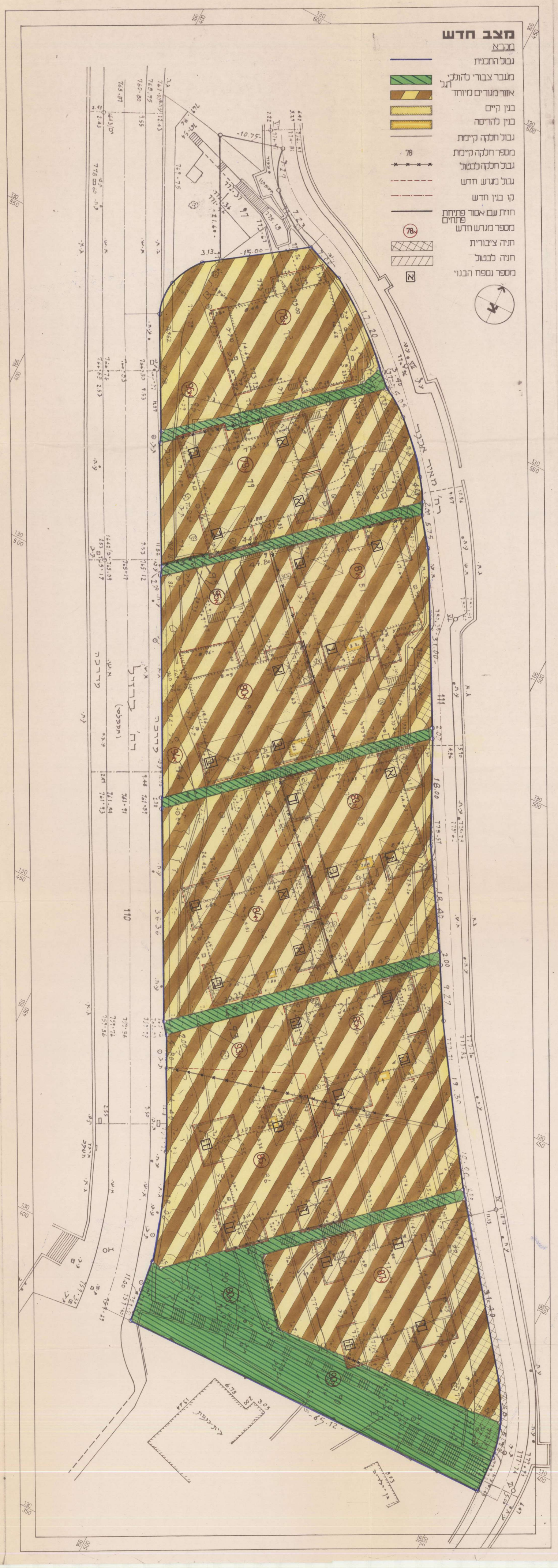
מסמכי תכנית ההרחבה המאושרת


מבנה מגורים דגם מס' 1
מבנה מגורים מבוקר אנרגיה מס' 1 לעמ' 1:100
מבנה מגורים מבוקר אנרגיה מס' 1
3156 מבנה מגורים
1:100 מבנה מגורים מבוקר אנרגיה מס' 1
1:20 מבנה מגורים
1:2 פרט
מבנה מגורים דגם מס' 1
מבנה מגורים מבוקר אנרגיה מס' 1
מבנה מגורים מבוקר אנרגיה מס' 1
מבנה מגורים מבוקר אנרגיה

מצב חדש

מקרא

- גבול התכנית
- מעבר צבורי להולכי רגל
- אזור מגורים מיוחד
- בנין קיים
- בנין להריסה
- גבול חלקה קיימת
- 78 מספר חלקה קיימת
- גבול חלקה לבטול
- גבול מגרש חדש
- קו בנין חדש
- חזית עם אסור פתיחת פתחים
- 78א מספר מגרש חדש
- חניה ציבורית
- חניה לבטול
- מספר נספח הבנוי



טבלת איחוד וחלוקה מחדש

מצב קיים			מצב חדש לפי הוראות תכנית 3156 זו					
מספר הגוש	מספר החלקה הקיימת	שטח רשום של החלקה במ"ר	מספר מגרש חדש	באזור מגורים מיוחד במ"ר	הפרשות: בשטח מעבר צבורי להולכי רגל במ"ר	הפרשות: סה"כ הפרשות במ"ר	סה"כ	הערה
30407	78	801	78א	801			801	המגרשים החדשים המסומנים בחספר 78א,79א,80א,81א,83א,84א,85א,86א,87א ירשמו על שם הבעלים של החלקות 78,79,80,81,83,84,85,86,87 בגוש 30407 בהתאמה.
	79	849	79א	849			849	
	80	898	80א	898			898	
	81	759	81א	759			759	
	83	771	83א	771			771	
	84	880	84א	880			880	
	85	803	85א	803			803	
	86	1074	86א	1074			1074	
	87	895	87א	895			895	
	90	920	90א		920	920	920	המגרשים החדשים המסומנים בחספר 90א,93א,94א,95א,96א ירשמו על שם עירית ירושלים.
	93	93	93א		93	93	93	
	94	91	94א		91	91	91	
	95	89	95א		89	89	89	
	96	74	96א		74	74	74	
	—	8997	—	7730		1267	8997	

הערה: סה"כ ההפרשות לצרכי ציבור בגבולות תכנית מס' 3156 זו הם כ-1267 מ"ר שהם כ- 14% משטח התכנית.

היוזם: עירית ירושלים

המתכנן: קולקר, קולקר, אפשטיין - אדריכלים
רח' האר"י 1, י-ם 92385
טלפון 02-635992

קולקר-קולקר-אפשטין
אדריכלים

תרשים הסביבה

1:5000

1026900

לתכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות גליון אחד של תשריט 2 גליונות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3156

שנוי מס' 1/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שנוי מס' 1/82 לתכנית שכון ציבורי מס' 5/08/3

ושנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 2169

1. שם התכנית — תכנית זאת תקרא תכנית מס' 3156 שנוי מס' 1/82 לתכנית מתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/82 לתכנית שכון צבורי מס' 5/08/3 ושנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 2169 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית — התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וכן שני נספחי בינוי כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בנוי לתוספות סטנדרטיות טיפוסים מס' א-ז הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית בנוי לתוספת מצומצמת בטפוסים א-ז הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה את התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית — הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית — שטח התכנית הוא כ-9,000 ממ"ר.

5. מקום התכנית — ירדנליים, קדית יובל, שטח בין רח' מזיר אבגר לבין רח' ברזיל, גוש מס' 30407 חלקות 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 93, 94, 95, 96, ו- 97.
שטח בין קואורדינטות אורך 130,400-130,600 לבין קואורדינטות רוחב 166,400-166,550.
הכל על פי הגבולות המסומנות בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית — קביעת תכנית להרחבת הדירות הקיימות, לשיפור הבנינים וסביבתם הקרובה, ולפיתוחה ושיקומה של השכונה על-ידי:

(א) קביעת קווי בנין להרחבות הבניה בכל אחד מן הבנינים שבתכנית

(ב) קביעת אופיו הסופי של המתחם לאחר בנית התוספות על-

ידי קביעת חזיתות אחידות מחייבות לכל התוספות לפי טיפוסיהן ולפי נספחי הבינוי.

(ג) קביעת גודל תוספות הבניה המקסימלי ואופן ביצוען.

(ד) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו בה מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית מס' 3156 זו.

8. איזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד. על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:

(א) קווי הבנין יהיו בהתאם למסמון בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולפי מידות התוספת הגדולה של כל טפוס שבנספחי הבנוי מס' 1, 2.

(ב) תוספות הבניה יבוצעו בכל בנין בהתאם לטפוסים המסומנים בתשריט והמפורטים בנספח הבינוי. היקפה החיצוני של כל תוספת יהיה לפי המידות המפורטות בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2. מידות אלו הן מפני קיר המבנה הקיים ועד לפני הקיר החיצוניים של התוספת, וכוללות את כל עובי הקיר של התוספת, לרבות האבן וקיר הבידוד.

חישוב שטח התוספת יעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

(ג) תוספת הבניה תותר בעמודות שלמות בפינות בנינים בלבד. לא תותר כל תוספת בניה, אלא אם כן התחייבו כל הדיירים בכל הקומות לבנות את התוספת בעת ובעונה אחת בשלמותה מן המסד ועד הגג.

כל אחד מן הבעלים והמחזיקים של כל העמודה יהיה אחראי לביצועה בפועל של כל העמודה.

(ד) התוספת המסומנת בנספח מס' 1 היא המחייבת, ואולם מקום שבעלי הזכויות בעמודה שלימה יבקשו לבנות תוספת קטנה מן ההיקף שצויין בנספח לא תותר הבניה, אלא בהתאם

לתוספת שנקבעה בנספח מס' 2 לגבי כל אחד מטיפוסי התוספות.

בחירת התוספת הקטנה בשלב ראשון תאפשר מעבר לבנית התוספת הגדולה בעתיד, בתנאי שגם זו תבנה בהתאם לנספחי הבינוי. התוספת המצויינת בנספח מס' 1 ממצה את הבניה המותרת במסגרת התכנית.

(ה) חזיתות התוספות המפורטות בנספחי הבנוי מס' 1 ו-2 הן חזיתות מחייבות. חזיתות אלו יבנו בהתאם למפורט בנספחי הבינוי לגבי כל אחד מטיפוסי התוספות, לרבות מיקום וגודל הפתחים, המרחקים ביניהם וכן החומרים המצויינים על גביהן וגגות רעפים. שינוי בחזיתות יעשה רק כתוצאה מקיום הוראת החזיתות ללא פתחים. במקרה כזה יהיו הפתחים בחזית ניצבת באותו גודל, אך בשינוי מספר או מקום. בכל מקרה יהיו החלונות מסודרים בשורה אנכית וזהים בגודלם בכל הקומות.

התוספות יבנו בצפוי אבן טבעית מסותתת ורבועית על כל פניהן, לרבות מסדים. במקום בו נדרש על פי הנספחים יצופה גם חלק מקיר הבנין הקיים באותה אבן, על מנת לקבל צורה שלימה לתוספת.

(ו) החזיתות המסומנות בקו שחור לאורכן בחשריט הן חזיתות ללא פתחים. לא יותרו בהן פתחים מכל סוג שהוא.

(ז) בתוספות בחזית הפונה אל המדרון יבנו המסדים כקירות מלאים. חללים אשר יווצרו בקומת המסד יותרו לשימוש כמחסנים, במסגרת מגבלות תכנית המתאר למחסנים. בשום מקרה לא תותר בנית עמודים כתמיכה לתוספת, אלא קירות בלבד. בקירות המסד יותרו חלונות לכל אחד מן המחסנים, בתנאי שגודל כל חלון לא יעלה על 50 X 50 ס"מ.

(ח) בקומות העליונות יהיו תוספות הבניה מקורות בגגות רעפים רבועיים כמתואר בנספחי הבינוי ובתשריט. שיפועו המקסימלי של הגג המותר נקבע כ-30 מעלות. כמצויין בנספחים, לא יותר שינוי בצורת הגג. הגגות יקורו ברעפים

חימר. לא יותר שימוש בכל חומר אחר לקרוי. לא תותר התקנת קולטי שמש על גגות הרעפים. פניו העליונים של הגג החדש שיווצר וכן הגג השטוח יהיו רכוש משותף.

(ט) תוספות קיימות המסומנות בתשריט בקו צהוב הן תוספות בניה קיימות המיועדות להריסה. הריסתן תהווה תנאי מוקדם לקבלת היתר לבנות העמודה, כאמור בסעיף 9 ג' לעיל.

(י) דודי שמש יותקנו על גבי הגגות הקיימים מחוץ לשטח גגות הרעפים. יש לסמן את מיקומן ואופן התקנתם בבקשה להיתר הרעפים. יש לסמן את מיקומם ואופן התקנתם בבקשה להיתר בניה. מסתורי כביסה יותקנו בהתאם למצויין בנספחי הבנוי לגבי כל טפוס של תוספת, ויבוצעו בהתאם לפרטים שבנספח הבנוי.

(יא) 1) תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה היא העברת תכניות מפורטות של צנרת התשתית לאישור הגורמים המוסמכים בעיריה.

2) תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכניות פיתוח של החצר הצמודה לתוספת הנבנית בקנ"מ 1:100 המראה פתרון הקירות התומכים, המדרגות, מסתורי גז והריצוף לאחר השלמת הבניה.

3) תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה הוא התחייבות שתנתן על ידי מבקשי היתרי בניה להרוס התוספות הקיימות, המסומנות בקו צהוב על גבי התשריט, לפני כל התחלת עבודות בניה.

9. <u>דרכים</u> תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומקווקו בקווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ב) שטח החניה המסומנת בקווים אלכסוניים בטוש אדום הוא שטח חניה מבוטלת וייעודו יהיה כמסומן בתשריט.

10. ביצוע התכנית

(א) מיד אם אישור תוכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצורכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

11. חלוקה חדשה

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על-פי סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של תוכנית זו יועברו שני העתקים של התכנית, בחתימת הוועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת לוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על-ידי רשם המקרקעין, אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לגבולות וטבלאות השטחים שבתשריט.

12. אנטנות טלויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

13. קולטי שמש על הגג

(א) בגגות שטוחים קיימים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. לא תותר הצבת קולטים בגגות המשופעים.

(ב) העברת קולטי השמש ואנטנות טלויזיה אל הגגות השטוחים תעשה על חשבון הבונה.

(ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו על שם עירית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר ותפץ.

15. היטל השבחה

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה

שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה עברות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד להרבת הבנינים, על בעליה זכויות בשטח זה, ועל חשבונם בלבד, להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם לקמום מתאים שיקבע לאחר אישור התוכניות, לפי סעיף 9 (א) לעיל, על ידי עירית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות בשטח לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך, לרבות שבילים להולכי רגל, מדרכות, מדרגות, קירות תומכים וכדומה ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להרחבת הבנין בשטח אלא לאחר שהתחייבו הדיירים לבצע כל האמור בסעיף זה.

הירום: עיריית ירושלים

המתכנן: קולקר, קולקר, אפשטיין - אדרכילים
רח' הארייי 1, ירושלים 92385
טלפון 635992

קולקר-קולקר-אפשטין
אדריכלים

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק-התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית להתכנון ולבניה
ההליטה בישיבתה מיום 9/7/85
לאשר תכנית זו שמספרה 3150

יו"ר הועדה | ממונה על התכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית להתכנון ולבניה
ההליטה בישיבתה מיום 25.9.84
להפקיד תכנית זו שמספרה 3156

יו"ר הועדה | ממונה על התכנון

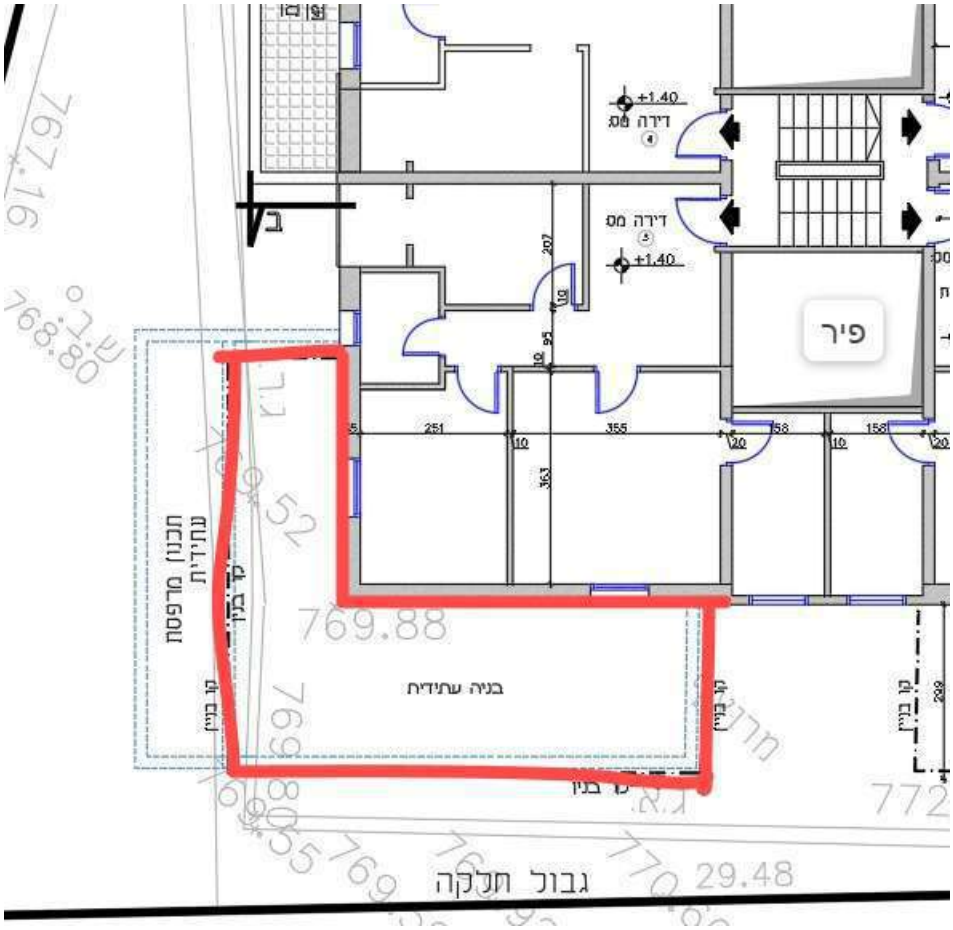
24/4/85

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

3156
11.3.84

יושב ראש | מזכיר הועדה

היתרי בניה בבית המשותף
בהם מסומנת "מרפסת עתידית"
(גם לבן שמואל ת"ח 1)


+1.40
דירה מס
+1.40
דירה מס
פיר
בניה עתידית
תכנון מרפסת עתידית
קו בנין
קו בנין
קו בנין
גבול חלקה
29.48
769.88
767.16
768.80
772
251
355
158
158
363
207
95
10
20
10
20
5
10
10
10
10
289

נספח 5 עמ' 56-59

העתק מהיתר 2017 לדירות 4,8,10,12
בו מסומנת ההרחבה המאושרת לת"ח 1

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

היתר בנייה

מספר היתר בנייה	112016

מספר בקשה: 2014/0911.00

כתובת האתר: רחוב מאיר אבנר בית 8 דירה
גושים וחלקות: גוש : 30407 חלקה :80
קואורדינטות אורך :216458
רוחב :630494

תבע: 3156

	שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
בעל היתר	מילבסקי ישראל בשם 4 מבקשים	מאיר אבנר 8, ירושלים	301160511	
עורך הבקשה	קצבורג יעל	אפרסמון 23, ירושלים	021667647	41890
המהנדס המתכנן	שפר דן	האומן 9, ירושלים	50059344	24466
האחראי לביצוע שלד				

על פי החלטת	ועדת משנה להיתרי בניה מתאריך 25/09/2017
ניתן בזה היתר ל	תוספות בניה בדירות 4 , 8 , 10 , 12

אי.טי.טי.אי שיווק בע"מ
06 -12- 2017
נסרק

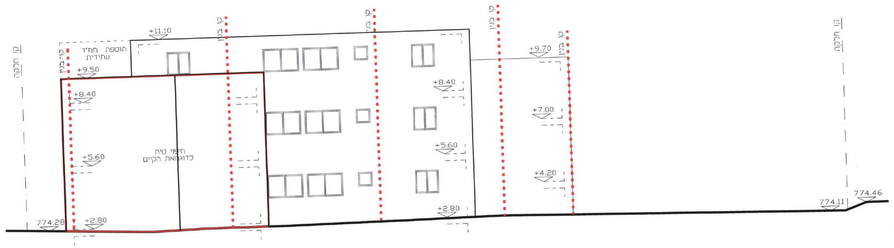
כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמתסותם בהליך הוצאת ההיתר:

1 במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
2 הדודים ישולבו בתוך גג הרעפים והקולטים יהיו צמודים לגג
3 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
4 החדר בגג יהווה חלק מהדירה שתחתיו, ולא יגרום להגדלת מספר הדירות
5 היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
6 המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח
7 העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
8 הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמס בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות
9 התוספת תבנה מאותו סוג אבן גוון וסתות כמו הבניין הקיים
10 לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
11 לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
12 תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית ארגון בטיחותי של האתר ע"י אחראי שלד

עיריית ירושלים
04 -12- 2017
מחלקת רישוי בניה

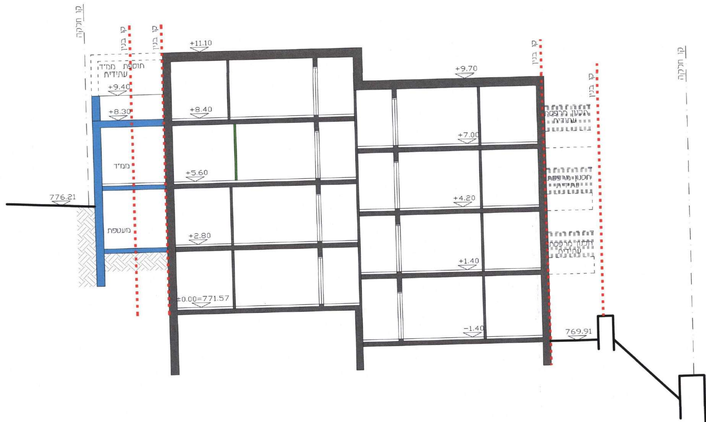
תאריך הוצאת היתר הבניה	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבנייה	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה או מטעמו	המחלקה לרישוי בניה / ממונה על רישוי הבנייה או מטעמו
			יואל שבת

לוט: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והחתומים ע"י המהנדס



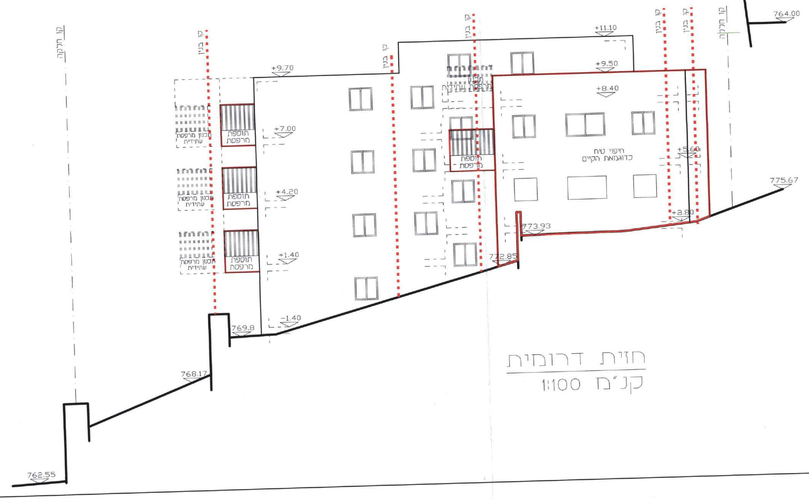
חזית מזרחית
קנ"מ 1:100

חזית צפונית
קנ"מ 1:100



חתך ג-ג
קנ"מ 1:100

חזית מערבית
קנ"מ 1:100



חזית דרומית
קנ"מ 1:100

נספח 6 עמ' 60-62

העתק מהיתר 2023 לדירה 5

גם בו מסומנת ההרחבה המאושרת לת"ח 1

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

היתר בנייה

מספר היתר בנייה	117982

מספר בקשה: 2014/0911.02

20 -03- 2023

כתובת האתר: חוב מאיר אבנר בית 8
גושים וחלקות: גוש : 30407 חלקה :80
תבע: 3156

קואורדינטות אורך :216469
רוחב :630494

	שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
בעל היתר	הרטי יששכר	מאיר אבנר 8, ירושלים	47157946	
עורך הבקשה	זלוטניק נעמה	ההעברה 8, ירושלים	38086765	42564
המהנדס המתכנן	חדש אהרן	אבינדב 17, ירושלים	28997641	54439
האחראי לביצוע שלד				

על פי החלטת	ועדת משנה להיתרי בניה מתאריך 22/06/2022
ניתן בזה היתר ל	הכשרת מעטפת להרחבת יחידת דיור ותוספת ממד

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמתסותם בהליך הוצאת ההיתר:

1 אין לפגוע בעץ הקיים בקרבת הבנייה
2 במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
3 היתר זה כפוף לתנאי המחלקה לאיכות הסביבה
4 היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
5 העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
6 הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמס בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות
7 התוספת תבנה מאותו סוג אבן גוון וסתות כמו הבניין הקיים
8 תנאי לתחילת עבודה מינוי אחראי לביצוע של הבנין

עיריית ירושלים
01 -02- 2023
מחלקת רישוי בניה

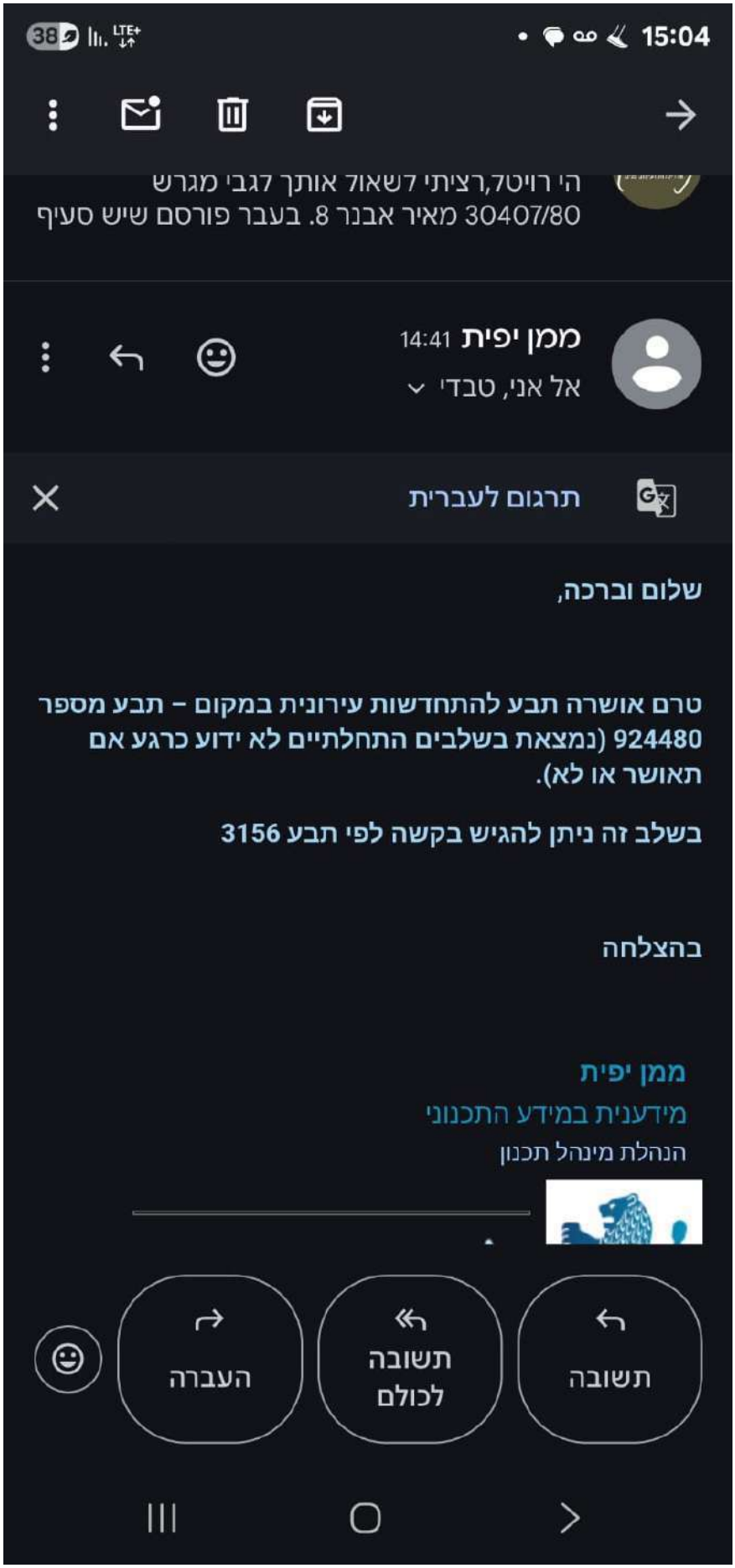
עיריית ירושלים יואל שבת המופקדת על המחלקה לרישוי בניה ממונה על רישוי הבניה או מטעמו	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה או מטעמו	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבנייה	תאריך הוצאת היתר הבניה

83-328

לוט: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והחתומים ע"י המהנדס

נספח 7 **עמ' 63-66**

מסמכי קידום בקשת היתר בן שמואל מכוח תכנית ההרחבה - להקמת ממ"ד (ומרפסת)


15:04
38
הי רויטל,רציתי לשאול אותך לגבי מגרש
30407/80 מאיר אבנר 8. בעבר פורסם שיש סעיף
ממן יפית 14:41
אל אני, טבדי
תרגום לעברית
שלום וברכה,
טרם אושרה תבע להתחדשות עירונית במקום – תבע מספר 924480 (נמצאת בשלבים התחלתיים לא ידוע כרגע אם תאושר או לא).
בשלב זה ניתן להגיש בקשה לפי תבע 3156
בהצלחה
ממן יפית
מידענית במידע התכנוני
הנהלת מינהל תכנון
תשובה
תשובה לכולם
העברה

הודעת מערכת ראשון זמין - בקשתך למידע ליתר מספר 1-6492500000100 שם בקשה: מאיר אבנר אבנר 8 בוועדה המקומית הרשלים בוש 30407 חלקה 80

RZInfo@iplan.gov.il אל: avi776arc

29/07/2025 בי"ר

יום שלישי, 29/07/2025 בי"ר

10000509249-1 מספר הבקשה/הודעה לעדכון

8 בוצע בפועל

מספר בקשה/הודעה 10000509249-1

הנדון: בקשה לקבלת מידע

29/07/2025 בתאריך 10:17 נתקבל אצלנו מייל מהמבקש בנדון, המבקש מבקש לקבל מידע בנושא הבקשה לרישוי בנדון. בקשתו לקבל מידע בנושא הבקשה לרישוי בנדון, מבקש מבקשתו לקבל מידע בנושא הבקשה לרישוי בנדון. בקשתו לקבל מידע בנושא הבקשה לרישוי בנדון, מבקש מבקשתו לקבל מידע בנושא הבקשה לרישוי בנדון. בקשתו לקבל מידע בנושא הבקשה לרישוי בנדון.

בברכה,

מאיר אבנר

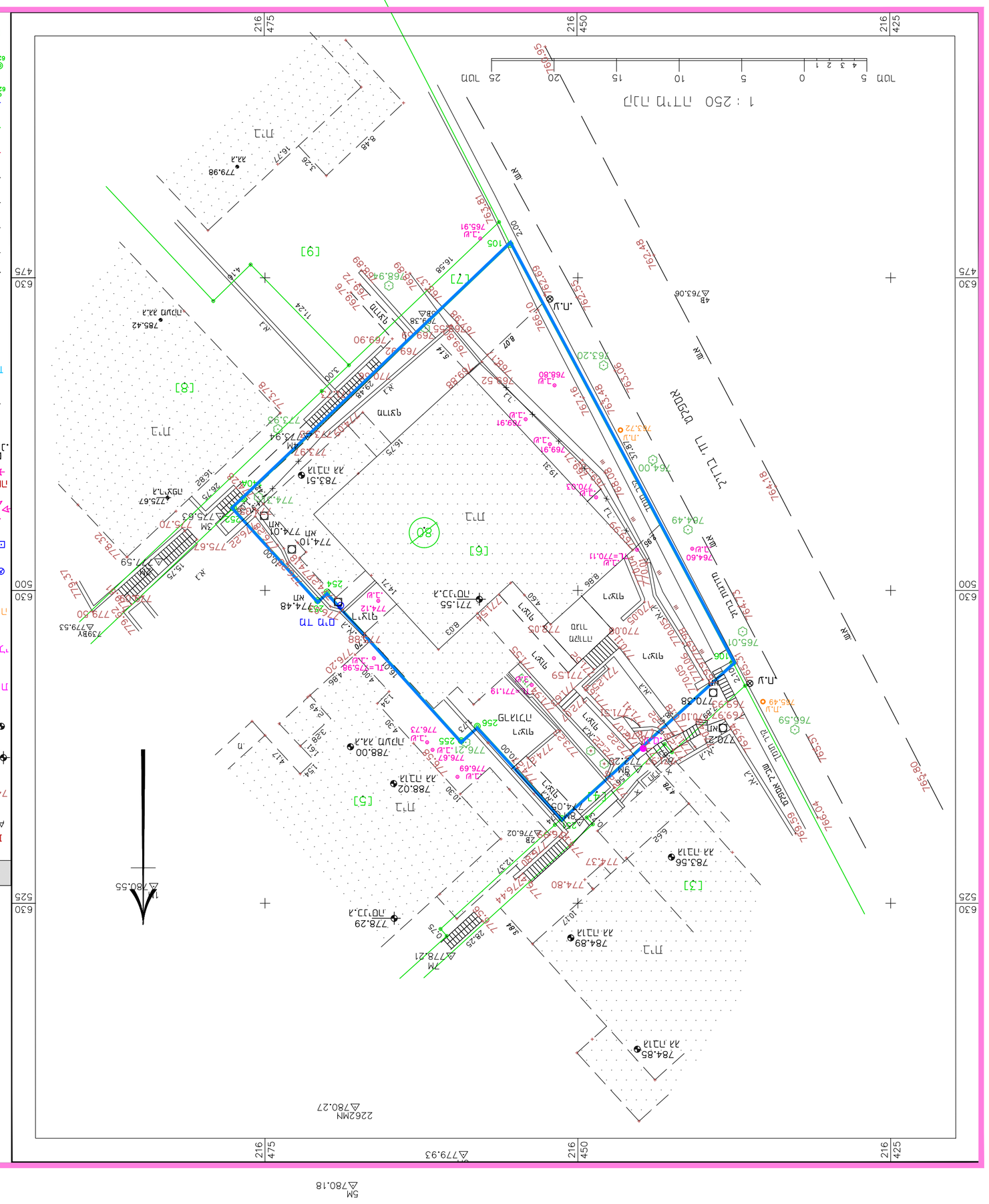
מאיר אבנר

מאיר אבנר

הוספה לרשימת אנשי קשר

הוספה לרשימת אנשי קשר

הוספה לרשימת אנשי קש



מקרא

מדידה	מדידה מקדמית
ABC123	מספר נקודה
740.85	גובה
783.56	מפלס מוחלט
784.85	מפלס מוחלט
778.29	מפלס מוחלט
797.64	מפלס מוחלט
788.00	מפלס מוחלט
788.02	מפלס מוחלט
776.73	מפלס מוחלט
774.10	מפלס מוחלט
774.12	מפלס מוחלט
771.55	מפלס מוחלט
774.48	מפלס מוחלט
134.52	מפלס מוחלט
770.38	מפלס מוחלט
776.20	מפלס מוחלט
776.73	מפלס מוחלט
776.67	מפלס מוחלט
776.21	מפלס מוחלט
776.69	מפלס מוחלט
774.80	מפלס מוחלט
775.59	מפלס מוחלט
775.67	מפלס מוחלט
778.32	מפלס מוחלט
779.37	מפלס מוחלט
779.53	מפלס מוחלט
779.98	מפלס מוחלט
780.55	מפלס מוחלט
779.90	מפלס מוחלט
779.42	מפלס מוחלט
779.98	מפלס מוחלט
763.08	מפלס מוחלט
763.20	מפלס מוחלט
764.00	מפלס מוחלט
764.49	מפלס מוחלט
764.60	מפלס מוחלט
764.18	מפלס מוחלט
763.01	מפלס מוחלט
763.59	מפלס מוחלט
763.49	מפלס מוחלט
763.08	מפלס מוחלט
762.76	מפלס מוחלט
762.48	מפלס מוחלט
763.06	מפלס מוחלט
763.20	מפלס מוחלט
763.52	מפלס מוחלט
763.28	מפלס מוחלט
763.76	מפלס מוחלט
763.78	מפלס מוחלט
763.91	מפלס מוחלט
768.80	מפלס מוחלט
769.91	מפלס מוחלט
769.90	מפלס מוחלט
769.42	מפלס מוחלט
769.38	מפלס מוחלט
768.39	מפלס מוחלט
768.76	מפלס מוחלט
768.70	מפלס מוחלט
768.78	מפלס מוחלט
768.52	מפלס מוחלט
768.28	מפלס מוחלט
768.10	מפלס מוחלט
767.78	מפלס מוחלט
767.37	מפלס מוחלט
766.59	מפלס מוחלט
766.49	מפלס מוחלט
765.59	מפלס מוחלט
765.80	מפלס מוחלט
765.91	מפלס מוחלט
779.98	מפלס מוחלט
779.42	מפלס מוחלט
779.90	מפלס מוחלט
779.38	מפלס מוחלט
779.76	מפלס מוחלט
779.70	מפלס מוחלט
779.28	מפלס מוחלט
779.52	מפלס מוחלט
779.10	מפלס מוחלט
778.78	מפלס מוחלט
778.37	מפלס מוחלט
778.32	מפלס מוחלט
775.67	מפלס מוחלט
775.83	מפלס מוחלט
775.20	מפלס מוחלט
775.59

אישור ועדה מחוזית לקליטת בקשת היתר הקמת ממ"ד וחישוב שטחו בתכנית מופקדת

פרטי מגיש

שם המגיש: רישוי מלא עם הקלות
תאריך הגשה: 11/09/2025
מספר בקשה: 7 ג' סיבוב ו רוצה
סוג בקשה: יאיר סטרנקל
מספר תכנית: 0

פרטי מבקש

שם המבקש: 54
אזור מגורים: בית לאי
רחוב ומספר: יהודית א גרוי
מיקוד: בן שמעון אלברט

פרטי בקשה

שימוש בקרקע: תוספת 37 דירות בקומת קרקע
מספר יחידות דיור: מגורים, מגורים
סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, מת"ד
מהות: תחילת הבקשה לרקלה
כתובת: אלכסנדר ריק 115 ,ירושלים

הערות

הבקשה הוגשה מכוח תוכנית מפורטת 101-0829440 ,"הבניין ומבנה ציבור שונה לדיור מוגן" (ב)97 מתם 97 סעיף 97 לחוק התכנון והבנייה ,ע"פ הוראות מנהל התכנון מיום 8.7.2025 (מופיע בפורטל הבקרה) ,ע"פ הוראות הבקרה לבקשה מקוונת.

מסמכים נדרשים

אישור בדיקת מהנדס

נספח 9 עמ' 75-69

החלטת ועדה מחוזית מיום 22.10.2014 לאפשר הרחבות מכוח תכניות קודמות

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2014044

שהתקיימה ביום רביעי, כ"ח תשרי תשע"ה, 22/10/14

<u>בשעה 09:15 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית</u>

יו"ר הוועדה גב' דלית זילבר – הממונה על המחוז

יו"ר הוועדה מר חן פרנקל- מ"מ הממונה על המחוז (סעיף 5 בסדר היום)

<u>השתתפו:</u>

שירה תלמי	-	הממונה על המחוז
חן פרנקל	-	מ"מ הממונה על המחוז
אריאל צבי	-	נציג משרד המשפטים
שרון אבני	-	נציגת משרד המשפטים
ישי טלאור	-	נציג משרד התחבורה

<u>נכחו:</u>

אילנה רודשבסקי	-	לשכת התכנון
גלית רונן	-	לשכת התכנון
גיא דייגי	-	לשכת התכנון
ברק כץ	-	יועץ סביבה לוועדה
ענת אלבס	-	מזכירת הוועדה

- אישור התוכנית יבטל את התוכנית המאושרת ובכך ימנע מהדיירים להרחיב את דירותיהם.
- התכנית איננה כוללת שיפור של התשתית התחבורתית הקיימת ושל תשתית צרכי הציבור.

ה. עיקרי ההתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד קובי בן צבי בשם משפ' מאלי מרחוב אלעזר בן יאיר 26:

- התוכנית מבטלת את תוקפה של תכנית מאושרת 4565 א', ועל כן מסכלת אפשרות של הרחבת דירתם של המתנגדים המצויים בהליך מתקדם של היתר.
- ביטול התכנית המאושרת נוגד את הוראות תכנית האב גוננים, שאפשרה בחירה בין שתי חלופות - יזום פנוי בנוי או הרחבת הדירות הקיימות.
- קיים פגם בפרסום, מאחר ולא נכללה בו הבהרה מפורשת שהתוכנית מציעה לבטל את התוכנית המאושרת.
- מבוקש להחיל הוראת מעבר בתוכנית, כך שהמתנגדים יוכלו לסיים את הליך ההיתר בו הם מצויים לקראת סיום. כן מבקשים להוסיף להוראות התכנית הוראת החרגה כי היתר בניה להקמת ממ"ד, לא יהיה כפוף לתנאי להיתר בדבר הריסה תחילה.
- חסר דו"ח הצללה. נספח התנועה אינו משקף את המצב התנועתי הקיים והתוכנית אינה מתייחסת להשפעת תוספת יח"ד על מערך התנועה והחניה בשכונת גוננים כמכלול.

ו. עיקרי ההתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד יגאל ארנון בשם מר אהרון אליה מרח' קנאי הגליל 21:

- דורשים לבטל שלביות הביצוע בתוכנית הקובעת את תוספת יח"ד בפיתוח השצ"פ, הנוגדת את העיקרון העומד בבסיס תכנית האב שיישומה ייעשה באופן עצמאי כל חלקה בפני עצמה.
- תיקון טעות סופר בסעיף 7.1.1 בהוראות התכנית. בקשה לביטול סעיף סטייה ניכרת למס' יח"ד בתכנית.
- סתירה בין נספח הבנוי להוראות התוכנית לעניין מס' יח"ד. בקשה לגמישות בנסיגה הקבועה בתוכנית עבור הקומות האחרונות בפרט בתא שטח 70. בקשה לביטול סעיף סטייה ניכרת לעקרונות האדריכלות והסבה לעקרונות מנחים בלבד.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

31. **עו"ד קובי בן צבי, ב"כ משפחת מאלי מרחוב אלעזר בן יאיר 26, פירט את טענותיו.** ראשית צוין כי ניתן היתר לשיפוץ הדירה בוועדה המקומית, אולם ההוראה בתכנית 101-0112557 המבטלת את התכנית המאושרת, 4565 א, אינה מאפשרת את סיום התהליך ואת הרחבת הדירה בהתאם לתכנית התקפה.

32. **נטען כי הוראת ביטול התכנית התקפה, מהווה סתירה לתכנית האב לגוננים, המאפשרת בחלופה ב' שלה את הרחבת הדירות הקיימות, וכן סותרת הוראת הביטול את סעיף 9 להחלטת הוועדה המחוזית בעניינה** של תכנית האב, שקבע כי הרחבת הדירות הקיימות הנה חלופה אפשרית לצד חלופת הפינוי- בינוי. נאמר כי אישור תכנית האב על ידי הוועדה המחוזית, הופך את התכנית למדיניות ואוזכר פס"ד גריידנגר בעניין זה. צוין כי על מנת לסטות מהוראות תכנית האב יש לספק נימוק לביטול חלופה ב.

33. **נטען כי על מנת לאפשר את חלופה ב' של תכנית האב, שהנה הרחבת הדירות הקיימות, יש לבטל את הוראת ביטול התכנית התקפה שבתכנית, או, לחילופין, לשלב הוראת מעבר, לפיה הוראת הביטול לא תחול על הליכי היתר שהוחל בקידומם לפני מועד הפקדת התכנית.** בנוסף צוין כי בעע"מ רחל שטרית, נקבע כי לא ניתן להחיל סעיפי 77-78 על הליכי מתן היתר שהחלו.

34. **לחלופי חילופין נטען כי אי ציון מפורש בדבר ביטולה של התכנית התקפה בעיקרי הוראות התכנית, מהווה פגם בפרסום התכנית המופקדת וכי יש לפרסמה מחדש.** נטען כי קיים ציבור רחב שהוראת הביטול לא הובאה לידיעתו, אשר אינו מודע לשינוי הקיצוני הנגרם ע"י הוראת הביטול וצוין כי בעע"מ נילי נדל"ן, נפסק כי כאשר התכנית המופקדת יוצרת שינוי קיצוני, כפי שנעשה במקרה זה, יש לפרסם זאת בעיקרי התכנית.

35. **נטען כי יש להחריג את הממ"דים מהתנאים להוצאות היתרי בנייה שנקבעו בפרסום** עפ"י ס' 77-78, זאת על מנת למנוע מצב שבו עד למימוש התכנית, לא ניתן יהיה להקים ממ"דים בדירות קיימות שאין בהן ממ"ד. נטען כי מימוש התכנית עשוי לארוך שנים ארוכות ויש לאפשר בניית ממ"דים בתקופה זו. **בנוסף** נטען כי צריך היה לערוך בה"ת לתכנית, לאור תוספת יחידות הדיור המוצעת בה וכי היה מקום לבדוק צורך בדו"ח הצללה, וכן לבחון את השפעת הבינוי המוצע בתכנית על המבנים הקיימים הסמוכים, בהיבטי אור אוויר וצל.

קובעת הועדה כי סעיף הסטייה הניכרת בהתייחס למס' יחידות הדיור יבוטל, בתיאום עם לשכת התכנון.

34. **הועדה מחליטה כי יש ממש בטענות המתנגדים שעניינן ביטולה של תכנית 4565 א'.** הועדה סבורה כי התכניות מאפשרות הגדלה משמעותית של זכויות בנייה, באופן המעודד הגשת תכניות לפינוי בינוי. יחד עם זאת, הוועדה השתכנעה כי יש מקום להתיר הגשת בקשות להיתרי בנייה מכוח התכניות המאושרת, וזאת על מנת לאפשר לדיירים לבחור בין החלופות, בהתאם לרצונם ובהתייחס לסוגיית הסכמות השכנים. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי סעיף 1.6 להוראות התכנית הקובע כי התכנית מבטלת את תכנית 4565/א ישונה בעניין זה, וכי יובהר בהוראות התכניות כי כל עוד לא ניתן היתר לביצוע פינוי בינוי מכוח תכניות אלה, ימשיכו לחול הוראות תכנית 4565/א המאושרת וניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוחה. הוראות התכניות יתוקנו בהתאם להחלטה זו בתיאום עם היועצת המשפטית לוועדה ולשכת התכנון.
בנוסף, קובעת הועדה, כי תתאפשר הוצאת היתרים לממ"דים מתוקף התכניות המאושרות, וזאת על מנת שלא לסכל אפשרויות מיגון חיוניות במצב בו לא ניתן לקדם תכניות להתחדשות עירונית, רצויות ככל שהנן. באשר לטענה כי קיימות תכניות נקודתיות נוספות, אשר יש להבהיר כי התכנית אינה מבטלת אותן, קובעת הוועדה כי הטענה תיבחן בלשכת התכנון וככל שיימצא כי קיימות תכניות כאמור בתחום התכניות, תתוקן התכנית בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

35. **הועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חדרי השנאים בתא שטח 10, הצמודים למגרש 70** שבתחום תכנית **101-0112557** והיא קובעת כי חדרי השנאים יורחקו ממגרש זה, בדומה למיקום חדר השנאים במגרש 11 אשר אינו צמוד למגרש מס' 67. מסמכי התכנית יעודכנו כך שיישקפו את השינוי, בתיאום עם לשכת התכנון.

36. **הועדה דוחה את הטענות כי התכניות תגרומנה לפגיעה בחוסן הקהילה**, לסכסוכים וללחץ כלכלי כתוצאה מהעדר הסכמות בין השכנים בנוגע למימוש הזכויות הנובעות מהתכניות. הועדה תבהיר כי טענות אלה נכונות במצבים תכנוניים רבים הכוללים שינויים סטטוטוריים ואינן ייחודיות לנתוני תכנית זו עצמה. הועדה תציין שוב כי הבינוי המוצע ראוי ומקובל, וכי התכנית אינה מקנה זכויות חריגות היוצרות תנאים מעין אלה עליהם מלינים המתנגדים, אלא תנאים המאפשרים חידוש והתחדשות בשכונה. הוועדה תדגיש כי התכניות הינן תכניות המהוות הזדמנות עבור תושבי השכונה, המאפשרות לתושבי השכונה לקבל תוספת של זכויות בנייה בהיקפים לא מבוטלים ולשפר את סביבת המגורים שלהם, אך יחד עם זאת הן אינן מחייבות את מימושן. על כן נדחית הטענה

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

48. **באשר לטענה לפיה היה צורך בהכנת תסקיר חברתי טרם הכנת התכניות המפורטות,** תבהיר הוועדה כי לא קיימת דרישה חוקית להכנת תסקיר חברתי. מעבר לכך, הוועדה סבורה כי לא היה מקום להכנת תסקיר כאמור בנוגע לתכניות הנדונות. הוועדה תחזור ותבהיר כי התכניות הינן תכניות מאפשרות, המבוססות על שינויים במנות קטנות, ועל הסכמה של דיירי כל מגרש בנפרד. בהתאם לכך, מימוש התכנית מבוסס על רצון התושבים עצמם וככל שהם לא יהיו מעוניינים במימוש, הם אינם מחויבים בכך. עוד תציין הוועדה כי הבינוי המוצע בתכנית הינו מרקמי, והשינויים המוצעים במסגרתו אינם בעלי השלכה דרמטית על סביבת המגורים, ואף מטעם זה הוועדה סבורה כי הכנת תסקיר אינה נדרשת. בהמשך לאמור יצוין כי, כפי שנמסר לוועדה, התכנון קודם בשיתוף הציבור, וכי ההיבטים החברתיים הכרוכים בתכנית הובאו בפני הוועדה במסגרת שלב ההתנגדויות, הן על ידי נציגי המינהל הקהילתי והן על ידי התושבים, לרבות התושבים שלא הגישו התנגדות מסודרת. לאור כל אלה, דוחה הוועדה טענה זו.

49. **הועדה דוחה את יתר ההתנגדויות ומאשרת את התכנית בכפוף לשינויים לעיל ולעריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.**

<u>היתר מס 1971/0361.01, ברחוב אלכסנדריון 9, בשכונת גוננים</u>

<u>קוורום:</u> דלית זילבר, אריאל צבי, שירה תלמי.

<u>החלטה</u>

1. לאור החלטת הועדה בתכנית 101-0110510, מיום- 22.10.2014, המתייחסת, בין היתר לרחוב אלכסנדריון שבשכונת גוננים, מחליטה הועדה כי ההיתר שמספרו 1971/0361.01, יוחזר לועה המקומית, להמשך הטיפול בו עד להוצאת ההיתר, מתוקף תכנית 4565 א'.

2. הועדה קבעה בסעיף 34 בהחלטתה כי יש ממש בטענות המתנגדים שעניינן ביטולה של תכנית 4565 א' והשתכנעה כי יש מקום להתיר הגשת בקשות להיתרי בנייה מכוח התכניות המאושרת, וזאת על מנת לאפשר לדיירים לבחור בין החלופות, בהתאם לרצונם ובהתייחס לסוגיית הסכמות השכנים.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

3. בהתאם לכך, קבעה הועדה כי סעיף 1.6 להוראות תכנית 101-0110510, הקובע כי התכנית מבטלת את תכנית 4565/א ישונה בעניין זה, וכי יובהר בהוראות התכניות כי כל עוד לא ניתן היתר לביצוע פינוי בינוי מכוח תכניות אלה, ימשיכו לחול הוראות תכנית 4565/א המאושרת וניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוחה.

4. בהמשך לאמור, מחליטה הועדה כי ניתן יהיה להוציא היתרים מתוקף התכניות המאושרות ותכנית 4565 א' בכלל זה.
הועדה תבהיר כי החלטה זו עוסקת בסוגיה המשפטית בלבד ומתייחסת לטענה שהועלתה בנוגע לס' 97 (ב)01) לחוק ואינה מתייחסת להיבטים אחרים של ההיתר, המצויים בתחום טיפולה ואחריותה של הועדה המקומית.

<u>תוכנית - 102-0158220 : גן לאומי עמק האלה</u>

קוורום: דלית זילבר, אילנה רודשבסקי, שרון אבני, ישי טלאור

<u>רקע:</u>

1. מטרת התכנית הנדונה הינה הכרזה על עמק האלה כגן לאומי הכולל שימור אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים וכן הסדרת מערך ביקור, חניה ותנועה במקום.
2. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות שעניינן שינוי ייעודי קרקע מייעודים של מגורים, יער, שטח פתוח, קרקע חקלאית, שמורת טבע, נחל, דרך וטיפול נופי, לייעודי הקרקע הבאים: גן לאומי, שמורת טבע, קרקע חקלאית, שטח חקלאי פתוח ונחל. כן כוללת התכנית הוראות בדבר תנאים להוצאת היתרי בניה וכן הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועיצוב סביבתי, ופיתוח תשתיות.
3. בתאריך 27/1/14 דנה מליאת הועדה המחוזית בתכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים. התכנית נדונה במועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ביום 20/3/14 וזו המליצה על שינוי ייעוד משמורת הטבע ומשטחי יער בהתאם למבוקש בתכנית. ביום 29/04/2014 דנה הולנת"ע בתכנית ואשרה את ההקלות הנדרשות בתנאים.
4. לתכנית המופקדת הוגשו שתי התנגדויות:

- האחת, התנגדות משותפת אשר הוגשה בידי נציג שר הבינוי והשיכון ונציגת רשות מקרקעי ישראל בוועדה המחוזית וכן בידי מר משה מונטג, יו"ר הוועדה המקומית בית שמש.

נספח 10 עמ' 76-77

העתק משלבי הטיפול באתר התכנית
שם אין תיעוד לפרסום סעיפי 77,78 לחוק

תוכנית 101-0924480
התחדשות עירונית, מאיר אבנר 2-18 ירושלים

נוסחי פרסום

הורדת קבצים ב ZIP

ניתן למיין בעזרת שם זהה

שם המסמך/ תיאור	תחולה	תאריך עריכה		קובץ
PDF נוסח פרסום (2)				
PDF נוסח פרסום נוסח הודעה על הפקדת תכנית / בקשה		23/07/2025	PDF	PDF
PDF נוסח פרסום פרסום נוסח ההפקדה על נבי שלטים בתחום התכנית		23/07/2025	PDF	PDF
נוסח פרסום (2)				
נוסח פרסום נוסח הודעה על הפקדת תכנית / בקשה		23/07/2025		W
נוסח פרסום פרסום נוסח ההפקדה על נבי שלטים בתחום התכנית		23/07/2025		W

שלבי טיפול בתכנית

שלבי טיפול	פירוט	נדרשה לסטטוס הודעות	נדרשה לסטטוס תוצרים	צפייה
תוכנית התנגדויות 25/09/2025		65	28	
עיון שר האוצר-התכנית לא טעונה אישור משר 07/09/2025		65	28	
פרסום להפקדה בעיתונים 25/07/2025	תאריך פרסום בעיתון: 25/07/2025, עתון: מעריב.	65	28	
פרסום להפקדה ברשומות 24/07/2025	תאריך פרסום: 24/07/2025, מס' ילקוט פרסומים: 13677, עמוד: 8606, שנה עברית: התשפה .	65	28	
טיפול בתנאים להפקדה-התנאים מולאו 23/07/2025		65	28	
פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט 23/07/2025		65	28	
פרסום נוסח ההפקדה על נבי שלט בתחום התכנית 23/07/2025		65	28	
תחלטה בדיון בהפקדה 08/07/2024		25	15	
בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף 31/01/2024		25	15	
קבלת תכנית 28/11/2023		15	10	

נספח 11 עמ' 78-108

חו"ד שמאית

מאת השמאית הבכירה הגב' דבורה בדיחי

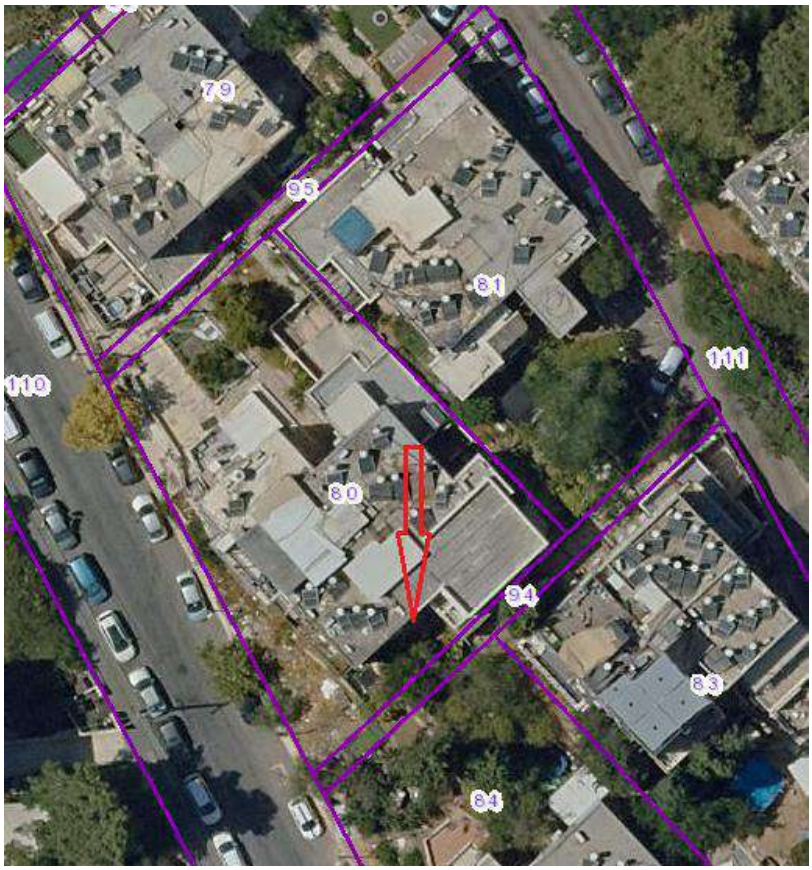
Dvora Badichi

דבורה בדיחי

שמאית מקרקעין

בס"ד

חוות דעת מומחה
שומת מקרקעין
גוש 30407 חלקה 80
רחוב מאיר אבנר 8 דירה 1
קריית יובל, ירושלים



19 אוקטובר 2025

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

תוכן עניינים

סד'	נושא	עמוד
1	הצהרת מומחה	3
2	מזמין השומה	4
3	המועד הקובע לשומה	4
4	ביקור בנכס	4
5	מטרת השומה	4
6	זיהוי הנכס	4
7	זיהוי מתחם האיחוד והחלוקה	5
8	תיאור הסביבה	5
9	הדירה הנישומה	8
10	זכויות משפטיות	10
11	מצב תכנוני	19
12	עקרונות ושיקולים לשומה	24
13	בדיקת טבלת האיזון	25
14	סיכום	26
15	הצהרה	30

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

1. הצהרת מומחה

אני הח"מ, דבורה בדיחי – שמאית מקרקעין מוסמכת, התבקשתי התבקשתי על ידי עו"ד בן-צבי יעקב לחוות דעתי על טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית 101-0924480 – תכנית פינוי בינוי לבניינים ברח' מאיר אבנר 2-18 בקרית יובל, ירושלים.

אני נותנת חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בפני בית המשפט, חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, הנה כדין עדות תחת אזהרה בבית המשפט.

שם המומחה: בדיחי דבורה

ואלה פרטי ניסיוני המקצועי והשכלתי:

מזה למעלה מ- 24 שנים אני שמאית מקרקעין מוסמכת העוסקת בהכנת שומות מקרקעין בנושאים שונים כפי שיפורט להלן:

- ✓ הערכת שווי שוק למגרשים
- ✓ הערכת שווי שוק לנכסים מסחריים
- ✓ הערכת שווי לדירות מגורים
- ✓ הערכת שווי לזכויות דיירים מוגנים
- ✓ הערכת חלק בעלים/משקיע בעסקאות קומבינציה
- ✓ שומות בגין פגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה
- ✓ "שומה אחרת" בגין חיובים בהיטל השבחה
- ✓ תשלומי איזון
- ✓ בדיקות כדאיות לפינוי בינוי ו/או תמ"א 38, ועוד

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

2. מזמין השומה

שומה זו נערכה לבקשת עו"ד יעקב (קובי) בן צבי, בא כוחו של מר שמשון בן שמואל הבעלים של דירת מגורים בקומת הקרקע של בניין ברחוב מאיר אבנר 8, קרית יובל, ירושלים.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לחוות דעתי זו הוא ה-20/06/2025 – המועד הקובע לשומת השמאי משה ספיר שעניינה "טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית 101-0924480 – תכנית פינוי בינוי לבניינים ברח' מאיר אבנר 2-18 בקרית יובל, ירושלים.

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ב- 15/10/2025 על ידי החתומה על שומה זו.

5. מטרת השומה

להעריך את התמורה הכלכלית לה זכאי מר בן שמואל עקב הכללת החלקה עליה בנוי הבניין בו הוא מתגורר במתחם איחוד וחלוקה עליו צפויה לחול תב"ע 101-0924480, באם תאושר במתכונת המופקדת.

לחוות דיעה באם טבלת ההקצאות ולוח האיזון לתכנית זו משקפות את התמורה הסבירה וההוגנת לה זכאי מר בן שמואל.

6. זיהוי הנכס

גוש	30407
חלקה	80
תת חלקה	1
כתובת	רח' מאיר אבנר 8, קריית יובל, ירושלים.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

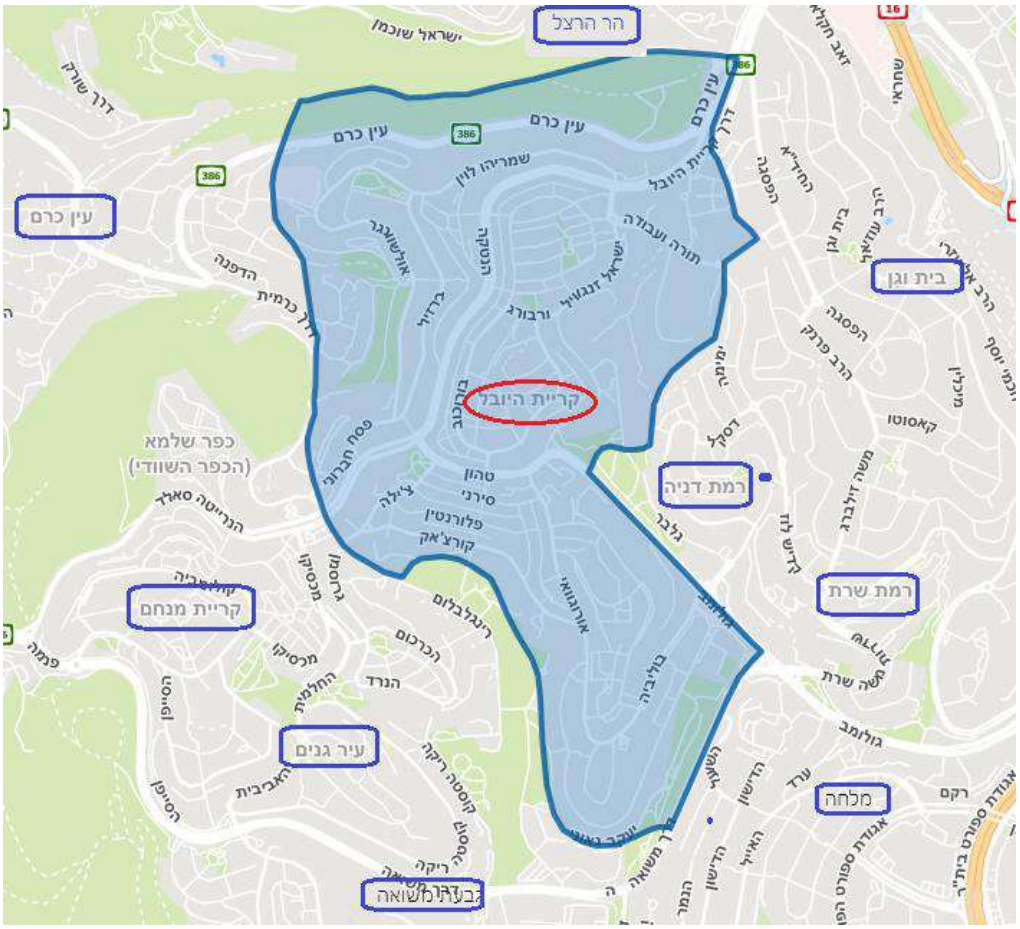
שמאית מקרקעין

7. זיהוי מתחם האיחוד והחלוקה

גוש 30307 חלקות 78-81, 83-87, 90, 93-97 בשלמות, חלק מחלקה 110. גוש 30399 חלקות 9-10 בשלמות.

כתובת: רחוב מאיר אבנר 2-18, קריית יובל, ירושלים.

8. תיאור הסביבה



קריית היובל היא אחת השכונות הגדולות בירושלים.

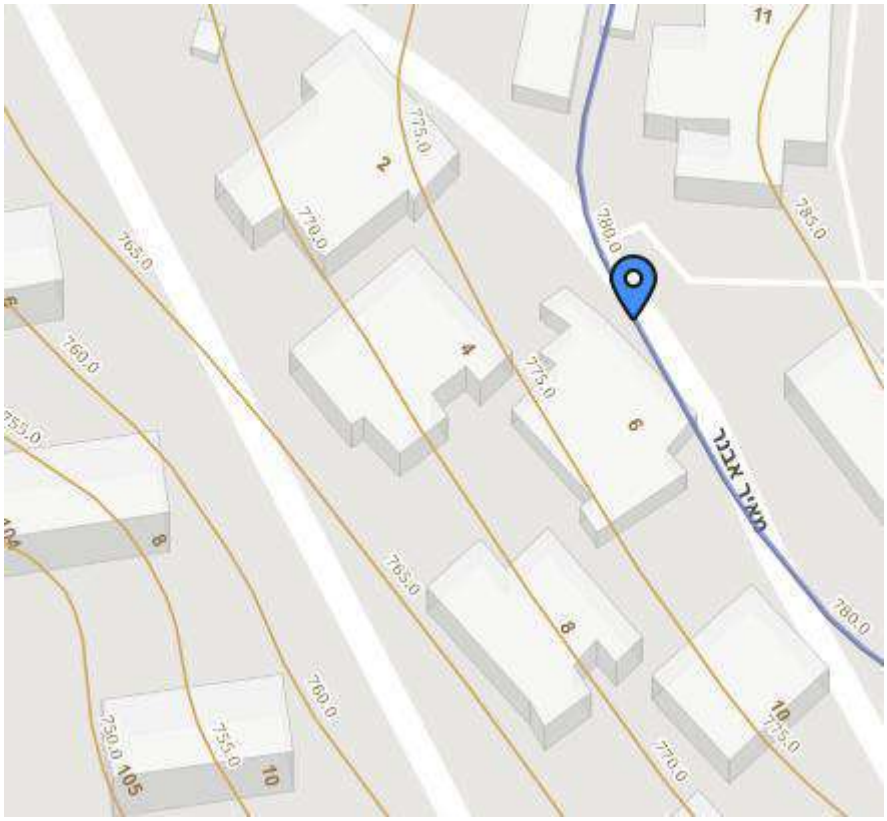
קריית יובל גובלת מצפון בהר הרצל, מצפון-מערב בעין-כרם, ממערב בקרית מנחם, מדרום מערב בעיר גנים ובגבעת משואה, ממזרח בשכונות בית וגן, רמת דניה, רמת שרת ומדרום מזרח בשכונת מלחה.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

האוכלוסייה בשכונה מגוונת. ונעה בין אוכלוסייה בעלת חתך סוציו אקונומי גבוה לאוכלוסייה בעלת חתך סוציו אקונומי בינוני נמוך.

האוכלוסייה המקורית בשכונה הייתה מסורתית – חילונית. בעשור האחרון החל שינוי דמוגרפי בהרכב האוכלוסייה מחילונית-מסורתית לאוכלוסייה דתית- חרדית.

<u>רחוב מאיר אבנר</u>



רחוב מאיר אבנר לאורך הצלע המערבית שלו מתוכנן פרויקט פינוי בינוי ממוקם בצד הצפוני של שכונת קריית יובל.

הרחוב מתחיל מצפון בהתפצלות מרחוב שמריהו לוין, אחד הרחובות היקרים בירושלים עם אוכלוסייה בעלת חתך סוציו-אקונומי גבוה ובנייה נמוכה, צמודת קרקע ברובה, ומסתיים במפגש עם רחוב הנטקה – הרחוב ראשי המתחיל בסמוך להר הרצל ומסתיים במפגש עם רחוב הנרייטה סולד מדרום.

שמאית מקרקעין

רח' מאיר אבנר הוא רחוב צר, דו סיטרי עם חניות לאורך הרחוב. תחבורה ציבורית זמינה לתושבים ברחובות סמוכים כדוגמת רח' ברזיל המקביל לרח' מאיר אבנר, וברחוב הנטקה ושמריהו לוין.

המבנים לאורך הצלע המערבית של רחוב מאיר אבנר בנויים על צלע הר עם שיפוע יורד ממזרח למערב לכיוון רחוב ברזיל.

הפרשי הגובה בין רחוב מאיר אבנר שממוקם בגובה של כ- 780 מ' מעל פני הים לבין רח' ברזיל הממוקם בגובה שבין 765 מ' מעל פני הים הביאו לכך שמהדירות ברח' מאיר אבנר נשקף נוף מרהיב של הרי יהודה ממערב.

המבנים הבנויים על חלקות הגובלות ממערב ברח' ברזיל מזוהים כמשתייכים לרחוב מאיר אבנר. לרובם גישה באמצעות שבילים היורדים מרח' מאיר אבנר ללא קישור לרח' ברזיל, למיעוטם גישה באמצעות שבילים המקשרים בין שני הרחובות.

הבנוי הקיים ברחוב מאיר אבנר הוא ברובו בתים בני 4 קומות חלקם בחיפוי אבן ירושלמית בעיבוד טובזה וחלקם מחופי טיח.

הדירות בבניינים המקוריים לאורך הצלע המערבית של הרחוב, היו רובן ככולן דירות קטנות בשטח רצפה של כ- 42 מ"ר. הקומה התחתונה של הבניינים כללה מקלט ו- 2 דירות מגורים להן גישה ושימוש בחצר הגובלת, בקומות האחרות נבנו 4 יחידות דיור בקומה. גגות הבניינים – גגות שטוחים מבטון.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

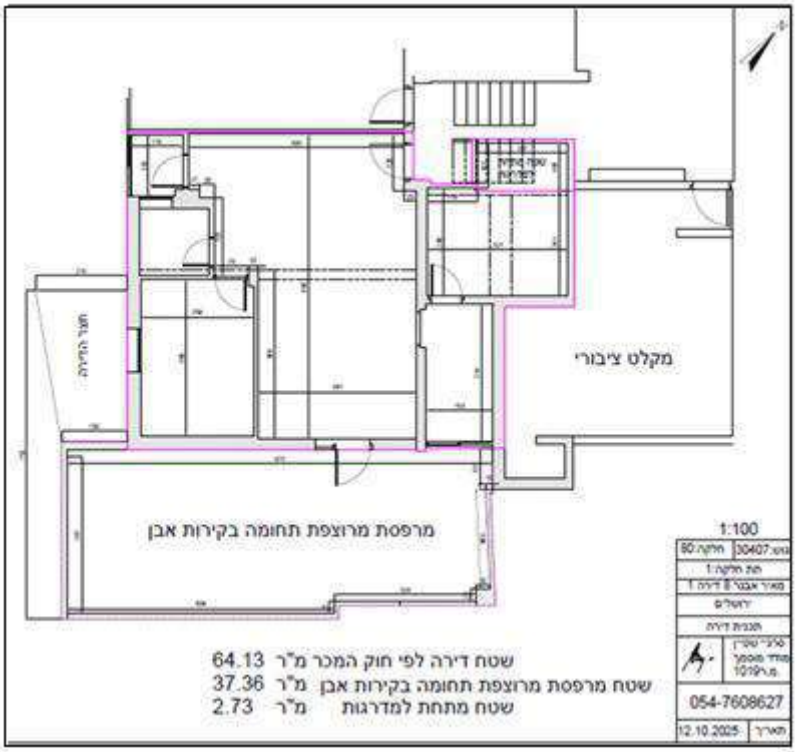
9. הדירה הנישומה

הדירה בגינה נערכה שומה זו מהווה את תת חלקה 1 בבית המשותף הבנוי על חלקה 80 שבגוש 30407 הגובלת ברחוב ברזיל ממערב.

מיקום הדירה והחצר בשימושה מסומנים בירוק על רקע תצלום אוויר

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין



תשריט מדידה עדכני של הדירה הנישומה

הדירה ממוקמת בקומת הקרקע של הבניין, אחת משתי יחידות דיור בקומה זו.

הדירה כוללת מטבח, מרפסת שירות צמודה למטבח, חדר רחצה שירותים מרכזי, חדר שינה על שטח שהיווה בעבר פיר איוורור בבניין ושטחו האופקי צורף, לאחר חלוקה למפלסים, לדירות הגובלות בו, חדר שירות, חדר שינה, סלון ומרפסת פתוחה מרוצפת ותחומה בגדר הגובלת בשביל המוליך לרח' ברזיל.

שטח הדירה בהתאם לתשריט המדידה דלעיל - 64.13 מ"ר + שטח בחלל מתחת למדרגות 2.73 מ"ר.

שטח המרפסת המרוצפת ותחומה בקירות אבן בשימוש ייחודי של הדירה 37.36 מ"ר.

מדידה זו אינה כוללת את שטח החצר הגובל בדירה ממערב.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

המצב הפיזי של הדירה מעולה. דלת הכניסה לדירה – דלת ביטחון מסוג פלדלת או דומה, החלונות בדירה מאלומיניום, הגישה למרפסת מהסלון באמצעות דלת הזזה מזכוכית משולבת באלומיניום עם סורגים.

לדירה יציאה לחצר המערבית מהמרפסת המרוצפת.

יצוין כי הגדר המקיפה את המרפסת המרוצפת התחומה גם בקירות אבן (מכיוון דרום), היא גדר מרשת הקיימת מזה עשרות בשנים ומכוסה בצמחיה עבותה.

10. זכויות משפטיות

הנתונים דלהלן נלקחו מנסח רישום מקרקעין פרטני לתת חלקה 1 שמספרו 779643 מיום 23/07/2025, המהווה העתק מרישום בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בירושלים.

שטח חלקה 80 בגוש 30407 – 898 מ"ר.

על חלקה 80 בנוי בניין הכולל 14 יח"ד כשהרכוש המשותף נרשם כתת חלקה בנפרד.

תת חלקה 1 ממוקמת בקומה הראשונה (מפלס א' לפי הערת רשם המקרקעין). שטחה הרשום 42 מ"ר וחלק הדירה ברכוש המשותף – 1/14 חלקים.

הערות רשם המקרקעין:

7 מפלסים
בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם
. יש לעיין בתיק הפעולה.

זכויות הבעלות רשומות על שם בן שמואל שמשון נושא ת.ז. מס' 054334495 בשלמות.

תיק בית משותף

תיק הבית המשותף כולל צו רישום בית משותף ותשריט הבית המשותף.

סעיף 1 מצו הרישום מתאר את הבית המשותף כדלהלן:

הבנין מכיל 3½ קומות (7 מפלסים)

קומה א' (מפלס אחד) – 2 דירות; 2 חדרים כל אחת
קומה ב' (שני מפלסים)– 4 דירות; 2 חדרים כל אחת
קומה ג' (שני מפלסים)– 4 דירות; 2 חדרים כל אחת
קומה ד' (שני מפלסים)– 4 דירות; 2 חדרים כל אחת

14 דירות

בכל מפלס 2 יחידות דיור.

הדירה נישומה מהווה את תת חלקה 80/1 בקומה א' שבה מפלס אחד בלבד ו- 2 יח"ד.

מפלס א' 1. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במספר 1
ושטח הרצפה 42.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 80/1.

2. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במספר 2
ושטח הרצפה 42.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 80/2

בקומות אחרות 2 מפלסים בכל מפלס 2 דירות:

ב) קומה ב'

מפלס ב' 1. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במספר 3
ושטח הרצפה 42.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 80/3.

2. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במספר 4
ושטח הרצפה 42.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 80/4

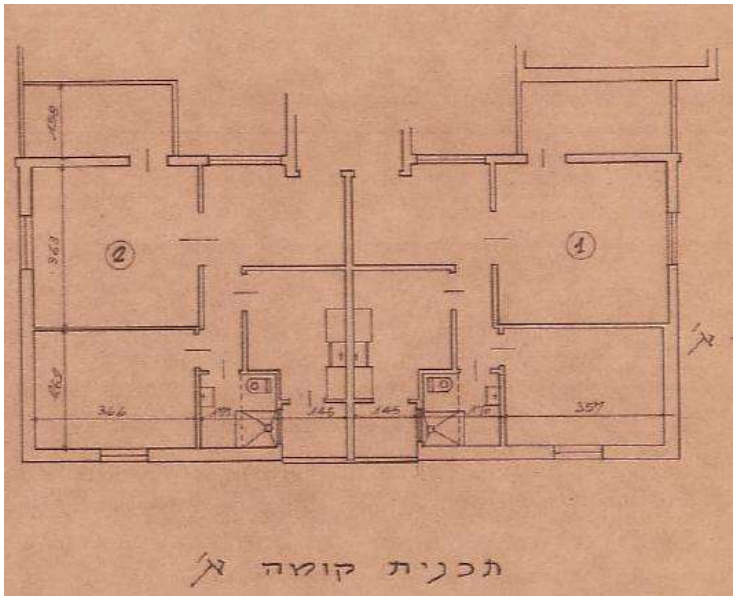
מפלס ג' 3. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במספר 5
ושטח הרצפה 42.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 80/5

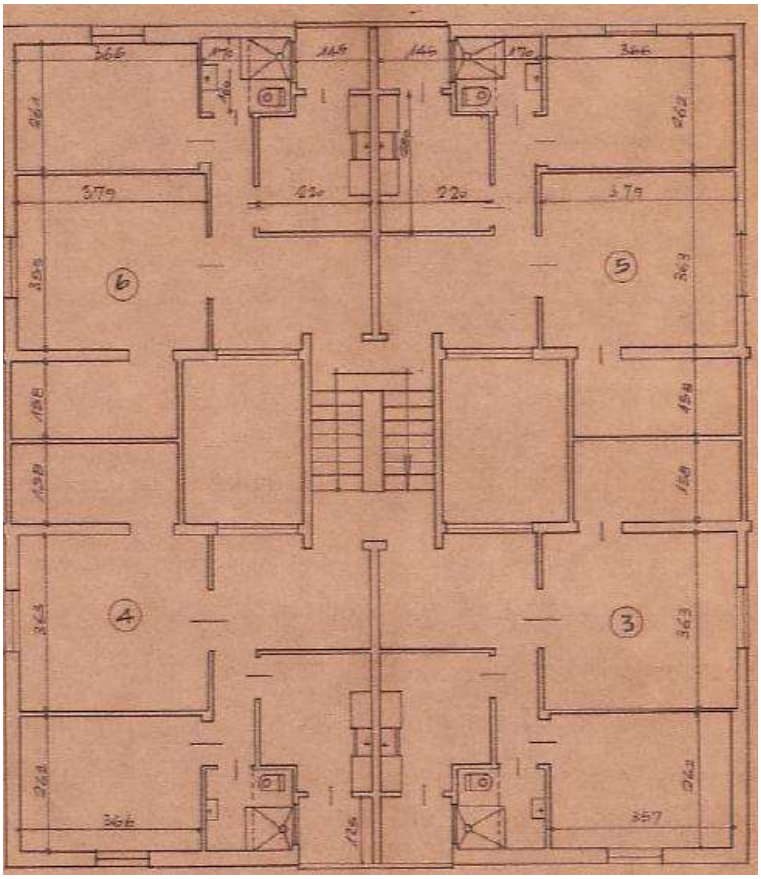
4. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במספר 6
ושטח הרצפה 42.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 80/6

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

מתשריט בית משותף קומה א' – כוללת מפלס מגורים 1 ובו תת חלקות 1 ו-2 קומה ב' – קומה ד' בנות 2 מפלסים בכל מפלס 2 יח"ד. כל יחידות הדיור זהות בשטחן.





קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

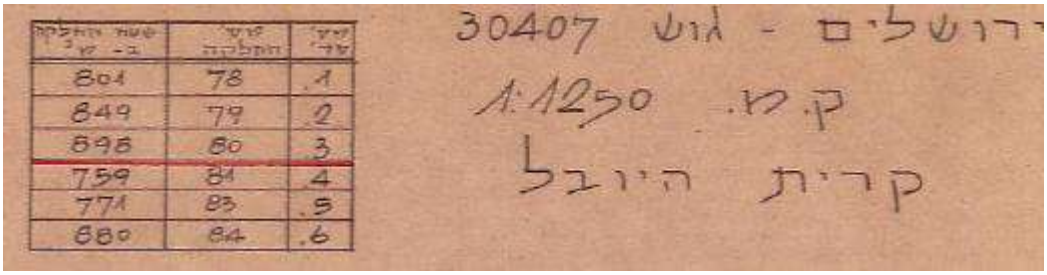
שמאית מקרקעין

משני צידי חדר המדרגות פיר העובר לאורך גובה הבניין כשלכל דירה חלון הפונה לפיר שנועד לאיוורור.

הפירים בבניין שוב אינם משמשים לאיוורור ושטחם צורף לדירות הגובלות בהן לאחר יציקת תקרה החוצצת בין המפלסים השונים.

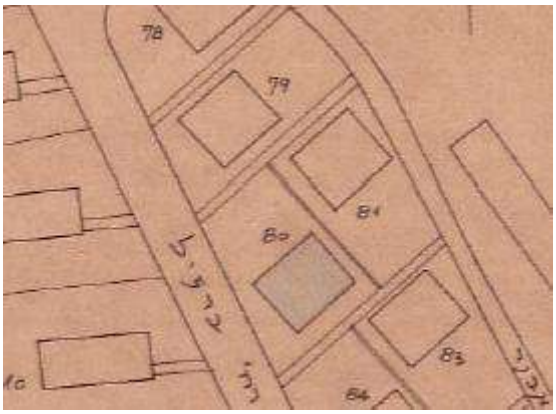
גישה ושימוש בחצר המשותפת יחודיות לדירות במפלס קומת הקרקע.

<u>הערה</u>: הבית המשותף המקורי זהה בהרכבו ובשטחיו הבנויים לבניינים הבנויים על חלקות 78, 79, 81, 83, 84 בגוש 30407 כפי שעולה מטבלת זיהוי גוש/חלקה של הבית המשותף



מס' תת חלקה	מס' חלקה	שטח החלקה ב- מ"ר
.1	78	801
.2	79	849
.3	80	898
.4	81	759
.5	83	771
.6	84	880

ירושלים - גוש 30407
קנ.מ. 1:1250
קרית היובל



קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

נסח רישום מקרקעין מרוכז

נסח רישום מקרקעין מרוכז של חלקה 80 בגוש 30407 הופק ב-25/09/2025 לצורך עריכת שומה זו שכן הוא כולל את רישום כל יחידות הדיור בבית המשותף ובו מופיעות הערות אזהרה שונות מהן אתייחס להערת אזהרה אחת, הנוגעת להתקשרות עם החברה היזמית לפינוי ובינוי, את בעלי יחידות הדיור שחתמו על הסכם ההתקשרות, או לא חתמו על הסכם ההתקשרות, עם היזם/חברה יזמית.

להלן טבלה המרכזת את רשימת תת החלקות בבית המשותף ואם קיימת הערת אזהרה בגין פינוי בינוי כדוגמת ההערה דלהלן:

הערת אזהרה	מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת	שותפות	540307816			32460/2023/1
	הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר					

תת חלקה	בעלים	הערת אזהרה לטובת שותפות מוגבלת מאיר אבנר התחדשות עירונית	שטר רישום
1	בן שמואל שמשון	אין	
2	משה סבח וזהבה	אין	
3	לרנר חנית	יש	32460/2023/1
4	רובינשטיין שלמה ומינה דיצה	יש	32461/2023/1
5	הרטי יששכר	אין	
6	סינדלר סדין חיים שמחה וברכה	אין	
7	מוזס (שפירא) תמר	יש	32486/2023/1
8	שוורץ יהודה לייב	יש	32473/2023/1
9	וינט יהודה אריה גיא ותמר	יש	32582/2023/1
10	יוסף שמריה ולאה	אין	
11	טולדנו שמואל ישראל ודבורה יפה	יש	33823/2023/1
12	רביבו דבורה ודניאל	יש	44316/2023/1
13	קסיס נריה וצופיה	אין	
14	גלילי איתמר	אין	

בדיקת רישום הערת האזהרה דלעיל העלה כי 50% מבעלי הזכויות בבית המשותף הבנוי על חלקה 80 בגוש 30407 **לא חתמו** על ייפוי כוח/הסכם התקשרות עם החברה היזמית היא **"מאיר אבנר התחדשות ירושלים"** שותפות מוגבלת מס' 540307816.

שמאית מקרקעין

כפי שניתן לראות בעיון בנסחי רישום מקרקעין מרוכזים לחלקות 85,86 נסחים מס' 831763 ו-831764 לא קיים בהם גם לא רוב של 50% כך שיותר מ-50% בעלי הזכויות בהם לא חתמו על ייפוי כח/הסכם כאמור.

<u>הסכם התקשרות מוצע עם "מאיר אבנר התחדשות ירושלים"</u>
שותפות מוגבלת מס' 540307816.

להלן תמצית סעיפי הסכם פינוי בינוי שהועבר לעיוני:

1. ההסכם המוצע כולל את בניינים הזוגיים ברח' מאיר אבנר 2-18.

גוש 30407 חלקות 78 ; 79 ; 80 ; 81 ; 83 ; 84 ; 85 ; 86 ; 87 ;90

2. בבניינים הבנויים על החלקות דלעיל 126 יחידות דיור רשומות.
3. מהכתוב בעמ' 2 הואיל (10) ניתן להניח כי חלק מבעלי הזכויות בחלקות חתמו על חוזים אחרים ולא על נוסח הסכם התקשרות זה.
4. הואיל 4 קובע כי חישוב שטחי הדירות יהיה כדלהלן:

א. מי שקיבל היתר בנייה עד ליום 13/11/2020 לא השלים את הבנייה בפועל – השטח שאושר ילקח בחשבון לפי מקדם של 40% משטח בנוי - לא ברור מדוע ולמה.

ב. מי שמימש את היתר הבנייה בפועל, שטח תוספת הבנייה יחושב לפי מקדם 1.

ג. **<u>לא צוין/הובהר</u>** בסעיף זה איך יחושבו זכויות הבנייה שלא הוגשה בקשה להיתר עד ליום 13/11/2020.

ד. שטח דירה בציון שטחי המרפסות יהווה את "שטח הדירה הנוכחית" לצורך קביעת הדירה החדשה לבעלים.

5. התב"ע החדשה המוצעת תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה של כל המתחם, הריסת הדירות הקיימות, הגדלת זכויות הבנייה לצורך בניית יח"ד חדשות, ו/או מסחר ו/או מבני ציבור ו/או תעסוקה בשטח כולל של 50000 מ"ר לשימושים עיקריים למגורים (לא כולל שטחי ממ"ד ומרפסות) ועוד.
6. מרפסות סוכה (עמ' 4 פסקה 3 – 6) לפי תב"ע לא תופיע הגבלה. בהיתר ינסה להכניס את מירב מרפסות הסוכה שניתן לקבל מהעיריה. אם לא יצליח – אין מדובר בהפרת הסכם.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

7. מרפסת סוכה תכלול שטח לא מקורה של לפחות 3 מ"ר

מרפסות הסוכה שתיבנינה תכלולנה שטח שאינו מקורה בהיקף של 3 מ"ר לפחות. יובהר כי שטח שאינו מקורה הינו שטח הפתוח לכיפת השמים ומבלי שדבר חוצץ בין השטח שאינו מקורה לכיפת השמים.

8. גובה בניינים יהיה עד 16 קומות ממפלס רחוב מאיר אבנר (הגבוה בכ-15 מ' ממפלס רח' ברזיל הגובל במתחם ממערב), יצריך הסכמה של 65% מחברי הנציגות. ששמותיהם:

הסכמה של 65% מחברי הנציגות לצרכי תכנון ושמותיהם הם:
אסתר שלום (מאיר אבנר 4), יוני שינדלר (מאיר אבנר 6), דניאל לאונצר (מאיר אבנר 6), דניאל רביבו (מאיר אבנר 8), חגי אברהם (מאיר אבנר 10), משה כהן (מאיר אבנר 10), ניצן שלזינגר (מאיר אבנר 12), מני חדד (מאיר אבנר 12), דורית מרציאנו (מאיר אבנר 14), אורי עמיר (מאיר אבנר 16), ציפי לפלר (מאיר אבנר 18).

סעיף 1.14 להסכם מפרט את התוספות לדירות הקיימות:

כל דייר זכאי לקבל דירה חדשה בשטח דירתו הנוכחית כמפורט **בנספח ב'** ובתוספת שלא תפחת מ- **27 מ"ר** משטח דירתו הנוכחית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעלי הדירות הנוכחיות **ששטחן מעל 60 מ"ר** יהיו זכאים לקבל דירה בשטח דירתם הנוכחית **ובתוספת שלא תפחת מ-27 מ"ר.**

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעלי הדירות הנוכחיות **ששטחן בין 45-56 מ"ר** יהיו זכאים לקבל דירה בשטח דירתם הנוכחית **ובתוספת שלא תפחת מ-29 מ"ר.**

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, **בעלי הדירות הנוכחיות ששטחן בין 37-42 מ"ר** יהיו זכאים לקבל דירה בשטח דירתם הנוכחית **ובתוספת שלא תפחת מ-33 מ"ר** וביחס לבעלי הדירות הנוכחיות בבניין ששטחן בין **37-42 מ"ר** ברח' **מאיר אבנר 16 לא תפחת התוספת מ- 34 מ"ר.**

המשך סעיף זה דן בחישוב השטחים בדירות הקיימות :

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

למען הסר ספק, כל הרחבה שנעשתה בדירה ושהיא במסגרת התב"ע החלה כיום על המקרקעין תובא במספר המטרים שימדדו על ידי מודד לצורך חישוב בסיס התמורה גם אם אין בנמצא היתר בניה על התוספת אשר ככל שנבנו והתווספו לשטח הדירה, יראו אותם והם ימדדו כחלק משטח הדירה בפועל לצורך חישוב התמורה.

כמו כן, ככל שבדירות הנוכחיות קיימות מרפסות מקורות בהיתר יתווסף לשטח דירת התמורה במונחי פלדלת, שטח בשיעור של 33% משטח מרפסת השמש.

מוסכם כי דירה אשר מחזיקה מחסן בהיתר בניה כדין אזי יתווסף לשטח דירת התמורה במונחי פלדלת שטח בשיעור של 50% משטח המחסן.

כמו כן, מוסכם ככל שבדירות הנוכחיות קיימות מרפסות סוכה בהיתר בנייה כדין, יתווסף לשטח דירת התמורה במונחי פלדלת, שטח בשיעור של 50% משטח מרפסת הסוכה.

כמו כן, מוסכם ככל שבדירות הקרקע הנוכחיות קיימת דלת יציאה בהיתר נוספת בדירה מעבר לדלת הראשית מההיתר המקורי, אזי לדירה זו יתווסף 1 מ"ר במונחי פלדלת לדירה.

כל דירה אשר מחזיקה בשטח מונמך (מתחת לגובה של 1.60 מ') אשר מהווה חלק מהדירה ומשמש כמחסן ("מחסן מונמך") אזי יתווסף לשטח דירת התמורה שטח בשיעור של 50% משטח

מובהר כי 32 יחידות אשר בנו את הפיר של הבניין (אולם לא הצליחו להמציא את תשריט ההיתר בגין הפיר), אזי הפיר יימדד כתוספת של 4 מ"ר לדירתם החדשה.

בנוסף, לדירות החדשות יוצמדו חניה תת קרקעית אחת, מחסן בשטח של 5 מ"ר לפחות ומרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר (עמ' 6 להסכם, פסקה ראשונה).

מיקום הדירה החדשה – (ס. 8 להסכם)

8. **בחירת הדירות החדשות וחלוקתן:**

8.1 בדירות החדשות יהיו לפחות שני כיווני אוויר מלאים (שאינם פונים לפיר), והן תמוקמנה החל מקומה המהווה את הקומה הראשונה בשליש השני של הבניין בכל אחד מהבניינים החדשים, בחלוקה שווה ככל הניתן בין כל הבניינים, והכל בכפוף לתכנון שיאושר.

השליש השני של כל בניין ייקבע רק ביחס לקומות ביעוד מגורים ולא כולל את קומת הקרקע ואת הקומות ביעוד מסחר/ ציבורי ו/או כל יעוד אחר. ***לדוגמא: בבניין בן 14 קומות כאשר שתי הקומות הראשונות יהיו ביעוד מסחרי, הקומה הראשונה בה ימוקמו הדירות החדשות של הדיירים, תהיה קומה 6 ואילך.***

בחירת הדירות החדשות תיערך לפי "טבלת ניקוד" של שווי דירות הקיימות שיערוך השמאי המלווה את היזם **לאחר**[1] אישור התב"ע.
דייר/יוכל להשיג על הערכת השמאי בכתב בתוך 14 יום ממועד הפצת טבלאות הניקוד.

[1] סעיף 8.2 להסכם

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

9. בחירת נציגות דיירים במאיר אבנר 8[2] (חלקה 80)

לבית המשותף הבנוי על חלקה 80 יש לכאורה נציג אחד בלבד והוא דניאל רביבו.

ביקשתי ממר בן שמואל את העתק פרוטוקול ישיבת הדיירים שבה נבחר דניאל רביבו אך הדבר לא התאפשר מהסיבות:

א. למיטב ידיעתו לא התקיימה ישיבת דיירים כלל.

ב. אם התקיימה הוא ועוד אחרים לא הוזמנו ליטול בה חלק.

ג. לא היה פרסום על לוח המודעות בבניין על קיום ישיבה כזו.

10. טבלת איזון וחלוקה

הוכנה על ידי השמאי משה ספיר עבור החברה להתחדשות ירושלים בע"מ ב- 20/6/2025. הטבלה נערכה בהתחשב בתכניות בניין עיר רלוונטיות ונסחי רישום המקרקעין של החלקות בתחום תכנית פינוי בינוי המוצעת.

מהאמור בסעיף 9 לטבלת האיזון עולה:

א. על כל חלקות המגורים הכלולות בתכנית המוצעת חלות אותן תכניות בניין עיר ואותה תכנית רישום שיכון ציבורי.

ב. כל בניין הבנוי על חלקות המגורים כולל 14 יח"ד רשומות.

ג. בחלקה 83 פיצל אחד מהבעלים את דירתו ל- 3 דירות –ולכן לשיטת השמאי ספיר – ישנן בחלקה 83 - 17 יח"ד למרות שאין תיקון צו רישום הבית המשותף ואין תיקון תשריט בית משותף של החלקה.

ד. הבניינים על החלקות הוגדרו בטבלת האיזון כ"בנייני רכבת" וותיקים, דו קומתיים.... תיאור **הסותר** את הקיים בשטח ואת האמור בתיקי הבית המשותף מהם עולה כי מדובר בבנינים בהם כניסה אחת ראשית עם הפרדה למפלסים, בכל מפלס 2 יח"ד בלבד החל ממפלס קומת הקרקע.

[2] כתובת הבניין משתנה בין המופיע במיפוי ישראל/GIS ירושלים והמוצהר בהסכם

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

השמאי ספיר גם טועה בתיאור החצרות עת קבע בשומתו ש"החצרות מוזנחות" ולראיה בין היתר המרפסת המרוצפת של בן שמואל ושל בעלי דירות קרקע אחרים במקום בהם אייזק, סבח משה ועוד.

בסעיף 8.2 השמאי ספיר טוען כי בהתאם להסכם פינוי בינוי שהוצג בפניו כל דייר יקבל דירה חדשה בשטח ממוצע של כ- 112 מ"ר.

התייחסות מפורטת לטבלת האיזון – בפרק המצב התכנוני.

11. מצב תכנוני

על חלקות המגורים במתחם הפינוי בינוי חלות תכניות בניין עיר כדלהלן:

תב"ע מס'	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.
62	תכנית המתאר לירושלים	16/07/1959	687
05/08/2003	תרש"ץ	12/01/1967	
3156	תכנית להרחבת דירות	27/10/1985	3190

בהליכי תכנון תב"ע 924480 – תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית במאיר אבנר 2-18 ירושלים שמועד תום תקופת ההפקדה היה ב- 23/9/2025.

מצב קיים - תב"ע 3156

מטרות התכנית

(א) קביעת קווי בנין להרחבות הבניה בכל אחד מן הבנינים שבתכנית

(ב) קביעת אופיו הסופי של המתחם לאחר בנית התוספות על-ידי קביעת חזיתות אחידות מחייבות לכל התוספות לפי טיפוסיהן ולפי נספחי הבינוי.

(ג) קביעת גודל תוספות הבניה המקסימלי ואופן ביצוען.

(ד) איחוד וחלוקה מחדש.

ייעוד חלקות המגורים – אזור מגורים מיוחד לגביו נקבעו ההוראות הבאות:

(א) קווי הבנין יהיו בהתאם למסמון בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולפי מידות התוספת הגדולה של כל טפוס שבנספחי הבנוי מס' 1, 2.

(ב) תוספות הבניה יבוצעו בכל בנין בהתאם לטפוסים המסומנים בתשריט והמפורטים בנספח הבינוי. היקפה החיצוני של כל תוספת יהיה לפי המידות המפורטות בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2. מידות אלו הן מפני קיר המבנה הקיים ועד לפני הקיר החיצוניים של התוספת, וכוללות את כל עובי הקיר של התוספת, לרבות האבן וקיר הבידוד.

חישוב שטח התוספת יעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

שמאית מקרקעין

לגבי דירות בחזית הפונה למדרון כדוגמת דירת בן שמואל (30407/80) הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין

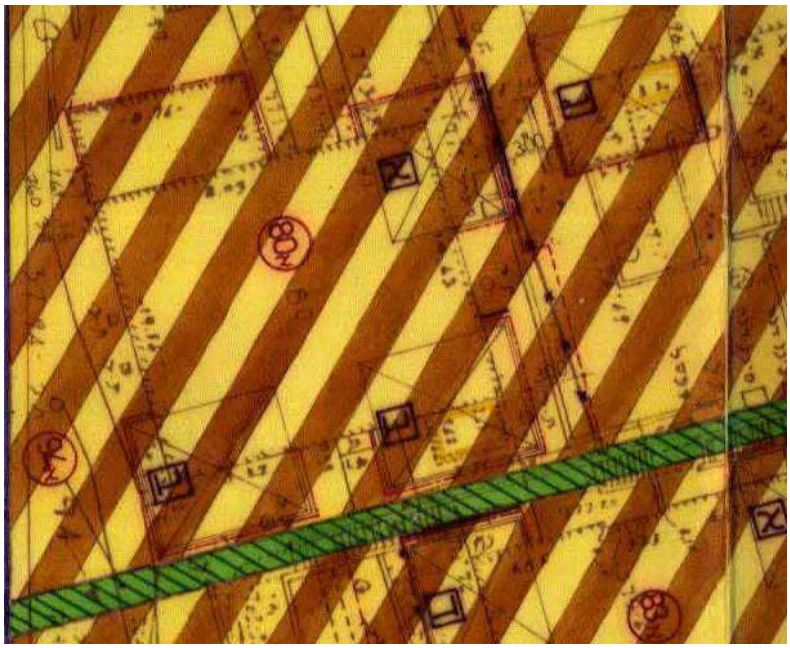
(ז) בתוספות בחזית הפונה אל המדרון יבנו המסדים כקירות מלאים. חללים אשר יווצרו בקומת המסד יותרו לשימוש כמחסנים, במסגרת מגבלות תכנית המתאר למחסנים. בשום מקרה לא תותר בנית עמודים כחמיכה לתוספת, אלא קירות בלבד. בקירות המסד יותרו חלונות לכל אחד מן המחסנים, בתנאי שגודל כל חלון לא יעלה על 50 X 50 ס"מ.

(ח) בקומות העליונות יהיו תוספות הבניה מקורות בגגות רעפים רבועיים כמתואר בנספחי הבינוי ובתשריט. שיפוע המקסימלי של הגג המותר נקבע כ-30 מעלות. כמצויין בנספחים, לא יותר שינוי בצורת הגג. הגגות יקורו ברעפי חימר. לא יותר שימוש בכל חומר אחר לקרוי. לא תותר התקנת קולטי שמש על גגות הרעפים. פניו העליונים של הגג החדש שיווצר וכן הגג השטוח יהיו רכוש משותף.

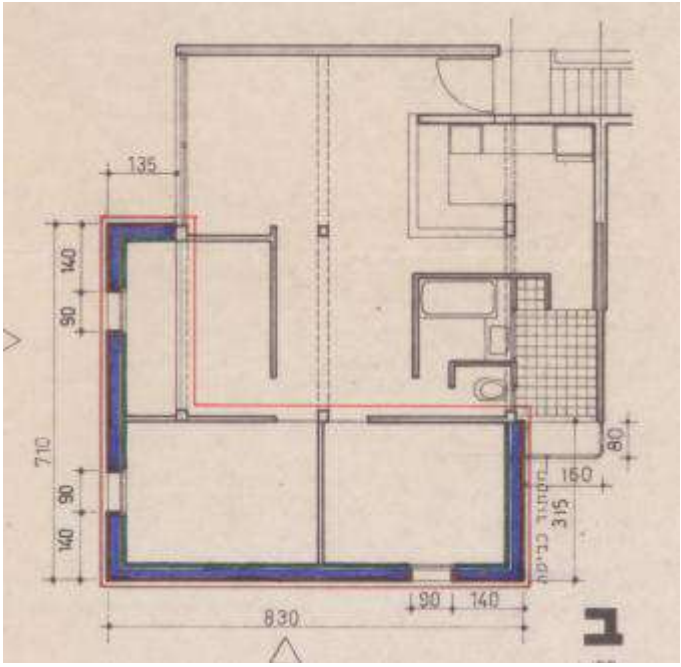
קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

חלקה 80 בגוש 39497 בתשריט התב"ע ובנספח הבינוי



בתשריט התכנית סומן בנספח הבינוי שההרחבה לתת חלקה 1 תהא בהתאם לטיפוס ב' בנספח 1.



מס' קומות המגורים בבניינים בתחום התב"ע יוותרו 4 קומות מגורים.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

שטח ההרחבה (כולל קירות חוץ) 31.48 מ"ר.

<u>מצב מוצע - תב"ע 924480</u>

עולה מטבלת האיזון שהוכנה על ידי השמאי משה ספיר כי השטח **<u>הממוצע</u>** לדירת בעלים יהיה כ- 112 מ"ר.

<u>טבלת האיזון</u>

חלק ממסמכי התב"ע המוצעת מהווה טבלת איזון שהוכנה על ידי השמאי משה ספיר.

הנתונים עליהם התבססה טבלת האיזון כוללים בין היתר:

א. טבלת שטחי בנייה המתבססת על היתרי בנייה ועל דיווח היזם עצמו ובאופן חד צדדי.

כתובת	מספר חלקה	מספר יח"ד	שטח תתי חלקות רשום מ"ר	שטח מגורים בהתאם להיתרי הבניה ולדיווח היזם
מאיר אבנר 2	78	14	588	1,125
מאיר אבנר 4	79	14	588	1,179
מאיר אבנר 6	80	14	588	1,325
מאיר אבנר 8	81	14	588	1,275
מאיר אבנר 10	83	17	588	1,045
מאיר אבנר 12	84	14	588	1,110
מאיר אבנר 14	85	14	490	840
מאיר אבנר 16	86	14	490	891
מאיר אבנר 18	87	14	490	1,085
סה"כ		129	4,998	**9,875**
ממוצע ליח"ד			39	**77**

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

ב. טבלת ריכוז עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבת הפרויקט.
ג. תחשיבי שווי קרקע למגורים במצב קיים ובמצב מוצע ולמסחר מוצע בגישת החילוץ.
ד. טבלת נתוני שווי החלקות (בשלמות) במצב נכנס ושווי יחסי של כל אחת המחלקות במצב נכנס.
ה. נתוני שווי במצב יוצא.

12. עקרונות ושיקולים לשומה

בבואי להעריך את התמורה הראויה לבן שמואל במסגרת תכנית פינוי בינוי ו/או לחילופין באם טבלת האיזון מאוזנת, התחשבתי בין היתר בגורמים ובשיקולים דלהלן:

א. נבדקו נתוני הבסיס בטבלת האיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית המופקדת.

ב. נבדקו הוראות תכנית בניין עיר מס' 3156 ונספחי הבינוי של התכנית.

ג. נבדקו היתרי בנייה **שניתנו** לבניינים בתחום תכנית הפינוי ובינוי המוצעת לדירות בקומת הקרקע שנתוניהן דומים לנתוני דירת בן שמואל.

ד. נבדקו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבה מחד ולדירות מגורים ישנות מאידך, לדירות מגורים בקומות ולדירות מגורים בקומת הקרקע.

ה. נבדק הסכם התקשרות מוצע לפינוי בינוי כפי שהועבר אלי על ידי מר בן שמואל.

ו. על סמך כל האמור לעיל, הוערך באם תחשיב השווי של דירת בן שמואל יחסית לדירות האחרות מאוזן והוגן.

ז. השומה נכונה למועד הקובע לשומה – 20/6/2025.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

13. בדיקת טבלת האיזון

א. נמצא כי לא נלקח בחשבון טבלת האיזון העובדה כי לדירות בקומת קרקע שימוש בחצרות הצמודות לדירות אלו, לרבות חזקה ייחודית רבת שנים מלווה בהשקעות.

על אף שהחצרות מהוות חלק מהרכוש המשותף, השימוש בהן הוא בלעדי לדירות בקומת הקרקע והגישה אליהן, על פי רוב, אפשרית מתוך דירות אלו.

לפיכך לדירות בקומת הקרקע שטרם מומשו זכויות הבנייה בהן יש לקחת בחשבון את השימוש בחצרות.

יצוין כי לדירות בקומות שמעל קומת הקרקע אין מרפסות פתוחות לא מקורות היכולות לשמש כמרפסות סוכה.

השימוש בחצרות בקומת הקרקע כמרפסות פתוחות משפיע על הביקוש לדירות אלו, בין היתר על ידי אוכלוסייה דתית, מסורתית או חרדית שלהן מרפסת סוכה חשובה.

ב. על אף שלכל אחת מיחידות הדיור הזכות והיכולת להוסיף ממ"ד בשטח של 12 מ"ר (ברוטו) לדירות, לא נלקחה זכות זו בחשבון בתחשיב זכויות הבנייה - ובאופן כזה שנוצר עיוות בין דירות שהורחבו והממ"ד לפי חוק נחשב כשטח שירות הנוסף לשטח העיקרי, לבין הדירות שלא הורחבו עדין וזכויות לממ"ד לא נלקחו בחשבון כדוגמת דירת בן שמואל. בבחינת כל הקודם זוכה וזאת שעה במדובר באינטרס בטיחותי חיוני ממעלה ראשונה.

ג. שטח אופקי של פיר איוורור שנוסף לדירות – שטח הפיר הבנוי הנו כ- 6 מ"ר, בחלק מהדירות פיר זה כלול בהיתרי בנייה ומחושב בשלמות בשטח הדירה, ובחלק אחר אין התייחסות כלל לשטח הפיר האופקי אף אם הוא נכלל בשטח הדירה בפועל. לדוגמא: דירת בן שמואל בה השטח האופקי של הפיר בתוספת שטח מתחת לחלל המדרגות קיים מזה שנים רבות ומשמש למגורים, אולם לא נלקח בחשבון בטבלת האיזון – ואין כל הצדקה ראויה לכך.

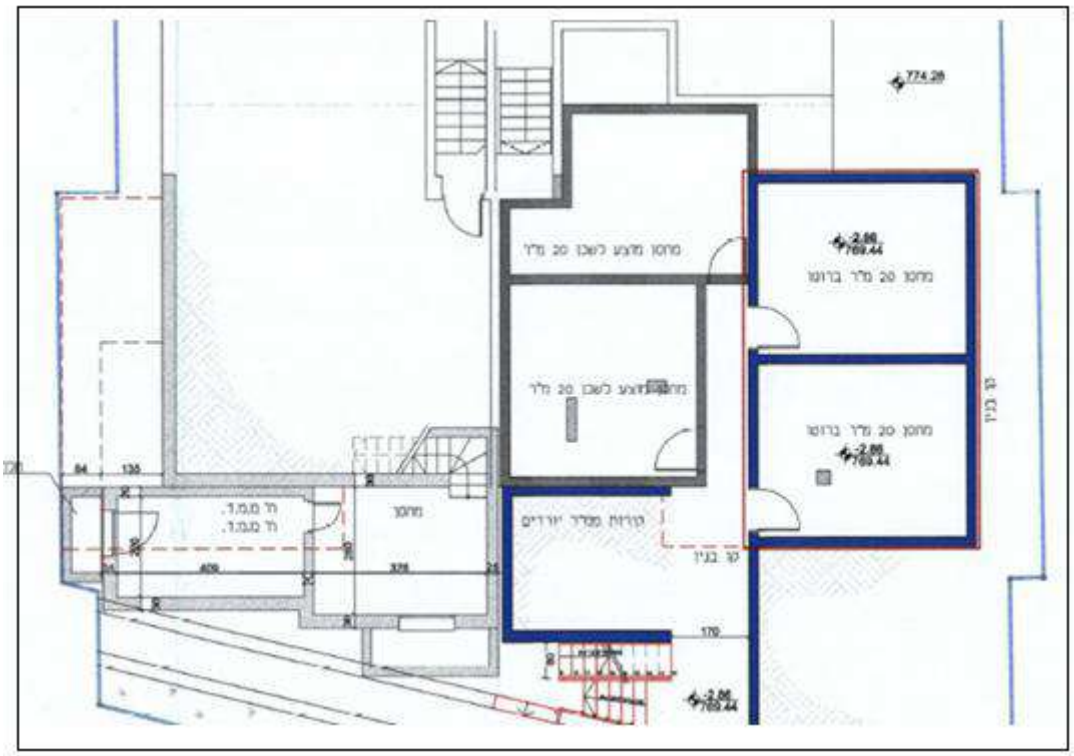
ד. בהתאם להיתרי הבנייה ולהנחיות עירית ירושלים ניתן לבנות מחסן בשטח ממוצע של 20 מ"ר לדירה – אך הדבר לא הובא בחשבון

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

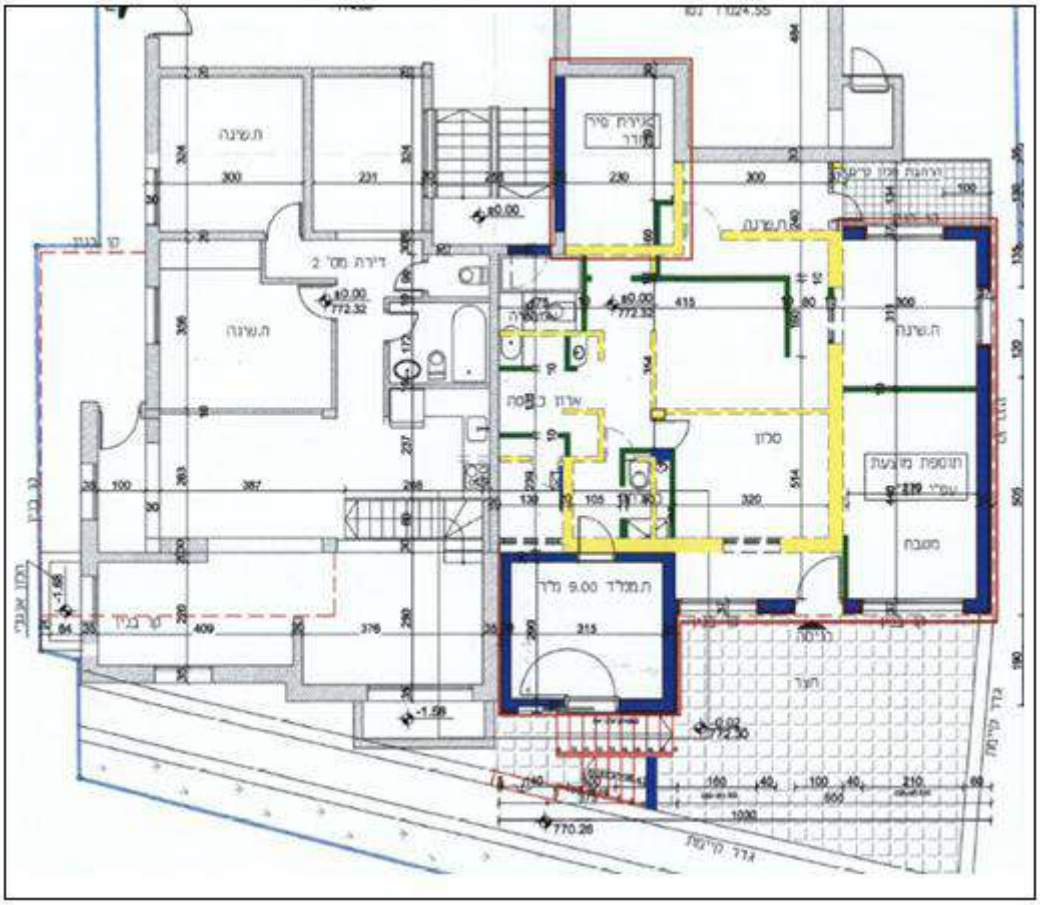
לגבי דירת בן שמואל בקומת הקרקע – למרות שכן הובא בחשבון בדירות קרקע סמוכות במתחם:

ה. בדירות בקומת הקרקע המחסן יכול שיהיה בחלקו מתחת לרצפת הממ"ד ומתחת לשטח ההרחבה כפי שאכן קיבל ביטוי בתשריט דלהלן:



תכנית קומת מרתף

שמאית מקרקעין



תכנית קומת קרקע

התשריטים דלעיל נלקחו מתיק בניין מס' 2011/0895.01 לפיו הורחבה דירה בקומת הקרקע של הבניין הבנוי על חלקה 79 הגובלת בחלקה 80 מצפון וידועה כתת חלקה 1.

משטחי לא מקורים	סה"כ הבנין		חלקי שירות (מ"ר)																										
			סה"כ																										
	%	מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	בריה קיימת	אחר	כליטות	מעברים לכלל הציבור	קומות עמודים מפרכשת	סבואות ומחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מחסנים ומשרדות מכניות	מקלט	הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)													
														12.00	+0.00	11.08%	95.95							42.25	53.70				
												20.00			-2.86														
												20.00			-2.86														
	17.08%	147.95										40.00		12.00	סה"כ	11.08%	95.95							42.25	53.70				

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

שמאית מקרקעין

השטחים בדירה זו הינם:

שטח עיקרי	95.95 מ"ר
שטח ממ"ד	12.00 מ"ר
מחסן	40.00 מ"ר
סה"כ שטח בנוי	147.95 מ"ר

שטח מחסן חושב ככל הנראה לפי מקדם 0.5 כך ששטח תת חלקה זו הנקוב בטבלת האיזון הנו כ- 127.95 מ"ר

חצרות שהינן בשימוש בלעדי של הדירה, מרוצפות ומגודרות, בהם חזקה ייחודית רבת שנים מלווה בהשקעה - לא קיבלו ביטוי בטבלת האיזון – דוגמת החצר/המרפסת המרוצפת שבדירת בן שמואל.

אייזיק יוסף חיים אייזיק לאה	0.00	127.95	42.00	1

<u>הכללת שטח הפיר בשטח דירה קיים</u>

מתשריט היתר הבנייה של קומה א' דלעיל עולה גם ששטח הפיר העובר לאורך כל קומות בניין נלקח בחשבון כשטח להרחבת הדירה הגובלת ללא קיזוז שטחים עם השטח המותר להוספה לפי תב"ע 3156 – למרות שהדבר לא קיבל ביטוי דומה לגבי דירת בן-שמואל – ואין הצדקה לשוני זה.

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com

14. לסיכום

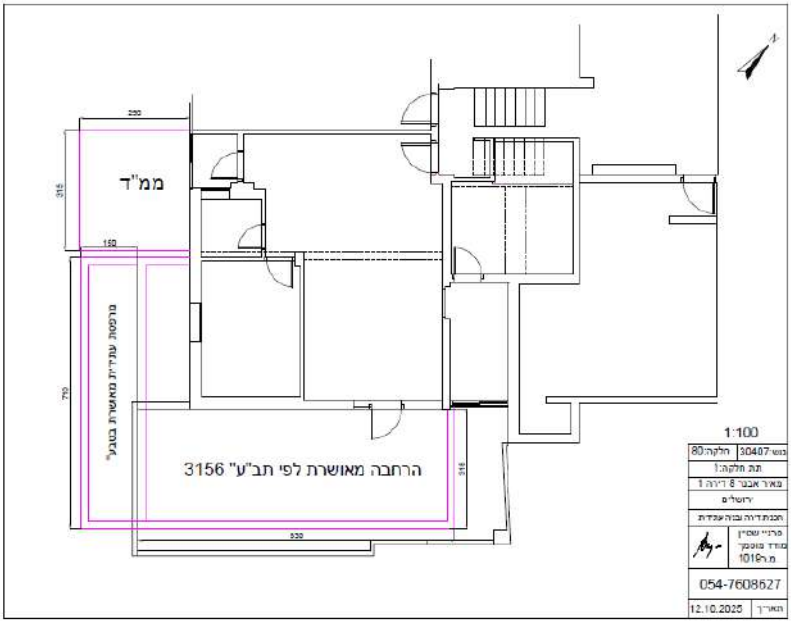
מכל האמור לעיל עולה כי תחשיב טבלת האיזון לוקה בחסר ואינו מאוזן מאחר ולא נלקחו נתונים המשפיעים על שווי חלק מדירות המגורים בפרויקט.

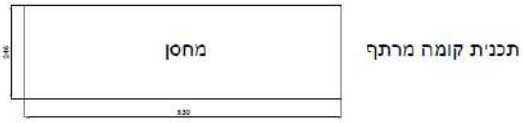
ההשלכה הכלכלית של תחשיב טבלת האיזון על שווי זכויותיו של מר בן שמואל בחלקה 80 שבגוש 30407 – היא שיישום תכנית מוצעת 101-0924480 במתכונת הנוכחית יגרום לפגיעה משמעותית בשווי הריאלי של זכויותיו בחלקה 80 שהן זכויות בעלות בתת חלקה 1 וחלק ברכוש המשותף בשיעור של 1/14 חלקים.

יש לתקן ולעדכן את טבלאות האיזון לגבי דירת הקרקע של בן שמואל, כך שתקבל את היקף הזכויות הרלבנטיות בדומה למשל לדירת אייזק וזאת על בסיס תכנית מצב דירה קיים שהוצגה לעיל, ותכנית דירה עתידית שלהלן – המציגה את הזכויות להן זכאי בן שמואל גם הוא ובכלל זה בין היתר הרכיבים הבאים:

- היקף שטח מלא של ההרחבה המאושרת בתב"ע 3156 – 31 מ"ר – המצוי בחזקה ייחודית מלווה בהשקעות
- 20 מ"ר שטח למחסן עבור דיר קרקע
- 12 מ"ר שטח לממ"ד
- 6 מ"ר פיר בנוי

קדר 201, קדר
נייד: 054-4474956 פקס: 072-2639629
e-mail: dvorab24@gmail.com





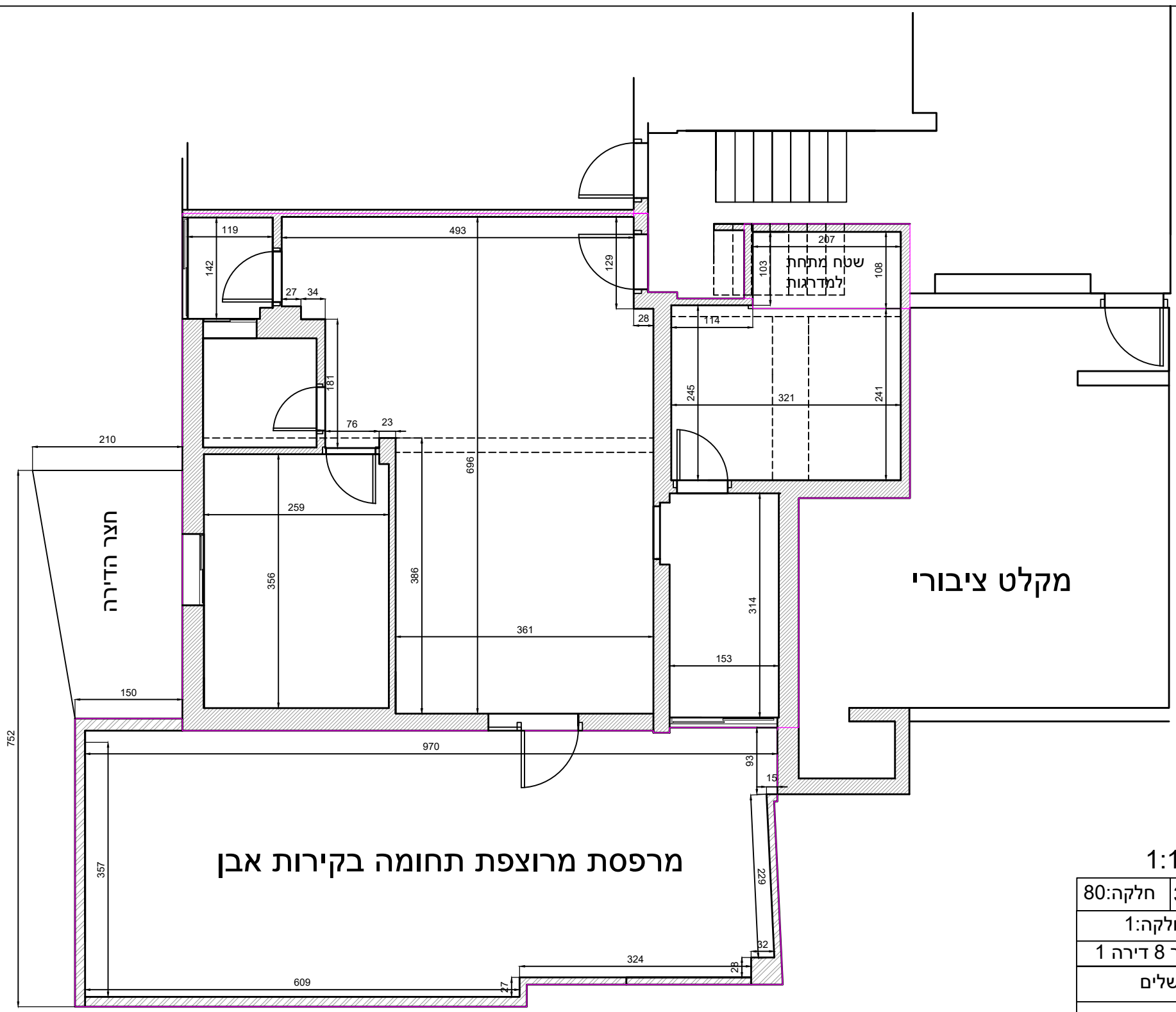
מדידת שטחי הרחבה מאושרים לדירה 1 לפי תכנית 3156 בתוספת ממ"ד בצד המערבי ומחסן בקומת מרתף מוצעת

15. הצהרה

אני מצהירה כי שומה זו נערכה לפי מיטב ידיעתי וניסיוני השמאי ובכפוף לכללי התקינה השמאית וכי אין לי כל עניין ו/או נגיעה לנכס הנישום.

נספח 12 עמ' 109-111

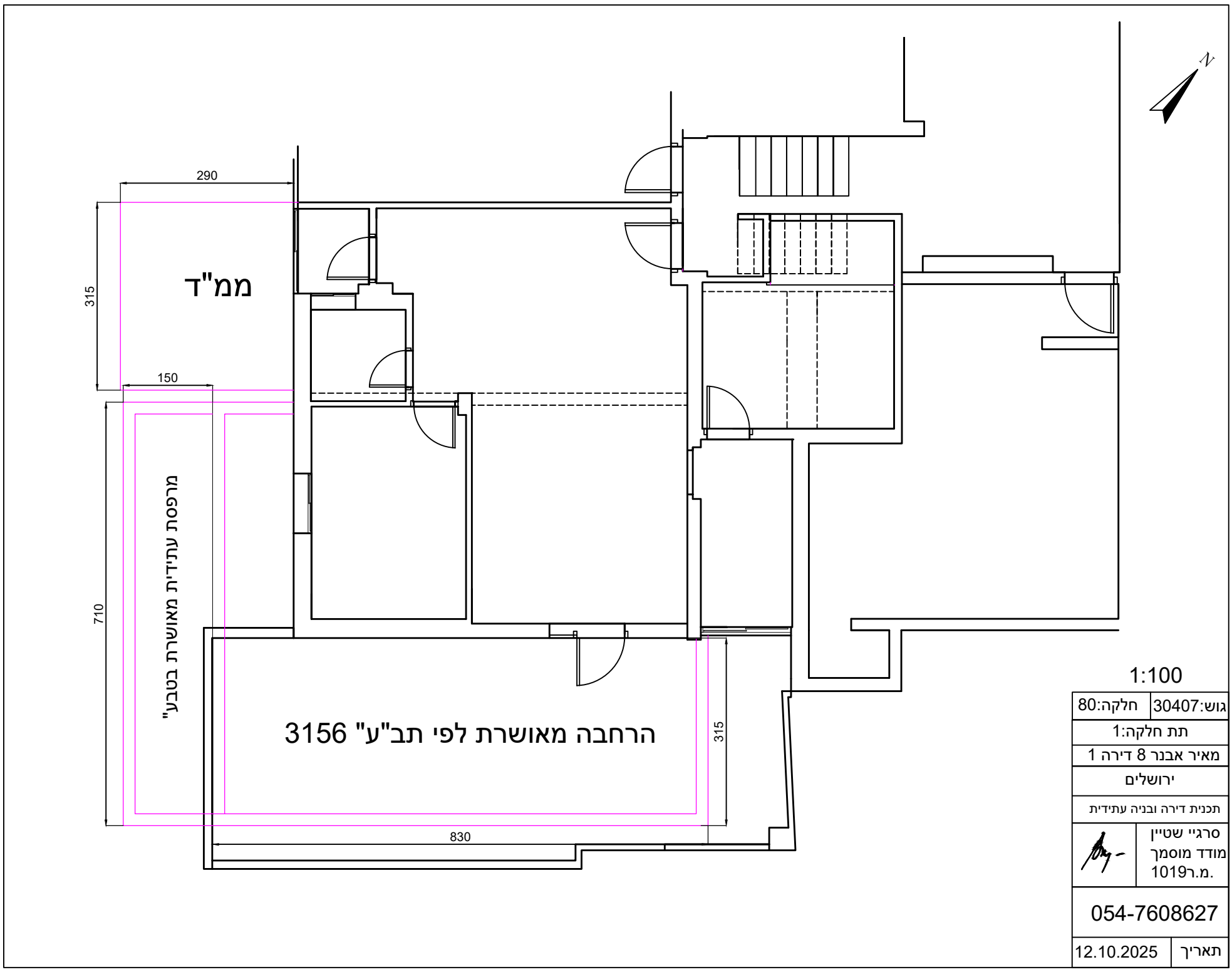
תשריט מדידה מאת מודד מוסמך –
תכנית מצב קיים + תכנית עתידית

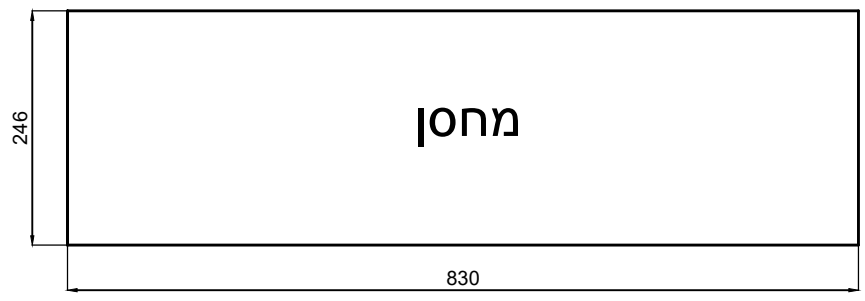


שטח דירה לפי חוק המכר מ"ר 64.13
שטח מרפסת מרוצפת תחומה בקירות אבן מ"ר 37.36
שטח מתחת למדרגות מ"ר 2.73

1:100

גוש:30407	חלקה:80
תת חלקה:1	
מאיר אבנר 8 דירה 1	
ירושלים	
תכנית דירה	
סרגיי שטיין מודד מוסמך מ.ר1019.	
054-7608627	
תאריך	12.10.2025





תכנית קומה מרתף

מסמכים רפואיים לגילו ומצבו הבריאותי על מגבלותיו הפיסיות של מר בן שמואל

Prof. Michael Jonas, MD
Heart Institute
Interventional Cardiology
Kaplan Medical Center
Affiliated to the Hebrew University
School of Medicine
POB 1 Rehovot, Israel

מרכז רפואי קפלן
Kaplan Medical Center
☎ : (+972) 08-9441498
FAX : (+972) 08-9419161
Email: mjonas2506@gmail.com
נייד: (+972) 052-8916492

פרופ' מיכאל יונש
מכון הלב
יחידת הצנתורים
המרכז הרפואי קפלן
מסונף לבית הספר לרפואה הדסה עין כרם
האוניברסיטה העברית
ת"ד 1 רחובות

28/1/25
5/11/24, 25/6/24, 20/12/22, 22/5/22, 1/3/22
שלום,

הנדון: שמשון בן שמואל 54334495

בן 66,
דיסליפידמי , עישון בעבר
רגישות ליוד.
אק 10/21 תקין
2/22 אסתא אשדוד STEMI קדמי , צינתור ופתיחה של עורק קדמי , 30% EF , בהמשך STAGEDלעורק ימני
35-40 EF. אשפוז 2/22 אשדוד פרה סינקופה
אספירין ליפיטור 80 קרדילוק 2.5 אפיאנט טריפאס 1.25אלדקטון 25 לוסק
אקג – סינוס חוסר R עד T , 3V הפוך חיבורי חזה
2/22 קריאטינין 1.3, A1C 6.2, LDL 65. עורקי רגליים 2/22 תקין
קלינית – מתחלך, פעיל ,ללא תעוקה ללא קוצר נשימה ללא PND
תוספת גארדיאנס לאור סוכר מוגבר, ירידת EFומחלה טרשמית קשה.
יפסיק ליפיטור ויתחיל אטחט 40/10 , יעד LDL 55. יפחת קרדילוק ל 1.25 בבוקר
4/22 קראטינין 1.2 HDL 38 LDL 30 GOT GPT עד 50 הפוגלבין 13 ב5.7 A1c
אקו 3/22 EF 50 לחץ ראתי 27
עורקי צואר 3/22 ועורק רגליים – ללא טרשת. הולטר 3/22 סינוס ממוצע 68
אקו מאמץ 4/22 ירידה קלה בתפקוד, הפרעה קדמית מאמץ 10 דק דופק 159 ללא איסכמיה.
קלינית – פעיל, שיקום הלב, מרגיש טוב.
12/22 קראטינין 1.2 LDL 53 A1C 6
מצין אודם כפות רגליים בישיבה בלבד
12/22 דופלר וירידי רגליים תקין , 12/22 עורקי רגליים תקין
צינתור 12/22 HMC סטנטים פתוחים היטב . טרשת בינונית עורק קדמי FFR תקין, טיפול שמרני
אקו מאמץ 6/23 חפקוד מופחת מעט , הפרעה קדמית, מאמץ 12 דק דופק 131 תקין ללא איסכמיה
קלינית יציב ללא תעוקה, פעיל . קראטינין 1.2
7/24 ניתוח אאג בשל CA בהדסה
פלאביקס טריטאס קרדילוק אלדקטון אטוזט
כעת שיעול טבר. נסיון אנטיביוטיקה ללא שיפור , PND? היתחל ליסק. CT חזה? אקג פורש כתקין (לא הביא)
בבדיקה – ראות נקיות ללא ארשות
1/25 כאבי חזה יד שמאל אסותא . טרופונין שלילי, 40 EF . צינתור – סטנט פתוח קדמי אמצעי,מריכב SLOW FLOWדיסטלי
קל. הצרות בינונית ימני פרוקסימלי גדול. טיפול שמרני
ממליץ

- שיעול על טריטאס ? יפסיק. ויתחיל DIOVAN 80 בערב
- ירידת EF עם מרכיב אי ספיקה , ממליץ גארדיאנס 10 מג
- ביקורת חצי שנה אקו מאמץ בדיקות דם

תודה,
בברכה,
פרופ' מיכאל יונש
מומחה בקרדיולוגיה ורפואה פנימית , מ.ר. 27701
מצנתר לב וכלי דם
מנהל שרות מחלות לב מבניות – צינתורי לב, מכון הלב, קפלן
פרופ' לרפואה פנימית וקרדיולוגיה בפקולטה לרפואה, האוניברסיטה העברית, הדסה עין כרם

כללית

שם הרופא	ד"ר לנה בלבשטיין-גימון	מספר רשיון	24032
התחום	משפחה	טלפון	02-6580680
כתובת	שמריהו לוין 59	פקס	02-6532763
מרפאה	שמריהו לוין ירושלים	מחוז	ירושלים

סיכום מידע רפואי

תאריך: 25/05/2025

פרטי המטופל

שם משפחה ופרטי	בן שמואל שמשון						
ת.לידה	29/06/1954	ישוב	ירושלים				
מס בית	1 / 8	טלפון	2 - 2862773	מס זהות	00054334495	גיל	68.11 מין ז
				רחוב	מאיר אבנר		
				טלפון נוסף	052 - 2862773		

משקל 81 kg 15/12/2024 גובה 181 cm 15/12/2024 לחץ דם 79 / 131 B.P. 15/12/2024

מעשן בעבר bmi 24.72

אבחנה -מצב בריאותי

בעיות פעילות — Current Diagnoses

בעיה	איפיון	ת.גילוי
SUB-ACHOMAL SUBSA CALCIFICATION		02/12/2006
HEMATURIA		02/01/2007
ERYTHROCYTOSIS		04/08/2017
COLON AND RECTUM ABENOMATOUS POLYP		04/01/2022
MYOCARDIAL INFARCTION		23/01/2022
HEART FAILURE WITH SYSTOLIC DYSFUNCTION		03/02/2022
POLYP COLON		17/03/2022
IMPAIRED FASTING GLUCOSE		03/05/2021
LEFT HEART CARDIAC CATHETERIZATION	DES LAD	30/01/2023
LEFT HEART CARDIAC CATHETERIZATION	DES RCA	02/02/2023
RENAL FAILURE CHRONIC		06/03/2023
LEUKOPLAKIA ORAL		25/06/2024
SQUAMOUS CELL CARCINOMA	lip/nos	23/07/2024
CHRONIC KIDNEY DISEASE		10/10/2024

בעיות עבר — Past Diagnoses

בעיה	איפיון	ת. גילוי	ת. סיום
SMOKER		20/09/1974	19/07/2011

רגישויות לאו תופעות לוואי — Sensitivities to Drugs

רגישות ל	תגובה	נמסר ע"י	חומרה
ICDE מריחה נמיחות ל TELEBRIX	חמצ		

הרופות קבועות — Medications

...ב	פעמים	א השמה	נמות	תרופה
ביום	1 טבליות		1	RAMPRIL 2.5MG TAB 2.5MG
ביום	1 טבליות		1	ALFUZOSIN HCL TAB 10MG 30 10MG
ביום	1 יחידות		1	STRIP ACCU-CHEK INSTANT BOX
ביום	1 טבליות		1	EZETIMBE TAB 10MG 10MG
ביום	1 טבליות		1	ATORVASTATIN TAB 10MG 10MG
ביום	1 טבליות		1	ATOZET TAB 10MG/10MG 30 10MG/10MG
ביום	2 טבליות		1	JARDIANCE DUO<>5MG/850 TAB 5MG/850MG
ביום	1 טבליות		1	CLORIDOGREL HYDROGEN SULPHATE 75MG
ביום	1 טבליות		1	BISOPROLOL FUMARATE 1.25MG TAB 1.25MG
ביום	1 טבליות		1	SPIRONOLACTONE TAB 25MG 25MG 0.5
ביום	1 כמוסות		1	LOSEC 20MG CAP 30 20MG
ביום	1 טבליות		1	ACETYLSALICYLIC ACID 100MG TAB 100MG

סיכום מידע רפואי — ***המסמך מכיל מידע מוגן על-פי חוק הגנת הפרטיות***

בן שמואל שמשון 00054334495 הודפס ע"י ד"ר ילנה בלבשטיין-גימון 25/05/2025 דף 1

...ב	פעמים	א השמה	נמות	תרופה
ביום	1 טיפות		1	COLECALCIFEROL DRP 200IU 10ML 200IU/5
ביום	1 להשתמש		1	TESTONAX TRANSDERMAL 50MG GEL 50mg
ביום	1 טבליות		1	CIALIS ONCE-A-DAY F.C.5MG TAB 5mg

הערות: סובל ממחלי לב,ראות,חלה סרטן,מאוד מוקפה בהריכה,קשקש לחמיה קרבה ליער

שם הרופא	מספר רשיון	חתימה וחותמת הרופא
ד"ר ילנה בלבשטיין-גימון	24032	"נחתם דיגיטלית"

רישום רפואי זה כפוף לתנאים להלן:
התרופות אשר באישור זה מבוססים על הרישומים שבברירים הרפואי על שמו של הנ"ל המנוהלת הכללית
רישומים אלה מבוססים על מידע שנמסר לרופא המטפל ע"י הנ"ל ואינו על מידע בדבר תוצאות בדיקות.

קצות חודים רוחאיה, עובדיה וכל מישמעוד מטעמה אינם אחראים לאמיתות העובדות שנרשמו מפי הנ"ל או מפי אפוטרופסיו של הנ"ל שלגביו ניתן איזשר זה או אם בקיר טיפול או בדיקה מסויימת לא פנאו את ביטוים ברישומים שבברירים הרפואי על שמו של הנ"ל.

כמו כן אין הם אחראים על תוצאות משפה או רשלנות בטיפול שבוצע בנ"ל ע"י צד ג', על סמך אישור זה.

תעודה זו חתומה בחתימה אלקטרונית מאובטחת בהתאם להנחיות הכללית

סיכום מידע רפואי — ***המסמך מכיל מידע מוגן על-פי חוק הגנת הפרטיות***

בן שמואל שמשון 00054334495 הודפס ע"י ד"ר ילנה בלבשטיין-גימון 25/05/2025 דף 2

...צוינים כאן
Shop Now

כללית

שם הרופא	ד"ר נסייר סמיר	מספר רשיון	24742
תחום	רופא ריאות	טלפון	02-5017555
כתובת	שדרות שרי ישראל 5	פקס	02-5385697
מרפאה	רוקח - מרכז למניעת מחלות ריאה - ירושלים	מחוז	ירושלים

תאריך: 19/01/2025

סיכום יעוץ

פרטי המטופל:

שם משפחה ופרטי:	בן שמואל שמשון			מס זהות:	00054334495
ת.לידה:	29/06/1956	ישוב:	ירושלים	רחוב:	מאיר אבנר
מס בית:	1 / 8	טלפון	2-2862773	טלפון נוסף:	052-2862773

גיל: 68.07 מין: ז

לכבוד: ד"ר בלובשטיין אלנה

תלונות: 06/10/2024:
בן 68
עישון עד לפני 20 שנה
בעבר נהג באגד

לפני חצי שנה ניתוח לכריתת גידול ממאיר ב מסוג sq cell ca larynx
ללא טיפול נוסף
עבר CT חזה ב 12.09.2024 ממצאים של אמפיזמה וקשרית ריאתית

ברקע:
סכרת
מחלה לבבית אסכמית ומצב לאחר צנטורים והתערבויות פול/שניות PCI ב LAD ו RCA
אלרגיה ליוד

תרופות: בין-היתר Ramipril Bisoprolol Losec Aspirin 100mg/d

19/01/2025:
עבר תפקודי ריאה
עוד לא עבר CT חזה
לפני חודש מחלה נשימתית חריפה
שיעול עם ליחה מרובה ונזלת
כעת שאריות של שיעול לילי

ממצאים: 06/10/2024:
CT חזה מ 12.9.2024
חלונות ריאה
שינויים קלים של אמפיזמה ריאתית
קשרית זעירה מאורכת עם גבולות לא מוגדרים ב LUL (חתך 88-8)
שינויים של ברונכיטיס קלה (עיבוי דופנות סמפונות) באונות תחתונות של הריאות

בבדיקה:
סטורציה של 93% דופק 64 סדיר
בינוח ריאות קולות נשימה שווים דו-צדדית אקספריום מעט בולט
לב קולות סדירים מרוחקים ללא אוושות בטן רכה ללא הגדלת איברים שוקיים
ללא בצקת

19/01/2025:
תפקודי ריאה (אשדוד) GLI
FEV1 של 77% 2.62L
FVC של 69% 3.11L
FEV1/FVC של 0.84
(בדיקה בוצעה בזמן שהיה מחלה חריפה)

בבדיקה: לוע מעט הפרשות
אין רגישות מעל סינוסים
ריאות קולות נשימה שווים דו-צדדית תקינים

אבחנות

מועד גילוי	איפיון	אבחנה
		EMPHYSEMA PULMONARY
	LUL tiny	PULMONARY NODULE

דיון / תוכנית טיפולית: דיון/תוכנית טיפולית מתאריך 06/10/2024:

הסתדרות מדיצינית הדסה
המכון לפתולוגיה עין כרם
טלפון 02 - 6776530
פקס 02 - 6776130

Hadassah Medical Organization
Department of Pathology, Ein Kerem
phone 02 - 6776530
fax 02 - 6776130
http://www.hadassah.org.il/

שם משפחה : בן שמואל
שם פרטי : שמשון
מס' רשומה : 5433449- 5
שם האב : שלום
תאריך לידה : 1956
מין : זכר
כתובת : מאיר אבנר 8 ירושלים
טלפון : 02- 6436326
מספר רישום : 202424902
רופא שולח : דרי לנדאו זמר טלי
גורם שולח : אף אוזן גרון מחלקה ע"ב
תאריך רישום : 04/07/2024 15:01
תאריך לקיחה : 04/07/2024
תאריך תשובה : 11/07/2024

הדגימות שהתקבלו

1) site:לרינקס - גלושים
procedure:כריתה אנדוסקופית עם לייזר ימין
2) site:לרינקס - גלושים
procedure:כריתה אנדוסקופית עם לייזר ימין

נתונים קליניים שמסרו ואושרו ע"י דרי לנדאו זמר טלי
תהליך חשוד לממאירות במיתר קול ימין
כריתה עם לייזר של הגידול עם גבולות של 1-2 מם
הפרפרט הונח על לוח קאפה לצורך אוריינטציה, סיכה סגולה בשעה 12 סיכה כחולה בשעה 6
פרפרט שני הוא רקמה עמוקה לפרפרט ראשון בשל חשש לגבולות קרובים/מעורבים, לכן מבחינת
מעורבות בעומק יש להתיחס לפרפרט השני. סיכה אדומה 12, סיכה ירוקה 6

ממצאי הבדיקה ההיסטופתולוגית

*** דגימה 1 ***

ממצא מאקרוסקופי

הדגימה התקבלה בפורמלין במיכל המסומן בשם הנבדק, ומסומן בנוסף 1.
היא כוללת קטע ריריית, הדבוקה באמצעות סיכות למשטח כאפה, במדים 0.7*0.5 ס"מ ובעובי
של 0.2 ס"מ.
הקטע מסומן בשתי סיכות: סיכה סגולה- שעה 12, סיכה כחולה- שעה 6.
שול שעה 3 נצבע בשחור. הקטע נחתך לאורך משעה 3 לשעה 9.
הדגימה נלקחה לבדיקה היסטולוגית בשלמותה ושוקעה ב-2בלוקים פרפין.
1: קטע מונח על שול ניתוחי שעה 12
2: קטע מונח על שול ניתוחי שעה 6

ממצא מיקרוסקופי

The specimen was cut into two slices.
Slice close to 12 o'clock: invasive well differentiated, focally keratinizing squamous cell carcinoma.
Surgical margins involved at 3;12 o'clock and deep margins.
free at 9 o'clock

Slice close to 6 o'clock:
Free of tumor or dysplasia.

בחנה פתולוגית

ראו ממצא מיקרוסקופי

לכבוד
שמשון בן שמואל
מאיר אבנר 8
ירושלים 9678607

מספר זהות: 54334495
י"ב טבת תשפ"ג
05 ינואר 2023

הנדון: זכאות לקצבת נכות - החלטה בערר

שלום,

החלטה

1. בעקבות הערר שהגשת ב-23/06/2022, אושרה זכאותך לפי הפירוט הבא:

תקופת דרגת אי הכושר המזכה	הנכות הרפואית	דרגת אי הכושר להשתכר
מ-29/01/2022 עד30/04/2022	100%	100%
מ-01/05/2022 עד31/07/2022	50%	100%
מ-01/08/2022 ואילך	45%	60%

חשוב לדעת: הקצבה מחושבת לפי דרגת אי הכושר להשתכר.
פקיד התביעות בוחן את ההשפעה של הנכות הרפואית על היכולת לעבוד ובהתאם לכך, קובע את דרגת אי הכושר להשתכר.

- **סכום הקצבה הצפוי לחודש 01/2023: 2,135 ₪.**
  (ראה טבלת סכום הקצבה הצפוי)
- **הרכב הקצבה** קצבת יחיד.
- **העברת התשלום:** בכל 28 לחודש, לחשבון 229703 בסניף בנק הפועלים בע"מ, בשערי העיר.

2. עבור התקופה שבין 08/2022 – 12/2022 מגיע לך תשלום של 10,721 ₪, שיועבר לחשבונך ב- 09/01/2023 (ראה טבלת פירוט התשלום עבור התקופה שבין 08/2022 – 12/2022).

ייפוי כוח

אני החתום מטה שמשון בן-שמואל ת.ז.054334495 נממנה בזאת את **עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539** להיות בא כוחי, להופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או כל גורם מוסמך אחר מטעמה, בעניין הליך פרסום הפקדה להתנגדויות של תכנית 101-924480 פינוי בינוי ברחוב מאיר אבנר 2-8 בירושלים והגשת התנגדות והשגות בעניינה.

מבלי לפגוע בכלליות ייפוי-הכוח הניתן לעיל, יהא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלהלן:

1. לערוך ולהגיש מסמך כתב התנגדות והשגות לועדה המחוזית לתו"ב בשמי ועבורי.
2. לייצגני בכל דיון שיתקיים בעניין בועדה כאמור ו/או מול כל גורם מוסמך לעניין מטעמה.
3. לחתום על ולהגיש בשמי כל בקשה, תגובה, הודעה, טענה, השגה, או הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. להופיע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני הועדה המחוזית או כל גורם אחר מטעמה בעניין.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך בעניין, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום, היום 20.10.25

שמשון בן שמואל

מר שמשון בן-שמואל

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539
בן/צבי

עורך דין

תצהיר

1. אני החתום מטה, שמשון בן-שמואל ת.ז. 054334495, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר אמת שאחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן בזה תצהיר לתמיכה בכתב **ההתנגדות וההשגות** המוגש היום מטעמי כבעל דירה, בעניין תכנית מופקדת 101-924480 מתחם פינוי בינוי ברח' מאיר אבנר 8-2 בירושלים, ואני מצהיר בזאת כדלהלן:

2. אני בעל הזכויות בדירה שבתת חלקה 1, ברחוב מאיר אבנר 8 גוש 30407 חלקה 80, אשר בתחום התכנית המופקדת.

3. האמור בכתב ההתנגדות וההשגות, המוגש היום ע"י עו"ד בן-צבי יעקב, אליו מצורף תצהירי זה, הינו לפי מיטב ידיעתי ולפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.

4. אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שמשון בן-שמואל

אני הח"מ עו"ד בן-צבי יעקב מ.ר. 44539, מאשר בזאת כי מר שמשון בן שמואל הנושא תעודת זהות מס' 054334495,אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עלייה ביום 20.10.25, לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539

_____, עו"ד