



התנגדות מנהל קהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה לתכנית מתחם ח' 101-1284660

המתנגד:

החתום מטה, שמעון עזרא, חבר הנהלת המינהל הקהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה ויו"ר הוועדה הפיזית, זהר יעקבי, מנכ"ל המינהל הקהילתי ויעל גרנביץ, המתכנתת האורבנית של המינהל הקהילתי, מוסמכים לייצג את המינהל הקהילתי בהתנגדות זו.

מינהל קהילתי ע"ש שאלתיאל, שכתובתו רח' עולי הגרדום 13, ירושלים, הינו עמותה רשומה. אחת ממטרות העמותה היא לפעול למען שיפור איכות החיים והרווחה של הקהילה בתלפיות מזרח וארנונה הצעירה. במסגרת מטרה זו, פועל המינהל הקהילתי באופן שוטף לשיפור רווחת תושבי השכונה, בין היתר, בכל הנוגע לסוגיות בתכנון עירוני. כנציגם של תושבי השכונה יש למינהל הקהילתי עניין רב בתכנית הנ"ל.

רקע - בשטח מאושרת תכנית משנת 1974, מס' 1714. תכנית זו מחליפה את התכנית הקיימת, ומציעה פינוי של 2 מבנים מגורים קיימים, עם כ- 80 יח"ד, ובינוי של של 3 מבני מגורים חדשים - 2 מגדלים בגובה 27 קומות, ומגדל בגובה 38 קומות. בנוסף, מציעה התכנית הגדלה משמעותית של השצ"פ, כך שיחבר בין רחוב עולי הגרדום למעבר קדושי בבל ולגן ראובן הנמצא בסמוך, וגם למבני הציבור הגובלים בתכנית מצידה האחורי.

התחדשות עירונית בתלפ"ז - נכון לכתיבת מסמך זה, מתוכננות ברחבי השכונה כ-13,000 יח"ד נוספות בתכניות התחדשות עירונית בשלבים שונים לאחר פתיחת תיק תב"ע בעיריה. זוהי תוספת אכלוס משמעותית, שנדרש לה תכנון שלד ציבורי תואם, שיבטיח יכולת נשיאה של התשתיות והמרחב הציבורי את תושבי השכונה העתידית. לשכונה אין תכנית אב או תכנית מדיניות, ותהליך ה"פרויקטור" מטעם עיריית ירושלים הפועל בשכונה נמצא רק בתחילתו. לכן, בבואנו לדון בתכניות בשכונה יש להרחיב את המבט אל מעבר לקו הכחול, ולבחון את השפעות הציפוף על כלל האזור והמרחב השכונתי. מצורפת מפת תכניות ויח"ד להמחשה:

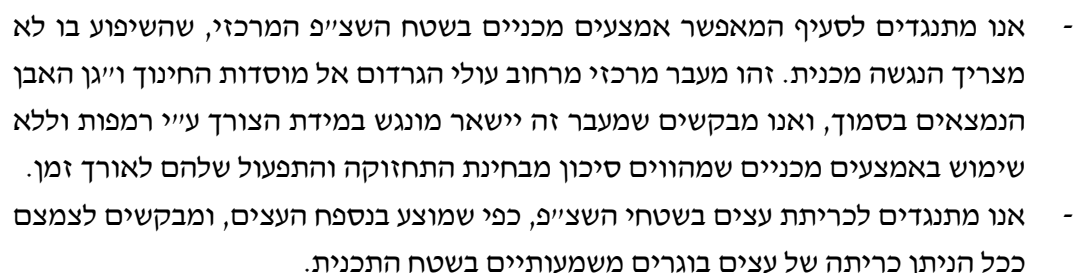




- אנו מתנגדים לסעיף בהוראות המאשר גמישות של עד 10% במספר יח"ד ללא שינוי בשטחים, כיוון שלמספר יח"ד משמעות פרוגרמטית רחבת היקף. לא ניתן לתכנן מענה פרוגרמטי ראוי כאשר לא ברור כמה בתי אב מתוכננים להתווסף בכל פרויקט.

- מכפיל התכנית הינו גבוה מאוד, 5.8. גובה הבינוי לאורך התהליך הגיע לכדי 38 קומות והיד עוד נטויה. אנו מתנגדים למכפיל גבוה מ4, בהתחשב בכך שבסביבת התכנית מצויות לא מעט תכניות התחדשות עירונית נוספות במכפילים גבוהים גם הן, חלקן מאושרות.

- התכנית מציעה בצידה הסמוך לגבול תכנית מס' 992032 שטח שצ"פ המיועד להיות "כיכר עירונית", ונאמר בשיתוף הציבור כי הוא יתוכנן באופן משותף בין שתי התכניות. כרגע בנספח הפיתוח נראה שבשטח זה מתוכנן בעיקר מעבר מדרגות, שלא ברור לאן הוא מוביל (מצ"ב תמונה). . אנו מבקשים לראות את התכנון המשותף, ומבקשים ששטח כזה יהיה מוגש ונגיש לציבור הרחב, ע"י הנגשה מכנית או רמפה.





תנועה וחניה:

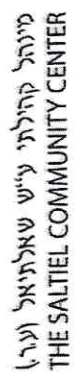
- התכנית מגדילה את זכויות הבניה בשב"צים הקיימים מאחוריה, עליהם קיימים כיום מספר גנים ובי"ס. אולם, התכנית לא מראה התייחסות תנועתית לרח' יעקב וייס הנמצא בגבולה, שהינו רחוב צר וללא מוצא, שמשני צידיו מוסדות ציבור על כל המשתמע מכך, מבחינת הורדה והעלאה וכמות הרכבים. יתר על כן, התכנית מוסיפה כניסה לחניה מאותו רחוב, ובסמוך לשביל המעבר, שתעמיס על התנועה עוד יותר. גם תכנית מתחם קדושי בבל, מס' 967174, המקודמת מעברו השני של רחוב יעקב וייס - אינה מתייחסת לפתרון התנועתי הנדרש ברחוב. אנו מבקשים בחינה תנועתית כוללת של רחוב יעקב וייס, וההשפעה של הבינוי החדש על התנועה ברחוב.
- התכנית מציעה שתי כניסות לחניה, עם זיקת מעבר לרכב תפעולי בין החניונים. אנו מבקשים לאפשר מעבר גם של רכבים פרטיים, על מנת לאפשר סרקולציה, ויציאה של כלל הרכבים מרחוב עולי הגרדום או יעקב וייס.

שלביות הביצוע:

- בתחום הפרויקט קיימים היום תחנת אוטובוס, חניה, וכן שביל המוביל מרח' עולי הגרדום אל מבני החינוך הנמצאים מאחורי הפרויקט. בשעות הבוקר והצהריים ישנם הרבה משתמשים בשביל ובחניות, על מנת להגיע למוסדות החינוך. אנו מבקשים לראות פתרון זמני הולם שיישמר אפשרות מעבר והורדה/העלאה של תלמידים גם בתקופת ההריסה והבניה.
- אנו מבקשים טיפול אקוסטי הולם לכלל מבני החינוך בקרבת התכנית בזמן העבודות, על מנת להבטיח אפשרות לשימוש רציף במבנים ללא תלות בזמני ושעות העבודה.
- אנו דורשים שמירה על המעבר ציבורי, הנמצא מאחורי הבניינים הקיימים ולאורכו נמצאת הכניסה הראשית לבית הספר, פעיל לאורך כל זמן העבודות באופן שלא יפגע בתפקוד מבנה ביה"ס ויאפשר מעבר.

בברכה,

שמעון עזרא, יו"ר הפורום האורבני מנהל תלפ"ז וארנונה הצעירה
זהר יעקבי, מנכ"ל מנהל תלפ"ז וארנונה הצעירה
יעל גרנביץ, מתכנתת אורבנית במנהל תלפ"ז וארנונה והצעירה



אני החתום מטה,

לאחר שהזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אחיח צפוי לעונשים חקובים בחוק אם לא אעשה כן, נצחתי בזה בדלקמן:

1. העובדות עליון מסתמכות ההתנגדות אשר אליה מצורף תצהיר זה יכולות להיטבע ודיעבד.
2. אני שומי לעצמי את חובות הלוויין שבעות, חוות ועד אסמכתאות ההתנגדות זו.
3. אני מצהיר כי היטב לדעת את שמי, החתימה בדלתא הינה חתימי, וכי תוכן תצהיר זה אמת.

NAME: _____

4.12.25 : תאריך:

אני מודים
על ידי
המורה הנדבך ורוב המורה כבוד, כי יהיה צורך בעתיד הקבועים היום אם כי עשוי כן, אישר את זכותו
הצדקה הנדבך ורוב המורה כבוד, כי יהיה צורך בעתיד הקבועים היום אם כי עשוי כן, אישר את זכותו

חתימה:

44533 7/20/2014

94533 154456 154456 154456

רח' עולי האדום 10 תלפז-סור ירושלים 9100101, טל': 02-6712471, פקס': 02-6712472
אתר: www.talpaz.org.il דואר אלקטרוני: talpiot@mathnasim.org.il



תאריך: יום שני 09 דצמבר 2025

לכבוד: הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – ירושלים

הנדון: משיכת התנגדות – פלורי ואן אסן, ת"ז 012080925, תכנית מס' 101-1284660, מותחם ח',
ארמון הנציב, ירושלים

לכבוד נציגי הוועדה,

(115)
הנני, פלורי ואן אסן, תעודת זהות 012080925, מרחוב עולי הגרדום 18, פונה אליכם בבקשה להסיר
את התנגדותי אשר הוגשה בנוגע לתכנית מס' 101-1284660 במותחם ח', ארמון הנציב, ירושלים.
לאחר בחינה מחודשת של עמדתי, ברצוני להודיע כי אני מבקשת למשוך את התנגדותי ולהסירה מהתיק.
אבקשכם לעדכן את התיק בהתאם ולשלוח לי אישור בדבר קבלת בקשה זו.

בתודה מראש על הטיפול,

בברכה,

פלורי ואן אסן

ת"ז 012080925
חתימה (פלורי ואן אסן)

מרים גץ צוריאל, עו"ד
עו"ד מאמת: מ.ר. 72821

שם: מרים גץ צוריאל

מ.ר: 72821

מרים גץ צוריאל, עו"ד
מ.ר. 72821

חתימה: (מרים גץ צוריאל)

י פ ו י - כ ח

אנו הח"מ, ג'י.סי.ג'י חברה לפיתוח עירוני גולדן סיטי בע"מ ח.פ. 515762870, ממנים בזאת את עו"ד שרון פטל, ו/או טליה בלזר ו/או בן המאירי ו/או גיא דוד ו/או יובל שרמן ו/או יהונתן מונרוב ו/או חן בר-אלי ו/או בר זטלוי ו/או מכבי פלד ו/או נפתלי פרוש ו/או כל עו"ד נוסף ממושרד הרצוג, פוקס, נאמן ושות', לרבות עורכי-דין שיצטרפו למשרד האמור לאחר חתימת יפוי-כוח זה (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כח בעניין הגשת התנגדות עצמית ומענה להתנגדויות שהוגשו ביחס לתוכנית 101-1284660 התחדשות עירונית במתחם ח', ארמון הנציב, ירושלים. מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא-כחי ראשי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו וכן בשם בעלי הזכויות המיוצגים על ידי ובמקומם את כל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

- (1) לחתום על ולהגיש כל התנגדות, בקשת רשות לערור, ערר, עתירה, תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, השגה, טענה, עתירה, תובענה או כל חליך אחר הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
- (2) להזמין עדים, למנות מומחים ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים היום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחת שחלה או שתחול על איזה מההליכים הנ"ל.
- (3) לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
- (4) להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, מוסדות תכנון ורשויות למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים.
- (5) להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא-כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
- (6) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד..
- (7) לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב ללא יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
- (8) לחתום על יפויי כח בלתי חוזרים.
- (9) להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט, הערר או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי במלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום 26 נובמבר 2025

גולדן סיטי בע"מ
Golden City LTD
ח.פ. 515762870



גולדן סיטי בע"מ ח.פ.
515762870

הנני מאשר חתימת יפוי כח הנ"ל.

חתימה: _____

עורך דין, _____

מרים גל צוריקל, עו"ד
ח.פ. 72821

י פ ו י - כ ח

אנו הח"מ, ק.ב.ד קבוצת בן דוד השקעות ויזמות בע"מ ח.פ. 516867074, ממנים בזאת את עוה"ד שרון פטל, ו/או טליה בלזר ו/או בן המאירי ו/או גיא דוד ו/או יובל שרמן ו/או יהונתן מונרוב ו/או חן בר-אלי ו/או בר זטלוי ו/או מכבי פלד ו/או נפתלי פרוש ו/או כל עו"ד נוסף ממושרד הרצוג, פוקס, נאמן ושות', לרבות עורכי-דין שיצטרפו למשרד האמור לאחר חתימת יפוי-כוח זה (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) **להיות באי כח בעניין הגשת התנגדות עצמית ומענה להתנגדויות שהוגשו ביחס לתוכנית 101-1284660 התחדשות עירונית במתחם ח', ארמון הנציב, ירושלים.** מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא-כחי רשאי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו וכן בשם בעלי הזכויות המיוצגים על ידי ובמקומם את כל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

- (1) לחתום על ולהגיש כל התנגדות, בקשת רשות לערור, ערר, עתירה, תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, השגה, טענה, עתירה, תובענה או כל הליך אחר הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
- (2) להזמין עדים, למנות מומחים ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים היום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחת שחלה או שתחול על איזה מההליכים הנ"ל.
- (3) לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- (4) להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, מוסדות תכנון ורשויות למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים.
- (5) להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא-כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
- (6) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד..
- (7) לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב ללא יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
- (8) לחתום על יפוי כח בלתי חוזרים.
- (9) להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט, הערר או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום 02 דצמבר 2025

**ק.ב.ד קבוצת בן דוד
השקעות ויזמות בע"מ
516867074**

קבוצת בן דוד השקעות ויזמות בע"מ
ח.פ. 516867074

הנני מאשר חתימת הנ"ל.

**נועם בן דוד, עו"ד
מ.ר. 36907
ירושלים
נועם בן דוד, עו"ד
מקור: 95-1884660**

04 דצמבר 2025
תיק מס' 78696

בדוא"ל:
Inbargo@iplan.gov.il

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים,
רח' שלומציון המלכה 1,
ירושלים, 9414601

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1284660 – התחדשות עירונית במתחם ח', ארמון הנציב, ירושלים

בשם מרשותנו, גולדן סיטי (ירושלים) בע"מ ח.פ. 514232263 וקבוצת בן דוד השקעות ויזמות בע"מ ח.פ. 516867074 שהינן מגישות התכנית, הרינו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות לתכנית שבנדון (להלן בהתאמה: "המתנגדות" ו"התכנית").

א. רקע עובדתי קצר

1. המתנגדות הינן מגישות התכנית.
2. התכנית מציעה התחדשות עירונית של מתחם עירוני חשוב, הממוקם ברחוב עולי הגרדום (מספרי בתים: 21,23,25) וברחוב קדושי בבל (מספרי בתים: 1,2,4,6,8). התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים והקמת שלושה מבני מגורים בני עד 25 ו-36 קומות הכוללות קומות מסד עבור תעסוקה, מסחר, והפרשות מבונות לצרכי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן, התכנית כוללת תא שטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' לצורך הסדרת זכויות והוראות בינוי למבנה של בית ספר קיים.
3. המתנגדות סבורות שישנם נושאים שעודם טעונים שיפור, מכאן התנגדות זו.
4. כפי שיפורט להלן, תמצית ההתנגדות ועיקריה היא, כדלהלן:
 - 4.1 מבוקש לשנות סעיף 6.1.2.1 תחת הכותרת "חניה", כך שתקן חניה למגורים יהיה 1:1.1 (כמות הדירות ועוד 10% מהדירות, 1.1, זאת בנוסף על 10% חניות אורחים), וכן תותר למבקש ההיתר גמישות להגדלת מספר החניות בהתאם לתכנון של עד 1:1.5 חניות, זאת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - 4.2 מבוקש להוריד את כוכבי הבניה הירוקה ל- 2 כוכבים.
 - 4.3 מבוקש להתיר במתחם בנייה בקו בניין אפס לכיוון השצ"פ.

ב. מבוקש להתאים את תקן החניה למבוקש לעיל

5. סעיף 6.1.2 לתכנית, שכותרתו "חניה", קובע:

6.1.2	חניה
	1. החניה בתכנית תהיה בתחומי המגרשים, בתת הקרקע, עפ"י התקן המצוין בנספח התנועה בתכנית זו. 2. בתא שטח 200 תותר חניה עילית. 3. עבור שימושי המגורים יותקנו חניות לאורחים בשיעור של כ- 10% ממספר יחיד.

6. כפי שניתן להיווכח מקריאת סעיף 6.1.2 (1), הרי שהוא קובע בין היתר, כי התקן המצוי בנספח תנועה הוא הקובע, ואינו בר שינוי. תקן זה בהתאם לנספח התנועה עומד על 1:1 לדירות עד 95 מ"ר ו-1:1.5 לדירות מעל 95 מ"ר. המשמעות היא יחס ממוצע של 1:1.4-1:1.3, כתלות בתמהיל הדירות.

7. בחוות הדעת השמאית בהתאם לתקן 21, נבחנה כלכליות הפרויקט **בהתאם ליחס של 1:1.1** – 523 מקומות חניה על 475 יחיד¹ (למעשה מדובר על יחס של 1:1 בתוספת 0.1:1 חניות אורחים):

פירוט לשטחי החניה - מגורים							סוג הדירות		
שטח במרתמים									
חניון תת קרקעי	שטחי מחסנים	שטחי חניה	שטח ממוצע למחסן	שטח ממוצע למקום חניה	מס' מקומות חניה	מס' חניות (תקן חניה)	שטח מלדלת של יחיד	מספר יחיד	
4,332 מי"ר	560 מי"ר	3,772 מי"ר	7 מי"ר	47 מי"ר	80	1.00	98.3 מי"ר	80	דירות שנמסרות לדיירי המתחם
									דירות להשכרה
									דירות לשיווק היום
5,144 מי"ר	665 מי"ר	4,479 מי"ר	7 מי"ר	47 מי"ר	95	1.00	55.0 מי"ר	95	דירות קטנות (דיור מכליל)
10,450 מי"ר	1,351 מי"ר	9,099 מי"ר	7 מי"ר	47 מי"ר	193	1.00	119.7 מי"ר	193	דירות טיפוסיות
5,144 מי"ר	665 מי"ר	4,479 מי"ר	7 מי"ר	47 מי"ר	95	1.00	150.0 מי"ר	95	דירה עם דירות
650 מי"ר	84 מי"ר	566 מי"ר	7 מי"ר	47 מי"ר	12	1.00	150.0 מי"ר	12	דירות מיוחדות
21,387 מי"ר	2,765 מי"ר	18,622 מי"ר			395			395	סה"כ דירות היום
2,263 מי"ר		2,263 מי"ר		47 מי"ר	48			475	חניות אורחים לפי 10% ממספר הדירות
27,982 מי"ר	3,325 מי"ר	24,657 מי"ר			523			475	סה"כ הפרויקט

העתק חוות הדעת השמאית לתכנית לפי תקן 21, מצ"ב **כנספח "1"**.

¹ יצוין כי מדובר בטעות סופר- מס' יחיד הנו 470 והדבר יתוקן בנספחים שיוגשו לאישור סופי.

8. תקן חניה גבוה מכך צפוי לפגוע בכלכליות הפרויקט, מעבר למצב המתואר בחוות הדעת השמאית לפי תקן 21. מגישות התכנית תבקשנה שלא לסטות מכמות החניות שנקבעה בחשבון בחוות הדעת ולקבוע כברירת מחדל תקן חניה זהה לחוות הדעת- 1:1.1. המדובר בפגיעה של ממש, כאשר כל שינוי של 0.1:1 (קרי, תוספת של 10% מקומות חניה ממס' יחה"ד) ביחס החניות משמעותו פגיעה של כ- 7.4 מיליון ₪ לא כולל מע"מ, ברווחיות הפרויקט ביחס לחוות הדעת השמאית לפי תקן 21, וראו לעניין זה חוות דעתם של השמאים גיל יזרעאלי וליאור הלפרן, המצ"ב כנספח "2".

9. בנוסף לאמור, מבוקש לאפשר גמישות ביחס לתקן חניה זה. נזכיר, כי עסקינן בפרויקט מורכב של 3 מגדלי מגורים, תעסוקה, מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור. בפרויקטים מסוג זה מן הראוי לאפשר גמישות תכנונית ואפשרות של הגדלת מקומות החניה, מקום שתהיה לכך הצדקה תכנונית ואו כלכלית. גמישות מעין זו הכרחית לשלב הרישוי, בין היתר בהתחשב התפתחויות ואירועים בלתי צפויים שעלולים להתרחש. זאת במיוחד משצומצם מהותית מוסד ההקלה, ומשכך התכנית חייבת לצפות פני עתיד ולאפשר גמישות מירבית.

10. יפים לעניין זה דברי בית המשפט העליון ע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובנין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מודיעין, נא(2) 825 (1997):

"ניסיון החיים מלמד, כי לא תמיד ניתן לצפות מראש את כל האפשרויות. הטעמים לכך עשויים להיות מגוונים. הם עשויים להיות נעוצים במגבלות האנושיות בצפייה מראש של כל התפתחות או תרחיש אפשריים. הם עשויים להיות נעוצים בשינוי מהותי בנסיבות שלא ניתן היה לצפותו מראש. הם נעוצים גם באפשרות שיתעוררו מקרים פרטיים מיוחדים, אשר הכלל הקשיח שנקבע אינו מתחשב בהם. עומד על כך י' דותן במאמרו "ביקורת שיפוטית על חקיקת-משנה והמקרה הפרטי המיוחד" [53], באומרו (בעמ' 436):

"השימוש במערכת כללים מפורטים, מדויקים וקשיחים נושא עמו גם חסרונות וסכנות לא מעטים. ראשית, טבעם של כללים הוא שלא ניתן למנוע לחלוטין את תחולתם במקרים שהדבר אינו רצוי ואינו מקדם את המטרות המהותיות של הפעולה המנהלית. לא ניתן גם להגיע למצב שבו הכללים יצליחו לחול על כל המקרים שבהם היה מקום להחילם לאור מטרות אלו, היינו: כללים מותירים אחריהם בהכרח 'מקרי שוליים', שבהם הכלל יביא לתוצאה לא רצויה. ככל שיוצר הכללים לא יאמץ את מוחו וישקיע מזמנו בניסוחם, הוא לא יצליח למנוע לחלוטין קיומה של תופעה זו; תמיד יהיו מצבים שלא נצפו על ידו בעת יצירת הכללים או אף שלא יכול היה לצפותם משום שהם תולדה של שינוי נסיבות שאירע לאחר שהכללים באו לעולם".

האפשרות ליתן הקלות מאפשרת להתחשב במציאות זו. היא מאפשרת גמישות. היא מאפשרת התאמה של ההחלטה האינדיווידואלית בעניין פלוני למציאות המשתנה. היא מקנה לרשות אפשרות להתיר, מקום בו הדבר מתחייב ואפשרי, סטייה מן התכנית הקיימת"

ור' דברי כב' השופט מינץ בע"מ 876/17 גיל אוהיון נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (נבו)
: (03.05.2018)

"סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק) מתווה את המסגרת הכללית לאסדרה התכנונית. כך, סעיף 145(א) לחוק מונה שימושים מסוימים במקרקעין אשר טעונים היתר מטעם רשות הרישוי המקומית. לצדו, סעיף 145(ב) תוחם את שיקול דעתה של הרשות וקובע כי לא יינתן היתר מעין זה, אלא אם הוא עולה בקנה אחד עם התוכניות, ההנחיות התכנוניות והוראות החוק החלות על המקרקעין או הבניין הנדונים. עם זאת, האינטרס הציבורי וצורכי החיים המשתנים מחייבים גמישות תכנונית מסוימת. גמישות זו מתאפשרת באמצעות מוסד ההקלות (בסעיף 147 לחוק) וההיתר לשימוש חורג מהתוכנית, כבענייננו (סעיף 146 לחוק)..."

וראו גם פסק הדין בעת"מ (מינהליים ב"ש) 9929-10-17 עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (נבו 22.03.2018), אשר הערעור עליו נדחה על ידי בית המשפט העליון [עע"מ 3748/18 עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (נבו 13.02.2019)]:

"נמצאנו למדים כי הפסיקה הכירה בחשיבות למתן שיקול דעת רחב למוסד התכנוני הדן בבקשת ההקלה, תוך הותרת מרחב של גמישות תכנונית בהתאם לצרכים המשתנים. החשיבות בהותרת אותו מרחב תמרון למוסדות התכנון, היא העומדת בבסיס המוסד של ההקלה..."

וראו גם עת"מ (מינהליים ת"א) 1531-03-20 משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב (נבו 04.08.2020).

11. דברי בתי המשפט לעיל, המדברים בעד עצמם, וממחישים את חשיבותה של הגמישות הנדרשת בהתאם לצרכים המשתנים.

12. כפי שנקבע במסגרת נוהל מבא"ת, חשיבות הגמישות אינה רק כלפי מוסד תכנון, אלא אף כלפי היזם עצמו. ראו לעניין הסעיפים להלן:

סעיף 5 לפרק "עיקרי היסוד לעריכת תכנית":

5. תכנית תשמור על איזון ראוי בין הצורך לקבוע קביעות תכניות משמעותיות לבין הצורך בשמירה על גמישות לטובת מימוש התכנית בטווח הארוך:

- בהנחה שאישור התכנית ימשך חודשים רבים, ושימושה לא בהכרח יתבצע מיד לאחר אישורה, סביר להניח שעד לשלב המימוש יתכנו שינויים מסוימים בכוונות היזם, צרכיו ויכולותיו – ולפיכך יש להבטיח גמישות שתיתן מענה למציאות המשתנה.
- לדוגמה: אין להתאים את קווי הבניין או את הנחיות הבינוי לתכנון האדריכלי המוצע, כיון שהוא עלול להשתנות. יש לקבוע את קווי הבניין על סמך שיקולי קרבה למבנים אחרים, הטלת צל, מנהרת רוח, חזות הרחוב, וכיו"ב – ולאפשר למגוון רחב של פתרונות ארכיטקטוניים להתקיים בתוך קווי הבניין.

ס' 3 ו- 5 לפרק "הנחיות כלליות לעריכת הוראות התכנית":

3. הוראות התכנית צריכות להיות גמישות במידה שתאפשר לעמוד בדרישותיהן בתהליך הרישוי תוך ראייה ארוכת טווח, מבלי לסטות מעקרונות התכנון שהיא קובעת. חשיבות הגמישות מתחזקת לאור ביטול האפשרות להליך רישוי הכולל הקלות (מלבד הרשימה המצומצמת של הקלות ונושאים שבסמכות רשות רישוי לאשר לגביהם סטייה מהוראות התכנית כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג מתכנית) 2023 – לחצו כאן.

5. ככלל, יש לקבוע בתכנית את המטרות והתוצאות אותן רוצים להשיג, ואין לקבוע הוראות בנושאים שמקומם להיקבע בשלב הרישוי, בהתייחס לשימוש ולתכנון המגרש והמבנה הספציפי המבוקש. הנחיות מרשמיות

שנקבעות בתכנית לא מאפשרות גמישות ושיקול דעת תכנוני הנדרש במעבר מתכנית לרישוי, פוגעות ברלוונטיות התכנית לאורך זמן, ולא מאפשרות לסטות מהן בהליך הרישוי, דבר העלול להוות חסם במימוש התוכנית.

13. בהתחשב בכך, מן הראוי לקבוע גמישות בתקן החניה במסגרת התכנית, כך שיתאפשר להתאימו למציאות המשתנה, מבלי שיהיה צורך לתקן את התכנית.

14. יצוין, כי תכנית מס' 101-0967174 "התחדשות עירונית- קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום)", שפורסמה לאישור לפני חודשים ספורים בלבד, ביום 27.8.2025, קובעת תקן חניה דומה עד מאד למבוקש במסגרת התנגדות זו. ראו להלן סעיפים 6.1(1), 6.1(6) ו- 6.1(8) לתקנון תכנית זו:

6.1	חניה
	1. תקן חניה למגורים 1:1 2. החניון המוצע בתאי שטח 1, 2, 3 יתוכנן כחניון משותף עבור כל השימושים המוצעים בתאי שטח 1, 2. להבטחת האמור תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין להבטחת זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין החניונים לרבות אפשרות השימוש בכניסה המתוכננת לחניון מתא שטח 2. 3. בקומות התת קרקעיות תותר הצבת מערכות משותפות, חדרי טכניים ומחסנים. 4. יותר שימוש במתקני חנייה מכניים/ מעלית רכב/ חניון אוטומטי. 5. הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי: א. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. ב. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. ג. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא. 6. תותר הוספת קומות תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים לצורך הגדלת מספר מקומות החניה וללא חריגה מתקן החניה העירוני, בתיאום עם מהנדס העיר. 7. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים. 8. בנוסף לחניות למגורים, יתווספו חניות אורחים בשיעור של כ 10% ממספר יחיד בתכנית. לא ניתן יהיה להצמיד את חניות האורחים.

כפי שניתן להיווכח מהאמור לעיל, תקן החניה בהתאם לתכנית זו הינו בשיעור של 1:1 חניות ליח"ד, בתוספת 10% חניות אורחים, תוך מתן אפשרות גמישות לתוספת מקומות חניה עד לכמות המקומות המותרת בהתאם לתקן החניה העירוני, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

15. בהתחשב באמור לעיל, מבוקש לשנות הסעיף לנוסח זה: **החניה בתכנית תהיה בתחומי המגרשים, בתת הקרקע, עפ"י יחס של 1:1.1, וכן תותר גמישות למבקש ההיתר להגדלת מספר החניות בהתאם לתכנון של עד 1:1.5 חניות, וזאת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. להלן נוסח מוצע לסעיף זה (במקום סעיף 6.1.2(1) לתקנון): "החניה בתכנית תהיה בתחומי המגרשים, בתת הקרקע, עפ"י תקן 1:1.1 מקומות חניה ליח"ד. תתאפשר גמישות עד ליחס של 1:1.5 מקומות חניה ליח"ד, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו."**

ג. מבוקש להפחית את דרישת כוכבי הבניה הירוקה ל- 2 כוכבים

16. סעיף 6.1.3 לתכנית, שכותרתו "איכות סביבה", קובע:

6.1.3	איכות הסביבה
	1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות. 2. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

17. בהתאם לחוות דעת המצ"ב של חברת יוזמות סביבה (להלן: "**חוות דעת בנייה ירוקה**"), כתוצאה מהוראה זו תיווצר תוספת עלויות לפרויקט בשיעור של מיליוני שקלים.

18. העתק חוות הדעת 'בניה ירוקה' של חברת יוזמות סביבה, מצ"ב **כנספח "3"**. ראשית, **כמוסבר בחוות דעת בנייה ירוקה, עמידה בדרגת 4 כוכבים אינה מתאימה לפרויקט** - תקן הבניה הירוקה משמש כקוד בנייה מחייב וככזה הוא כולל הגדרות נוקשות שאינן ניתנות לערעור וקובע מסגרת מוגבלת לחלוקת התקן לשימושים שונים ולהשגת הדירוג המבוקש.

19. כמו כן, מבנה התקן מושתת גם על אלמנטים רבים שאינם בשליטת היזם ו/או המתכננים, כך שהלכה למעשה, בדרגות הגבוהות אין חופש בחירה מספק לצבירת הניקוד הנדרש. במיוחד יצינו פרק התחבורה ופרק האזור והשכונה – הניקוד שניתן לקבל, גבוה, אך אין ליזם אפשרות להשפיע על הנקודות בגין פרקים אלו.

משכך, דרישה גורפת לבנייה ברמת 4 כוכבים אינה מתאימה להסתכלות הכוללת של הפרויקט. דרישה זו אף אינה מתייחסת לשוני בין המבנים והשימושים הרלוונטיים ואינה מגובה במדיניות מסודרת שעברה תהליך אישור הכולל התייחסות למורכבויות הנובעות ממבנה התקן וההגבלות המצויות בו.

20. **שנית, חוסר גמישות** - בהגדרת הדרישה בצורה של קביעה סופית במסגרת התב"ע ולמכשולים שהיא עשויה לשים בשלבים השונים של המימוש ועד לשלב תעודת הגמר. קביעת הדרישה בהוראת התקנון אינה מאפשרת גמישות בעת מימוש לטובת עדכונים שנוצרו עקב גליונות תיקון לתקן או רויזיה שלמה ואינה מאפשרת גם בחינה מתאימה של הפרויקט לעת מימוש אל מול המגבלות האובייקטיביות של התקן.

21. עוד יצוין, כי דרישה לשני כוכבי בניה ירוקה גבוהה ביחס לכל נורמה חוקית הקיימת כיום ואף ביחס להסכמות פורום 15 הערים הגדולות. כך, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020, הדירוג המינימאלי לבניין מגורים רב קומות הינו כוכב אחד. אמת מידה דומה נקבעה גם במסגרת החלטת פורום 15 הערים הגדולות ("פורום ה-15") מיום 11.1.2022 – שלפיה בבנייני מגורים מהסוג המתוכנן בתכנית נדרשים שני כוכבי בניה ירוקה לפחות.

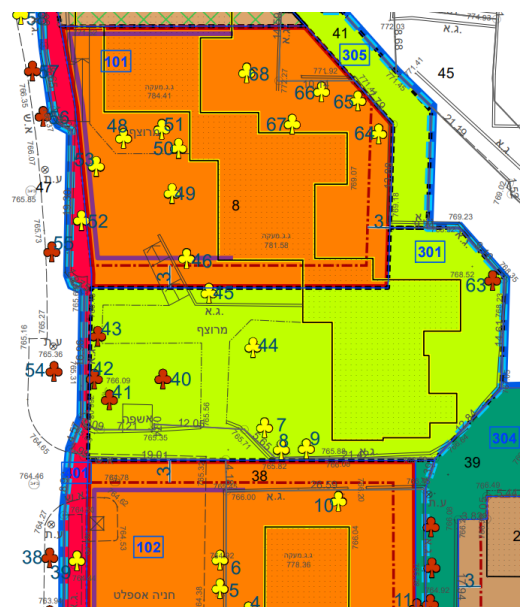
22. יצוין, כי מגישות התכנית מודעות לכך שעיריית ירושלים החלה לאחרונה לשאוף לרף של 4 כוכבי בניה ירוקה גם במגורים, אך כמוסבר בחוות דעת בניה ירוקה, בהעדר כל מדיניות המתחשבת בשוני בין איזורים בירושלים אין זה מן הראוי להטיל מגבלה זו באופן גורף. כאמור, הדבר איננו נדרש גם לפי האמות המידה המחמירות ביותר בדין ומובן שאין הצדקה לעשות כן בפרויקט בו תקן בניה זה לא הובא בחשבון בחוות הדעת לפי תקן 21 שהוכנה לצורך הכנת התכנית. יודגש, כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון במסגרת חוות דעת תקן 21 הינן בהתאם לרמת הבינוי הקיימת בסביבה אשר עומדת על כוכב בניה ירוקה אחד בלבד. כל עליה ברמת הבניה הירוקה מעבר לכך תגרור עלויות אשר לא הובאו בחשבון בתקן 21.

23. לאור כל זאת, הדרישה הגורפת לבנייה ברמת 4 כוכבים אינה מתאימה לפרויקט בהסתכלות כוללת ואינה מגובה במדיניות מסודרת שעברה תהליך אישור הכולל התייחסות למורכבויות הנובעות ממבנה התקן וההגבלות המצויות בו.

24. על כן, מבוקש להפחית דרישת סעיף 6.1.3(1) לתקנון התכנית ל- 2 כוכבי בניה ירוקה לפחות.

ד. מבוקש להתיר בנייה בקו בניין 0 לכיוון השצ"פ

25. בהתאם לסעיף 4.1.2 א' ולקווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי, קווי הבניינים לכיוון השצ"פ יהיו 3 מ'. המדובר במגבלה מיותרת, שכן אין כל צורך בקביעת קווי בניין לכיוון שצ"פ שרוחבו מלכתחילה גדול עד מאד. לשם ההמחשה, להלן החלק הרלוונטי מתשריט המצב המוצע בתכנית דנן:





HERZOG
HERZOG FOX & NEEMAN

26. כפי שהבהיר המנהל במילון המונחים שלו משנת 2019, "מטרת סימון קווי הבניין בתשריט, בנספח או בהוראות, היא למנוע בניית בנינים קרוב מדי לדרכים (קו בניין קדמי), לבתים משני צדי המגרש (קו בניין צידי) או מאחוריו (קו בניין אחורי)". למותר לציין, כי מטרה זו אינה רלוונטית מקום בו הבניין פונה לכיוון שצ"פ.

27. כאמור לעיל, הותרת מרחב גמישות במסגרת התכנית הינה עקרון תכנוני חשוב, המסייע בהתמודדות עם אילוצים תכנוניים ומונע הליכי תכנון עתידיים מיותרים. קביעת קו בניין אפס לכיוון השצ"פ תאפשר גמישות במגרש וזאת מבלי שתיגרם כל הפרעה תכנונית. יפים לעניין זה דברי כב' הש' אורן שוורץ בעת"מ (מינהליים מרכז) 9190-02-23 אגסים בניה והשקעות בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (נבו 31.12.2023), שערעור עליו לבית המשפט העליון נדחה [עע"מ 1291/24 ציפורה גלר ו-4 אח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (30.1.2025)]: "קו בניין 'אפס' לשביל, לשצ"פ או לרחוב הוא בעל יתרון משום שהוא מאפשר גמישות בתכנון. קו בניין אפס אף מאפשר ליהנות מהפיתוח של השטח הציבורי שיפותח ויכלול גינות".

28. האמור לעיל ידוע, כמובן, גם למוסדות התכנון ובתכניות אחרות שתוכננו באזור אכן נקבע קו בניין אפס לכיוון השצ"פ. כך נקבע בתשריט תוכנית 101-0967174 התחדשות עירונית- קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום):



29. כפי שניתן לראות לעיל, קווי הבניין בכל מגרשי המגורים בתכנית זו הפונים לשצ"פ הם אפס.

30. בהתחשב באמור, מבוקש להתיר קווי בניין אפס לכיוון השצ"פ בתחום התכנית.

ה. תיקונים טכניים

31. להלן מספר תיקונים טכניים ושיפורים בהוראות התכנית, אשר מבוקש לבצע:

- 31.1. בסעיף 4.1.2(ד) מבוקש לשנות את הסיפורה 1 ל- 2 (להתיר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין ולא רק עד 1 מ'), על מנת לאפשר גמישות בתכנון לשלב ההיתר.
- 31.2. בסעיף 4.1.2(ב)(2)(א) מבוקש להוסיף לשימושים המותרים במפלס עולי הגרדום גם שטחים טכניים, שטחי מערכות לשימושים וכל השימושים המותרים בשטחי שירות.
- 31.3. בסעיף 4.1.2(ב)(4)(א) לאחר המילה "ימוקמו" בשורה הראשונה מבוקש להוסיף "ככל הניתן".
- 31.4. בסעיף 4.1.2(ב)(6)(א) מבוקש להוסיף לאחר המילים "חזית המסחרית" את המילים: "במפלס רחוב עולי הגרדום".
- 31.5. בסעיף 4.1.2(ב)(8)(א) מבוקש למחוק את המילים "מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין." שכן הן עומדות בסתירה להוראת הגמישות בסעיף 4.1.2(ד).
- 31.6. מבוקש למחוק את המילים "המיקום העקרוני של רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב" בשורה הראשונה וכן למחוק את המילים "של עד 10 מטרים" בהמשך השורה הראשונה ובשורה השניה.
- 31.7. בסעיף 4.2.1 קבועים שימושים ציבוריים ספורים בלבד בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: "חינוך, חברה וקהילה." מבוקש להתיר, בנוסף לשימושים אלה כל שימוש ציבורי אחר שאינו פוגעני כלפי סביבתו.
- 31.8. בסעיף 4.3.1(ג) מבוקש להוסיף בסוף "מתקנים טכניים והנדסיים".
- 31.9. מבוקש להוסיף בסוף סעיף 4.6.1.2. מרתפים ביעוד מגורים בתת הקרקע, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים והנדסיים.
- 31.10. בהערה (8) מתחת לטבלת סעיף 5 מבוקש למחוק את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 441 מ"ר עבור אשכול מעונות ו 305 מ"ר עבור חצר צמודה מקורה, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית.
- 31.11. בהערה (11) מתחת לטבלת סעיף 5 מבוקש למחוק את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 520 מ"ר עבור 4 כיתות גן ילדים ו 700 מ"ר עבור חצרות צמודות מקורות, 300 מ"ר עבור בית כנסת, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית.

31.12. בסעיף 6.1.3(1) בתחילת הסעיף מבוקש להוסיף: "תנאי למתן היתר הנוגע לביצוע התכנית יהיה כי
..."

31.13. מבוקש למחוק את סעיף 6.1.3(2).

ו. סוף דבר

32. בהתחשב באמור לעיל, מבוקש להורות על תיקון התכנית כמבוקש במסגרת התנגדות זו ולאשר את התכנית.

33. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של ישראל יראי, המשמש כמנכ"ל במתנגדת גולדן סיטי, וכן בתצהירו של נדב
בן דוד, המשמש כמנהל פרויקט במתנגדת קבוצת בן דוד.

בכבוד רב,

בן זמאירי
עורך-דין

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

תצהיר

אני הח"מ, הלל יואל, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני משמש כ- גור, בחברת גולדן סיטי (ירושלים) בע"מ (להלן: "המתנגדת").
2. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות שהגישה המתנגדת, ביחס לתכנית 101-1284660.
3. האמור בהתנגדות נכון למיטב ידיעתי ואמונתי, וזאת מתוקף תפקידי ו/או מעיון במסמכים ומדברים שנמסרו לי או הגיעו לידיעתי ו/או מעצה משפטית שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גולדן סיטי בע"מ
Golden City LTD
ח.פ. 515762870

הלל יואל
תפקיד: גור
גולדן סיטי (ירושלים) בע"מ

אישור

אני הח"מ, עו"ד גל צביאל מ.ר. 72821, מאשר כי היום, 26 נובמבר 2025, הופיע בפניי, הלל יואל, ת.ז. 72847234, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

ר"ם גל צביאל, עו"ד
ח.פ. 72821

עורך דין

תצהיר

אני הח"מ, **נדב בן דוד** לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני משמש כ- **מנהל פרוייקט**, בקבוצת בן דוד השקעות ויזמות בע"מ (להלן: "המתנגדת").
2. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות שהגישה המתנגדת, ביחס לתכנית **101-1284660**.
3. האמור בהתנגדות נכון למיטב ידיעתי ואמונתי, וזאת מתוקף תפקידי ו/או מעיון במסמכים ומדברים שנמסרו לי או הגיעו לידיעתי ו/או מעצה משפטית שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ק.ב.ד. קבוצת בן דוד
השקעות ויזמות בע"מ
ח.פ. 516867074

תפקיד: מנהל פרוייקט,
קבוצת בן דוד השקעות ויזמות בע"מ

אישור

אני הח"מ, עו"ד נועם בן דוד, מ.ר. 36907, מאשר כי היום, 02 דצמבר 2025, הופיע בפני, נדב בן דוד, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

נועם בן דוד, עו"ד
מ.ר. 36907
בית הדין 7/ירושלים
חיקוד: 9548307

נועם בן דוד, עורך דין

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק חוות הדעת השמאית לתכנית לפי תקן 21	16
2	העתק חוות דעתם של השמאים גיל יזרעאלי וליאור הלפרן	117
3	העתק חוות הדעת 'בניה ירוקה' של חברת יוזמות סביבה	120

נספח 1

**העתק חוות הדעת השמאית לתכנית
לפי תקן 21**

עמ' 16

24.2.2025

תאריך

11670

סימוכין

לכבוד

ד.ב.ג.ר.ו.נ.ר.י.ס. שותפות מוגבלת**שומת מקרקעין מבוססת הנחה (תיאורטית)**

הנדון: בדיקת היתכנות כלכלית של פרויקט התחדשות עירונית

עפ"י תקן 21 - פיננסי-בינוי (התחדשות עירונית) - תכנית מס' 101-1284660

הקמת 3 מגדלי מגורים בני 25-36 קומות הכוללים 475 יח"ד

רח' עולי הגרדום 21-25, רח' קדושי בבל 2-8, שכונת תלפיות מזרח-ארמון הנציב, ירושלים

חלקות 8, 28, 31-32, 38-39 וחלק מחלקה 41 בגוש שומה 30207

הדמיית הפרויקט

עמוד 1 מתוך 56 עמודים

תוכן עניינים

סעיף	פרק	עמוד
1-5	זהות המזמין, יוזם התכנית, מטרת השומה, המועד הקובע, מועד הביקור	3
6	פרטי המקרקעין	3
7	רקע כללי	4
8	תיאור המתחם והסביבה	5
9	רקע תכנוני	14
9.6	רישוי ופיקוח	18
9.7	סיכום מצב תכנוני מאושר וזכויות בניה בלתי מנוצלות	19
9.8	התכנית המוצעת	21
10	היטל השבחה	30
11	תיאור הפרויקט המוצע	31
12	הזכויות במקרקעין	
12.1	נסחי רישום מקרקעין	33
12.2	מסמכי בתים משותפים	34
12.3	עיקרי הסכם פינוי בינוי	36
13	עקרונות, גורמים ושיקולים בביצוע ההערכה	37
14	עקרונות התמורות לבעלי הדירות	38
15	תחשיב חווה"ד	
15.1	מצב קיים ומוצע	39
15.2	אומדן תקבולים צפויים	40
15.3	עלויות הקמת הפרויקט	50
16	ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט	55
17	בדיקת רגישות	55

עמוד 2 מתוך 56 עמודים

1. זהות מזמין השומה

מזמין השומה הנו מר ישראל יראי, בשם ד.ב.ג.ר.ו.נ.ר.י.ס שותפות מוגבלת (להלן: "היזם"), המתעתדת ליזום במקרקעין פרויקט בינוי פינוי, בשיתוף עם בעלי הזכויות במתחם.

2. יוזם התכנית

חברת ד.ב.ג.ר.ו.נ.ר.י.ס שותפות מוגבלת.

3. מטרת השומה

לבקשת מזמינת חוות הדעת, מוגשת בזאת חוות דעת מבוססת הנחה, שעניינה בחינת הכדאיות הכלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי למגורים בבניה רוויה אשר מספרה 101-1284660, ברחוב עולי הגרדום 21-25 / קדושי בבל 2-8, שכונת ארמון הנציב, ירושלים.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה הנו מועד עריכת חוות הדעת.

5. מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

ביקור במתחם ובסביבתו נערך ביום 4.2.2025 ע"י ליאור הלפרן, שמאי מקרקעין. לא נערך ביקור פנימי בדירות המצויות במתחם.

6. פרטי המקרקעין

גוש שומה	חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום	כלולה בלשמות / חלק (*)	הערות	מס' תתי חלקה	סך שטח תתי חלקה רשום	זכויות משפטיות	זיהוי הנכס
30207	8	עולי הגרדום 21-25	3,083 מ"ר	בשלמות	מבנה מגורים רווי ותיק בן 5 קומות, 3 אגפים ובו 48 יח"ד	48	2,831.50 מ"ר	בית משותף, תתי החלקה בבעלות פרטיים / מ. ישראל	עפ"י GIS + ירושלים + GOVMAP
	28		5,092 מ"ר	בשלמות	שביל הולכי רגל			בבעלות ע. ירושלים	
	31	קדושי בבל 2-8	2,025 מ"ר	בשלמות	מבנה מגורים רווי ותיק בן 4 קומות, 4 כניסות ובו 36 יח"ד	32	1,800.00 מ"ר	בית משותף, תתי החלקה בבעלות פרטיים / מ. ישראל	
	32		1,327 מ"ר	בשלמות	חניה פרטית בזיקת הנאה לטובת גו"ח 30207/8,31			בבעלות מ. ישראל, זיקת הנאה לטובת חלקות 8, 31 לחניה ולמעבר חופשי	
	38		219 מ"ר	בשלמות	שביל הולכי רגל			בבעלות ע. ירושלים	
	39		511 מ"ר	בשלמות	מבנה ציבור - בית ספר			בבעלות ע. ירושלים	
	41		1,705 מ"ר	חלק	שביל הולכי רגל			בבעלות ע. ירושלים	
סה"כ						80	4,632 מ"ר		

(*) בהתאם להוראות התכנית המוצעת.

עמוד 3 מתוך 56 עמודים

7. רקע כללי

בכוונת מזמינת חוות הדעת ליזום פרויקט בינוי פינוי במקרקעין שבנדון, באמצעות אישור תכנית מפורטת. חוות הדעת מבוססת על הנחה כי התכנית המוצעת תאושר במלואה. כאמור, מתחם התכנית המוצעת הנו בשכונת תלפיות מזרח (ארמון הנציב) בירושלים. הבינוי בסביבה הנו דיור עממי, אשר הוקם ברובו בשנות ה-70 של המאה הקודמת, ומתאפיין בבנייה רוויה בגובה 2-4 קומות.

בכוונת היזם להרוס את המבנים הקיימים הכוללים 80 יח"ד ולהקים תחתם פרויקט המשלב דירות מגורים, שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור בבינוי 3 מגדלים בני 25-36 קומות מעל מרתפי חניה. סה"כ מתוכננים בתכנית 475 יח"ד.

80 יח"ד מיועדות להימסר לבעלי הזכויות כדירות התמורה (להלן: "דירות התמורה")

395 יח"ד מיועדות לשיווק על ידי היזם בתנאי שוק חופשי (להלן: "דירות היזם").

שטחי המסחר מיועדים לשיווק ע"י היזם.

במצב תכנוני מוצע כוללת התכנית 2 מגרשים סחירים ביעוד מגורים ד', מספריהם 101, ו-102, ובהם מתוכננים 3 בנינים בני 25-36 קומות הכוללים 475 יח"ד, 52,250 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד), 800 מ"ר ברוטו למסחר (לא כולל גלריות) ושטחי מטלת יזם - הפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף 1,461 מ"ר ברוטו + 1,005 מ"ר חצר מקורה.

בנוסף, התכנית מציעה 4 מגרשים ציבוריים: מגרשים 301 ו-302 ביעוד שצ"פ, מגרש 303 ביעוד שביל ומגרש 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

נמסרו לעיוני העתקים ממסמכי התכנית המוצעת אשר מספרה 101-1284660.

עמוד 4 מתוך 56 עמודים

8. תיאור המתחם והסביבה

8.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת תלפיות מזרח הידועה בכינויה כשכונת ארמון הנציב. השכונה הוקמה בשנת 1972 על שטחים אשר סופחו לירושלים לאחר מלחמת ששת הימים, והיא מצויה בחלקה הדרום-מזרחי של ההעיר.

גבולות השכונה:

מצפון - שכונת ג'בל מוכבר.

ממערב - שכונות תלפיות וארנונה.

ממזרח - השכונות צור באהר ואום ליסון.

מדרום - קיבוץ רמת רחל ושכונת תור באהר.

עפ"י מסמך פרופיל חברתי שנערך לפרויקט על ידי ד"ר אורית ברור בן-דוד, השכונה הינה שכונת מגורים המאוכלסת ברובה בציבור במצב סוציאקונומי בינוני-נמוך, אשכול 5 מתוך 10, חילוני ומסורתי ברובו. הבניה בשכונה מאופיינת בבניה רוויה, ברובה של בניינים נמוכים בני עד חמש קומות, אך ישנם גם בניינים גבוהים יותר בני עד 12 קומות ומעט בתים צמודי קרקע. בשכונה פועלים כ-10 גני ילדים, 3 בתי ספר יסודיים - תל"י רמת מוריה (בזרם הממלכתי), קשת תלפ"ז, המשלב למידת תלמידים דתיים, חילוניים ומסורתיים, בית הספר היסודי הממלכתי-דתי "איתן" וכן בית הספר לחינוך מיוחד "הדביר החדש", שנועד לתלמידים בעלי מוגבלות שכלית עמוקה.

רחוב עולי הגרדום, המהווה רחוב דו סטרי, הנו ציר תנועה מרכזי בשכונה,

המקשר בין רחוב דוד רזיאל מצפון מערב לרחוב משה ברזני מדרום מזרח.

רחוב יעקב וייס מהווה רחוב פנימי דו סטרי המסתעף מזרחה מרחוב עולי הגרדום וסופו בקטע ללא מוצא.

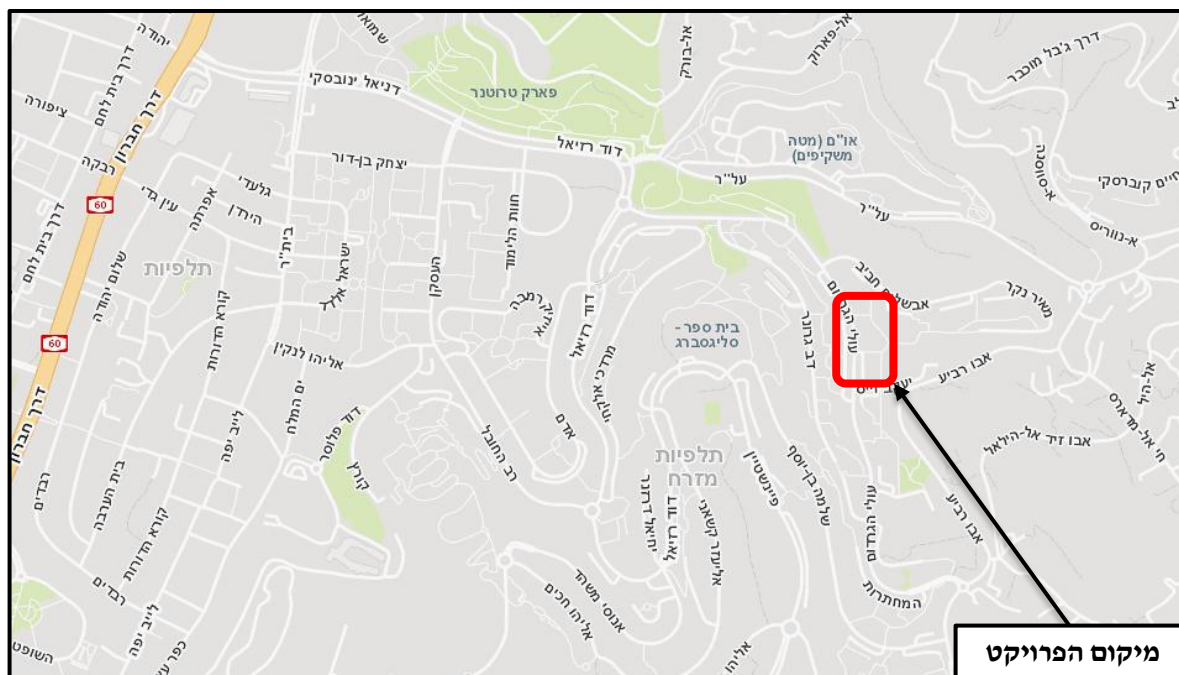
רחוב קדושי בבל מהווה שביל להולכי רגל.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 4-5 קומות לצד מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות האופייניות לשכונות מגורים ותיקות.

עמוד 5 מתוך 56 עמודים

להלן מפת איתור הנכס, מתוך GIS ירושלים (הסימון להמחשה):



8.2. תיאור המתחם

כאמור, המתחם שבנדון מתוכנן להבנות עפ"י **תכנית בהכנה 101-1284660** (להלן: "**התכנית המוצעת**").

גבולות המתחם

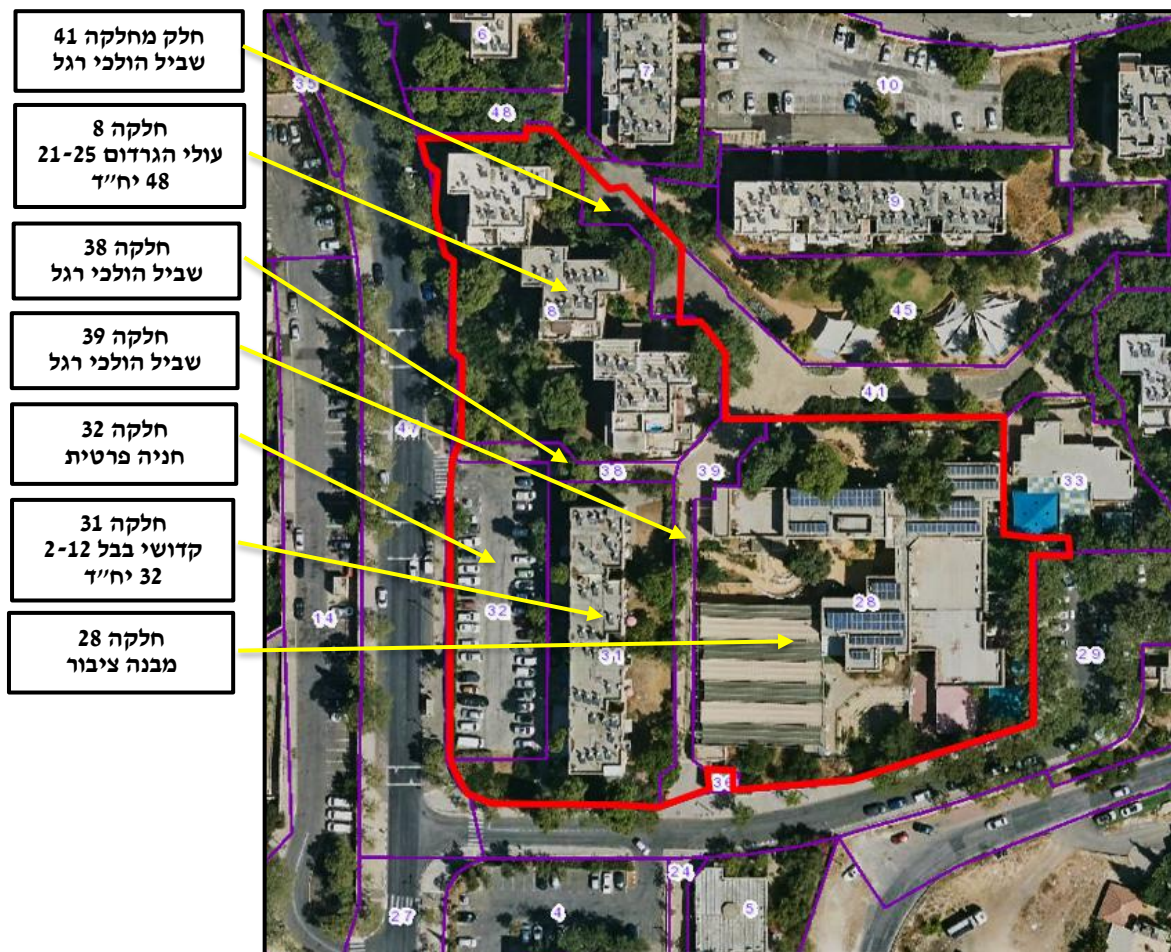
- מצפון - צלע לחלקה 48, המהווה שביל הולכי רגל, מעבר מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה.
- ממזרח - צלע חלקית לחלקה 41, המהווה שצ"פ, מעברה מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה, צלע חלקית לחלקה 33, בתחומה מצוי מוסד ציבורי חינוכי (גן ילדים), וצלע חלקית לחלקה 29, המהווה דרך (חלק מרחוב ווייס).
- מדרום - חזית לרח' יעקב וייס, מעברו מבני מגורים ותיקים בבניה רוויה.
- ממערב - חזית רחוב עולי הגרדום / קדושי בבל, מעברו מבני מגורים ותיקים בבניה רוויה.

המתחם כולל את חלקות 8,28,31,32,38,39 בשלמות וחלק מחלקה 41 בגוש 30204 בשטח רשום כולל של כ-12.5 דונם. החלקות בעלות צורות אי רגולריות שונות. טופוגרפית הקרקע במתחם משתפלת מצפון לדרום. בתחום חלקות 8,31 הכלולות בשלמות במתחם, קיימים 2 מבני מגורים בני 4-5 קומות בבנייה רוויה. סה"כ 80 יח"ד ששטח הבנוי עפ"י היתרי בניה כ-5,336 מ"ר.

עמוד 6 מתוך 56 עמודים

השטח הבנוי הכולל במתחם הנו כ-4,632 מ"ר רשום (עפ"י שטחים המצוינים בפנקסי הבתים המשותפים) ובתוספת שטחי בניה שנוספו בהתאם להיתרי בניה וטרם נרשמו. המבנים הוקמו בתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת והם בנויים שלד בלוקים ובטון, מחופה אבן ירושלמית והנם בעלי גג שטוח. המבנים בנויים ללא מעליות נוסעים והדירות ללא ממ"ד.

להלן סימון המתחם / החלקות על רקע תצ"א מתוך GIS ירושלים:



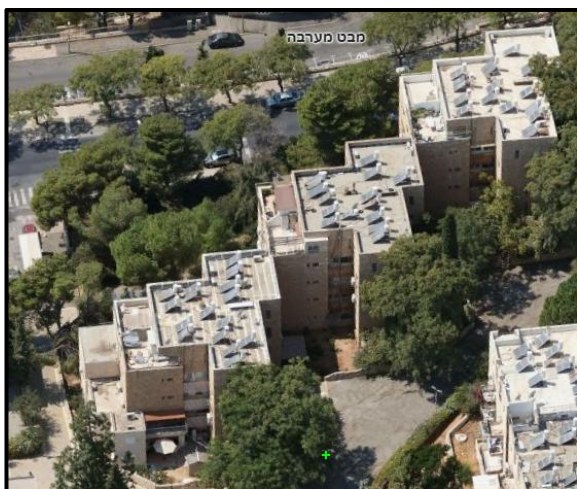
עמוד 7 מתוך 56 עמודים

8.3. תיאור המבנים הקיימים בחלקות (המיועדים להריסה ולפינוי)

חלקה 8 - רח' עולי הגרדום 21-25

בחלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 5 קומות ובו 3 אגפים נפרדים הכולל 48 יח"ד בסה"כ. המבנה בנוי בקונסטרוקציית בלוקים ובטון מחופה אבן, בעל גג שטוח מבטון. המבנה כולל תוספות בניה מאוחרות. שטח רצפה כולל של הדירות במבנה 2,831.50 מ"ר (עפ"י פנקס הבתים המשותפים). סך שטח כולל לרישוי, בהתאם להיתרי הבניה שהופקו בחלקה - 3,302.06 מ"ר פלדלת. במבנה לא מותקנות מעליות נוסעים. מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה נראה תקין.

להלן תצלומי מבטים אלכסוניים, מתוך GIS ירושלים:



להלן תצלום מאפיין ממועד הביקור בנכס:



חלק מהחזית



מבט מדרום מזרח

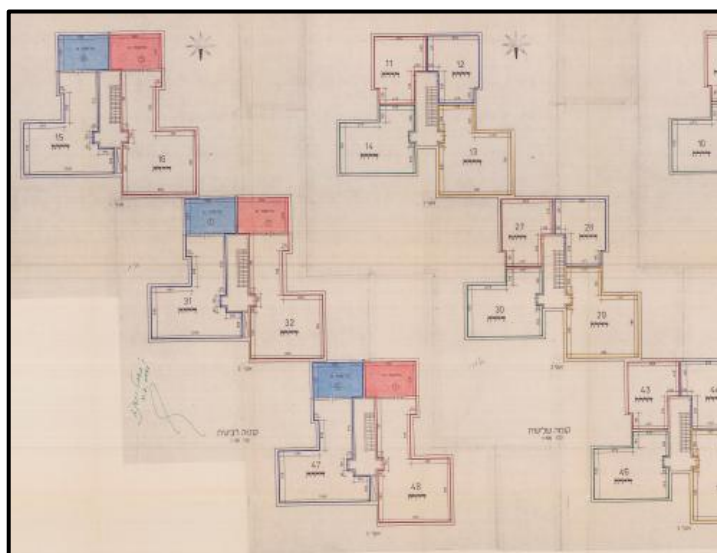
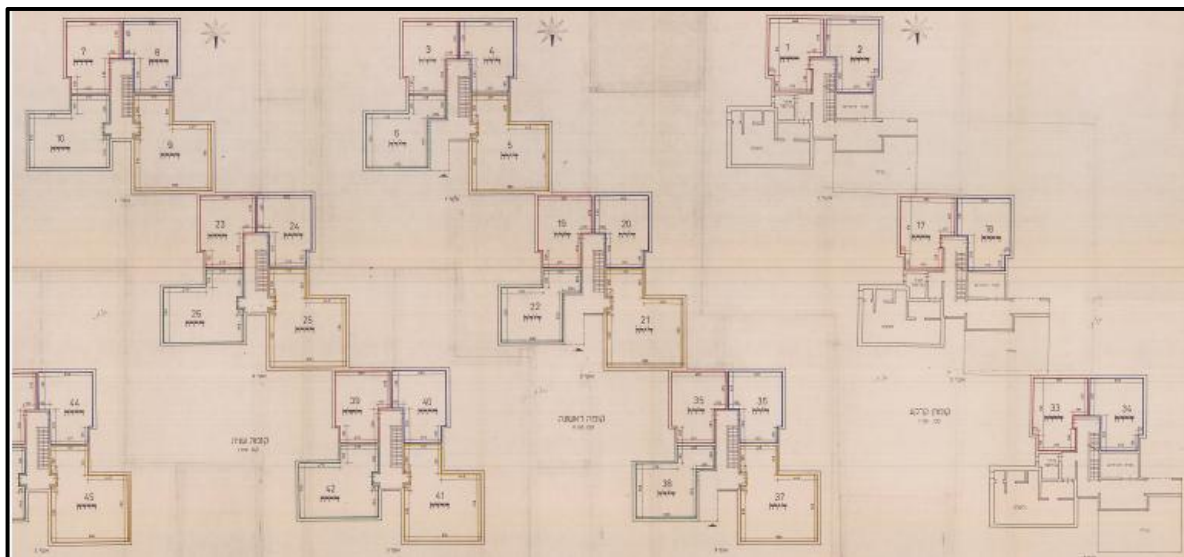
עמוד 8 מתוך 56 עמודים

להלן פירוט היחידות במבנה:

ת"ח	קומה	אגף	שטח ת"ח רשום	מקדם המרה מרשום לרישוי	שטח ת"ח לרישוי	שטח עיקרי / ממ"ד בהיתר	תוספת מרפסת בהיתר	הצמדת מרפסת גג
1	קרקע	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר	39.21 מ"ר		
2	קרקע	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר	25.31 מ"ר		
3	א	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר	39.21 מ"ר	7.33 מ"ר	
4	א	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר	25.31 מ"ר	9.78 מ"ר	
5	א	1	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
6	א	1	52.00 מ"ר	1.10	57.34 מ"ר			
7	ב	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
8	ב	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר	25.31 מ"ר	9.78 מ"ר	
9	ב	1	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
10	ב	1	62.00 מ"ר	1.10	68.37 מ"ר			
11	ג	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
12	ג	1	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר	25.31 מ"ר	9.78 מ"ר	
13	ג	1	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
14	ג	1	62.00 מ"ר	1.10	68.37 מ"ר			
15	ד	1	96.00 מ"ר	1.10	105.86 מ"ר			25.00 מ"ר
16	ד	1	86.00 מ"ר	1.10	94.84 מ"ר			25.00 מ"ר
17	קרקע	2	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
18	קרקע	2	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
19	א	2	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
20	א	2	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
21	א	2	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
22	א	2	52.00 מ"ר	1.10	57.34 מ"ר			
23	ב	2	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
24	ב	2	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
25	ב	2	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
26	ב	2	62.00 מ"ר	1.10	68.37 מ"ר			
27	ג	2	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
28	ג	2	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
29	ג	2	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
30	ג	2	62.00 מ"ר	1.10	68.37 מ"ר			
31	ד	2	86.00 מ"ר	1.10	94.84 מ"ר			25.00 מ"ר
32	ד	2	96.00 מ"ר	1.10	105.86 מ"ר			25.00 מ"ר
33	קרקע	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
34	קרקע	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
35	א	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
36	א	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
37	א	3	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
38	א	3	52.00 מ"ר	1.10	57.34 מ"ר			
39	ב	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
40	ב	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
41	ב	3	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
42	ב	3	62.00 מ"ר	1.10	68.37 מ"ר			
43	ג	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
44	ג	3	42.50 מ"ר	1.10	46.87 מ"ר			
45	ג	3	78.00 מ"ר	1.10	86.01 מ"ר			
46	ג	3	62.00 מ"ר	1.10	68.37 מ"ר			
47	ד	3	96.00 מ"ר	1.10	105.86 מ"ר			25.00 מ"ר
48	ד	3	86.00 מ"ר	1.10	94.84 מ"ר			25.00 מ"ר
סה"כ			2,831.50 מ"ר		3,122.40 מ"ר	179.66 מ"ר	36.67 מ"ר	150.00 מ"ר

עמוד 9 מתוך 56 עמודים

להלן תכניות הקומות מתשריט הבית המשותף:



עמוד 10 מתוך 56 עמודים

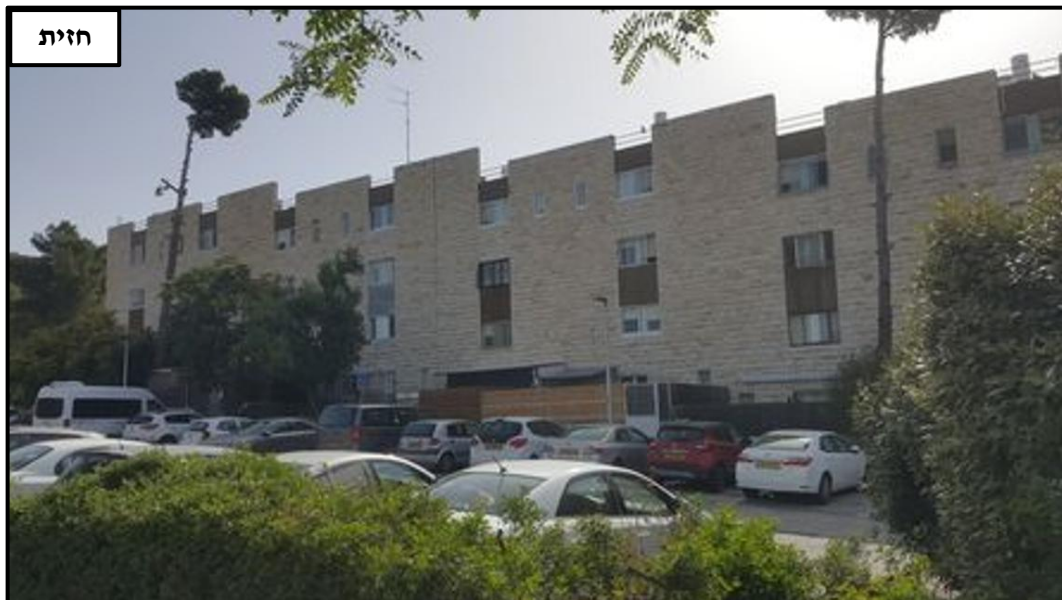
חלקה 31 - רח' קדושי בבל 2-8

בחלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות ובו 4 כניסות נפרדות הכולל 32 יח"ד בסה"כ. המבנה בנוי בקונסטרוקציית בלוקים ובטון מחופה אבן, בעל גג שטוח מבטון. סך שטח רצפה כולל של הדירות במבנה 1,800 מ"ר (עפ"י פנקס הבתים המשותפים). סך שטח עיקרי כולל לרישוי, בהתאם להיתר הבניה המקורי שהופק בחלקה - 2,033.76 מ"ר. במבנה לא מותקנות מעליות נוסעים. מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה נראה תקין.

להלן תצלומי מבטים אלכסוניים, מתוך GIS ירושלים:



להלן תצלום מאפיין ממועד הביקור בנכס:



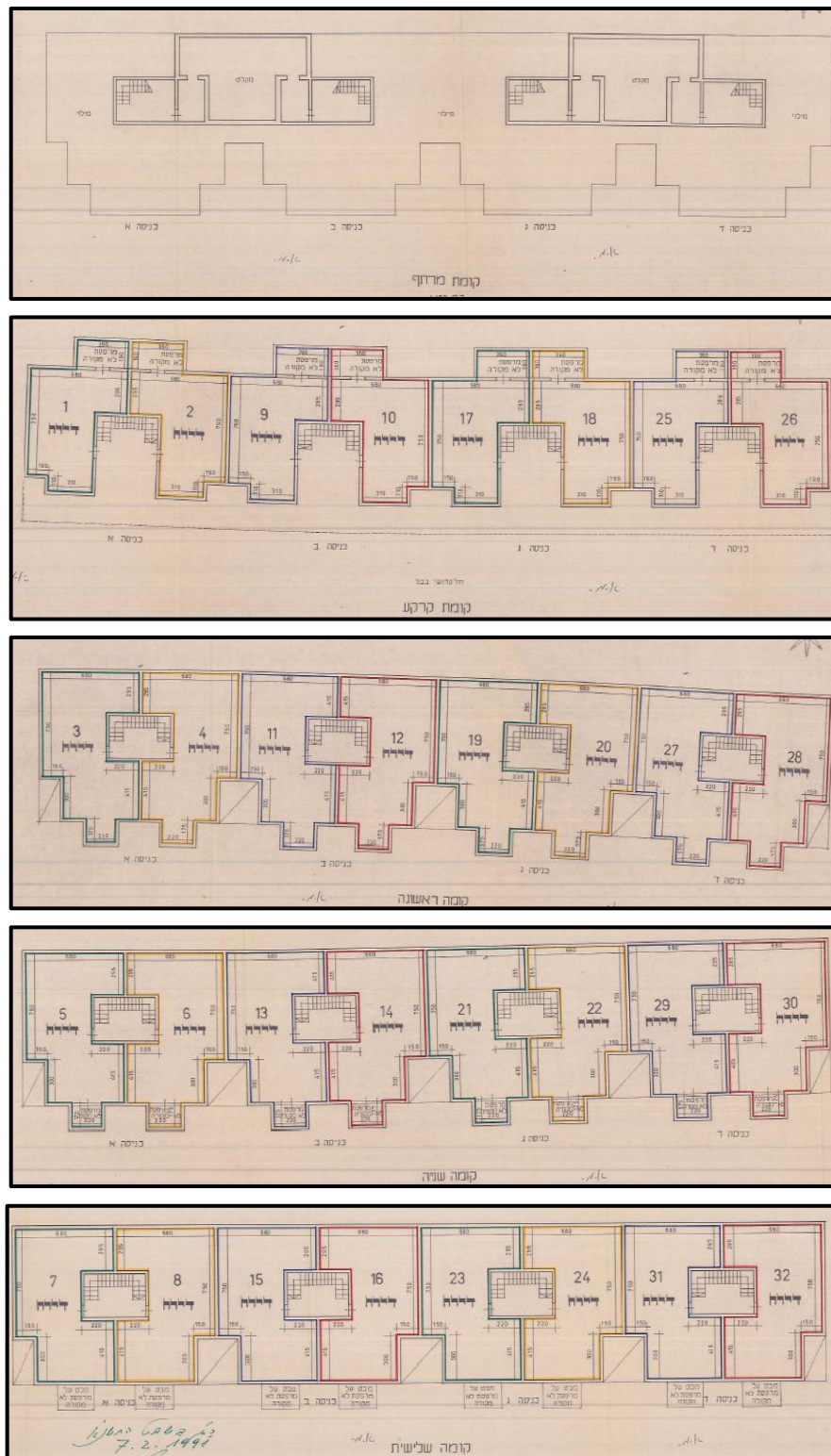
עמוד 11 מתוך 56 עמודים

להלן פירוט היחידות במבנה:

ת"ח	קומה	כניסה	שטח ת"ח רשום	מקדם המרה מרשום לרישוי	שטח ת"ח לרישוי
1	קרקע	א	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
2	קרקע	א	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
3	א	א	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
4	א	א	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
5	ב	א	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
6	ב	א	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
7	ג	א	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
8	ג	א	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
9	קרקע	ב	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
10	קרקע	ב	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
11	א	ב	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
12	א	ב	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
13	ב	ב	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
14	ב	ב	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
15	ג	ב	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
16	ג	ב	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
17	קרקע	ג	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
18	קרקע	ג	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
19	א	ג	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
20	א	ג	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
21	ב	ג	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
22	ב	ג	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
23	ג	ג	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
24	ג	ג	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
25	קרקע	ד	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
26	קרקע	ד	44.00 מ"ר	1.13	49.71 מ"ר
27	א	ד	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
28	א	ד	63.00 מ"ר	1.13	71.18 מ"ר
29	ב	ד	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
30	ב	ד	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
31	ג	ד	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
32	ג	ד	59.00 מ"ר	1.13	66.66 מ"ר
סה"כ			1,800.00 מ"ר		2,033.76 מ"ר

עמוד 12 מתוך 56 עמודים

להלן תכניות הקומות מתשריט הבית המשותף:



עמוד 13 מתוך 56 עמודים

9. רקע תכנוני

להלן ריכוז תמציתי של התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין:

9.1 תכנית 1714א

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2151 מיום 5.10.1975.

בין מטרות התכנית:

לתכנן תת שכונה שתהווה גרעין לשכונת מגורים.

יעוד המתחם שבנדון הינו כדלקמן:

חלקות 8,31- מסומנות כמגרשים 13,15 ביעוד "שטח מגורים 1"

להלן טבלת זכויות הבניה:

מס' חלקה	שטח הבנייה בס"ר	זכויות חניה במגרש בס"ר	עפרים בבין	מס' קומות מעל לכביסה	מספר קומות מעל לקרקע	מספר חדרות דיור	סה"כ שטח בכל הקומות בס"ר
13	3615,100	3,21	4	5	48	3,213	3,213
15	3612,100	3,21	4	4	32	2,033	2,033

חלקה 32- מסומנת כמגרש 36 ביעוד "חניה פרטית", תשרת את מגרשים 13,15 כחניה פרטית.

לא תותר כל בניה במגרשי חניה פרטית, פרט לקירות תומכים ולביתני אשפה.

בהתאם לסעיף 13 לתכנית: "מגרשי חניה פרטית יוצמדו בצמידויות מיוחדות (לפי חוק רשום בתים משותפים)

למגרשי הבניה אותם הם משרתים. לחילופין, ירשמו מגרשי החניה כחלקות נפרדות

ורוכשי הדירות בבתיים המשותפים יקבלו זכויות יחסיות במגרשי החניה המשותפים".

חלקות 38,39 מסומנות ביעוד שביל להולכי רגל וחלקה 41 מסומנת ביעוד שצ"פ.

חלקה 28 מסומנת כמגרש א ביעוד "שטח לבנייני ציבור".

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית (מצב מוצע + מקרא):



עמוד 14 מתוך 56 עמודים

תרש"צ 5/05/4

התכנית אושרה ביום 15.1.1985 ע"י ועדת התאום לשיכונים ציבוריים.

מטרת התכנית

קביעת תכנית בת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בספרי המקרקעין בהתאם לחוק.

יעוד המתחם שבנדון הינו כדלקמן:

חלקות 8,31- מסומנות כמגרשים 113,115 ביעוד "אזור מגורים 3-4 קומות"

חלקה 32- מסומנת כמגרש 5 ביעוד "חניה פרטית" ועתידה לשרת את מגרשים 113,115

בהתאם לסעיף 10 לתכנית: "מגרשי החניה הפרטיים יהווה חלקות רישום נפרדות וירשמו ע"ש בעלי הקרקע.

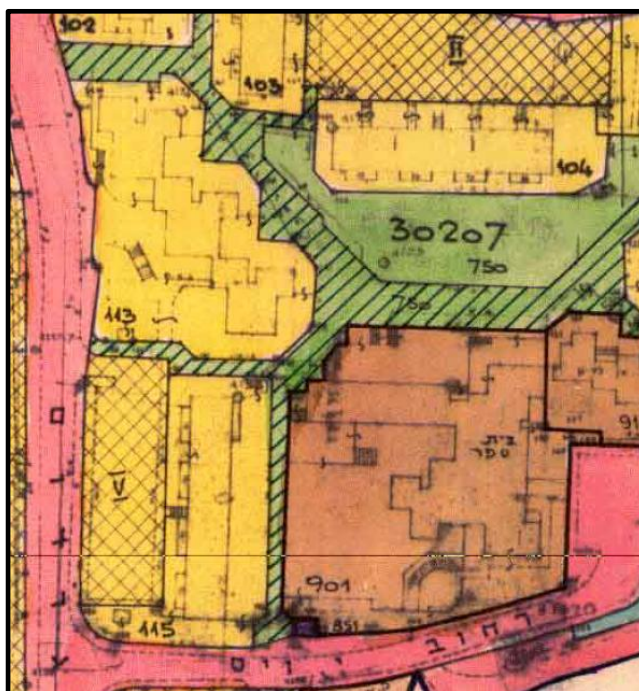
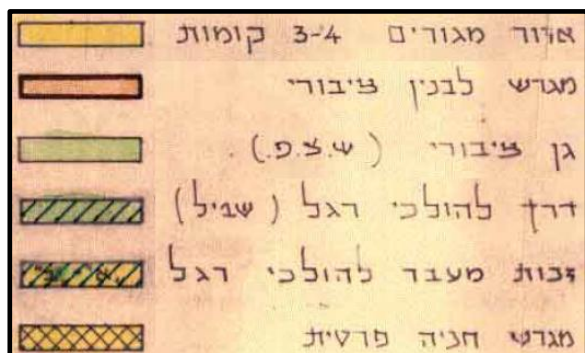
מגרשי חניה פרטיים אלה ישועבדו בזיקת הנאה חופשית ללא הגבלה ולצמיתות לכל השימושים הקשורים

לגישה ולמעבר להולכי רגל ולכלי רכב ולחניית כלי רכב לטובת המגרשים הנהנים".

חלקות 38,39 והחלק הרלוונטי מחלקה 41 מסומנים ביעוד "דרך להולכי רגל (שביל)".

חלקה 28 מסומנת כמגרש 901 ביעוד "מגרש לבניין ציבורי" ובשימוש בית ספר.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



עמוד 15 מתוך 56 עמודים

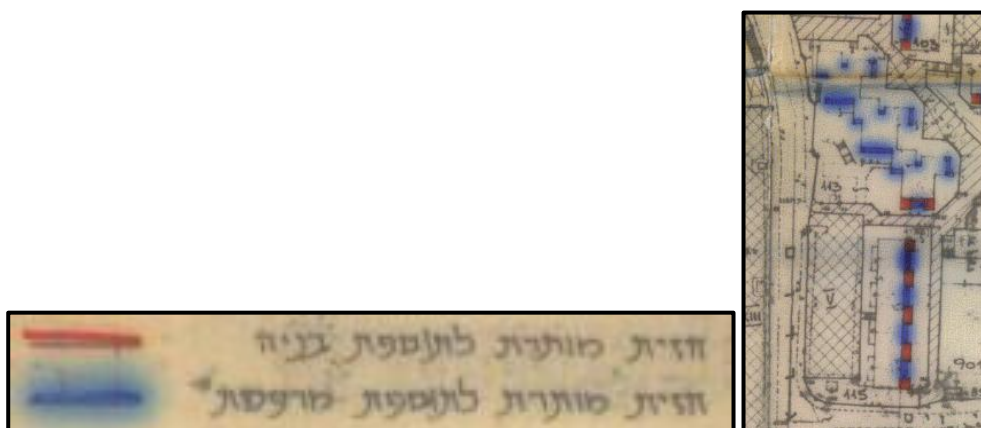
9.2 תכנית 3894

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 מיום 1.11.1990.

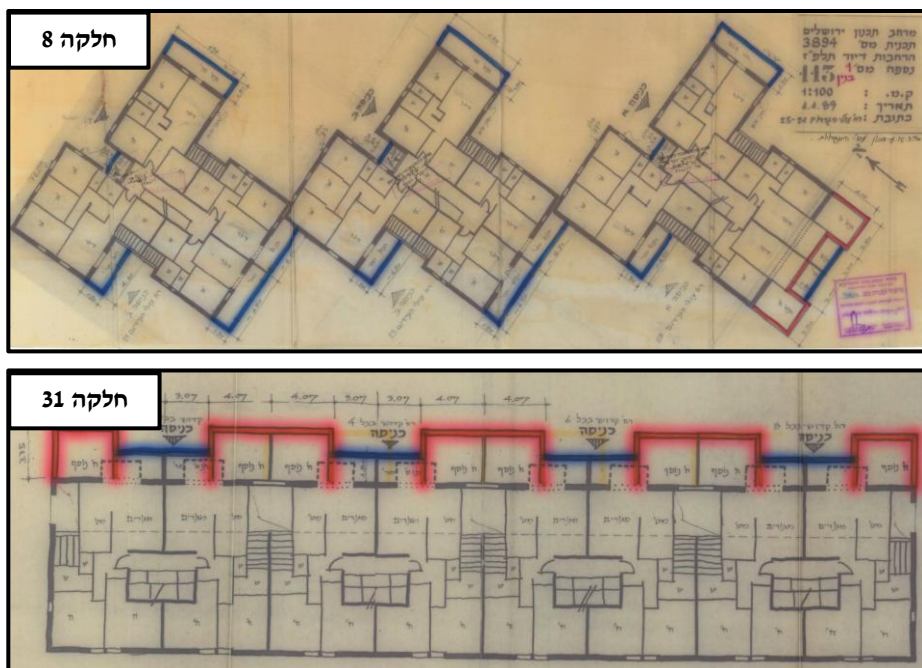
בין מטרות התכנית

- א- קביעת מתכונת והגבלות להרחבות דיור באמצעות תוספות בניה בשכונת תלפיות מזרח.
- ב- קביעת הוראות בגין בנינים וחזיתות שבהם מותרות תוספות בניה וקביעת בנינים שבהם אסורה כל תוספת בניה.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן קטעים רלוונטיים מנספח הבינוי:



עמוד 16 מתוך 56 עמודים

גו"ח 30207/8 - עולי הגרדום 21-25 (בנין 113) - תותר תוספת בניה ותוספת מרפסות.
גו"ח 30207/31 - קדושי בבל 2-8 (בנין 115) - תותר תוספת בניה ותוספת מרפסות.
בבניינים בהם תותר תוספת בניה, הוועדה המקומית רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג
שלא תעלה על 25 ברוטו, בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים.

9.3 תכנית 3894 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4196 מיום 7.2.1994.

מטרת התכנית

שינוי סעיף 10(א) בתכנית 3894 ע"י מתן אפשרות לבניית תוספת של 25 מ"ר ברוטו במפלס הגג,
שאינו מפלס הגג הגבוה בבניין, ללא נסיגה של 1.2 מ'.

9.4 תכניות 5166 + 5166 ב'

התכניות פורסמו למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.1.2004 ובי.פ. 6052 מיום 21.1.2010, בהתאמה.
מטרת התכניות קביעת תקן למקומות חניה.
החלקות מושא חוזה"ד מסווגות כאזור תקן חניה גבוה.
מגורים: תידרש הכשרת מקום חניה 1 לכל יח"ד עד 95 מ"ר ו- 2 מקומות חניה לכל יח"ד מעל 95 מ"ר.
מסחר: תידרש הכשרת מקום חניה לרכב פרטי לכל 25 מ"ר וחניה לרכב תפעולי לכל 500 מ"ר.
משרדים: תידרש הכשרת מקום חניה לרכב פרטי לכל 35 מ"ר.
גני ילדים / מעונות יום: תידרש הכשרת מקום חניה לרכב פרטי לכל 40 מ"ר.
מתנ"ס: תידרש הכשרת מקום חניה לרכב פרטי לכל 50 מ"ר.
בית כנסת: תידרש הכשרת מקום חניה לרכב פרטי לכל 50 מ"ר.

עמוד 17 מתוך 56 עמודים

9.5 רישוי ופיקוח

היתרי בניה

בבדיקה שנערכה בתיקי הבניין בארכיב הממוחשב באתר עיריית ירושלים באינטרנט, אותרו חלק מהיתרי הבניה של הבניינים הקיימים בחלקות כמפורט בתמצית להלן:

חלקה 8- עולי הגרדום 21-25

- לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת הבניין.
- היתר בניה מס' 52608 מיום 10.6.2004, לתוספת בניה בחזית הדרומית – הרחבת דירות קיימות באגף 1, שטח עיקרי קיים 1,027.75 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 101.24 מ"ר.
- שטח עיקרי קיים לרישוי באגף 1 הינו 1,027.75, סך שטח תתי חלקה רשום באגף 1 הינו 932 מ"ר, מכאן מתקבל יחס המרה מרשום לרישוי 1.10.**
- היתר בניה מס' 103361 מיום 18.8.2011, לבניית 3 מרפסות זיז, שטח עיקרי קיים 1,128.99 מ"ר, שטח מרפסות מוצע 29.34 מ"ר.
- היתר בניה מס' 106811 מיום 12.3.2014, לתוספת בניה למטרת הרחבת מגורים, בניית מרפסת וממ"ד מחוץ לקווי בניין, מחסנים ופרגולה.
- שטח עיקרי קיים 1,128.99 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 50.62 מ"ר, ממ"ד מוצע 27.80 מ"ר, אחסנה מוצע 11.92 מ"ר, פרגולה מוצע 7.33 מ"ר.
- היתר בניה מס' 110566 מיום 5.12.2016, לאישור חלל קיים לבניית מחסנים, שטח אחסנה מוצע 9.85 מ"ר.

חלקה 31- קדושי בבל 2-8

- היתר בניה מס' 21512 מיום 29.11.1972, להקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל המרתף, בשטח עיקרי 2,033.76 מ"ר ובשטח ברוטו כולל 2,291.18 מ"ר.
- סך שטח תתי החלקה הרשום הינו 1,800 מ"ר, מכאן מתקבל יחס המרה מרשום לרישוי 1.13.**

פיקוח

אותרו מס' תיקי פיקוח פעילים במבנים שבנדון בגין בניה ללא היתר / עבירות בניה / שימוש חורג. ובהר כי בחישוב שטחי התמורה לבעלים לא הובאו בחשבון שטחים המהווים עבירות בניה.

9.6 סיכום מצב תכנוני מאושר

- זכויות הבניה בחלקות המגורים 8 ו-31 נקבעו בתכניות 1714 א' + 3894.
- בחלקות הופקו היתרי בניה להקמת המבנים המקוריים.
- כמו כן, בחלקה 8 הופקו היתרי בניה לתוספת שטחי בניה בחלק מהדירות.
- ב-2 חלקות המגורים יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות כ- 827 מ"ר עיקרי, כמפורט להלן:

חלקה 31 - קדושי בבל 2-8

זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכנית 3894			שטח ת"ח לרישוי	אגף	קומה	ת"ח
סה"כ זכויות בלתי מנוצלות	חדר יציאה לגג	עיקרי				
19.76 מ"ר		19.76 מ"ר		1	ב	8
19.76 מ"ר		19.76 מ"ר		1	ג	12
25.00 מ"ר	25.00 מ"ר			1	ד	15
25.00 מ"ר	25.00 מ"ר			1	ד	16
25.00 מ"ר	25.00 מ"ר			2	ד	31
25.00 מ"ר	25.00 מ"ר			2	ד	32
25.00 מ"ר	25.00 מ"ר			3	ד	47
25.00 מ"ר	25.00 מ"ר			3	ד	48
189.52 מ"ר	150.00 מ"ר	39.52 מ"ר	0.00 מ"ר	סה"כ		

עמוד 19 מתוך 56 עמודים

חלקה 31 - קדושי בבל 2-8

זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכנית 3894			כניסה	קומה	ת"ח
סה"כ זכויות בלתי מנוצלות	חדר יציאה לגג	עיקרי			
13.74 מ"ר		13.74 מ"ר	א	קרקע	1
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	א	קרקע	2
13.74 מ"ר		13.74 מ"ר	א	א	3
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	א	א	4
13.74 מ"ר		13.74 מ"ר	א	ב	5
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	א	ב	6
38.74 מ"ר	25.00 מ"ר	13.74 מ"ר	א	ג	7
38.63 מ"ר	25.00 מ"ר	13.63 מ"ר	א	ג	8
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ב	קרקע	9
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ב	קרקע	10
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ב	א	11
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ב	א	12
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ב	ב	13
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ב	ב	14
38.63 מ"ר	25.00 מ"ר	13.63 מ"ר	ב	ג	15
38.63 מ"ר	25.00 מ"ר	13.63 מ"ר	ב	ג	16
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ג	קרקע	17
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ג	קרקע	18
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ג	א	19
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ג	א	20
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ג	ב	21
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ג	ב	22
38.63 מ"ר	25.00 מ"ר	13.63 מ"ר	ג	ג	23
38.63 מ"ר	25.00 מ"ר	13.63 מ"ר	ג	ג	24
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ד	קרקע	25
13.74 מ"ר		13.74 מ"ר	ד	קרקע	26
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ד	א	27
13.74 מ"ר		13.74 מ"ר	ד	א	28
13.63 מ"ר		13.63 מ"ר	ד	ב	29
13.74 מ"ר		13.74 מ"ר	ד	ב	30
38.63 מ"ר	25.00 מ"ר	13.63 מ"ר	ד	ג	31
38.74 מ"ר	25.00 מ"ר	13.74 מ"ר	ד	ג	32
637.11 מ"ר	200.00 מ"ר	437.11 מ"ר	סה"כ		
סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקות 8 + 31			826.63 מ"ר		

עמוד 20 מתוך 56 עמודים



9.7 התכנית המוצעת לפינוי בינוי מספר 101-1284660 התחדשות עירונית במתחם ח', ארמון הנציב, ירושלים

(גרסה אחרונה מיום 28.1.2025 מונה תדפיס הוראות 22)

התכנית מצויה בהליכי תכנון.

שטח התכנית כ- 12.5 ד'.

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה התחדשות עירונית למתחם מגורים הכולל 2 מבני מגורים קיימים בני 4-5 קומות ובהם 80 יח"ד, מגרש חניה, מגרש למבנים ומוסדות ציבור ושבילים.
הבינוי המוצע בתכנית כולל הריסת המבנים הקיימים ויצירת מתחם חדש הכולל:
א. הקצאת שטחים לטובת הציבור: הקצאת 2 תאי בשטח לשטח ציבורי פתוח והרחבת שביל הולכי רגל קיים.
ב. בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור: תוספת שימושים, קומות וזכויות בניה.
ג. יצירת שלד של מרחבים ציבוריים וחיזוק שבילי הולכי הרגל הקיימים.
ד. בניית שלושה מבני מגורים חדשים אשר ייכללו עד 475 יח"ד, שטחים למסחר ותעסוקה ושטחים מבונים למבני ציבור.

מטרת התכנית

התחדשות עירונית ע"י הריסת שני מבנים קיימים בני 80 יח"ד סה"כ, ומגרש חניה, והקמת מתחם חדש הכולל הקצאת תאי שטח ציבוריים, שינוי מערך התנועה והקמת שלושה מבני מגורים הכוללים 475 יח"ד סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה ושטחים מבונים למבני ציבור.

עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים.
ב. שינוי במערך יעודי הקרקע מ- אזור מגורים 1, חניה פרטית, שטח למבנים ומוסדות ציבור, מעבר ציבורי להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח ל- מגורים ד' עם חזית מסחרית, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושביל.
ג. הגדלת מספר יח"ד מ- 80 יח"ד ל- 475 יח"ד.
ד. קביעת מסגרת תכנונית לבינוי כולל כמות בניינים, שימושים וזכויות בניה עבורם, קווי בניין, גובה הבניינים ומספר הקומות.
ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
ו. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
ז. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.

עמוד 21 מתוך 56 עמודים



טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54	0.44
חניה פרטית	1,372	11.10
מעבר ציבורי להולכי רגל	730	5.91
שטח לבניני ציבור	5,092	41.21
שטח מגורים 1	5,108	41.34
סה"כ	12,356	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,086.78	40.62
מגורים ד'	4,782.01	38.18
שביל	595.66	4.76
שטח ציבורי פתוח	2,059.14	16.44
סה"כ	12,523.59	100

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים
חינוך, חברה וקהילה.

שצ"פ

שימושים
1. יותרו גיטון, נטועות, מערכת תאורה והשקיה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, מתקני משחק וכוסר ושבילי הולכי רגל.
2. בתת הקרקע, מרתפים ביעוד מגורים.
הוראות
פיתוח ונוף
יותרו אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים

שביל

שימושים
גיטון, נטועות, מערכת תאורה והשקיה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
הוראות
פיתוח ונוף
א. בשטח זה ישולבו גיטון, נטועות, שבילים, ריהוט רחוב, ותאורה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ותוך שמירה על העצים הבוגרים.
ב. שטח זה יהיה נגיש למפלס הרחוב ולתאי השטח הגובלים מכל עבריו, ללא הפרדות או מדרגות.

עמוד 22 מתוך 56 עמודים



מגורים ד'

שימושים
- מגורים. - שטחים משותפים לרווחת הדיירים. - מסחר ותעסוקה. - תעסוקה, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיור. - שטחי ציבור מבונים. - בכלל הקומות ובמרתפים יותרו שטחי אחסון, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים נלווים לשימושים העיקריים.
הוראות
בינוי - בינוי מספר קומות: - בתא שטח 101 תותר הקמת בניין בן עד 25 קומות הכוללות: קומת קרקע גבוהה ובה יותר מפלס גלריה, שלא ייחשב במניין הקומות + עד 24 קומות + קומה טכנית אשר לא תיספר במניין הקומות. - בתא שטח 102 תותר הקמת שני בניינים בני עד 36 קומות הכוללות: קומת קרקע גבוהה ובה יותר מפלס גלריה, שלא ייחשב במניין הקומות + עד 35 קומות + קומה טכנית אשר לא תיספר במניין הקומות. - שימושים במפלס עולי הגרדום: - השימושים במפלס רחוב עולי הגרדום יכללו שטחי מסחר, תעסוקה, הפרשות לצרכי ציבור ומבואות בלבד. - השימושים המסחריים יהיו שימושים שאין בהם כדי להוות מטרד למגורים. - שטחי ציבור מבונים: - בתא שטח 101 ו-102 יוקמו שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור (כחלק מהבניין). שטחים אלו יהיו רציפים ככל הניתן. - המערכות והתשתיות של השטחים למבנים ומוסדות ציבור תהיינה נפרדות ככל האפשר מהשימוש למגורים. - ככל שייקבע בהיתר הבניה שימוש לגני ילדים או למעונות יום, ישוּך שטח חצר בהתאם להנחיות משרד החינוך. - מפלסי הפיתוח של גני הילדים המוצעים בתכנית יותאמו ככל הניתן למפלס רחוב קדושי בבל. - פינוי אשפה: - יותר פינוי אשפה והקמת חדרי אשפה בתת הקרקע ו/או בקומת הקרקע. - תמנהיל דירות - תמנהיל הדירות יכלול לפחות 10% יחיד קטנות, ששטחן עד 55 מ"ר - מירבי (שטח עיקרי+ממ"ד). - תמנהיל הדירות יכלול לפחות 10% יחיד קטנות, ששטחן עד 80 מ"ר - מירבי (שטח עיקרי+ממ"ד). - תותר הכללת דירות כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדירות תיכלל בהיתר הבניה של יחידת הדיור.

עמוד 23 מתוך 56 עמודים



איחוד וחלוקה

1. עם אישורה, תרשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.
2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים המבונים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

תחת מימד

- הוראות לרישום תלת מימדי:**
1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 301, 302 ו-305, בהתאם למסומן בתשרית התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד במגרש התלת מימדי.
 2. בתאי שטח אלה, תתבצע חלוקה באמצעות תשרית חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע. השטחים הציבוריים, ירשמו על שם ע"י עיריית ירושלים בהתאם לתמ"ר. מגרשי התלת מימד (המהווים גרועות מהחלקות הציבוריות) ירשמו בבעלות פרטית ואילו יתרת שטח המגרש הציבורי ירשם על שם העירייה במסגרת האיחוד והחלוקה.
 3. אותם מגרשים תחת תאי שטח ציבוריים מיועדים עבור המגרשים הפרטיים שבתכנית, ומהווים את המגרשים התלת מימדיים על פי הנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו.
 4. מימדי כל מגרש תלת מימדי ייקבעו על פי הנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו וכלהלך:
 5. רום הגובה העליון של המגרשים התלת מימדיים, יהיה כפי שנקבע בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו. תתאפשר גמישות של עד 3 מ' מעלה/מטה בהתאם לתכנון המפורט.
 6. קואורדינטות סופיות של המגרשים התלת מימדיים ייקבעו בהתאם לתכנון המפורט ובכפוף לממשות המצוינת לעיל.

חניה

- החניה בפרויקט תהיה בתחומי המגרשים, בתת הקרקע, עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

תנאים בהליך הרישוי

- ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני הוצאת היתר למבנים.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה (טבלה מס' 5):

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט				
(2) 1776							(1) 111	6105	10878				101	מגורים	די' מגורים
									(3) 200				101	אחר	די' מגורים
									(4) 400				101	מסחר ותעסוקה	די' מגורים
									(5) 846				101	מבנים ומוסדות ציבור	די' מגורים
(2) 1776	(8)	(8)	(8)	(8)	5	(7) 25	(1) 111	7315	6105	12323	(6) 1464		101	<סך הכל>	די' מגורים
(2) 5824							(1) 364		20020	35672			102	מגורים	די' מגורים
										(3) 400			102	אחר	די' מגורים
										(9) 400			102	מסחר ותעסוקה	די' מגורים
										(10) 1620			102	מבנים ומוסדות ציבור	די' מגורים
(2) 5824	(8)	(8)	(8)	(8)	7	(11) 36	(1) 364	23226	20020	38092	(6) 3318		102	<סך הכל>	די' מגורים
	(8)	(8)	(8)	(8)		6				(12) 16294	5092		200		מבנים ומוסדות ציבור
					7			5124			(6) 1452	מרתפים ברישום תלת מימדי	301	מגורים	שטח ציבורי פתוח
					5			360			(6) 425	מרתפים ברישום תלת מימדי	302	מגורים	שטח ציבורי פתוח
					5			1026			(6) 183	מרתפים ברישום תלת מימדי	305	מגורים	שטח ציבורי פתוח

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין למרתפים יהיו 0 מ' (ללא מגבלת תכסית), בתנאי עמידה בסעיף 6, ניהול מי נגר.
ב. לעת היתר, תותר תוספת קומות ושטחים בתת הקרקע, לצורך עמידה בתקן החניה.
ג. תותר בליטת מרפסות עד 1.5 מטר מקו בניין.
ד. תותר המרת זכויות בניה מעיקרי לשירות, וכן יותר ניוד זכויות בניה מעל הקרקע לתת הקרקע.
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) תותר תוספת של עד 10% יח"ד ללא שינוי בשטחים.
(2) שטח עיקרי עבור גזוזטראות (16 מ"ר שטח מרפסת ממוצע ליח"ד). שטחי מרפסות גג יהיו בנוסף לשטחים אלו.
(3) שטח לרווחות הדיירים. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשימוש אחר.
(4) שטח כולל (עיקרי + שרות).
(5) שטחים כוללים (עיקרי + שירות): 441 מ"ר שטח בנוי, 100 מ"ר שטח למבואות, 305 מ"ר שטח חצר צמודה מקורה. יותרו שטחים נוספים לחצרות מקורות ככל הנדרש.
(6) גודל מגרשים סופי יקבע בהתאם לחלוקה אנליטית לטבלאות איוון והקצאה.
(7) קומת קרקע גבוהה ובה יותר מפלס גלריה, שלא ייחשב במניין הקומות + עד 24 קומות + קומה טכנית אשר לא תיספר במניין הקומות.
(8) כמסומן בתשריט.
(9) שטח כולל (עיקרי+שרות).
(10) שטחים כוללים (עיקרי + שירות): 820 מ"ר שטח בנוי, 100 מ"ר שטח למבואות, 700 מ"ר לחצרות צמודות מקורות. יותרו שטחים נוספים לחצרות מקורות ככל הנדרש.
(11) קומת קרקע גבוהה ובה יותר מפלס גלריה, שלא ייחשב במניין הקומות + עד 35 קומות + קומה טכנית אשר לא תיספר במניין הקומות.
(12) 320%. השטחים כוללים את שטחי השירות.

עמוד 25 מתוך 56 עמודים

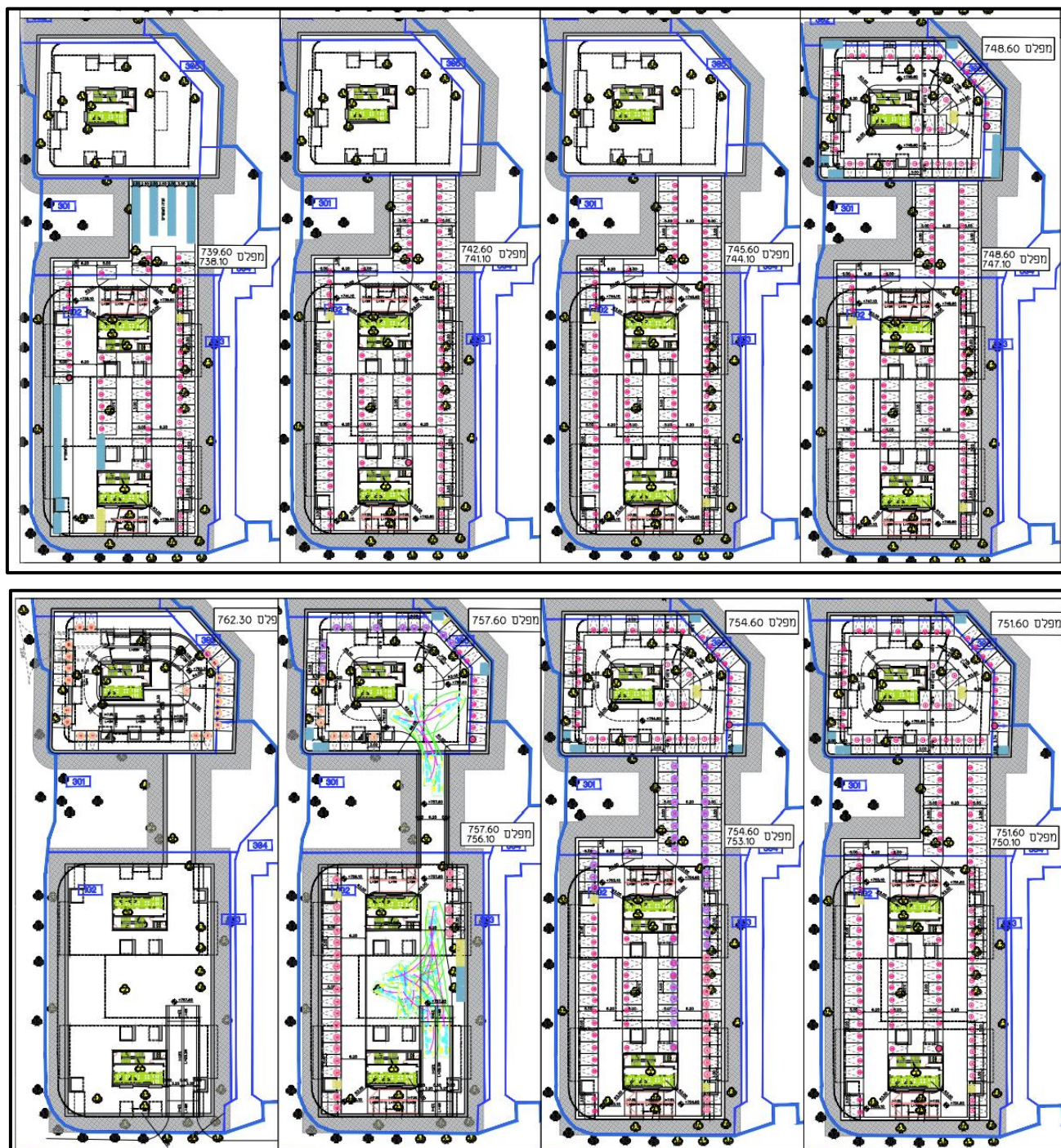
להלן תשריט התכנית - מצב מוצע + מקרא:



עמוד 26 מתוך 56 עמודים



להלן מפלסי מרתפי החניה, מתוך נספח הבינוי:



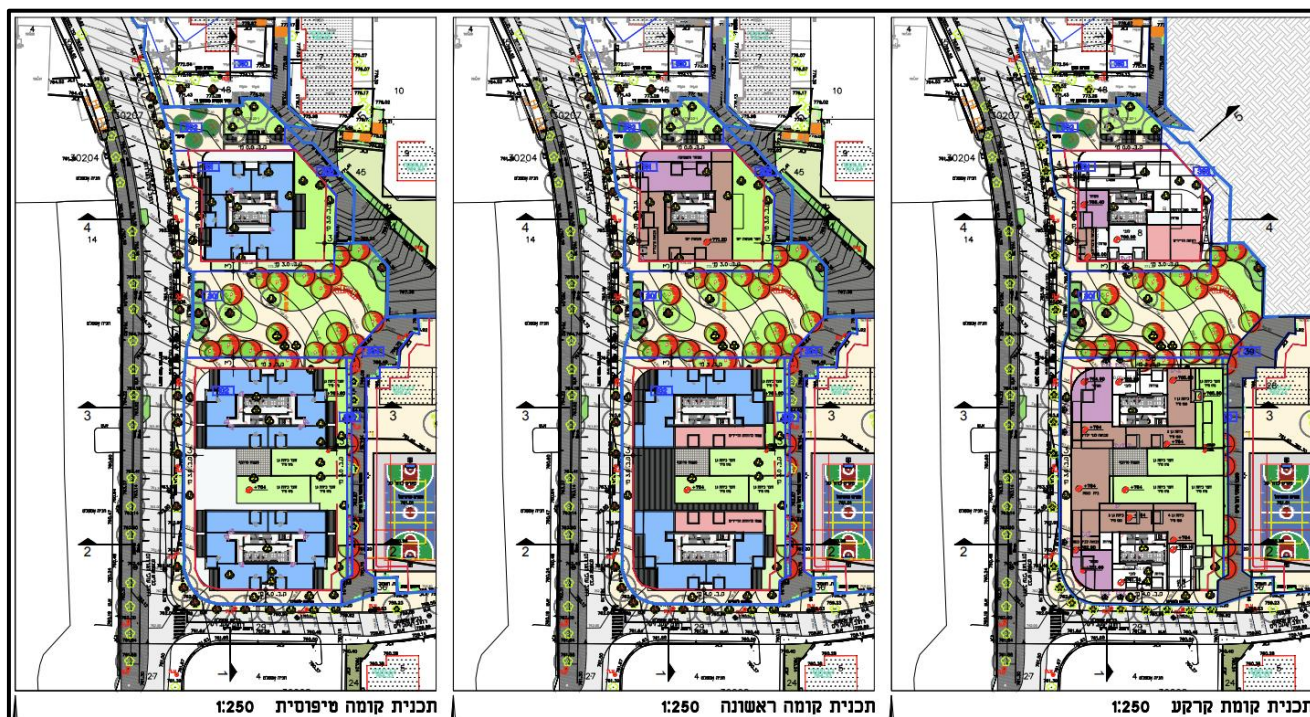
עמוד 27 מתוך 56 עמודים



חבר בלשכת שמאי
המקרקעין בישראל

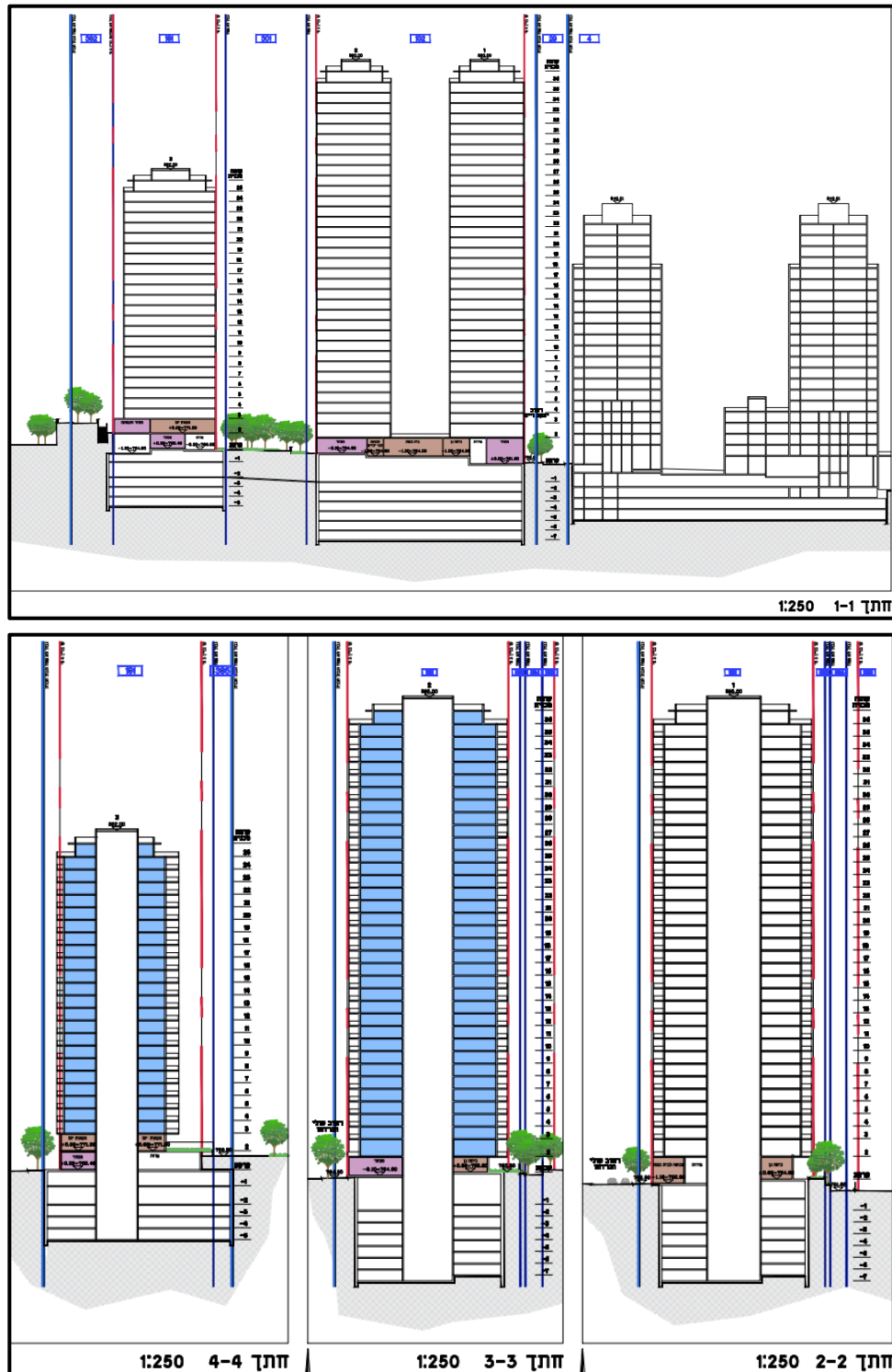
רחוב נחל שורק 83 | מושב טל שחר | מ.א מטה יהודה 76805
 ✉ gill@izraelly.com | ☎ 02.6583877 08.9411002 | 📠 02.5791909

להלן תכניות הקומות העיליות + מקרא, מתוך נספח הבינוי:



עמוד 28 מתוך 56 עמודים

להלן חתכי הבינוי המוצע:



עמוד 29 מתוך 56 עמודים

10. השבחה

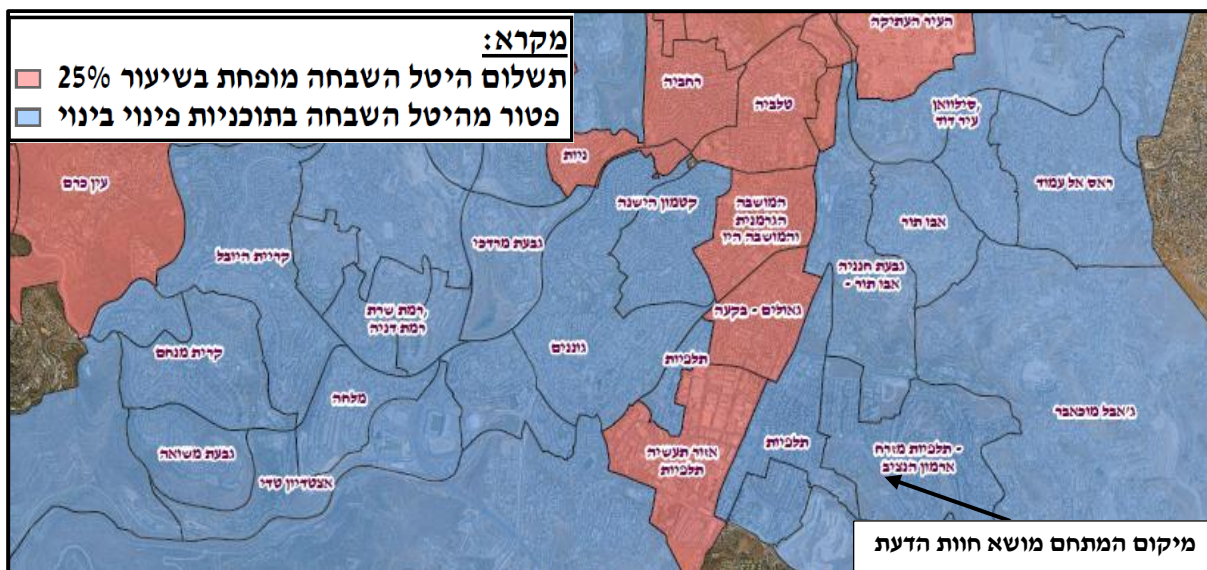
פטור מהיטל השבחה בתכניות פינוי בינוי

מועצת העיר ירושלים אישרה ביום 30/3/2022 פטור מהיטל השבחה לתקופה של 5 שנים במתחמים מוכרזים ל"פינוי בינוי", זאת בהתאם לחקיקה שהתקבלה בכנסת במסגרת חוק ההסדרים והתקציב לשנת 2022. על פי ההחלטה, יינתן פטור מלא מהיטל השבחה באזורים מוגדרים, בתוכניות 'פינוי לבינוי', ואך ורק בעבור רכיבי ההשבחה הנוגעים לשטחי המגורים.

הפטור יינתן ברוב שכונות העיר, למעט במקומות הבאים: אזורי התעשייה בעטרות, גבעת שאול, תלפיות והר חוצבים, וכן במרכז העיר ובשכונות נחלת שבעה, נחלאות, העיר העתיקה, ימין משה, טלביה, רחביה, קריית שמואל, המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, בקעה, ניות, הר הצופים, רמת מוצא ועין כרם.

יצוין, כי באזורים שהוחרגו, יינתן פטור של 25% מהיטל השבחה וזאת בהתאם לגבולות שיפורטו על גבי מפת העיר, שצורפה להחלטת המועצה ובכפוף לתנאים שקבעה המועצה. בדרך זו, ייווצר האיזון המתבקש בתמהיל ההכנסות לעיר ב- 5 השנים הקרובות, לצד צדק חלוקתי בין האזורים השונים ובשים לב למאפייניהם.

להלן קטע רלוונטי מהמפה המצורפת להחלטה:



חוות הדעת תיערך בכפוף להנחת פטור מלא מתשלום היטל השבחה למגורים, בכפוף לדרישות המצוינות בהחלטת מועצת העיר, בין היתר התחייבות היזם לתשלום דמי אחזקה עבור דירות התמורה לתקופה של 10 שנים (בהנחה של 80% דיירים חוזרים) ונשיאה במלוא העלויות הכרוכות בהקמת שטחי הציבור.

בגין שטחי מסחר ו/או משרדים ישולם היטל השבחה מלא.

עמוד 30 מתוך 56 עמודים



11. תיאור הפרויקט המוצע

בכוונת היזם להרוס את כל השטחים המבונים במתחם, הכוללים 80 יח"ד, ולהקים תחתם ב-2 תאי שטח, 3 בנינים בני 25-36 קומות הכוללים 475 יח"ד, 52,250 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד), 800 מ"ר ברוטו למסחר (לא כולל גלריות) ושטחי מטלת יזם - הפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף 1,461 מ"ר ברוטו + 1,005 מ"ר חצר מקורה. 80 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות כדירות תמורה, 395 יח"ד ושטחי המסחר ישווקו על ידי היזם בשוק החופשי.

להלן פירוט הבינוי המוצע בפרויקט:

דירות תמורה לבעלי הזכויות

שטח פלדלת	מספר הדירות	שטח עיקרי	שטח פלדלת	טיפוס	
7,864 מ"ר	80	86.3 מ"ר	98.3 מ"ר	טיפוסים שונים	ממוצע
7,864 מ"ר	80				סה"כ

דירות לשיווק היזם

שטח פלדלת	מספר הדירות	שטח עיקרי	שטח פלדלת	טיפוס	
5,225 מ"ר	95	43.0 מ"ר	55.0 מ"ר	A	דירות קטנות (דיר מכליל)
23,111 מ"ר	193	107.7 מ"ר	119.7 מ"ר	B	דירות טיפוסיות
14,250 מ"ר	95	138.0 מ"ר	150.0 מ"ר	C	דירה עם דיורית
1,800 מ"ר	12	138.0 מ"ר	150.0 מ"ר	D	דירות מיוחדות
44,386 מ"ר	395				סה"כ דירות היזם

שטח מסחרי או משרדים וכד'

שטח כולל	שטח שירות	שטח עיקרי	שימוש
480 מ"ר	63 מ"ר	417 מ"ר	מסחר ק"ק
240 מ"ר			מסחר גלריה
320 מ"ר	42 מ"ר	278 מ"ר	מסחר ק"א
1,461 מ"ר	200 מ"ר	1,261 מ"ר	שב"צ
1,005 מ"ר			חצר למקורה לשב"צ

עמוד 31 מתוך 56 עמודים

פרוגרמה מפורטת

סוג הדירות	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד	סה"כ עיקרי	סה"כ פלדלת	סה"כ שרות עילי ללא ממ"ד	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות	סה"כ מרפסות פתוחות
דירות שנמסרות לדיירי המתחם											
דירות לדיירים הקיימים	80	86.3 מ"ר	12 מ"ר	98.3 מ"ר	24.13 מ"ר	12.00 מ"ר	6,904 מ"ר	7,864 מ"ר	1,930 מ"ר	9,795 מ"ר	960 מ"ר
סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם	80	86.3 מ"ר	12 מ"ר	98.3 מ"ר	24.13 מ"ר	12.00 מ"ר	6,904 מ"ר	7,864 מ"ר	1,930 מ"ר	9,795 מ"ר	960 מ"ר
ממוצעים לדיירים							86.31 מ"ר	98.31 מ"ר	24.13 מ"ר	122.43 מ"ר	12.00 מ"ר
דירות להשכרה											
דירות לשיווק היזם											
דירות קטנות (דיוור מכליל)	95	43.0 מ"ר	12 מ"ר	55.0 מ"ר	27.58 מ"ר	16.81 מ"ר	4,085 מ"ר	5,225 מ"ר	2,620 מ"ר	7,845 מ"ר	1,597 מ"ר
דירות טיפוסיות	193	107.7 מ"ר	12 מ"ר	119.7 מ"ר	27.58 מ"ר	16.81 מ"ר	20,795 מ"ר	23,111 מ"ר	5,323 מ"ר	28,434 מ"ר	3,244 מ"ר
דירה עם דיורית	95	138.0 מ"ר	12 מ"ר	150.0 מ"ר	27.58 מ"ר	16.81 מ"ר	13,110 מ"ר	14,250 מ"ר	2,620 מ"ר	16,870 מ"ר	1,597 מ"ר
דירות מיוחדות	12	138.0 מ"ר	12 מ"ר	150.0 מ"ר	27.58 מ"ר	16.81 מ"ר	1,656 מ"ר	1,800 מ"ר	331 מ"ר	2,131 מ"ר	202 מ"ר
סה"כ דירות היזם	395						39,646 מ"ר	44,386 מ"ר	10,895 מ"ר	55,280 מ"ר	6,640 מ"ר
ממוצעים לדירות היזם							100.37 מ"ר	112.37 מ"ר	27.58 מ"ר	139.95 מ"ר	16.81 מ"ר
סה"כ הפרויקט	475						46,550 מ"ר	52,250 מ"ר	12,825 מ"ר	65,075 מ"ר	7,600 מ"ר
ממוצעים לפרויקט							98.0 מ"ר	110.0 מ"ר	27.0 מ"ר	137.0 מ"ר	16.0 מ"ר

פרוגרמה לשטחי החניה - מגורים

סוג הדירות	מספר יח"ד	שטח פלדלת של היח"ד	מס' חניות (תקן חניה)	מס' מקומות חניה	שטח ממוצע למקום חניה	שטח ממוצע למחסן	שטחי חניה	שטחי מחסנים	חניון תת קרקעי
דירות שנמסרות לדיירי המתחם	80	98.3 מ"ר	1.00	80	47 מ"ר	7 מ"ר	3,772 מ"ר	560 מ"ר	4,332 מ"ר
דירות להשכרה									
דירות לשיווק היזם									
דירות קטנות (דיוור מכליל)	95	55.0 מ"ר	1.00	95	47 מ"ר	7 מ"ר	4,479 מ"ר	665 מ"ר	5,144 מ"ר
דירות טיפוסיות	193	119.7 מ"ר	1.00	193	47 מ"ר	7 מ"ר	9,099 מ"ר	1,351 מ"ר	10,450 מ"ר
דירה עם דיורית	95	150.0 מ"ר	1.00	95	47 מ"ר	7 מ"ר	4,479 מ"ר	665 מ"ר	5,144 מ"ר
דירות מיוחדות	12	150.0 מ"ר	1.00	12	47 מ"ר	7 מ"ר	566 מ"ר	84 מ"ר	650 מ"ר
סה"כ דירות היזם	395			395			18,622 מ"ר	2,765 מ"ר	21,387 מ"ר
חניות אורחים לפי 10% ממספר הדירות	475			48	47 מ"ר		2,263 מ"ר		2,263 מ"ר
סה"כ הפרויקט	475			523			24,657 מ"ר	3,325 מ"ר	27,982 מ"ר

חניה למסחר/תעסוקה ציבורי וכד'

שימוש	שטח עיקרי	תקן חניה	מס' חניות לרכב פרטי	שטח ממוצע לחניה	שטח חניות תת קרקעי
מסחר	696 מ"ר	25	28	47 מ"ר	1,320 מ"ר
מסחר - חניה תפעולית	696 מ"ר	500	1	60 מ"ר	60 מ"ר
שב"צ	1,261 מ"ר	50	25	47 מ"ר	1,179 מ"ר
סה"כ חניות לרכב פרטי			53		

עמוד 32 מתוך 56 עמודים

12. הזכויות במקרקעין

12.1. נסחי רישום מקרקעין¹

עפ"י העתקי רישום מרוכזים מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בירושלים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 9.2.2025, עולים עיקרי הנתונים הבאים (בתמצית):

גוש שומה	חלקה	שטח חלקה רשום	מס' תתי חלקה	סך שטח תתי חלקה רשום	זכויות משפטיות	זיקת הנאה
30207	8	3,083 מ"ר	48	2,831.50 מ"ר	בית משותף, תתי החלקה בבעלות פרטיים / מ. ישראל	חלקה זו וחלקה 31 נהנות מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ומזכות חניה חופשית לכלי רכב בגו"ח 30207/32
30207	31	2,025 מ"ר	32	1,800.00 מ"ר	בית משותף, תתי החלקה בבעלות פרטיים / מ. ישראל	חלקה זו וחלקה 8 נהנות מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ומזכות חניה חופשית לכלי רכב בגו"ח 30207/32

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בירושלים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 9.2.2025, עולים עיקרי הנתונים הבאים (בתמצית):

גוש שומה	חלקה	שטח חלקה רשום	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין	בעלות	זיקות הנאה
3207	28	5,092 מ"ר			עיריית ירושלים	
	32	1,327 מ"ר			מדינת ישראל	חלקה כפופה בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ומזכות חניה חופשית לכלי רכב לטובת גו"ח 30207/8,31
	38	219 מ"ר	מקרקעי יעוד	שביל	עיריית ירושלים	
	39	511 מ"ר			עיריית ירושלים	
	41	1,705 מ"ר	מקרקעי יעוד	שביל	עיריית ירושלים	

¹ העתקי נסחי הרישום מצ"ב כנספח מס' 2 לחוות הדעת.

גוש שומה 30207 חלקה 31 - קדושי בבל 2-8

בתיק ב"מ מס' 9451 נמצאו העתקים סרוקים של צו הרישום, תקנון מוסכם ותשריט הבית המשותף.

שטח החלקה : 2,025 מ"ר

תיאור הבית : הבית מורכב ממבנה אחד, 4 כניסות :

כניסה א' : 4 קומות, 2 דירות בכל קומה 31/1 – 31/8, 8 דירות

כניסה ב' : 4 קומות, 2 דירות בכל קומה 31/9 – 31/16, 8 דירות

כניסה ג' : 4 קומות, 2 דירות בכל קומה 31/17 – 31/24, 8 דירות

כניסה ד' : 4 קומות, 2 דירות בכל קומה 31/25 – 31/32, 8 דירות

סה"כ 32 דירות

מס' כניסה	חלקת משנה	שטח הרצפה	תאור היחידה	קומה	מס' כניסה	חלקת משנה	שטח הרצפה	תאור היחידה	קומה
א	31/1	44.00	דירה	קרקע	ג	31/17	44.00	דירה	קרקע
א	31/2	44.00	דירה	קרקע	ג	31/18	44.00	דירה	קרקע
א	31/3	63.00	דירה	ראשונה	ג	31/19	63.00	דירה	ראשונה
א	31/4	63.00	דירה	ראשונה	ג	31/20	63.00	דירה	ראשונה
א	31/5	59.00	דירה	שניה	ג	31/21	59.00	דירה	שניה
א	31/6	59.00	דירה	שניה	ג	31/22	59.00	דירה	שניה
א	31/7	59.00	דירה	שלישית	ג	31/23	59.00	דירה	שלישית
א	31/8	59.00	דירה	שלישית	ג	31/24	59.00	דירה	שלישית
ב	31/9	44.00	דירה	קרקע	ד	31/25	44.00	דירה	קרקע
ב	31/10	44.00	דירה	קרקע	ד	31/26	44.00	דירה	קרקע
ב	31/11	63.00	דירה	ראשונה	ד	31/27	63.00	דירה	ראשונה
ב	31/12	63.00	דירה	ראשונה	ד	31/28	63.00	דירה	ראשונה
ב	31/13	59.00	דירה	שניה	ד	31/29	59.00	דירה	שניה
ב	31/14	59.00	דירה	שניה	ד	31/30	59.00	דירה	שניה
ב	31/15	59.00	דירה	שלישית	ד	31/31	59.00	דירה	שלישית
ב	31/16	59.00	דירה	שלישית	ד	31/32	59.00	דירה	שלישית

ת"ח 31/0 - הרכוש המשותף

תאריך : 7.2.1991

עמוד 35 מתוך 56 עמודים

12.3. עיקרי הסכם פינוי בינוי

ההסכם כולל את העקרונות העיקריים הבאים:

- היזם יפעל לאישור תכנית הפרויקט, להוצאת היתר הריסה והיתר בניה לפרויקט לקבלת צווים ואישורים וכו' לשם ביצוע הפרויקט ועל חשבונו בלבד.
- כל ההוצאות, תשלומים, מיסים, היטלים הכרוכים בפרויקט במישרין או בעקיפין לביצוע הפרויקט יוטלו על היזם.
- היזם ישלם עלות שכ"ט מפקח מטעם הדיירים, שמאי מוסכם, עורך דין דיירים, מהנדסים, יועצים ובעלי מקצוע אחרים.
- דירות התמורה לבעלים תכלולנה את שטח הדירה הקיים על פי מדידה בפועל, בתוספת 25 מ"ר, וכן חניה צמודה תת קרקעית רגילה, מרפסת שמש ומחסן דירתי.
- דירות התמורה לבעלים תקבלנה תוספת שטח בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי מקדם 0.3.
- דירות התמורה לבעלים תקבלנה תוספת שטח בגין מרפסות לפי מקדם 0.25.
- דירות התמורה לבעלים תקבלנה תוספת שטח בגין מחסנים לפי מקדם 0.4.
- היזם ישלם דמי אחזקה במשך 10 שנים.
- היזם יישא בעלות שכ"ד חלופי לכל תקופת הפינוי וכן בעלות העברת מיטלטלין הלוך ושוב.
- היזם יעמיד ערבויות (ערבות חוק מכר, ערבות שכ"ד, ערבות רישום, ערבות מיסים וערבות בדק) וביטוחים כפי שישוכמו בין הצדדים.

13. עקרונות, גורמים ושיקולים בביצוע ההערכה

בבואי לחוות דעתי לעניין הכדאיות הכלכלית לתכנית מוצעת להתחדשות עירונית בנכס שבנדון, אשר פרטיו כמתואר לעיל, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

- 13.1 מיקום הנכס בשכונת ארמון הנציב (תלפיות מזרח) בירושלים, אזור וותיק המצוי בתחילתו של הליך התחדשות עירונית.
- 13.2 הבינוי הוותיק הקיים מיועד להריסה במסגרת התכנון החדש.
- 13.3 הובא בחשבון כי הזכויות בקרקע רשומות בבעלות מלאה או זכאות להירשם בבעלות מלאה.
- 13.4 במצב תכנוני מאושר, קיימת במתחם יתרת זכויות בניה בעלת ערך כלכלי בהיקף 827 מ"ר עיקרי, זכויות אלו חושבו במקדם 0.3 לצורך חישוב שטחים אקווי של יח"ד קיימות.
- 13.5 הערכת רווחיות הפרויקט מתבססת על ההנחות כדלהלן:
 - דירות התמורה לבעלים תהיינה גדולות בכ- 25 מ"ר בממוצע משטח פלדלת הדירות הקיימות (עפ"י מדידה), בתוספת שטחים בגין זכויות בניה מאושרות בלתי מנוצלות במקדם 0.3, בתוספת שטחים בגין מרפסות בנויות בהיתר במקדם 0.25 ובתוספת שטחים בגין מחסנים הבנויים בהיתר במקדם 0.4.
 - לכל דירת תמורה מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר וכן מחסן דירתי וחניה מקורה.
 - הנחת חוות הדעת כי מכירת כל הדירות הקיימות לזם תבוצע בפטור מתשלום מס שבח וזאת בין היתר על בסיס הוראות סעיף 49 כב' לחוק מיסוי מקרקעין והתיקונים לו,
 - ביום 30.3.2022 החליטה מועצת העיר ירושלים על פטור מלא מהיטל השבחה בגין שטחי מגורים בפרויקטים של פינוי בינוי בשכונות השיכונים, ביניהן שכונת ארמון הנציב. לפיכך הובא בחשבון פטור מלא מהיטל השבחה, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטה - דמי אחזקה לתקופה של 10 שנים והקמת שטחי ציבור ע"ח היזם.
 - חושב חיוב צפוי בגין אגרות והיטלי פיתוח בגין תוספת שטחי הבניה מעבר לשטחים הבנויים אשר בגינם הופק היתר בניה ושולמו היטלים בחוק.
 - היזם יישא בכל עלויות המיסוי בגין הפרויקט כמפורט בתקן מס' 21.
 - השטחים המתוכננים במתחם כוללים דירות מגורים, מחסנים וחניות וכן שטחי מסחר ושב"צ.
 - רמת הצפיפות בפרויקט גבוהה בהשוואה לבינוי בסביבה.
 - רמת הגמר בפרויקט תהא בסטנדרט הבניה המקובל במבני מגורים חדישים בסביבה.
 - לצורך התחשיב הכלכלי נערך תמהיל דירות רעיוני הכולל דירות קטנות מאד (דור מכליל), דירות טיפוסיות, דירות הכוללות דיוריות ודירות מיוחדות.
- 13.6 המועד הקובע הינו מועד עריכת חווה"ד.
- 13.7 ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.
- 13.8 שטחי שירות עיליים / תת"ק - הונח כי לא יהא צורך בכל שטחי השירות העיליים / התת"ק בתכנית המוצעת.

עמוד 37 מתוך 56 עמודים

14. עקרונות לתמורות בעלי הדירות

- הנחת חוות הדעת הנה כי היזם יישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית המוצעת לפינוי בינוי, למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי, שלא מכח התכנית (כגון: ארנונה, דמי היוון וכד').
- דירות התמורה תהיינה דירות חדשות, הכוללות מרפסת בגודל סטנדרטי של כ- 12 מ"ר, מחסן דירתי וחניה מקורה.
- שטח כולל של דירות התמורה יכלול את המרכיבים הבאים:
- שטח פלדלת של הדירות הקיימות בהיקף של 5,336 מ"ר (עפ"י על פי היתרי בניה שנתקבלו בחלקות).
 - זכויות בניה בלתי מנוצלות בעלות ערך כלכלי בהיקף 827 מ"ר יחושבו במקדם 0.3.
 - שטחי מרפסות שנבנו בהיתר בהיקף 37 מ"ר יחושבו במקדם 0.25.
 - שטחי מחסנים הבנויים בהיתר בהיקף 22 מ"ר יחושבו במקדם 0.4.
 - תוספת בשטח של 25 מ"ר "פלדלת" לכל דירה קיימת.

להלן פירוט אופן חישוב שטחי התמורה:

הסעיף	שטח	מקדם אקו"י	מ"ר אקו"י
סה"כ שטח עיקרי קיים מהיתרי הבניה	5,336 מ"ר	1	5,336 מ"ר
תוספת מרפסות מהיתרי הבניה	37 מ"ר	0.25	9 מ"ר
תוספת מחסנים מהיתרי הבניה	22 מ"ר	0.4	9 מ"ר
זכויות בניה בלתי מנוצלות	827 מ"ר	0.3	248 מ"ר
סה"כ שטח אקו"י, מ"ר			5,602 מ"ר
מס' דירות קיים במתחם			80
שטח אקו"י ממוצע לדירה קיימת			70.02 מ"ר
תוספת שטח לדירת תמורה			25.00 מ"ר
שטח פלדלת דירת תמורה ממוצע			95.02 מ"ר
סה"כ שטחי פלדלת תמורה			7,601.68 מ"ר

להלן שטחי דירות התמורה:

טיפוס	שטח פלדלת	שטח עיקרי	מספר הדירות	שטח פלדלת
ממוצע	95.0 מ"ר	83.0 מ"ר	80	7,602 מ"ר
סה"כ			80	7,602 מ"ר

עמוד 38 מתוך 56 עמודים

15. תחשיב חוות הדעת (בהתבסס על תקן 21.0):

15.1. מצב קיים ומוצע

פירוט מצב קיים

כתובת	גוש שומה	חלקה	שטח חלקה רשום	מס' תתי חלקה	סך שטח תתי חלקה רשום (נסחי רישום)	סך שטח דירות לרישוי (היתרי בניה)	סך שטח מרפסות בהיתר	סך שטח מחסנים בהיתר	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות
עולי הגרדום 21-25	30207	8	3,083 מ"ר	48	2,831.50 מ"ר	3,302.06 מ"ר	36.67 מ"ר	21.77 מ"ר	189.52 מ"ר
קדושי בבל 2-8		31	2,025 מ"ר	32	1,800.00 מ"ר	2,033.76 מ"ר			637.11 מ"ר
סה"כ									
				80	4,631.50 מ"ר	5,335.82 מ"ר	36.67 מ"ר	21.77 מ"ר	826.63 מ"ר

תכנון מוצע בפרויקט

שיעור הבעלים שיידרשו לדיוור חלוף במהלך הבניה	100%
מס' בנינים במתחם	3
מס' יח"ד במתחם	475
מס' יח"ד תמורה לבעלים	80
מס' יח"ד לשיווק היזם	395
מס' קומות עילי	25/36
מס' קומות מרתף	8
שטח פלדלת למגורים	52,250 מ"ר
מועדון דיירים	600 מ"ר
שטח שירות עילי למגורים (ללא ממ"ד)	12,825 מ"ר
שטח מרפסות	7,600 מ"ר
שטח שרות תת"ק (חניה, אחסנה, טכני)	29,160 מ"ר
שטח הפרשה מבונה לצרכי ציבור	1,461 מ"ר
שטח חצר מקורה לצרכי ציבור	1,005 מ"ר
שטח מסחר ברוטו	800 מ"ר
שטח גלריה למסחר	240 מ"ר
שטחי מרתפים (חניה / אחסנה / טכני)	30,541 מ"ר

הפרויקט צפוי לכלול 3 מגדלי מגורים בני 25-36 קומות מעל קומות חניון תת קרקעי, הכוללים 475 יח"ד, 52,250 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד), 800 מ"ר ברוטו למסחר (לא כולל גלריות) ושטחי מטלת יזם – הפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף 1,461 מ"ר ברוטו + 1,005 מ"ר חצר מקורה. שטח ממוצע ליח"ד - 110 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד).

עמוד 39 מתוך 56 עמודים

15.2. אומדן תקבולים

מגורים

בשכונת ארמון הנציב לא קיימים פרויקטים חדשים אשר שווקו בשנתיים האחרונות, לפיכך נסקרו פרויקטים אשר אוכלסו לפני 10-6 שנים ובנוסף נסקרו פרויקטים בשכונת הר חומה, הדומה במאפייניה. בוצעו ההתאמות הנדרשות ביחס לפרויקט שבנדון.

- עסקאות לדירות מגורים בבניה מודרנית בשכונת ארמון הנציב (מאגר נתוני מש"ח)

טופ ארנונה: רח' גרשון אבנר 19-2 10 בנינים בני 10-12 קומות, סה"כ 340 יח"ד, יום: בוני התיכון אוכלס בשנים 2013-2014										
										
יום מכירה	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חד'	קומה	שטח, מ"ר	חצר	שנת בניה	שווי מכירה	מחיר למ"ר
דירות 3 חד'										
17/07/2024	31227	22	129	3	10	80	0	2014	2,265,000 ₪	28,313 ₪
31/03/2024	31227	24	42	3	10	79	0	2017	2,530,000 ₪	32,025 ₪
30/11/2023	31227	24	85	3	10	81	0	2016	2,449,998 ₪	30,247 ₪
דירות 4 חד'										
22/08/2024	31227	22	22	4	1	80	0	2015	2,800,000 ₪	35,000 ₪
28/05/2024	31227	22	122	4	10	102	0	2011	3,050,000 ₪	29,902 ₪
15/04/2024	31227	24	78	4	1	98	0	2012	2,860,000 ₪	29,184 ₪
07/04/2024	31227	24	57	4	1	98	0	2011	2,600,000 ₪	26,531 ₪
31/03/2024	31227	24	31	4	8	110	0	2014	2,806,523 ₪	25,514 ₪
23/01/2024	31227	24	23	4	1	99	0	2014	2,700,000 ₪	27,273 ₪
19/12/2023	31227	28	27	4	3	107	0	2011	2,650,000 ₪	24,766 ₪
05/07/2023	31227	22	137	4	1	103	0	2014	2,520,000 ₪	24,466 ₪
04/06/2023	31227	29	20	4	1	111	0	2011	2,650,000 ₪	23,874 ₪
01/06/2023	31227	24	47	4	1	102	0	2016	2,700,000 ₪	26,471 ₪
05/02/2023	31227	22	4	4	1	105	0	2014	2,645,000 ₪	25,190 ₪
דירות 5 חד'										
18/07/2024	31227	22	64	5	6	120	0	2016	3,110,000 ₪	25,917 ₪
30/06/2024	31227	22	100	5	1	119	0	2012	3,380,000 ₪	28,403 ₪
17/01/2024	31227	22	177	5	14	167	0	2012	4,840,000 ₪	28,982 ₪
14/09/2023	31227	22	55	5	3	119	0	2015	3,150,000 ₪	26,471 ₪
19/08/2023	31227	24	38	5	9	116	0	2014	3,355,000 ₪	28,922 ₪
09/08/2023	31227	26	2	5	6	109	118	2007	3,900,000 ₪	35,780 ₪
16/05/2023	31227	22	173	5	10	116	0	2014	3,130,000 ₪	26,983 ₪

הערת הח"מ

המדובר בפרויקט במיקום עדיף משמעותית הגובל בשכונת ארנונה החדשה (רמת רחל).

עמוד 40 מתוך 56 עמודים

פרויקט ארמון הנציב-באמונה רח' עולי הגרדום / רח' אבו רביע, 3 בנינים בני 6-8 קומות, סה"כ 63 יח"ד אוכלס בשנת 2018						
						
גו"ח	תאריך עסקה	מחיר	שטח, מ"ר	חד'	שנת בניה	מחיר למ"ר
דירות 4 חד'						
030208-0035-000-00	23/11/2023	1,770,000 ₪	2018	86	4	20,581 ₪
030208-0035-000-00	08/08/2022	1,810,000 ₪	2015	80	4	22,625 ₪
030208-0035-000-00	16/02/2022	1,520,000 ₪	2017	76	4	20,000 ₪
030208-0035-000-00	10/01/2022	1,550,000 ₪	2016	85	4	18,235 ₪
מחיר ממוצע למ"ר						
20,360 ₪						
דירות 5 חד'						
030208-0035-025-00	06/09/2022	1,970,000 ₪	2018	114	5	17,281 ₪
מחיר ממוצע למ"ר						
17,281 ₪						

עמוד 41 מתוך 56 עמודים

• עסקאות לדירות מגורים בבניה מודרנית בשכונת הר חומה (מאגר נתוני מש"ח)

משכנות עמית - רח' ראובן מנשה רביע, הר חומה, 125 יח"ד, יזם: ע. אהרון



יום מכירה	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חד'	קומה	שטח, מ"ר	חצר	שנת בניה	שווי מכירה	מחיר למ"ר
07/04/2024	29938	74	11	5	6	113	0	2022	נח 2,740,000	נח 24,248
12/02/2024	29938	74	8	5	5	112	0	2022	נח 2,640,000	נח 23,571
13/12/2023	29938	78	9	5	5	112	0	2022	נח 2,685,000	נח 23,973
12/12/2023	29938	74	10	5	6	112	0	2022	נח 2,625,000	נח 23,438
22/11/2023	29938	78	11	5	5	112	0	2022	נח 2,700,000	נח 24,107
28/09/2023	29938	78	8	5	5	110	0	2022	נח 2,790,000	נח 25,364
28/06/2023	29938	73	14	5	8	124	0	2022	נח 2,905,000	נח 23,427
05/06/2023	29938	73	9	5	5	124	0	2022	נח 2,900,000	נח 23,387
01/06/2023	29938	73	3	5	2	124	15	2022	נח 2,900,000	נח 23,387
01/06/2023	29938	73	16	5	9	124	0	2022	נח 2,840,000	נח 22,903
24/05/2023	29938	78	9	5	5	110	0	2022	נח 2,800,000	נח 25,455
23/05/2023	29938	73	9	5	5	124	0	2022	נח 2,890,000	נח 23,306
08/05/2023	29938	73	2	4	1	100	0	2022	נח 3,190,000	נח 31,900
01/02/2023	29938	73	12	5	6	124	0	2022	נח 2,920,000	נח 23,548

עמוד 42 מתוך 56 עמודים

• עסקאות לדירות מגורים בבינוי ותיק בשכונת ארמון הנציב (מאגר נתוני מש"ח) - לצורך אינדיקציה

דירות 2 חד'											
יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חד'	קומה	שטח רשום	שנת בניה	שווי מכירה	החלק הנמכר	מחיר למ"ר רצפה
דירות 2 חד'											
22/05/2024	מאיר נקר 45	30207	25	35	2	1	42	1970	1,400,000 ₪	1	33,333 ₪
16/04/2024	דב גרונר 211	30204	12	5	2	1	36	1970	1,100,000 ₪	1	30,556 ₪
01/04/2024	שלמה בן יוסף 48	30204	19	10	2	2	45	1980	625,000 ₪	0.5	27,778 ₪
05/03/2024	שלמה בן יוסף 48	30204	19	1	2	1	46	1970	1,470,000 ₪	1	31,957 ₪
03/03/2024	עולי הגרדום 115	30207	31	10	2	1	44	1970	1,470,000 ₪	1	33,409 ₪
מחיר ממוצע למ"ר רצפה בבינוי ותיק											
בהתאמה משטח רצפה לשטח לרישוי											
בהתאמה מבינוי ישן לבינוי חדש											
בניטרול פוטנציאל התחדשות עירונית											
31,406 ₪											
28,041 ₪	1.12										
25,492 ₪	1.1										
24,727 ₪	0.97										

דירות 3 חד'											
יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חד'	קומה	שטח רשום	שנת בניה	שווי מכירה	החלק הנמכר	מחיר למ"ר רצפה
24/07/2024	קרית מוריה 10	30207	16	25	3	4	70	1980	1,870,000 ₪	1	26,714 ₪
07/07/2024	רובוביץ אלכסנדר 322	30209	24	33	3	2	62	1970	827,500 ₪	0.5	26,694 ₪
16/06/2024	אבשלום חביב 22	30207	9	19	3	4	59	1970	1,660,000 ₪	1	28,136 ₪
03/06/2024	שלמה בן יוסף 250	30204	39	8	3	3	63	1970	1,818,000 ₪	1	28,857 ₪
09/05/2024	תלפיות 13	30204	16	36	3	4	59	1970	1,815,000 ₪	1	30,763 ₪
30/04/2024	רובוביץ אלכסנדר 304	30209	52	12	3	3	63	1970	1,840,000 ₪	1	29,206 ₪
29/03/2024	עולי הגרדום 117	30208	20	27	3	3	51	1970	1,700,000 ₪	1	33,333 ₪
19/03/2024	שלמה בן יוסף 303	30209	51	2	3	1	57	1970	1,830,000 ₪	1	32,105 ₪
12/03/2024	שלמה בן יוסף 1	30209	41	1	3	1	64	1970	1,840,000 ₪	1	28,750 ₪
29/02/2024	קשאני אליעזר 39	30206	10	29	3	4	67	1980	1,800,000 ₪	1	26,866 ₪
26/02/2024	רובוביץ אלכסנדר 12	30209	24	26	3	0	72	1970	1,012,000 ₪	0.5	28,111 ₪
08/01/2024	קדושי בבל 2	30207	31	30	3	0	57	1970	1,770,000 ₪	1	31,053 ₪
מחיר ממוצע למ"ר רצפה בבינוי ותיק											
בהתאמה משטח רצפה לשטח לרישוי											
בהתאמה מבינוי ישן לבינוי חדש											
בניטרול פוטנציאל התחדשות עירונית											
29,216 ₪											
26,085 ₪	1.12										
23,714 ₪	1.1										
23,003 ₪	0.97										

דירות 4 חד'											
יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חד'	קומה	שטח רשום	שנת בניה	שווי מכירה	החלק הנמכר	מחיר למ"ר רצפה
26/05/2024	קשאני אליעזר 45	30206	8	18	4	4	80	1970	2,450,000 ₪	1	30,625 ₪
21/05/2024	עולי הגרדום 47	30208	17	32	4	4	73	1970	2,150,000 ₪	1	29,452 ₪
16/05/2024	קשאני אליעזר 25	30206	13	6	4	3	73	1970	1,975,000 ₪	1	27,055 ₪
מחיר ממוצע למ"ר רצפה בבינוי ותיק											
בהתאמה משטח רצפה לשטח לרישוי											
בהתאמה מבינוי ישן לבינוי חדש											
בניטרול פוטנציאל התחדשות עירונית											
29,044 ₪											
25,932 ₪	1.12										
23,575 ₪	1.1										
22,867 ₪	0.97										

עמוד 43 מתוך 56 עמודים

• **תקני 21 שאושרו בסביבה**

- בשומת תקן 21 מיום 10.6.2024, שנערכה ע"י השמאי גילי יזרעאלי, לתכנית 101-0967174, פינוי בינוי ברח' עולי הגרדום 29-33, קדושי בבל 10-14 (חלקות בגוש 30208), נקבעו הערכים הבאים:
שווי מ"ר פלדלת בדירת 55 מ"ר 28,200 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 117 מ"ר טיפוסית 24,500 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 150 מ"ר מיוחדת (פנט') 28,200 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר מסחר ברוטו 20,000 ₪, ללא מע"מ
ביום 10.12.2024 פורסם נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית באתר אינטרנט.
- בשומת תקן 21 מיום 8.3.2024, שנערכה ע"י השמאי גילי יזרעאלי, לתכנית 101-1217165, פינוי בינוי ברח' דב גרונר 5-13 (חלקות בגוש 30204), נקבעו ערכי השווי הבאים:
שווי מ"ר פלדלת בדירת 55 מ"ר 27,600 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 101 מ"ר טיפוסית 23,000 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 150 מ"ר מיוחדת (פנט') 27,600 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר מסחר ברוטו 20,000 ₪, ללא מע"מ
ביום 16.9.2024 קיבלה הוועדה המחוזית לתו"ב החלטה על הפקדת התכנית.
- בשומת תקן 21 מיום 29.1.2023, שנערכה ע"י השמאי גילי יזרעאלי, לתכנית 101-1011840 - פינוי בינוי שלמה בן יוסף 22-48 (חלקות בגוש 30204), נקבעו ערכי השווי הבאים:
שווי מ"ר פלדלת בדירת 55 מ"ר 27,600 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 103 מ"ר טיפוסית 24,000 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 150 מ"ר מיוחדת (פנט') 27,600 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר מסחר ברוטו 20,000 ₪, ללא מע"מ
ביום 27.9.2024 פורסמה התכנית להפקדה בעיתונים.
- בשומת תקן 21 מיום 4.7.2024, שנערכה ע"י השמאי יוני צ'רניאבסקי, לתכנית 101-0992032 - פינוי בינוי ברח' אבשלום חביב 2-10 (חלקות בגוש 30207), נקבעו ערכי השווי הבאים:
שווי מ"ר פלדלת בדירת 55 מ"ר 30,000 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 105 מ"ר טיפוסית 25,000 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 137 מ"ר הכוללת דיורית 25,000 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר פלדלת בדירת 150 מ"ר מיוחדת (פנט') 27,500 ₪, כולל מע"מ
שווי מ"ר מסחר עיקרי 23,000 ₪, ללא מע"מ
ביום 11.9.2024 פורסמה התכנית להפקדה ברשומות.

עמוד 44 מתוך 56 עמודים

• **סיכום הממצאים**

מניתוח עסקאות ההשוואה, עולה כלהלן:

א. מחירי המכירה של דירות חדשות במיקום עדיף משמעותית בשכונת ארמון הנציב, על גבול שכונת ארנונה, נעים לרוב בטווח, כדלקמן:

- דירות 3 חד' - 30,000 ₪ למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)
- דירות 4 חד' - 25,000 - 30,000 ₪ למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)
- דירות 5 חד' - 23,000 - 26,000 ₪ למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)

ב. מחירי המכירה של דירות מגורים חדשות בשכונת הר חומה, הדומה במאפייניה לשכונת ארמון הנציב, נעים לרוב בטווח, כדלקמן:

- דירות 5 חד' - 23,000 - 24,000 ₪ למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)

ג. מחירי מכירה מתואמים של דירות מגורים ותיקות בסביבה הקרובה של הפרויקט המתוכנן, בשכונת ארמון הנציב, נעים כלהלן:

- דירות 2 חד' - 24,000 ₪ למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)
- דירות 3 חד' - 23,000 ₪ למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)
- דירות 4 חד' - 22,000 ₪ למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)

לאור הנתונים לעיל ולאור מאפייני הבינוי בפרויקט המוצע (שטח יח"ד), נראה סביר לאמוד שווי מ"ר בסיסי בנוי ("פלדלת"), למגורים בפרויקט שבנדון, בדירות טיפוסיות בנות 5 חד' בגבולות כ- 25,200 ₪ למ"ר.

הערך הנ"ל כולל מע"מ ומגלם שטחי הצמדות (מרפסות / חניות / מחסנים).

להלן דירות בנות 3-3.5 חד' המוצעות להשכרה בשכונת ארמון הנציב, באתר יד 2:

 המחברות 17 דירת גן, ארמון הנציב, תלפיות מזרח, ירושלים 3 חדרים • קומה 1 • 70 מ"ר ₪ 5,600	 ארמון הנציב, תלפיות מזרח דירה, ארמון הנציב, תלפיות מזרח, ירושלים פוינט בדל"ו 3 חדרים • קומה קרקע • 70 מ"ר ₪ 4,900
 אדם 1 דירה, ארמון הנציב, תלפיות מזרח, ירושלים 3.5 חדרים • קומה 1 • 70 מ"ר ₪ 5,290	 המחברות 9 דירה, ארמון הנציב, תלפיות מזרח, ירושלים 3 חדרים • קומה 2 • 65 מ"ר ₪ 5,050
 אייזיק רמבה 603 דירה, ארמון הנציב, תלפיות מזרח, ירושלים 3 חדרים • קומה 3 • 80 מ"ר ₪ 5,100	 אביטל 4 דירה, מקור חיים, ירושלים סימן בדל"ו 3 חדרים • קומה 2 • 64 מ"ר ₪ 5,500
 דב גרונר 13 דירת גן, ארמון הנציב, תלפיות מזרח, ירושלים 3 חדרים • קומה 1 • 65 מ"ר ₪ 4,800	 שלמה בן יוסף 134 דירה, ארמון הנציב, תלפיות מזרח, ירושלים 3 חדרים • קומה 2 • 65 מ"ר ₪ 5,000

מבדיקתנו עולה כי דירות בנות 3-3.5 חד' בשטח 60-70 מ"ר מוצעות להשכרה תמורת דמי"ש חודשיים הנעים לרוב בטווח שבין 4,800 ₪ ל- 5,200 ₪ לחודש. הדירות הקיימות המתחם הינן בשטח ממוצע של כ- 68 מ"ר, לפיכך יהיה סביר לאמוד דמי"ש ראויים עבור דירה חלופית בתקופת הפינוי כ- 5,000 ₪ לחודש.

עמוד 46 מתוך 56 עמודים

מסחר

• נתוני עסקאות למסחר בשכונת ארמון הנציב והר חומה (מאגר נתוני מש"ח)

ביום 24.6.2024 נמכרה חנות ברחוב עולי הגרדום 2 שכ' ארמון הנציב (גו"ח 30203/47/11) בקומה 1 בשטח 52 מ"ר במחיר 1,150,000 ₪, המשקף כ-22,000 ₪ למ"ר עיקרי.

כתובת	שכונה	גוש/חלקה	תאריך	מחיר מכירה	שטח	מחיר למ"ר
דב גרונר 1	ארמון הנציב	030203-0048-00-00	13/02/2020	15,499,999	1372	11,297 ₪
עולי הגרדום 2	ארמון הנציב	030203-0047-013-00	12/04/2021	1,000,000	49	20,408 ₪
הממציא 4	הר חומה	029934-0053-003	22/10/2020	810,000	26	31,154 ₪

• נתוני עסקאות למסחר שכונתי ברחבי העיר (מאגר נתוני מש"ח)

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח, מ"ר	מחיר למ"ר
030627-0007-002-00	שד' משה דיין - פסגת זאב	19/02/2023	750,000 ₪	1992	31	24,194 ₪
030627-0007-001-00	שד' משה דיין - פסגת זאב	19/02/2023	750,000 ₪	1992	31	24,194 ₪
030598-0026-345-00	רח' יוסף נדבה - פסגת זאב	15/12/2022	6,000,000 ₪	1990	335	17,910 ₪
030141-0113-040-00	רח' מקור חיים - מקור חיים	14/11/2022	1,500,000 ₪	2023	45	33,333 ₪
030100-0135-001-00	רח' מקווה ישראל - מעלות דפנה	15/08/2022	1,878,712 ₪	1970	55	34,158 ₪
030415-0287-001-00	רח' אברהם שטרן - קרית היובל	06/07/2022	7,000,000 ₪	2021	229	30,568 ₪
030399-0040-005-00	רח' ברזיל - קרית היובל	21/06/2022	600,000 ₪	1970	24	25,000 ₪
030617-0209-031-00	רמות	16/06/2022	830,000 ₪	1970	61	13,607 ₪
029938-0020-018-00	רח' אליהו קורן - הר חומה	30/05/2022	850,000 ₪	2008	23	36,957 ₪
030653-0019-002-00	הגבעה הצרפתית	10/05/2022	2,250,000 ₪	1995	83	27,108 ₪

• שטחי מסחר שכונתי המוצעים להשכרה באתר יד 2

כתובת	הערות	שטח	דמ"ש חודשיים מבוקש	דמ"ש חודשיים מבוקש למ"ר
מרכז מסחרי מורדות - אבנר חי שאקי 29, גילה	לא מתאים לפיצוציה / צכולת	50 מ"ר	5,000 ₪	100 ₪
שד' משה דיין - פסגת זאב	משופצת	18 מ"ר	2,500 ₪	139 ₪
השישה עשר - פסגת זאב	מזגן	28 מ"ר	3,500 ₪	125 ₪
יוסף בן מתתיהו 14 - זכרון משה	2 חזיתות	50 מ"ר	5,500 ₪	110 ₪
הנביאים 76 - זכרון משה		50 מ"ר	5,000 ₪	100 ₪

עמוד 47 מתוך 56 עמודים

● **שטחי מסחר שכונתי המוצעים למכירה באתר יד 2**

- חנות בשטח 80 מ"ר במרכז המסחרי ברח' עולי הגרדום בשכונת ארמון הנציב, מוצעת למכירה במחיר 1.88 מיליון ₪, כ- 23,500 ₪ למ"ר (מחיר מבוקש).
- חנות בשטח 62 מ"ר בדרך חברון, מוצעת למכירה במחיר 1.8 מיליון ₪, כ- 29,000 ₪ למ"ר (מחיר מבוקש).

● **שיעורי תשואה - מסחרי**

עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסם ע"י השמאי הממשלתי עולה כי **שיעורי התשואה בממוצע כלל ארצי בנכסים מסחריים הינו בשיעור 6.7%**.
שיעורי התשואה מבטאים ממוצע כלל ארצי.
בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע, ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע.
מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה : איתנות פיננסית של השוכרים, רמות סיכון שונות, שיעורי תפוסה צפויים וכו'.
בהתייחס למיקום הנכס, כמו גם עליית שיעור הריבית, **סביר לחשב שיעור תשואה שנתי בגבולות 7.5%**.

● **סיכום הממצאים - מסחרי**

מניתוח העסקאות לעיל, בהתאמה למיקום הנכס ותוך אבחנה בין נכס חדש לישן (המוצג בד"כ כשטח רצפה והכולל בד"כ פוטנציאל וכדו') ובהתייחס להיקף שטחי המסחר בחווה"ד ותוך התייחסות לרמת החשיפה הנמוכה, **יחסית למרכז מסחרי פעיל, נראה סביר לאמוד שווי מ"ר בסיסי מסחרי ברוטו ברמת מעטפת, הכולל חשיפה מלאה לרחוב, בגבולות 25,000 ₪**.
(משקף דמ"ש חודשיים בסך 155-160 ₪ למ"ר בשיעור היוון שנתי 7.5%).
שטחי גלריה למסחר חושבו במקדם 0.60.
שטחי מסחר עליונה חושבו במקדם 0.70.

תקבולי היזם הצפויים בפרויקט ושווי דירות התמורה לבעלים

אומדן תקבולי היזם בפרויקט

דירות מגורים

הסעיף	שווי מ"ר / פלדלת כולל מע"מ	שטח פלדלת ליח"ד	מחיר לדירה כולל מע"מ	מס' יח"ד	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים בניכוי מע"מ
דירות קטנות (דירור מכליל)	30,240 ₪	55 מ"ר	1,663,200	95	158,004,000 ₪	133,901,695 ₪
דירות טיפוסיות	25,200 ₪	120 מ"ר	3,017,547	193	582,386,581 ₪	493,547,950 ₪
דירה עם דירור	25,200 ₪	150 מ"ר	3,780,000	95	359,100,000 ₪	304,322,034 ₪
דירות מיוחדות	31,500 ₪	150 מ"ר	4,725,000	12	56,700,000 ₪	48,050,847 ₪
סך תקבולים ממכירת דירות מגורים					1,156,190,581 ₪	979,822,526 ₪

מסחר

הסעיף	שווי מ"ר / יח' שטח	סה"כ
מסחר ק"ק	25,000 ₪	480 מ"ר
מסחר גלריה	15,000 ₪	240 מ"ר
מסחר ק"א	17,500 ₪	320 מ"ר
חניות למסחר	50,000 ₪	28
סך תקבולים משטחי מסחר, ללא מע"מ		22,600,000 ₪

סך תקבולי היזם בפרויקט, ללא מע"מ -

1,002,422,526 ₪

אומדן שווי דירות התמורה לבעלים בפרויקט

סוג	שווי מ"ר / פלדלת כולל מע"מ	שטח פלדלת ליח"ד	מחיר לדירה כולל מע"מ	מס' יח"ד	שווי כולל מע"מ
דירה טיפוסית	25,956 ₪	98 מ"ר	2,551,612	80	204,128,922 ₪
סך שווי דירות תמורה לבעלים כולל מע"מ					204,128,922 ₪

סך אומדן שווי דירות התמורה לבעלים, כולל מע"מ -

204,128,922 ₪

ניתוח שטחי ומחירי הדירות הממוצעים בפרויקט

הסעיף	דירות יזם	תמורה לבעלים	סה"כ הפרויקט
סך שווי הדירות כולל מע"מ	1,156,190,581 ₪	204,128,922 ₪	1,360,319,503 ₪
מס' דירות	395	80	475
שווי דירה ממוצע כולל מע"מ	2,927,065 ₪	2,551,612 ₪	2,863,831 ₪
סך שטח פלדלת	44,386 מ"ר	7,864 מ"ר	52,250 מ"ר
מחיר ממוצע למ"ר פלדלת כולל מע"מ	26,049 ₪	25,956 ₪	26,035 ₪

עמוד 49 מתוך 56 עמודים

15.3. עלות הקמת הפרויקט (ללא מע"מ)

תקציב הפרויקט

השומה מבוססת על ההנחה שבהוראות תקן 21 של הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים, לפיה כל העלויות בפרויקט יחולו על היזם, מלבד חובות שיחולו על הדיירים כגון - חוב ארנונה, חובות מס וכיו"ב. חו"ד זו מבוססת על תכנית רעיונית להגשה לוועדה המקומית, אשר הוצגה בפנינו. תקציב הפרויקט מבוסס על ההנחות הבאות:

מימון וערבויות: 8.00% מסך עלויות הקמת הפרויקט (ללא מימון).

לא הובאו בחשבון הוצאות מימון עד לתחילת הבניה.

לוח זמנים: הפרויקט ייבנה בהינף אחד - תק' הבניה 54 חודשים, ממועד תחילת הבניה.

בניה ישירה: עלויות בניה מתייחסות לבניה ע"י קבלן מפתח ומגלמות רווח קבלני.

עלויות הבניה חושבו ליניארית לאורך תקופת הביצוע.

עלויות כלליות: חושבו ליניארית לכל אורך תקופת הבניה.

מע"מ: עפ"י חוק מע"מ סעיף 31א' יחול על היזם מע"מ בשיעור אפס בפרויקטים של פינוי בינוי,

בגין עלויות הבניה המיוחסות להקמת דירות התמורה שאינו עולה על תקרת השווי.

הנ"ל אינו מתייחס להוצאות אשר הוציא היזם עבור בעלי הזכויות בדירות המגורים

(שכ"ט עו"ד, עלויות העברה וכו').

מס שבח: עפ"י תיקון 67 לפרק חמישי 4 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) יחול פטור

מתשלום מס שבח בגין דירות התמורה ששטחה עד 150% משטחה של יחידת מגורים

הנמכרת ולא יותר מ-200 מ"ר.

מס רכישה: חושב לפי שווי עלויות הבניה הישירה לדיירים ובתוספת החלק היחסי

בעלויות הכלליות.

היטל השבחה: ביום 30.3.2022 החליטה מועצת העיר ירושלים על פטור מלא מהיטל השבחה

בגין שטחי מגורים בפרויקטים של פינוי בינוי בשכונות השיכונים,

ביניהן השכונה שבנדון. לפיכך הובא בחשבון פטור מלא מהיטל השבחה לשטחי המגורים,

חושב היטל השבחה צפוי בגין שטחי המסחר הכלולים בתכנית.

עלויות אחזקה: ע"פ החלטת מועצת העיר, אחד מהתנאים למתן פטור מלא מהיטל השבחה בפרויקט

פינוי בינוי הינו התחייבות היזם לתשלום דמי אחזקה לדיירי המתחם ל- 10 שנים.

עמוד 50 מתוך 56 עמודים

להלן אומדן התקציב הנדרש לפרויקט (באלפי ₪, ללא מע"מ):

מפתח עלויות		
שטח עילי מגורים	6,700 ₪	למ"ר
מרתף- חניות	3,400 ₪	למ"ר
פיתוח חצר	500 ₪	למ"ר
מרפסות פתוחות	2,500 ₪	למ"ר
שטחי מסחר - עילי	5,000 ₪	למ"ר
הריסה ופינוי	400 ₪	למ"ר
שטח ציבורי בנוי כולל מע"מ - גמר מלא	7,906 ₪	למ"ר, כולל מע"מ שאינו ניתן לקיזוז
שטח חצר לשב"צ כולל מע"מ	944 ₪	למ"ר, כולל מע"מ שאינו ניתן לקיזוז
פיתוח שב"פ	944 ₪	למ"ר, כולל מע"מ שאינו ניתן לקיזוז
תכנון ויועצים - היתר בניה	25,000 ₪	ליח"ד
תכנון ויועצים - אישור תב"ע	10,000 ₪	ליח"ד
תכנון ויועצים - שטח מסחרי שב"צ	2%	מעלויות בנייה ישירה
אגרות והיטלים - שטח עילי	440 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים	324 ₪	למ"ר
חיבור חשמל וגז	4,000 ₪	ליח"ד
מערכת פינוי אשפה פניאומטית	6,000 ₪	ליח"ד
חיבור חשמל - מסחרי	60 ₪	למ"ר
שיווק ופרסום	2.0%	מהמכירות
משפטיות יזם	1.5%	מהמכירות
תקורה ופיקוח	5.5%	מעלויות בנייה ישירה
עו"ד דיירים	20,000 ₪	ליח"ד, ללא מע"מ
מפקח דיירים	10,000 ₪	לחודש, ללא מע"מ
שמאי דיירים	3,500 ₪	ליח"ד, ללא מע"מ
ניהול וארגון דיירים	10,000 ₪	ליח"ד, ללא מע"מ
מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי	80	
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש - מגורים	5,000 ₪	ליח"ד
תקופת הבניה (בחודשים)	54	
עלות הובלה- כיוון אחד	3,500 ₪	ליח"ד, ללא מע"מ
מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	18%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע"מ
דמי אחזקה לחודש	4.8 ₪	לכל מ"ר משטח דירות התמורה לחודש למשך 10 שנים
תקופת האחזקה (שנים)	10.0	שנים
ב.צ.מ.	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	5%	מהתמורה לדיירי המתחם
עלויות מימון וערבויות	8.0%	מסך עלויות ההקמה, לא כולל מימון
תקופת דמ"ש לדיור חלוף (חודשים)	4.8	תקופת ביצוע + 3 חודשים לפינוי לפני ועד אכלוס אחרי
תקופת הבניה (שנים)	4.5	

עמוד 51 מתוך 56 עמודים

עלויות ייזום				
סה"כ (אלפי ₪)	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
713	1,500 ₪	475	1	אדריכלות תב"ע
1,663	3,500 ₪	475	1	יועצים תב"ע
800	10,000 ₪	80	1	ניהול וארגון דיירים
100			1	עו"ד יום והוצאות נוספות: כנסים, חומר שיווקי וכו'
נכלל ברווח היזמי				דמי יזמות עבור החזר ההשקעה שנדרשה לאישור התב"ע + סיכון (במכירת הפרויקט ליזם אחר או בכניסה לשותפות)
3,275	סה"כ עלות ייזום באלפי ₪			

עלויות - שטחי יזם					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
בניה ישירה					
373,792		6,700 ₪	מ"ר	55,790 מ"ר	שטח עילי למגורים
16,600		2,500 ₪	מ"ר	6,640 מ"ר	מרפסות פתוחות
79,253		3,400 ₪	מ"ר	23,310 מ"ר	מרתף- חניות ומחסנים למגורים
5,200		5,000 ₪	מ"ר	1,040 מ"ר	שטח עילי למסחר
4,692		3,400 ₪	מ"ר	1,380 מ"ר	מרתף- חניות למסחר
696	85.24%	400 ₪	מ"ר	2,041 מ"ר	הריסה ופינוי
387	85.24%	500 ₪	מ"ר	908 מ"ר	פיתוח חצר
480,620					סה"כ עלות בניה ישירה
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
27,927		440 ₪	מ"ר	63,470 מ"ר	שטח עילי כולל מרפסות
8,012		324 ₪	מ"ר	24,690 מ"ר	מרתפים
35,939					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
9,875		25,000 ₪	יח"ד	395	תכנון ויועצים - היתר בניה
104		5,200 ₪	אחוז מעלות בניה ישירה	2.0%	תכנון ויועצים - שטחי מסחר
1,580		4,000 ₪	יח"ד	395	חיבור חשמל למגורים
2,370		6,000 ₪	יח"ד	395	מע' פינוי אשפה פניאומטית
62		60 ₪	מ"ר	1,040 מ"ר	חיבור חשמל למסחר
23,576		1,178,790,581 ₪	מתקבולים כולל מע"מ	2.0%	שיווק ופרסום
15,707		5,000 ₪ בניכוי 5,000 ₪ מרוכש דירה	מתקבולים כולל מע"מ	1.5%	משפטיות יזם
26,434		480,620	מעלות בניה ישירה	5.5%	תקורה ופיקוח
24,031		480,620	מעלות בניה ישירה	5.0%	ב.צ.מ.
139,678					סה"כ עלויות עקיפות
620,298	סך עלויות דירות יזם באלפי ₪				

עמוד 52 מתוך 56 עמודים

עלויות בינוי בינוי					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
בניה ישירה					
66,230		6,700 ₪	מ"ר	9,885 מ"ר	שטח עילי מגורים
2,400		2,500 ₪	מ"ר	960 מ"ר	מרפסות פתוחות
15,886		3,400 ₪	מ"ר	4,672 מ"ר	מרתף- חניות ומחסנים למגורים
120	14.76%	400 ₪	מ"ר	2,041 מ"ר	הריסה ופינוי
67	14.76%	500 ₪	מ"ר	908 מ"ר	פיתוח חצר
84,703					סה"כ עלות בניה ישירה
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
4,772		440 ₪	מ"ר	10,845 מ"ר	שטח עילי
-821		402 ₪	מ"ר	2,041 מ"ר	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
1,516		324 ₪	מ"ר	4,672 מ"ר	מרתפים
5,467					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
2,000		25,000 ₪	יח"ד	80	תכנון ויועצים - היתר בניה
320		4,000 ₪	יח"ד	80	חיבור חשמל למגורים
480		6,000 ₪	יח"ד	80	מע"י פינוי אשפה פניאומטית
22,800		285,000 ₪	יח"ד	80	שכ"ד חלופי בתקופת הבניה - דירות מגורים
4,490		4.80 ₪	למ"ר דירות תמורה	7,864 מ"ר	דמי אחזקה ל- 80% משטחי פלדלת תמורה
4,659		84,703	מעלות בניה ישירה	5.5%	תקורה ופיקוח
4,235		84,703	מעלות בניה ישירה	5.0%	ב.צ.מ.
540		10,000 ₪	לחודש	54	מפקח דיירים (ללא מע"מ)
280		3,500 ₪	יח"ד	80	שמאי דיירים (ללא מע"מ)
1,600		20,000 ₪	יח"ד	80	עו"ד דיירים (ללא מע"מ)
46,871					סה"כ עלויות עקיפות
מס שבח / מע"מ שרותי בניה					
0			הנחת פטור מלא		מס שבח מגורים
0			הנחת פטור מלא		מע"מ שרותי בניה מגורים
0					סה"כ מס שבח ומע"מ שרותי בניה
131,574					סה"כ לפני מס רכישה
6,779			מסך התמורה לדיירים כולל היטל השבחה	5%	מס רכישה
138,353					סה"כ עלויות בינוי בינוי באלפי ₪

מטלה ציבורית					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
11,551	100%	7,906 ₪	מ"ר	1,461 מ"ר	שטח מבנה ציבור עילי (כולל מע"מ)
949	100%	944 ₪	מ"ר	1,005 מ"ר	שטח חצר לגני ילדים ומעונות יום
4,689	100%	3,978 ₪	מ"ר	1,179 מ"ר	שטח מרתף משויך למבנה ציבורי (כולל מע"מ)
2,506	100%	944 ₪	מ"ר	2,655 מ"ר	שצ"פ (כולל מע"מ)
103	100%	71 ₪	מ"ר	1,461 מ"ר	חיבור חשמל מבנה ציבור (כולל מע"מ)
394	100%	19,694	אחוז מבניה ישירה	2.0%	תכנון ויועצים
1,083	100%	19,694	אחוז מבניה ישירה	5.5%	תקורה ופיקוח
985	100%	19,694	אחוז מבניה ישירה	5.0%	ב.צ.מ.
1,000	100%	1,000,000 ₪	קומפלט	1	תכנון מגרש חום - קומפלט
23,259					סה"כ מטלות ציבוריות

עמוד 53 מתוך 56 עמודים



עלות מימון וערבויות				
סה"כ (אלפי ₪)		כמות		הוצאות מימון
63,998	799,978	מסה"כ עלות הפרויקט (לא כולל מימון)	8.00%	
63,998				סה"כ עלויות מימון וערבויות, באלפי ₪

סיכום עלויות הפרויקט		
אלפי ₪	%-ב	
3,275	0.38%	עלות יזום : אישור תב"ע והחתמת דיירים
620,298	71.80%	עלות דירות היזם
138,353	16.01%	עלות פינוי בינוי
23,259	2.69%	עלות מטלה ציבורית
63,998	7.41%	עלות מימון וערבויות
3,998	0.46%	היטל השבחה
10,795	1.25%	רכישת קרקע מרמ"י כולל מס רכישה
863,977	100.0%	סה"כ עלות הפרויקט

להלן תחשיב היטל השבחה צפוי:

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר		
שווי ממוצע למ"ר ברוטו למסחר, מגלם גלריות	26,500 ₪	
בניכוי יזמות	21,200 ₪	25%
בניכוי עלות בניה כוללת למ"ר (*)	13,075 ₪	8,125 ₪
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	13,100 ₪	
(*) עלות בניה כוללת למ"ר ברוטו למסחר		
עלות בניה ישירה	5,000 ₪	
העמסת גלריות	1,500 ₪	
סה"כ בניה ישירה	6,500 ₪	
העמסת עקיפות	8,125 ₪	25%

סך שטחי מסחר ברוטו	800 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	13,100 ₪
סיכום ביניים	10,480,000 ₪
הפחתה לדחיה ולבעלות משותפת	0.76
שווי דחוי זכויות למסחר	7,995,142 ₪
השבחה	7,995,142 ₪
היטל השבחה	3,997,571 ₪

להלן תחשיב עלות רכישת קרקע משלימה מרמ"י:

שווי התכנית - מצב מוצע			
הסעיף	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח פלדלת מגורים	52,250 מ"ר	9,000 ₪	470,250,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים	800 מ"ר	13,100 ₪	10,480,000 ₪
סיכום ביניים I			480,730,000 ₪
בניכוי עלות מטלה ציבורית			-23,259,287 ₪
סיכום ביניים II			457,470,713 ₪
מקדם הפחתה לדחיה ולמושעא			0.76
סך שווי המגרשים הסחירים			349,002,216 ₪

A

חישוב החלק היחסי של רמ"י בתכנית		
סך שטח התכנית הסחיר - חלקות מגורים וחניה	6,435 מ"ר	B
סך שטח חלקה 32 בבעלות מ. ישראל ובייעוד לחניה פרטית	1,327 מ"ר	C
מקדם שווי אקווי לחלקה 32 (ביחס לשווי קרקע בסביבה)	15.00%	D
חלק יחסי מיוחס לחלקה 324	3.09%	(D*C)/B=E

E*A

עלות רכישת קרקע משלימה מרמ"י	10,795,476 ₪
------------------------------	--------------

עמוד 54 מתוך 56 עמודים

16. ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט

לאור הגורמים, השיקולים והתחשיבים שלהלן הגעתי לכלל דעה, באשר לכדאיות הכלכלית של הפרויקט, נכון למועד עריכת השומה, כדלהלן:

475	סה"כ דירות בפרויקט
1,002,423	סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
863,977	עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
138,446	רווח באלפי ש"ח
16.02%	שיעור הרווח, % מעלויות
13.81%	שיעור הרווח, % ממכירות
5.94	יחס פינוי בינוי - מס' יח"ד
9.47	יחס פינוי-בינוי - שטחים
8.25	יחס פינוי בינוי - זכויות

17. בדיקת רגישות

מוצגת להלן טבלת רגישות דו ממדית המשקפת את השינוי ברווחיות הצפויה, כנגזרת של השינויים בעלויות הבניה ובמחירי המכירה:

שינוי בעלויות הבנייה באחוזים							שינוי בהכנסות ב-%
15%	10%	5%	0%	-5%	-10%		
15.86%	19.53%	23.45%	27.63%	32.10%	36.90%	10%	
10.59%	14.10%	17.84%	21.83%	26.09%	30.67%	5%	
5.33%	8.67%	12.22%	16.02%	20.09%	24.45%	0%	
0.06%	3.23%	6.61%	10.22%	14.09%	18.23%	-5%	
-5.21%	-2.20%	1.00%	4.42%	8.08%	12.01%	-10%	
-10.47%	-7.63%	-4.61%	-1.38%	2.08%	5.78%	-15%	

מוצגת להלן טבלת רגישות דו ממדית המשקפת את השינוי ברווחיות הצפויה, כנגזרת של שטח התוספת לכל אחת מדירות בעלי הזכויות במתחם:

שטח תוספת	רווחיות
25.00 מ"ר	16.02%
12.00 מ"ר	18.63%
0.00 מ"ר	21.04%

18. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו, או במזמין חוות הדעת וכי חוות דעתי זו נערכה על פי מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.
- הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל-פי תקני הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעתי זו נערכה עבור מזמינה, אליה היא מופנית ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

לראיה באנו על החתום, היום 24.2.2025



ליאור הלפרן
שמאי מקרקעין



גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין

נספחים

1. נסחי רישום

עמוד 56 מתוך 56 עמודים

נספח מס' 1

נסחי רישום מקרקעין



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

הנכס נוצר ע"י שטר:	51102/1991	מיום:	10/02/1991	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	3,083	49	מוסכם	51102/1991	9442/91
הערות:	אזור מגורים שכונת תלפיות מזרח מפה מס' 729/85 התשריט המתוקן מיום 19.11.13 הוא התשריט הקובע בנוגע ליחידות המשנה 8/47 ו- 8/48. "קיים תיקון צו מיום 24.12.13 המבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54 (ב) (1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011". תיק ב"מ 65/14 "קיים תיקון צו מיום 27.3.14 המבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54 (ב) (1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011".				
כתובת:	עולי הגרדום 21,23,25, ירושלים				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	חלקה זו וחלקה 31 נהנות מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ומזכות חניה חופשית לכלי רכב	לטובת	30207	גוש שומה	32	51102/1991/1000
-----------	-------	--	-------	-------	----------	----	-----------------

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	קרקע	1	4/276

בעלויות

מכר	שטיינברג עודד	ת.ז.	200313385	בשלמות	30219/2016/1
-----	---------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9322/2010/2
דרגה:	ראשונה				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14147/2014/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				50/2013/2
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30219/2016/2



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

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

הערות:

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	קרקע	1	4/276

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	51102/1991
-----------------	-------------	--------	------------

חכירות

שכירות	עוזרי תקוה	ת.ז.	109888	1 / 2	2962/1992
שכירות	עוזרי שלום	ת.ז.	84597	1 / 2	2962/1992
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2020	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	5054/2016/1
------------------------------	------------------------------------	-------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	ראשונה	1	4/276

בעלויות

מכר	ג'נדל ניקול רבקה	ת.ז.	337906143	בשלמות	30219/2016/3
-----	------------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה לפי תקנה 27 (א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	50/2013/2
-------------------------------------	-------------------------------------	-----------

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	30219/2016/4
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	ראשונה	1	4/276



29883 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30207 חלקה: 8

בעלויות					
מכר	קרטיס מתן טוביה	ת.ז.	208920504	1 / 2	28873/2024/1
מכר	קרטיס נועה	ת.ז.	207869876	1 / 2	28873/2024/1

משכנתאות					
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28873/2024/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 5					
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף		
78	ראשונה	1	8/276		

בעלויות					
מכר	סיגל רבקה	ת.ז.	023013709	בשלמות	27380/2021/1

משכנתאות					
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	27380/2021/2
דרגה: ראשונה					

הערות					
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19146/2014/3
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 6					
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף		
52	ראשונה	1	5/276		

בעלויות					
מכר	אסף שרון	ת.ז.	029615945	בשלמות	30219/2016/5

משכנתאות					
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	20846/2012/2
דרגה: ראשונה					



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

הערות

30219/2016/6				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שניה	1	4/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	צוראל רון משה	ת.ז.	5592599	1 / 2	19147/2014/2
מכר ללא תמורה	צוראל עטרה	ת.ז.	12426847	1 / 2	19147/2014/2

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19147/2014/3
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שניה	1	4/276

בעלויות

מכר	דר מרגלית	ת.ז.	63768048	בשלמות	1805/2016/23
-----	-----------	------	----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1805/2016/24
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				5054/2016/2
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	-------------

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
78	שניה	1	8/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	בירנבוים הילדה	ת.ז.	312074206	1 / 2	19147/2014/5
---------------	----------------	------	-----------	-------	--------------



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

19147/2014/5	1 / 2			בירנבוים הילדה	מכר ללא תמורה
--------------	-------	--	--	----------------	---------------

הערות

19147/2014/6				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
62	שניה	1	6/276

בעלויות

19147/2014/8	בשלמות	853738	ת.ז.	סתני נורית	מכר ללא תמורה
--------------	--------	--------	------	------------	---------------

הערות

19147/2014/9				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שלישית	1	4/276

בעלויות

29375/2013/3	בשלמות	7/461263	ת.ז.	פנחס צופיה	מכר ללא תמורה
--------------	--------	----------	------	------------	---------------

הערות

29375/2013/4				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שלישית	1	4/276



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

בעלויות

46562/2024/13	בשלמות			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	מכר ללא תמורה
---------------	--------	--	--	---------------------------------	---------------

הערות

46562/2024/14				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
78	שלישית	1	8/276

בעלויות

19147/2014/11	בשלמות	304239411	ת.ז.	פקדה דבורה	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	------------	---------------

הערות

19147/2014/12				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					הערות:
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
62	שלישית	1	6/276

בעלויות

1289/2022/1	1 / 2	309616845	ת.ז.	אליאס סיסאי	מכר
1289/2022/1	1 / 2	342703113	ת.ז.	גברמסקל רחל	מכר

משכנתאות

1289/2022/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19147/2014/15				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					הערות:
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
96	רביעית	1	10/276

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	כחול	מרפסת גג	25

בעלויות

מכר	ניקולס צוקער חיה צפורה	ת.ז.	313749806	בשלמות	33351/2018/26
-----	------------------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	33351/2018/27
הערות:			

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
86	רביעית	1	9/276

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ב	אדום	מרפסת גג	25

בעלויות

מכר	תופיקיאן זמיר	ת.ז.	1355569	בשלמות	1805/2016/36
-----	---------------	------	---------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	1805/2016/37
הערות:			

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	קרקע	2	4/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	גולדמן שרה	ת.ז.	314255175	בשלמות	19147/2014/17
---------------	------------	------	-----------	--------	---------------



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

משכנתאות

6992/2006/3	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19147/2014/18				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
					סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	קרקע	2	4/276

בעלויות

51102/1991	בשלמות		מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	-------------	-----------------

חכירות

12148/1995	1 / 2	5718287	ת.ז.	ששון פרידה	העברת שכירות
10941/2003/1	1 / 2	054650676	ת.ז.	ששון משה	העברת שכירות
בשלמות		חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	תאריך סיום: 31/03/2021	רמה: ראשית

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	ראשונה	2	4/276

בעלויות

51102/1991	בשלמות		מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	-------------	-----------------

חכירות

2948/1992/1	בשלמות	14861314	ת.ז.	נוסבכר בלימה	שכירות
בשלמות		חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	תאריך סיום: 31/03/2021	רמה: ראשית

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	ראשונה	2	4/276



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

בעלויות

33504/2018/29	1 / 2	014648059	ת.ז.	סירקין דניאל	מכר
33504/2018/29	1 / 2	025226549	ת.ז.	לשם מאיה	מכר

הערות

33504/2018/30				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
78	ראשונה	2	8/276

בעלויות

19147/2014/20	בשלמות	321822108	ת.ז.	וינשטיין חנה	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	--------------	---------------

משכנתאות

19235/2002/2	בשלמות	520017872	חברה	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

30471/2013/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19147/2014/21				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
52	ראשונה	2	5/276

בעלויות

51102/1991	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

7792/2001/1	1 / 2	308940113	ת.ז.	קוגן ליאוניד	העברת שכירות
-------------	-------	-----------	------	--------------	--------------



29883 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

7792/2001/1	1 / 2	308940162	ת.ז.	קוגן ביאנקה	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2021	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 23

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
4/276	42.50	שניה	2	

בעלויות

5952/2024/1	בשלמות	226585792	ת.ז.	פליסוסר כפיר עדן	ירושה
-------------	--------	-----------	------	------------------	-------

הערות

30219/2016/22				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

17251/2019/1		515448348	חברה	החברה לשימור והתחדשות ערים בישראל בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38
				התחייבות מיום 14.5.2019	הערות:

תת חלקה 24

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
4/276	42.50	שניה	2	

בעלויות

46562/2024/15	בשלמות			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	מכר ללא תמורה
---------------	--------	--	--	---------------------------------	---------------

הערות

46562/2024/16				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 25

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
8/276	78	שניה	2	

בעלויות

30219/2016/23	1 / 2	101212	ת.ז.	חמד אברהם	מכר
30219/2016/23	1 / 2	050616762	ת.ז.	חמד רג'ינה	מכר



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

הערות

30219/2016/24				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
62	שניה	2	6/276

בעלויות

מכר	סנפט מרים	דרכון	2861385	1 / 2	1805/2016/38
מכר	סנפט מרים	דרכון	424152747	1 / 2	1805/2016/38

הערות

	מדינת ישראל				1805/2016/39
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שלישית	2	4/276

בעלויות

מכר	תדהר רות	ת.ז.	013608153	3 / 4	30219/2016/25
מכר	תדהר גדעון	ת.ז.	050076686	1 / 4	30219/2016/25

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	19679/2009/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

	מדינת ישראל				30219/2016/26
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שלישית	2	4/276



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

בעלויות

51102/1991	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

76/2009/3	בשלמות	54571344	ת.ז.	רבני אליעזר	העברת שכירות
	בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	תאריך סיום: 31/03/2021	רמה: ראשית

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
78	שלישית	2	8/276

בעלויות

11034/2021/1	1 / 2	300683430	ת.ז.	אנגל מנחם	מכר
11034/2021/1	1 / 2	305768640	ת.ז.	אנגל תחיה	מכר

משכנתאות

11034/2021/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

1805/2016/41				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
62	שלישית	2	6/276

בעלויות

33504/2018/31	בשלמות	014553242	ת.ז.	טריבלסקי זנה	מכר
---------------	--------	-----------	------	--------------	-----

הערות

33504/2018/32				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 31



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
86	רביעית	2	10/276

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	כחול	מרפסת גג	25

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	51102/1991
-----------------	-------------	--------	------------

חכירות

שכירות	אלויס בטיה	ת.ז.	022220909	בשלמות	11526/2012/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2070	נרשמה חכירה מהונות	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11526/2012/3
דרגה: ראשונה	הערות:	כתוצאה מתקון טעות סופר, שטר מקורי 17050/3/2002			

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
96	רביעית	2	9/276

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד	אדום	מרפסת גג	25

בעלויות

מכר	איתן חן	ת.ז.	034813329	1 / 2	22802/2017/1
מכר	איתן חן	ת.ז.	034813329	1 / 2	10390/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	22802/2017/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19147/2014/24
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

תת חלקה 33				
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף	
42.50	קרקע	3	4/276	

בעלויות				
מכר	אדלר רוזה	ת.ז.	016629446	1 / 2
מכר	אדלר סרגי	ת.ז.	016629438	1 / 2

הערות				
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים			10923/2015/1
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל			24283/2015/17
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 34				
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף	
42.50	קרקע	3	4/276	

בעלויות				
מכר	בורדו טובה	ת.ז.	034557124	3 / 4
מכר	בורדו טובה	ת.ז.	034557124	1 / 4

משכנתאות				
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות
דרגה: ראשונה				

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל			33504/2018/34
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 35				
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף	
42.50	ראשונה	3	4/276	



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

בעלויות

מכר	סימן-טוב אורי	ת.ז.	023865413	בשלמות	33504/2018/35
-----	---------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				33504/2018/36
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 36

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	ראשונה	3	4/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	קופטיאב סמיון	ת.ז.	016477911	בשלמות	21397/2018/1
---------------	---------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1805/2016/44
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
78	ראשונה	3	8/276

בעלויות

מכר	סררו מתיאס	ת.ז.	6298241	1 / 2	1805/2016/46
מכר	סררו אנט	ת.ז.	6298242	1 / 2	1805/2016/46

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1805/2016/47
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערה על מינוי אפוטרופוס	סררו מזל טוב	ת.ז.	054527973		39198/2021/1
	סררו חיים	ת.ז.	062982434		
הערות:	תיק בימ"ש א"פ 41681-03-21 בית משפט לעניני משפחה בירושלים מיום 18.7.2021				



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

תת חלקה 38

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
52	ראשונה	3	5/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	מגור חנה	ת.ז.	016328254	1 / 2	19147/2014/26
מכר ללא תמורה	מגור חנה	ת.ז.	016328254	1 / 2	19147/2014/26

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19147/2014/27
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 39

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שניה	3	4/276

בעלויות

מכר	רחמים משה משלה	ת.ז.	303179238	בשלמות	52671/2022/1
-----	----------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30219/2016/28
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 40

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שניה	3	4/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	דר יחיאל	ת.ז.	014468359	1 / 4	19147/2014/29
מכר ללא תמורה	דר יחיאל	ת.ז.	014468359	3 / 4	19147/2014/29

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19147/2014/30
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

תת חלקה 41

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
78	שניה	3	8/276

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	51102/1991
-----------------	-------------	--------	------------

חכירות

שכירות	איינשטיין סטנלי	ת.ז.	1381240	1 / 2	313/1992
העברת שכירות ללא תמורה	איינשטיין סטנלי	ת.ז.	1381240	1 / 2	20633/1994
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2021	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 42

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
62	שניה	3	6/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	שולגין אולגה	ת.ז.	321120784	בשלמות	19147/2014/32
---------------	--------------	------	-----------	--------	---------------

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	814/2000/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל			19147/2014/33
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

תת חלקה 43

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שלישית	3	4/276

בעלויות

מכר	הורוביץ צבי יהודה	ת.ז.	206342354	1 / 2	24284/2021/1
מכר	לונדון הדר	ת.ז.	301301628	1 / 2	24284/2021/1



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

משכנתאות

24284/2021/2	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19147/2014/36				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 44

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
42.50	שלישית	3	4/276

בעלויות

19147/2014/38	בשלמות	025132341	ת.ז.	יום טוב יאיר	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	--------------	---------------

משכנתאות

27234/2011/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19147/2014/39				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 45

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
78	שלישית	3	8/276

בעלויות

51102/1991	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

23072/2019/1	1 / 2	328958046	ת.ז.	עמר ז'אק פטריס	העברת שכירות
23072/2019/1	1 / 2	328958053	ת.ז.	עמר סטפני הלן	העברת שכירות
בשלמות		חלק בנכס:		31/03/2025	תאריך סיום: נרשמה חכירה מהוונת



29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

תת חלקה 46

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
62	שלישית	3	6/276

בעלויות

מכר ללא תמורה	בן ישי ניר	ת.ז.	33369174	בשלמות	45793/2021/1
---------------	------------	------	----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1805/2016/49
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 47

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
96	רביעית	3	10/276

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ו'	אדום	מרפסת גג	25

בעלויות

מכר	אבלס דקל	ת.ז.	036454726	בשלמות	1805/2016/50
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1805/2016/51
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 48

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
86	רביעית	3	9/276

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה'	כחול	מרפסת גג	25

בעלויות

מכר	בל גדליה	ת.ז.	1648935	1 / 2	30219/2016/29
-----	----------	------	---------	-------	---------------

29883

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 8

30219/2016/29	1 / 2	1648936	ת.ז.	בל שרה	מכר
---------------	-------	---------	------	--------	-----

הערות					
30219/2016/30				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

29895

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30207 חלקה: 28

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	5,092				

גבולות

צפון	בהתאם לתצ"ר מס 729/85
דרום	" " " "
מזרח	" " " "
מערב	" " " "

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

תלפיות מזרח
שטח בנין ציבורי
מפה מ"ס 729/85

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
6296/1989/2	17/07/1989	מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	עיריית ירושלים		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

הנכס נוצר ע"י שטר:	51144/1991	מיום:	10/02/1991	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	2,025	33	מוסכם	51144/1991	9451/91
הערות:	אזור מגורים מפה מ"ס 729/85				
כתובת:	רח' קדושי בבל 2,4,6,8, ירושלים				

הערות

הערה בדבר אתר עתיקות	פורסם בילקוט פרסומים מס' 4224 מיום 23.6.1994
----------------------	--

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	חלקה זו וחלקה 8 נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב וזכות חניה חופשית לכלי רכב	נהנית	חלקה זו וחלקה 8 נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב וזכות חניה חופשית לכלי רכב	51144/1991/1000
לטובת	30207	גוש שומה	32		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	א	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	כהן מינה	ת.ז.	1355565	1 / 2	29376/2013/19
מכר ללא תמורה	כהן שרה	ת.ז.	6944400	1 / 2	29376/2013/19

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	29376/2013/20
הערות:	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	א	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	ישראל דפנה	ת.ז.	4202233	בשלמות	19155/2014/17
---------------	------------	------	---------	--------	---------------



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

הערות

19155/2014/18				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

44690/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: התחייבות מיום 25.10.2022					

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	א	6/176

בעלויות

29376/2013/23	1 / 2	23265	ת.ז.	חזקיהו בת שבע	מכר ללא תמורה
13554/2016/1	1 / 2	000232652	ת.ז.	חזקיהו בת שבע	ירושה

הערות

29376/2013/24				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

20860/2019/1		055046833	ת.ז.	בן שושן רינה	הערת אזהרה סעיף 126
		052642725	ת.ז.	לוי שפרה שירי	
		056526536	ת.ז.	רנון נאווה	
		022106918	ת.ז.	חדוות איר	
		028144913	ת.ז.	חזקיהו שי	
הערות: הימנעות מעשיית עסקה					

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	א	6/176

בעלויות

19155/2014/20	בשלמות	037305950	ת.ז.	חוי מורן	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	----------	---------------



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

משכנתאות

15697/2011/1	בשלמות	051151041	ת.ז.	חאוי דוד	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19155/2014/21				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	א	6/176

בעלויות

19155/2014/23	בשלמות	314163296	ת.ז.	איגנטיב יבגניה	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	----------------	---------------

הערות

19155/2014/24				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

44974/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 09.08.2022

8880/2024/1		209177963	ת.ז.	ישראל אוריאל יצחק	הערת אזהרה סעיף 126
		323947861	ת.ז.	כרמלי בר	
					הערות: התחייבות מיום 27.02.2024

25255/2024/1		520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הלווים: ישראל אוריאל יצחק, כרמלי בר

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	א	6/176



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

בעלויות

מכר	אלמו אמבט (איימי)	ת.ז.	317609741	בשלמות	1806/2016/30
-----	-------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	הון חברה להשקעות ונאמנות בע"מ	חברה	510105281	בשלמות	18119/2002/4
דרגה:	שניה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1806/2016/31
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ס. שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		45048/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 02.04.2023				

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		החלק ברכוש המשותף	
59	שלישית	א			6/176

בעלויות

מכר	זוהר ששון יעל	ת.ז.	59813634	בשלמות	30237/2016/31
-----	---------------	------	----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30237/2016/32
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ס. שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		45050/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 02.03.2023				

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		החלק ברכוש המשותף	
59	שלישית	א			6/176

בעלויות

מכר	פורוטן אורי	ת.ז.	208917112	1 / 2	1239/2020/1
מכר	פורוטן אורית	ת.ז.	208088104	1 / 2	1239/2020/1



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

משכנתאות

1239/2020/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

30237/2016/34				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

45003/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 11.08.2022

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	ב	4/176

בעלויות

19155/2014/26	בשלמות	015651193	ת.ז.	רובינס ליאו	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	-------------	---------------

הערות

19155/2014/27				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
					סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

44985/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 09.08.2022

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	ב	4/176

בעלויות

27770/2022/1	1 / 2	203169123	ת.ז.	מתתיהו ספיר	מכר
27770/2022/1	1 / 2	203026935	ת.ז.	מתתיהו תמיר	מכר

הערות

33493/2018/26				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
---------------	--	--	--	-------------	-----------------------



29885 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30207 חלקה: 31

סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:				
45702/2023/1	540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
התחייבות מיום 9.8.2022 הערות:				
10065/2024/1	313479131	ז.ת	גולן שלי	הערת אזהרה סעיף 126
	316234111	ז.ת	גולן יוסף אלעד	
התחייבות מיום 03.03.2024 הערות:				
15215/2024/1	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הלוואה: גולן שלי, גולן יוסף אלעד				

תת חלקה 11

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה
6/176	63	ראשונה	ב

בעלויות

6119/2023/2	בשלמות	309674380	ז.ת	רודין קיריל	ירושה
-------------	--------	-----------	-----	-------------	-------

הערות

1806/2016/34				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

42726/2024/1	540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
התחייבות מיום 14.8.2022 הערות:				

תת חלקה 12

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה
6/176	63	ראשונה	ב

בעלויות

19155/2014/29	1 / 2	13232210	ז.ת	מנדלקורן יוליוס יעקב	מכר ללא תמורה
19155/2014/29	1 / 2	1524217	ז.ת	מנדלקורן חיה	מכר ללא תמורה

הערות

19155/2014/30				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
---------------	--	--	--	-------------	-----------------------



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.מ. שותפות מוגבלת	שותפות	540314457	45724/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 9.3.2023			

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	ב	6/176

בעלויות

ירושה	רודין קיריל	ת.ז.	309674380	בשלמות	6119/2023/1
-------	-------------	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/33
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.מ. שותפות מוגבלת	שותפות	540314457	45719/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 14.8.2022			

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	ב	6/176

בעלויות

מכר	מנחם ירון	ת.ז.	305480840	1 / 2	28036/2019/1
מכר	מנחם סתו	ת.ז.	305400467	1 / 2	28036/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	28036/2019/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30237/2016/36
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

45865/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: התחייבות מיום 12.9.2022					

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שלישית	ב	6/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	אלבכרי ישראל	ת.ז.	1029898	1 / 2	29376/2013/27
מכר ללא תמורה	אלבכרי יהודית	ת.ז.	106491	1 / 2	29376/2013/27

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29376/2013/28
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		45911/2023/1
הערות: התחייבות מיום 9.8.2022					

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שלישית	ב	6/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	אלבכרי ישראל	ת.ז.	1029898	1 / 2	29376/2013/31
מכר ללא תמורה	אלבכרי יהודית	ת.ז.	106491	1 / 2	29376/2013/31

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29376/2013/32
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		45926/2023/1
הערות: התחייבות מיום 9.8.2022					

תת חלקה 17



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	ג	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	51144/1991
-----------------	-------------	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	נטר יעל	ת.ז.	059734285	בשלמות	26031/2008/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2021	חלק בנכס:	בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26031/2008/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		46913/2023/1
	הערות:	התחייבות מיום 2.11.2022			

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	ג	4/176

בעלויות

מכר	מלכה רון	ת.ז.	027356815	בשלמות	1806/2016/35
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	22728/2007/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1806/2016/36
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		43380/2024/1
	הערות:	התחייבות מיום 25.08.22			

תת חלקה 19



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	ג	6/176

בעלויות

מכר	לביא שרה	ת.ז.	310953377	1 / 2	21707/2017/1
מכר	לביא דורון	ת.ז.	320539232	1 / 2	21707/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	24246/2021/1
דרגה: שניה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/36
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		45872/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 9.8.2022				

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	ג	6/176

בעלויות

מכר	ארדיטי גלזמן דליה	ת.ז.	015595242	בשלמות	11164/2015/1
-----	-------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	11164/2015/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/39
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		45870/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 2.3.2023				



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	ג	6/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	טרויצה רינה	ת.ז.	16580078	1 / 2	19155/2014/41
מכר ללא תמורה	טרויצה רינה	ת.ז.	016580078	1 / 2	19155/2014/41

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/42
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.מ. שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		46045/2023/1
הערות: התחייבות מיום 23.8.2022					

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	ג	6/176

בעלויות

מכר	קזזור גיל	ת.ז.	11448446	1 / 2	1806/2016/38
מכר	קזזור גיל-גילברט	ת.ז.	11448446	1 / 2	1806/2016/38

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1806/2016/39
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה סעיף 126	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.מ. שותפות מוגבלת	שותפות	540314457		46072/2023/1
הערות: התחייבות מיום 15.9.2022					

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שלישית	ג	6/176



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

בעלויות

מכר	עמרן דניאל	ת.ז.	308360353	בשלמות	1806/2016/40
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1806/2016/41
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שלישית	ג	6/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	ון אסן פלורה	ת.ז.	1208092	בשלמות	19155/2014/44
---------------	--------------	------	---------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/45
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	ד	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	קולקה תומס	ת.ז.	1355615	בשלמות	19155/2014/47
---------------	------------	------	---------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/48
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
44	קרקע	ד	4/176



29885 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30207 חלקה: 31

בעלויות

7469/2023/1	1 / 2	016696684	ת.ז.	שלמון אליסה	ירושה
4046/2025/1	1 / 2	014558670	ת.ז.	פרידמן לאה	ירושה

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	ד	6/176

בעלויות

30237/2016/37	1 / 2	032999559	ת.ז.	רינגלר נורית	מכר
24543/2018/1	1 / 2	032999559	ת.ז.	רינגלר נורית	מכר

משכנתאות

9274/2000/3	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

30237/2016/38				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	ד	6/176

בעלויות

29376/2013/35	1 / 2	5465067	ת.ז.	ששון משה	מכר ללא תמורה
29376/2013/35	1 / 2	57182875	ת.ז.	ששון פרידה	מכר ללא תמורה

הערות

29376/2013/36				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

46073/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.ם שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
התחייבות מיום 28.9.2023					הערות:



29885 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30207 חלקה: 31

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	ד	6/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	פלדמן אליהו	ת.ז.	847331	1 / 2	19155/2014/50
מכר ללא תמורה	פלדמן רות	ת.ז.	67327	1 / 2	19155/2014/50

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/51
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שניה	ד	6/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	פיטוסי מוריס	ת.ז.	302095542	בשלמות	19155/2014/53
---------------	--------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19155/2014/54
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

הערת אזהרה סעיף 126	פינק איתי	ת.ז.	211461207		1707/2024/1
	שויקי אורי	ת.ז.	211722285		
הערות: התחייבות מיום 08.01.2024					

הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118		16831/2024/1
הלוואים: פינק איתי, שויקי אורי					

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
59	שלישית	ד	6/176



29885

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30207 חלקה: 31

בעלויות

33493/2018/27	1 / 2	1030964	ת.ז.	לוי ג'ולית	מכר
33493/2018/27	1 / 2	6400567	ת.ז.	לוי יוסף	מכר

הערות

33493/2018/28				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

46095/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.מ. שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
התחייבות מיום 14.8.2022					

תת חלקה 32

החלק ברכוש המשותף			כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
6/176			ד	שלישית	59

בעלויות

19155/2014/56	בשלמות	1523288	ת.ז.	יום טוביאן יוסף	מכר ללא תמורה
---------------	--------	---------	------	-----------------	---------------

הערות

19155/2014/57				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

46071/2023/1		540314457	שותפות	ע.ו.ל.י.ה.ג.ר.ד.ו.מ. שותפות מוגבלת	הערת אזהרה סעיף 126
התחייבות מיום 9.8.2022					

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

29896

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30207 חלקה: 32

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	1,372				

גבולות

צפון	בהתאם לתצ"ר 729/85				
דרום	"	"	"	"	"
מזרח	"	"	"	"	"
מערב	"	"	"	"	"

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

תלפיות מזרח
מגרש חניה פרטי
מפה מ"ס 729/85

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
6296/1989/1	17/07/1989	חלוקה	מדינת ישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	
6296/1989/8	17/07/1989	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב וזכות חניה חופשית לכלי רכב	
		לטובת	גוש/ספר	שיטה	חלקה/דף
			30207	גוש שומה	8
			30207	גוש שומה	31

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

09/02/2025 תאריך
י"א שבט תשפ"ה
שעה: 15:15

29896 נסח מס'

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30207 חלקה: 32

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

29897

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30207 חלקה: 38

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	219	מקרקעי יעוד	שביל

גבולות

צפון	בהתאם לתצ"ר מס' 729/85
דרום	" " " "
מזרח	" " " "
מערב	" " " "

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

תלפיות מזרח
מקרקעי יעוד
מפה מ"ס 729/85

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6296/1989/2	17/07/1989	מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

29898

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30207 חלקה: 39

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	511	מקרקעי יעוד	שביל

גבולות

צפון	בהתאם לתצ"ר מס 729/85
דרום	" " " "
מזרח	" " " "
מערב	" " " "

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

תלפיות מזרח
מקרקעי יעוד
מפה מ"ס 729/85

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6296/1989/2	17/07/1989	מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

190386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 30207 חלקה: 41

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	1,705	מקרקעי יעוד	שביל

גבולות

צפון	בהתאם לתצ"ר מס' 729/85
דרום	" " " "
מזרח	" " " "
מערב	" " " "

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

תלפיות מזרח
מקרקעי יעוד
מפה מ"ס 729/85

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6296/1989/2	17/07/1989	מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



משרד המשפטים

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

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 2

העתק חוות דעתם של השמאים גיל
יזרעאלי וליאור הלפרן

עמ' 117

27.11.2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים, 9414601

הנדון: בחינת השפעת תקן החניה על רווחיות פרויקט פינני בינוי

תכנית מס' 101-1284660

הקמת 3 מגדלי מגורים בני 25-36 קומות הכוללים 470 יח"ד

רח' עולי הגרדום 21-25, רח' קדושי בבל 2-8, שכונת תלפיות מזרח-ארמון הנציב, ירושלים

חלקות 8, 28, 31-32, 38-39 וחלק מחלקה 41 בגוש שומה 30207

לצורך ההתנגדות העצמית אותה מבקש היזם להגיש, נתבקשתי להציג את המשמעות הכלכלית של תקן החניה על רווחיות הפרויקט ועל מס' יח"ד שיהיה צורך להוסיף, על מנת לשמור על שיעור רווח לעלות בפרויקט כ-16%.

חוות דעת תקן 21 מיום 24.02.2025, הכוללת תקן חניה למגורים 1:1, נערכה על ידי הח"מ ואושרה ע"י היועץ השמאי לוועדה המחוזית, משרד שמוליק כהן קרני גטריידה.

שיעור הרווח לעלות בחוות דעת זו עמד על 16.02%.

השפעת תוספת של כל 0.1 חניות לכל יח"ד מוצעת בתכנית על שיעור הרווח לעלות בפרויקט ועל מס' יח"ד, אשר יהיה צורך להוסיף על מנת לשמור על שיעור נאות של רווח לעלות בפרויקט, הנה כדלקמן:

בפרויקט מתוכננות 470 יח"ד, לפיכך הגדלת תקן החניה ב-0.1 חניות ליח"ד, משמעותה תוספת 47 מקומות חניה בעלות עודפת של כ-7.4 מיליוני ₪ ללא מע"מ (בניה ישירה, עלויות עקיפות ומימון)¹.

על מנת לשמור על שיעור רווח לעלות בפרויקט בשיעור של כ-16%, יש צורך להוסיף 10 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע 112 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)².



ליאור הלפרן
שמאי מקרקעין



גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין

¹ עלות הקמה כ-200 א' ₪ ללא מע"מ, מחיר מכירה לחניה עודפת כ-50 א' ₪ כולל מע"מ.
² שווי מ"ר מבונה למגורים בפרויקט כ-6,700 ₪.

עמוד 1 מתוך 2 עמודים



470	מספר יח"ד מאושרות
47	תוספת חניות
₪42,373	שווי מקום חניה ללא מע"מ
₪200,366	עלות מקום חניה ללא מע"מ (1)
₪157,993-	עלות עודפת למקום חניה ללא מע"מ
₪7,425,688-	סה"כ עלות עודפת
₪6,708	שווי מ"ר מבונה למגורים (2)
1107.02	תוספת נדרשת של מ"ר עיקרי
9.85	תוספת נדרשת של יח"ד

עלות הקמת מקום חניה תת"ק (1)

47	שטח מקום חניה, מ"ר
₪ 3,400	עלות בניה ישירה למ"ר
₪ 160,293	סה"כ בניה ישירה
₪ 40,073.25	עלויות עקיפות 25%
₪ 200,366	סה"כ עלות הקמת מקום חניה

שווי מ"ר מבונה מגורים (2)

₪22,075	מחיר מכירה ממוצע ללא מע"מ
18%	בניכוי יזמות
₪ 12,000	בניכוי עלות בניה
₪6,708	יתרה לקרקע

עמוד 2 מתוך 2 עמודים

נספח 3

העתק חוות הדעת 'בניה ירוקה' של חברת יוזמות סביבה

עמ' 120



חוות דעת – מתחם ח' ארמון הנציב – בניה ירוקה



03.12.2025

נכתב על-ידי ניתאי גור

יוזמות למען הסביבה

יוזמות
למען הסביבה
ח' 6-90688-54

1. מבוא

תכנית מס' 101-1284660 הינה תכנית התחדשות עירונית בהליך פינוי-בינוי ברחוב עולי הגרדום בשכונת תלפיות מזרח (ארמון הנציב), הנמצאת בדרום מזרח ירושלים. הרחובות עולי הגרדום וקדושי בבל מהווים את הגבול המערבי לשטח התכנית. התכנית משתרעת על שטח של כ-12.5 דונם.

התכנית מציעה הריסה ופינוי מתחם מגורים הכולל שני מבני מגורים קיימים בני 4-5 קומות ובהם כ-80 יח"ד, מגרש חניה, מגרש למבנים ומוסדות ציבור ושבילים. התכנית הנדונה מציעה בינוי של 470 יח"ד שטחים למסחר ותעסוקה ושטחים מבונים למבני ציבור.

במסגרת התכנית מוצע הקצאת שטחים לטובת הציבור – הקצאת שני תאי שטח לשימוש שטח ציבורי פתוח והרחבת שביל הולכי רגל קיים. בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור מתוכנן תוספת שימושים, קומות וזכויות בנייה. בנוסף התכנית מציעה יציאת שלד של מרחבים ציבוריים וחיזוק שבילי הולכי הרגל הקיימים לטובת יצירת הליכתיות וקישוריות במתחם, אליו וממנו.

בין הדרישות שהתקבלו ממחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים, קיימת דרישה כללית לעמידה בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בדרגת 4 כוכבים.

משרדנו התבקש לבחון היתכנות ולהעביר משמעויות של עמידה ב-4 כוכבים לפרויקט ובנוסף להתייחס לניסוח הדרישה והתאמתה למקובל בדרישות עמידה בתקן בניה ירוקה בתכניות בניין עיר.

2. תקן בניה ירוקה (ת"י 5281) - סקירה

2.1 מבנה וצבירת ניקוד

ת"י 5281 לבניה ירוקה מורכב ממספר חלקים שונים כאשר בכל אחד מהחלקים ישנם סעיפים שונים וחלוקת ניקוד שונה. קיימים גם הבדלים מהותיים בסעיפים ובניקוד בין סוגי מבנים שונים בתוך חלק 1 של התקן.

- חלק 0 – דרישות כלליות
- חלק 1 – למבנים שאינם למגורים (כולל מבנים כמו משרדים, גני ילדים, בתי ספר, השכלה גבוהה, התקהלות ציבורית ועוד)
- חלק 2 – למבנים למגורים
- חלק 3.3 – למבנים הנבנים בשיטת גרעין ומעטפת

במסגרת התקן יש לצבור ניקוד עבור סעיפים שמחולקים לפי 8 קטגוריות (אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה וניהול הבנייה) בתוספת קטגוריית חדשנות.

חלק מסעיפי האנרגיה, רוב פרק הקרקע וחלקים מפרקים נוספים כגון תחבורה מבוססים על מיקום הפרויקט, שימושים ותמהילי דירות, שטחים מוגדרים למתקני ציבור ונושאים נוספים שאינם תלויים בתכנון עצמו. פרקי ניהול הבנייה והחומרים מבוססים בעיקר על תהליכי ביצוע תקינים ושאר הסעיפים והפרקים מבוססים ברובם על תכנון אך גם במקרים אלו ישנם חסמים שאינם מאפשרים להתייחס לכלל הסעיפים האפשריים (לדוגמה, כל הסעיפים הנוגעים להכנסת אוויר צח מאולץ למבנה לא רלוונטיים למבני מגורים בישראל)

בכל אחת מהקטגוריות קיימים תנאי סף שמקנים ניקוד וחובה לעמוד בהם ועבור כל אחת מהקטגוריות קיים גם רף עליון לצבירת ניקוד מכל המאפיינים והסעיפים שבקטגוריה. סך כל הניקוד האפשרי בכל קטגוריה מגיע ל-100 נק'.

ר' דוגמה מחלק מס' 2 למבני מגורים:

טבלה 1 – ניקוד מרבי לצורך דירוג הבניין

הניקוד המרבי	הפרק בתקן ישראלי זה
24	1.1 ביצועים
14	1.2 מערכות
38	סה"כ אנרגייה
17	2. קרקע
13	3. מים
8	4. חומרים
13	5. בריאות ורווחה
3	6. פסולת
4	7. תחבורה
4	8. ניהול אתר הבנייה
100	סה"כ

משמעות קביעת הניקוד המירבי מונעת צבירת ניקוד בסעיפים בקטגוריה שכבר נצבר בה הרף העליון. לדוגמה – בהנחה שבפרק המערכות נצברו 14 נקודות על בסיס דודי שמש, מזגנים יעילים, תאורה חסכונית ואמצעי בקרה לתאורה. לא יתקבל ניקוד נוסף על מערכות אחרות שיותקנו בבניין כגון ייצור אנרגיה מתחדשת, מערכות אגירה, מעליות יעילות במיוחד או כל דבר אחר שנופל תחת הגדרת פרק המערכות.

2.2. מדרג כוכבים לבניה ירוקה

עבור 4 כוכבים יש לצבור 83 נקודות ולעמוד גם בדרישות נוספות כגון דירוג אנרגטי ועמידה במינימום ניקוד בפרקים נבחרים.

ר' דוגמה מהדרישות לפי מבני מגורים. הניקוד הנדרש לכל דרגה לא משתנה בין השימושים וחלקי התקן. עם זאת, חלוקת הניקוד המירבית בין הפרקים משתנה בין חלקי התקן והשימושים השונים

חלקי התקן	סוגי מבנים
ת"י 5281 חלק 2	בנייני מגורים

בנייני מגורים				
דירוג בניין חדש / תוספת	*	**	***	****
מינימום ניקוד	55	65	75	83
מינימום ניקוד בפרק 1.1 ביצועים אנרגטיים של הבניין	8.5	8.5	11.5	13.5
מינימום דירוג אנרגטי לבניין לפי ת"י 5282	C	C	B	A
מינימום ניקוד בפרק 1.2 מערכות	4	5	6	7

2.3. התעדה לשימושים שונים

חלק 0 בתקן לבניה ירוקה קובע את השיטה להתייחסות לשימושים שונים באותו בניין. בתכנית הנדונה מתוכננים שטחי ציבור מבונים שימשו למבני חינוך והתקהלות ציבורית בהיקף של 1620 מ"ר בתא שטח 102 ו-846 מ"ר בתא שטח 101 וגם שטחי מסחר בהיקף של כ-400 מ"ר בכל אחד מהשטחים.

לפי דרישות התקן יש לבדוק לפחות את חלקי מבני הציבור כתקן נפרד. במקרה זה, הדרישה הגורפת ל-4 כוכבים מצביעה על השמת הדרישה הנ"ל גם לשטחים אלה.

האפשרות	תיאור המצב	פתרון מוצע	הערות
א	בניין או מגרש עם כמה בניינים ^(א) , אשר יש לו שימושים אחרים הנלווים ^(ב) לשימוש העיקרי	כל רק תקן אחד, לפי השימוש העיקרי	- הבניין כולו נבדק לפי התקן לשימוש העיקרי (לרבות האזורים לשימושים האחרים); - לפי שיקול דעת המעבדה המאושרת ניתן להשתמש בקריטריונים מתוך תקני הסדרה האחרים הרלוונטיים. הניקוד יינתן, במידת האפשר, לפי השימוש העיקרי; - תינתן תעודה לבניין כולו.
ב	בניין או מגרש עם כמה בניינים ^(א) , אשר פחות מ-15% או 500 מ"ר מהשטח לשימוש העיקרי ^(ג) בו (הקטן מביניהם) משמש לשימושים אחרים ^(ד) וגם שימושים אחרים אלה אינם נלווים לשימוש העיקרי	כל רק תקן אחד, לפי השימוש העיקרי	- הבניין כולו נבדק לפי התקן לשימוש העיקרי (לרבות האזורים לשימושים האחרים); - לפי שיקול דעת המעבדה המאושרת ניתן להשתמש בקריטריונים מתוך תקני הסדרה האחרים הרלוונטיים. הניקוד יינתן, במידת האפשר, לפי השימוש העיקרי; - תינתן תעודה לבניין כולו; - ניתן לבחור באפשרות ג שלהלן.
ג	בניין או מגרש עם כמה בניינים ^(א) , שבו לפחות 15% או 500 מ"ר מהשטח לשימוש העיקרי (הקטן מביניהם) משמש לשימושים אחרים וגם שימושים אחרים אלה אינם נלווים לשימוש העיקרי	על כל חלק מהבניין חל התקן הרלוונטי לפי השימוש שלו	- כל חלק בבניין יקבל דירוג בנפרד (הבניין כולו יקבל ציון משוקלל בהתאם לשטח היחס^(ה) של כל ייעוד); - כל אחד מחלקי הבניין צריך לעמוד בדרישות תנאי הסף והניקוד המינימלי הרלוונטי עבורו.

הערות לטבלה:

(א) אף אם הבניינים נפרדים פיזית.

(ב) שטחים המיועדים בסעיף "חלוקת התקן" בתקן הרלוונטי מסדרת התקנים, או העונים על שני התנאים האלה יחד: הם באותה בעלות או הנהלה, וישו אליהם גישה לכל המשתמשים בבניין.

(ג) בכל מקום בתקן שמוזכר בו המושג "שטח לשימוש עיקרי", הכוונה לשטח המשמש לייעודו העיקרי של הבניין שהתקן הרלוונטי בסדרת התקנים חל עליו.

(ד) שימוש השונה מהשימוש העיקרי.

(ה) הכולל שטח עיקרי + שטחי שירות (על-קרקע).

2.4. תהליך ההסמכה

תהליך ההסמכה לתקן כולל 3 שלבים:

בשלב המקדמי שתואם לתכנון המוקדם להיתר מאשרים את הסעיפים על בסיס הצהרות תכנון בעיקר. בשלב הבא (שלב א') מגישים לאישור הוכחות תכנון בתום התכנון המפורט ובסיום הפרויקט מגישים לאישור את הוכחות הביצוע (שלב ב').

כדי לקבל אישור לשלב תעודת אכלוס בדרגת 4 כוכבים יש לעמוד ב-83 נקודות לאחר סיום הפרויקט כך שבשלב הראשוני יש לקחת ניקוד נוסף כדי לקחת בחשבון אפשרות לביטול חלק מהסעיפים תוך התהוות התכנון והביצוע

3. ניסוח דרישה לעמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה

במרץ 2022 נכנסה לתוקף פעימה ראשונה בעדכון תקנות התכן והבניה לחיוב בניה חדשה בישראל לעמידה בתקן בניה ירוקה. בספטמבר 2023 נכנסה לתוקף הפעימה השנייה ומאז מרבית הבנייה החדשה מחויבת לפי חוק בעמידה בתקן בניה ירוקה בדרגת כוכב אחד

במסגרת פורום ה-15, הוחלט להגדיר דרישות מחמירות יותר לעמידה ב-2 כוכבים לבנייה חדשה לסוגי מבנים מסוימים בהיקף בינוי גובה וכוכב אחד לסוגי מבנים שונים וקטנים יותר.

כיום קיימת דרישה לעמידה בדרגות גבוהות מ-2 כוכבים בעיריות שונות כגון תל אביב, רמת גן ואזור התעסוקה בהרצליה. בכל אחד מהמקרים הדרישות הללו מגובות במדיניות מאושרת וכוללת חלוקה לדרישות שונות לפי סוגי המבנים ולפי היקף הבינוי ובהתייחסות להתחדשות עירונית. כל זאת נקבע על בסיס עבודה מקדימה שנעשתה והבנה כי יכולת העמידה בתקן משתנה בין סוגי מבנים והיקפי בינוי שונים.

נציין כי דרישה ל-4 כוכבים קיימת כחלק ממדיניות מאושרת בשלב זה אך ורק בעיריית תל אביב וגם שם הדרישה הזו תקפה רק למדרג הגבוה ביותר של מבנים – מבני מגורים מעל 15 קומות או מתחמים בני יותר מ-100 יח"ד. לשימושים נוספים יש דרישות נמוכות יותר שנובעות מהכרה והבנה של חלקיו השונים של התקן שמתאימים לשימושים שונים בבניין. גני ילדים ומעונות בעיריית תל אביב נדרשים לדרישה הגבוהה ביותר בארץ שגם היא 2 כוכבים בלבד ובתכולה של מעל 1000 מ"ר בנוי בלבד.

בתכנית זו ולפי הניסוח המבוקש, הדרישה העירונית היא חיוב הבנייה כולה, לרבות שטחי הציבור והמסחר, בעמידה בדרגת 4 כוכבים, ללא התייחסות לשימוש והיקף הבינוי וללא הצמדה למדיניות. **הנ"ל קובע למעשה דרישה גבוהה ב-2 כוכבים לפחות מהדרישה המקבילה לסוגי בינוי אלה בכל הרשויות והעיריות במדינה.**

נכון לכתיבת שורות אלה, ככל הידוע לנו אין בעיריית ירושלים מדיניות מאושרת ומסודרת לעניין בנייה בת-קיימא.

בהתאם לנסקר עד כה, נהוג לדרוש בשלב התב"ע עמידה במדיניות התקפה לעת הוצאת היתר וברוב המקרים נמנעים מהגדרת דרגת ההסמכה בשלב התב"ע כדי לאפשר התייחסות מתאימה לפרויקט בעת הוצאת ההיתר.

יצוין גם כי גרסת התקן הנוכחית לבניה ירוקה צפויה לחגוג עשור בשנה הקרובה וכבר זמן רב צפויה רוויזיה לתקן שעשויה להשפיע רבות גם על המדיניות והמשמעויות בפועל של כל דרגה. בשלב כתיבת שורות אלה אין צפי להוצאת הרוויזיה אך ייתכן שתפורסם בין שלב אישור התכנית ומימושה ולכן לא מומלץ להצמד לקביעה סופית בעת כתיבת התב"ע.

לאור כל האמור לעיל, להערכתנו, קביעת דרגה קשיחה בשלב התב"ע לתכנית הנדונה אינה מתאימה ואנו ממליצים לדרוש הצמדות למדיניות התקפה בעת הוצאת ההיתר בהנחה שעד לשלב זה יושלם תהליך הסדרת המדיניות בעיר.

4. בחינת היתכנות – מתחם ח'

4.1. טבלת הניקוד המוערכת לפרויקט – מגרשים 101,102 (מגורים)

במסגרת ההערכה ובדיקת ההתכנות נבחן הניקוד הפוטנציאלי לפי מבני מגורים לשני תאי השטח (101 ו-102)

בסוף המסמך מצורף נספח הכולל את טבלת הניקוד המלאה

לאחר בחינת הניקוד האפשרי והגבלת הניקוד המובנית נראה כי הפרויקט יכול לעמוד בסבירות גבוהה ב-2 כוכבים. הניקוד הריאלי לפרויקט עומד על כ- 75.0 נקודות בלבד, שבשלב תכנון ראשוני מספקות טווח בטחון לעמידה ב-2 כוכבים בלבד. כמו כן, הניקוד המרבי הזמין לפרויקט, עקב מגבלות התקן ומבנהו, עומד על 94 נק' בלבד ולא 100 נק' וזאת בטרם נבחנו המגבלות התכנוניות הספציפיות לפרויקט.

ניקוד אפשרי להשלמה	ניקוד מוערך	ניקוד מירבי	סעיף
19.0	75.0		
4.5	30.5	38	אנרגיה
5.5	11.5	17.0	קרקע
2.0	11.0	13.0	מים
0.0	7.0	8.0	חומרים
4.0	8.0	13.0	בריאות רווחה
2.0	1.0	3.0	פסולת
0.5	2.5	4.0	תחבורה
0.5	3.5	4.0	ניהול

בהמשך נרחיב על סעיפים שנלקחו בחישוב הכולל שטומנים בתוכם משמעויות תכנוניות או כלכליות בעלות משקל. לבסוף נרחיב על סעיפים אפשריים להשגת הניקוד החסר ל-4 כוכבים והחסמים בהשגתם.

4.2 סעיפים להרחבה בניהול הקיים

במסגרת בדיקת ההתכנות, נלקחו בחשבון סעיפים בעלי משמעויות תכנוניות או כלכליות שלטעמנו ניתנות לביצוע בכפוף לשיקולי עלות. סעיפים עיקריים בנושא הם:

4.2.1 פרק אנרגיה - פאסיבית

פרק זה מבוסס על בדיקות אקלימיות ובידוד תרמי. הנושא העיקרי הוא דרישה לדירוג אנרגטי A למבנה.

המשמעות אינה קבועה ומשתנה בהתאם למשתנים רבים אך הנושאים העיקריים הצפויים הם:

- בידוד מוגבר (המלצתנו היא בידוד חיצוני בעובי 3-5 ס"מ באמצעות פוליסטירן/צמר/קצף זכוכית וגם בידוד פנימי באמצעות גבס וצמר)
- פתרונות הצללה לזיגוג – תריס חיצוני או כלוא ובנוסף זיגוג מסוג LowE. פתרונות ללא תריס עשויים לדרוש זיגוג LowE טוב יותר שיתבטא בנראות כהה ו/או בעלות גבוהה יותר
- ייתכן צורך בהתקנת מאווררי תקרה בדירות

4.2.2 פרק אנרגיה - מערכות

בפרק המערכות נלקחו בחשבון פתרונות סטנדרטיים שביניהם:

- תאורה: תאורת LED, לחצנים אוטומטיים או חיישנים לשליטה בתאורה בשטחים המשותפים. שעונים לשליטה בתאורה בחניונים ובשטחי החוץ.
- חימום מים: דודי שמש או משאבות חום יעילות, שעון שבת להדלקת הדוד.
- מיזוג אוויר: דירוג B ממוצע למערכות מיזוג והתקנת מיזוג אוויר לשטחים משותפים כלשהם (מספיק למזג את מועדון הדיירים לדוג'). העלות משתנה כתלות במערכת. במערכות VRF לרוב עומדים בדרישה ללא תוספת עלות
- מעליות בדירוג B – מקובל כסטנדרט.
- לאחר צבירת הנקודות הללו, **לא ניתן לצבור עוד ניקוד בפרק**. מערכות PV לייצור אנרגיה, שיפור ביעילות המזגנים או המעליות, מערכות אגירה או כל מערכת יעילה אחרת לא תוכל לקבל ניקוד

4.2.3. פרק קרקע

בפרק זה מרבית הניקוד מבוסס על נתוני הפרויקט ולא ניתן לשליטה או דורש השקעה. לדוגמא נלקח ניקוד על הקמת המבנה באתר שכבר הופר בעבר ועל עירוב שימושים, תשתיות משותפות ועוד אך לא ניתן לקחת ניקוד על ביצוע סקר זיהום קרקע מאחר ואין דרישה רגולטורית.

סעיף מניעת זיהום אורי דורש תכנון תאורה שמוגבלת בכיוון ההארה (הגבלת זווית ההארה ואיסור הארה כלפי מעלה) וגוון אור חם. מלבד סעיף זה, הסעיפים שכן תלויים בתכנון מבוססים על שטחי החוץ והגינות וידונו בהרחבה בהמשך.

4.2.4. פרק מים

הסעיפים שנלקחו בחשבון בשלב זה הינם על בסיס התכנון ההידרולוגי הקיים ואמצעי חסכון בקבועות (מקלחות, ברזים, מיכלי הדחה) שעלותם זניחה.

סעיפים נוספים בעלי עלות משמעותית הם ביחס למערכות המדידה והבקרה והמשמעותיות בהן הם:

- מערכת איתור דליפות ויכולות מדידה של תכונות נוספות – הנ"ל מתקיים על בסיס שעון מים ראשי של ארד דליה שעלותו מוערכת בכ-8,000-10,000 ₪ למבנה
- מערכת מניעת אבנית – מותקנת על הברז הראשי. העלויות מוערכות בכמה עשרות אלפי ש"ח למבנה (כ-50 עד 80 אלף) בתוספת דמי מנוי.

4.2.5. פרק חומרים

פרק זה תלוי בהמצאות חומרים מתאימים בשוק. הניקוד שנלקח בחשבון מותאם למצב השוק נכון להיום.

4.2.6. פרק בריאות ורווחה

בפרק זה לא נלקחו בחשבון בשלב זה מערכות או אמצעים בעלי עלות משמעותית. נלקחו בחשבון בדיקות מחייבות כגון בדיקות קרינה, ונשאי תכנון כגון פתרונות אקוסטיים סטנדרטיים

4.2.7. פרק פסולת

הפרדת פסולת תלויה ביכולת העירייה לפנות זרמי פסולת. נלקחו בחשבון 3 זרמים נכון להיום.

4.2.8. תחבורה

עלויות שנלקחו בחשבון טמונות בהתקנת מתקני אופניים. קיימת דרישה לחניה אחת לכל יח"ד. יח"ד בעלות מחסן גדול מ-4 מ"ר פתורות מהתקנת מתקנים נפרדים

4.2.9. ניהול הבנייה

נדרשים סיורי פיקוח עליון וניהול קפדני של הקבלן. ייתכן ותתקיים דרישת עלות של הקבלן למינוי אחראי לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה

4.3. סעיפים להרחבה בניקוד האפשרי להשלמה

להלן מוצגים החסמים והמשמעויות להשלמת ניקוד להגעה ל-4 כוכבים:

4.3.1. פרק אנרגיה - פאסיבית

ניתן לצבור עוד מקס' 3.5 נק' בפרק. רף הצבירה המקסימלי בפרק עומד על 6.5 נק' (קיימות 3 נק' שלא ניתן לצבור)

- (0.5 נק') תוספת על מאפיינים פסיביים של הדירות – מבוסס על התכנון הסופי ועל פוטנציאל אוורור טבעי וחימום פסיבי לדירות. לפי התכנון הקיים ניתן להעריך מקסימום 0.5 נק' מאחר וקיימות הרבה דירות ללא שני כיווני אוויר שלא ניתנו לאוורור טבעי

- (3 נק') תוספת משמעותית של 3 נק' על דירוג אנרגטי A+ למבנה. תלוי בתוצאות הרצת הסימולציה. יעד קשה להשגה

4.3.2. פרק אנרגיה - מערכות

לא ניתן לצבור עוד ניקוד בפרק.

4.3.3. פרק קרקע

ניתן לצבור עוד מקס' 5.5 נק' בפרק. ישנן כ-7.5 נק' אפשריות:

- (3-1.5 נק') שטחים פתוחים: על מנת לצבור ניקוד על שטחים פתוחים יש לדאוג כי לפחות 50% משטח המגרש בניכוי התכסית הוא שטח איכותי לרווחת המשתמשים ולא כולל גינות פרטיות, מסעות או שטחים טכניים אחרים. לפי חלוקת המגרשים בתשריט, ככל שיוגשו להיתר ויפותחו מגרשים 101 ו/או 102 ללא שילוב של מגרשי השצ"פ (301-305), לא ניתן לצבור ניקוד. במידה וכן ניתן לצבור ניקוד, יתקבלו בין 1.5 ל-3 נק' כתלות בתוצאות בדיקות הצללה ורוח בתכנון המפורט
 - (2-0.5 נק') כיסוי בצמחיה ועצים: גם כאן יש תלות בשטח. ניתן לקבל 1-0.5 נק' לכיסוי בצמחיה של השטחים מחוץ לתכסית בהיקף של 50-75% ועוד 1 נק' על שילוב עץ בוגר לכל 75 מ"ר
 - (2.5-1.5 נק') גג מגוון – לקבלת ניקוד יש להתקין גג מגוון בשטח הגג שהינו ציבורי ופנוי ממערכות. הניקוד מתקבל כתלות בשטח. גיבון בפחות מ-20% משטח הגג לא יקנה ניקוד
- יש לציין כי ככל ששטחי החוץ העיקריים בתכנית יפותחו כשצ"פים ולא יכללו כחלק מתכנון תאי השטח המבונים, לא יכללו שטחים אלה בבדיקת התקן והפרויקט לא יהיה זכאי לניקוד עבור שטחי חוץ אלה. בפרק זה מדובר ב-5 נק' שלא ניתן לצבור מתוך 16 הנק' האפשריות להשלמת הניקוד**

4.3.4. פרק מים

ניתן לצבור עוד מקס' 1.5 נק' בפרק. ישנן כ-7 נק' אפשריות:

- (2 נק') איסוף מי מזגנים לטובת השקיה - עלויות גבוהות להפרדת צנרת, יצירת מאגר נפרד כולל משאבות ומדשנות
 - (0.5-3 נק') חסכון בהשקיה לגינון. הנ"ל תלוי בהמצאות גינה בשטח המגרש בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש מחוץ לתכנית. ככל ששטח הגינון נמוך יותר לא יתקבל ניקוד
 - (2.5 נק') בקר מים מקומי בכל דירה שיכול לזהות דליפות ולסגור את המים. עלות משמעותית של כ-2500-3000 ₪ לדירה
- שאר הסעיפים בפרק זה כוללים השבת מי מזגנים להדחת אסלות שאינה מאושרת ע"י משרד הבריאות,

יש לציין כי ככל ששטחי החוץ העיקריים בתכנית יפותחו כשצ"פים ולא יכללו כחלק מתכנון תאי השטח המבונים, לא יכללו שטחים אלה בבדיקת התקן ושטח הגינון צפוי להיות קטן מהמינימום המאפשר קבלת ניקוד על חסכון בהשקיה. בפרק זה מדובר על 2.5 נק' שלא ניתן לצבור מתוך 16 הנק' האפשריות להשלמת הניקוד ו0.5 נק' נוספת שלא תתקבל בחישוב הסעיפים שנלקחו בחשבון. בתא שטח 101 שבו הפתרונות ההידרולוגיים מתבצעים מחוץ לשטח המגרש, תיתכן הורדה נוספת של עד 2 נק' על הזכאות לצבירת ניקוד בסעיף זה.

4.3.5. פרק חומרים

ניתן לצבור עוד מקס' 1 נק' בפרק. אין ניקוד מתאים לקחת

על בסיס התעודות והחומרים שקיימים היום בשוק נלקח הניקוד המקסימלי. סעיף התכנון היחידי מקנה ניקוד לאי-שימוש באבן טבעית בחזיתות ובריצוף החוץ או אי-שימוש בשטחי פנים על מנת לקבל ניקוד בסעיף זה יש למצוא פתרון חלופי לאבן טבעית באדן החלון וקופינג ולמצוא חלופה למדרגות בתוך המבנה. עד כה לא הצלחנו לאשר סעיפים אלה במבני מגורים

4.3.6. פרק בריאות ורווחה

ניתן לצבור עוד מקס' 3.5 נק' בפרק. ישנן כ-3 נק' אפשריות:

- (0.5 נק') אוורור חניונים לגג עליון או לגובה 5 מ' במרחק של 2 מ' מכל חלון. עלויות משמעותיות לחלופה הראשונה ומשמעויות תכנוניות לחלופה השנייה.
 - (1.5 נק') ניקוד מתקבל על מיגון נגד קרינה. הניקוד תלוי בתוצאות הדמיית הקרינה. ככל שאין חריגות בתכנון המקורי לא ניתן לקבל ניקוד
 - (1 נק') טיפול אקוסטי משופר בחדרי שינה. תלוי בתנאים הסביבתיים. דורש לרוב מערכות אלומיניום יקרות לזיגוג אך לא תמיד ניתן להשגה גם בשימוש באלה.
- שאר הסעיפים בפרק כוללים מדידות שלא ניתן לבצע טרם אכלוס (בדיקות קרינה ואקוסטיקה), דרישות תאורה טבעית לשטחים משותפים שלא מתקיימות במבנה רב קומות הכולל מספר רב של לובאים קומתיים כלואים ללא חלונות וניקוד על מערכות אוויר צח שאינן רלוונטיות למבני מגורים

4.3.7. פרק פסולת

ניתן לצבור עוד מקס' 2 נק' בפרק. ישנן כ-2 נק' אפשריות:

- (1 נק') התקנת מצנחת פסולת כפולה עם הפרדה לשני זרמים
 - (1 נק') התקנת הפרדה מובנית לשני פחים במטבח שמסופק ע"י היזם (נדרש להיות מבוצע בנגרות ולא פתרון רטרופיט)
- האפשרויות הנוספות בפרק כוללות הפרדה ליותר זרמים (שאינה מתאפשרת ביחס למדיניות הפינני של ירושלים) והפרדת אריזות בשלב הבנייה. לנושא האחרון אין ספקים מסודרים וכרגע מבוצע פיילוט לנושא.

4.3.8. תחבורה

ניתן לצבור עוד מקס' 1.5 נק' בפרק. ישנה רק 0.5 נק' אפשרית

- (0.5 נק') התקנת הכנה רטובה (כולל חיווט) לטעינה חשמלית ב-15% מהחניות לפחות

הסעיף היחיד הנוסף דורש התקנת שבילי אופניים בתוך שטח המגרש

4.3.9. ניהול הבנייה

ניתן לצבור עוד מקס' 0.5 נק' בפרק. ישנה רק 0.5 נק' אפשרית

- (0.5 נק') יצירת תהליך שיתוף מחזיקי עניין לרבות תיעוד מסודר. מאחר ומדובר בפינוי-בינוי ייתכן ומתקיים מעצמו. יש לשמור ולהעביר באופן מסודר תיעודי ישיבות ותהליכים.

בפרק זה קיימות אפשרויות ניקוד נוספות המתייחסות להסמכות של החברה המבצעת. הנ"ל מצמצם את האפשרויות בבחירת הקבלנים. כמו כן ישנן אפשרויות לשימוש חוזר בחומרי בנייה כפי שהם (ללא עיבוד) והצגת מידע נוסף על פליטות פחמן שאינה מתאימה למבני מגורים.

4.4. השוואה בין שני כוכבים ל-4 כוכבים

מלבד הצורך לבחור בעוד כ-6-7 נקודות להשלמה מתוך הנקודות שפורטו מעלה כדי להגיע ל-4 כוכבים, מוצגות העלויות הטמונות בסעיפים שכבר נלקחו בחשבון בבחינת ההיתכנות ל-4 כוכבים.

העלות הכוללת שניתן להעריך בשלב זה מורכבת מתוספות בתחום הבידוד, אזורי וזיגוג, תוספות בתחום מערכות לבקרת מים ונושאים נוספים שלא בטוח אם ייתכנו מבחינה תכנונית.

המעבר בין 2 כוכבים, שגם בהם טמונות עלויות לא קטנות לאפשרות ל-3 או 4 כוכבים, במידה ויתאפשר להגיע ל-4 כוכבים בכלל, כרוכה בעלויות משמעותיות שיכולות להגיע בפרויקט זה לפחות לכ-2 מיליון ₪ תוספות לכל מבנה לפי הערכה שמרנית וראשונית ואף יותר.

הטבלה הנ"ל מציגה פירוט עקרוני

סעיף	עלות
דירוג אנרגטי	ר' הרחבה מטה, סעיף 4.4.1 תוספת של בין עשרות אלפי ₪ עד למעל מיליון ₪ למבנה.
מערכות מים	מדי מים חכמים לבקרה – 10,000 ₪ לבניין אבנית – הערכה של 80,000 ₪ בקרים דירתיים – 300,000 ₪
סעיפים נוספים לבחירה – עלויות מורכבות לבחינה בתכנון מתקדם	• גג ירוק • מצנחת פסולת כפולה • פינוי אוויר מחניונים לגג עליון • טיפול אקוסטי משופר בחדרי שינה • איסוף מי מזגנים לטובת השקיה
סה"כ עלויות	משתנה לפי בחירת ניקוד. עלויות מינימליות לתוספות מוערכות בכ 1.5-2 מיליון ₪ כתלות בבחירת הניקוד.

4.4.1 פרק אנרגיה - הרחבה

הפער היחיד בפרק נובע מהדירוג האנרגטי לבניין ולדירות. בדרגת 2 כוכבים אפשר להסתפק בדירוג B או C ואילו בדירוג 4 כוכבים נדרש לעמוד בדירוג A.

הדירוג האנרגטי נובע מאלמנטים רבים כולל התכנון הגאומטרי, הצללות, זיגוג ובידוד ומבוסס על מודל מלא של הערכת צריכת האנרגיה השנתית לבניין. לא ניתן להעריך בשלב תב"ע את העלויות באופן מלא. ניתן להעריך כי התוספות לטובת עמידה בדירוג A תהיה בשילוב של חלק מהאמצעים הבאים. חשוב לציין שלא כולם יידרשו:

- תוספת של כ-20% בעלות חומרי הבידוד
- תוספת של כ-25% בעלות מערכת הזיגוג. תלוי בפתרון הצללה (תריסים/צלון כלוא)
- מאווררי תקרה בסלון ו/או בכל חדרי השינה

4.4.2 פרק מים - הרחבה

רוב הניקוד עם העלות המשמעותית מופיע בפרק זה. תוספת העלות ל-4 כוכבים מוערכת במערכות הבאות

- מערכת איתור דליפות ויכולות מדידה של תכונות נוספות – הנ"ל מתקיים על בסיס שעון מים ראשי של ארד דליה שעלותו מוערכת בכ-8,000-10,000 ₪ למבנה
- מערכת מניעת אבנית – מותקנת על הברז הראשי. העלויות מוערכות בכמה עשרות אלפי ש"ח למבנה (כ-50 עד 80 אלף) בתוספת דמי מנוי.
- במקרה של מצוקת ניקוד ייתכן צורך גם במד מים דירתי הכולל ניתוק אוטומטי במקרה של נזילות בעלות גבוהה של כ-2500 ₪ לדירה

5. סיכום ומסקנות

התכנית הנסקרת כוללת הקמת 3 מבנים למגורים מעל מרתף חניה משותף שיכללו גם שימושים נוספים – מסחר, גני ילדים ומעון יום. בתקנון התכנית הוטמעה דרישה לעמידת הפרויקט בדרגת 4 כוכבים בתקן לבניה ירוקה.

תקן הבניה הירוקה משמש כקוד בנייה מחייב וככזה הוא כולל הגדרות נוקשות שאינן ניתנות לערעור וקובע מסגרת מוגבלת לחלוקת התקן לשימושים שונים ולהשגת הדירוג המבוקש. כמו כן, מבנה התקן מושתת גם על אלמנטים רבים שאינם בשליטת היזם ו/או המתכננים כך שהלכה למעשה, בדרגות הגבוהות אין חופש בחירה מספק לצבירת הניקוד הנדרש. במיוחד יצוין פרק המערכות שלמעשה מגביל את האפשרויות להכרה בשיפורים אנרגטיים בתחום המערכות ולא מאפשר לצבור ניקוד באמצעות השקעה במערכות אנרגטיות חשובות כגון ייצור אנרגיה מתחדשת, אגירת אנרגיה, מערכות בקרה חכמות ועוד.

בנוסף, אופי התוכנית הנדונה מגדיר את שטחי החוץ כשטחים ציבוריים פתוחים בתאי שטח נפרדים ואילו שטחי החוץ שנשארים בתוך מסגרת תא השטח המבונה קטנים וכוללים גם שטחים טכניים כגון רמפת כניסה לחניון. הנ"ל מקטין משמעותית את אפשרויות צבירת הניקוד ועשוי להביא את הניקוד המקסימלי האפשרי לצבירה בפרויקטים ל-86 נק' בלבד ואף פחות מזה במגרש 101. גם במסגרת הניקוד המקסימלי האפשרי קיימות נקודות שאינן תלויות ביזם (כגון דרישת מיגון לקרינה שתתקבל על בסיס תוצאות ההדמיה) ונקודות שאינן בהכרח מתאימות לסוג הבינוי (כגון איסוף מי מזגנים מכל המאיידים). המסקנה מנושא זה היא שעם התקדמות התכנון ייתכן כי לא ניתן כלל להגיע לניקוד של 4 כוכבים בחלק או בכל המגרשים.

לאור כל זאת, דרישת העירייה הגורפת לבנייה ברמת 4 כוכבים לדעתנו אינה מתאימה להסתכלות הכוללת של הפרויקט. הדרישה אינה מתייחסת לשוני בין המבנים והשימושים הרלוונטיים, קובעת דרישות תקדימיות לחלק משימושי הפרויקט ואינה מגובה במדיניות מסודרת שעברה תהליך אישור הכולל התייחסות למורכבויות הנובעות ממבנה התקן וההגבלות המצויות בו.

מבחינה כלכלית, העלויות הכרוכות במעבר בין 2 כוכבים לשאיפה ל-4 כוכבים הן משמעותיות ומוערכות בשלב ראשוני **במיליוני שקלים לכל מבנה**. גם אם תושקע השקעה זו, להערכתנו לא ניתן להבטיח עמידה ב-4 כוכבים בגלל מגבלות התקן שהוצגו.

יש להתייחס גם לתוקף החוקי של הגדרת הדרישה בצורה של קביעה סופית במסגרת התב"ע ולמכשולים שהיא עשויה לשים בשלבים השונים של המימוש ועד לשלב תעודת הגמר. קביעת הדרישה בהוראת התקנון אינה מאפשרת גמישות בעת מימוש לטובת עדכונים שנוצרו עקב גליונות תיקון לתקן או רויזיה שלמה ואינה מאפשרת גם בחינה מתאימה של הפרויקט לעת מימושו אל מול המגבלות האובייקטיביות של התקן ושל תא השטח המתוכנן.

לדעתנו, יש להתאים את דרישת התב"ע לדרישה המקובלת בפורום ה-15 ורשויות אחרות ולדרוש עמידה ב-2 כוכבים לבניה ירוקה לשימושי המגורים וכוכב אחד לשימושים הנוספים ככל שיידרשו בהסמכה נפרדת.

נספח א' - טבלת ניקוד מלאה מפורטת כולל התייחסות לסעיפים

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
סהכ" ניקוד		75.0	17.5		
אנרגיה	פרק 1.1 ביצועים אנרגטיים של הבניין	38	30.5	4.5	
		24	16.5	4.5	
1.1.1	תכנון ביו-אקלימי: מערכות לחימום וקירור פסיביים	4.5	0.5	0.5	
1	ניתוח אקלימי	0.5	0.5		מתקיים
2	מערכות פאסיביות בבניין - 20%	1.0	?	0.5	רוב הדירות כלואות ולא יהנו מאוורור טבעי. לא ניתן להעריך יותר מ-20%
2	מערכות פאסיביות בבניין - 40%	2.0	X		
2	מערכות פאסיביות בבניין - 60%	3.0	X		
2	מערכות פאסיביות בבניין - 80%	4.0	X		
1.1.2	תכנון ביו-אקלימי: שמש וצל	2.0	1.5	0.0	
1	בדיקת הצללות	0.5	0.5		
2	חשיפת גגות	0.5	X		לפי דוח אקלימי
3	חשיפת חזיתות	0.5	0.5		לפי דוח אקלימי
4	חשיפת שטחים פתוחים	0.5	0.5		לפי דוח אקלימי
1.1.3	תכנון ביו-אקלימי: הגנה מפני רוחות	2.0	2.0	0.0	
1	ניתוח משטר רוחות	1.0	1.0		לפי דוח אקלימי
2	הגנה מפני רוחות	1.0	1.0		לפי בדיקת רוחות קיימות חריגות הפתרונות יקנו ניקוד נוסף

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
1.1.4	דירוג אנרגטי לפי ת"י 5282 חלק 2	18.5	12.5	3.0	
1	דירוג אנרגטי - 1045	0.5	0.5		עמידה בדרישות תרמויות לפי תו"ב
2	דירוג אנרגטי - דרגה A	12.0	12.0		נדרש עבור 4 כוכבים - דרישה לבידוד איכותי ומשמעותי, זיגוג איכותי עם סינון קרינה, פתרונות הצללה ואוורור
2	דירוג אנרגטי - דרגה A+	15.0	?	3.0	יבחן בתכנון מפורט. לא תמיד אפשרי
3	בניין פסיבי משופר	18.0	X		בניין פסיבי משופר לא אפשרי בשיטות הבנייה הרוויה בארץ
1.1.5	ייבוש כביסה	1.0	0.0	1.0	
1	אמצעי לחיסכון בצריכת האנרגיה לייבוש כביסה	1.0	?	1.0	תלוי באפשרות להתקנת מסתור כביסה לכל הדירות
פרק 1.2 מערכות הבניין					
1.2.1	ביצועים אנרגטיים של תאורה	6.5	5.5	1.0	
1.1	נצילות ויעילות	2.0	X		
1.1	שיפור 15%	3.0	3.0		מתקיים כסטנדרט - נורות LED
2.1	שליטה אוטומטית בתאורת פנים 80%	1.0	1.0		לחצני אור ו/או חיישני נוכחות בשטחים המשותפים
2.2	שליטה בתאורת חניונים 80%	1.0	1.0		שעונים/לחצנים אוטומטיים לכיבוי אור בחניונים + חלוקה למעגלי תאורה
2.3	שליטה בתאורת חוץ	0.5	0.5		שעון לשליטה בתאורת חוץ
2.4	שליטה מרכזית	1.0	?	1.0	מתג כיבוי תאורה מרכזי בדירה

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
1.2.2	חימום מים	5.0	5.0	0.0	
1	מערכת חימום מים - 2 קומות / 25% במעונות	1.0	X		
1	מערכת חימום מים - 4 קומות / 50% במעונות	2.0	X		
1	מערכת חימום מים - 6 קומות / 75% במעונות	3.0	X		
1	מערכת חימום מים - 8 קומות / 100% במעונות	4.0	4.0		דודי שמש
2	מערכת בקרה וניהול מים חמים	1.0	1.0		טיימר בשליטה על הדוד
1.2.3	אנרגיות מתחדשות באתר	4.0	0.0	0.0	
1	התקנת מערכת אנרגיה מתחדשת - 10-19 קו"ט	1.0	X		
1	התקנת מערכת אנרגיה מתחדשת - 20-29 קו"ט	2.0	X		
1	התקנת מערכת אנרגיה מתחדשת - 30-39 קו"ט	3.0	X		
1	התקנת מערכת אנרגיה מתחדשת - 40 קו"ט או יותר	4.0	X		
1.2.4	אקלום- קירור וחימום	11.5	8.0	3.0	
1	דירוג אנרגטי של יחידות מיזוג האוויר - C - יח"ד	6.0	X		
1	דירוג אנרגטי של יחידות מיזוג האוויר - C - שטחים משותפים	0.5	X		
1	דירוג אנרגטי של יחידות מיזוג האוויר - B - יח"ד	7.0	7.0		עלות תלויה בסוג המערכת. במערכות VRF ניתן לקבל דירוג כזה כסטנדרט
1	דירוג אנרגטי של יחידות מיזוג האוויר - B - שטחים משותפים	1.0	1.0		בהנחה ויש שטחים משותפים ממוזגים. עלות תלויה בסוג המערכת. במערכות VRF ניתן לקבל דירוג כזה כסטנדרט
1	דירוג אנרגטי של יחידות מיזוג האוויר - A - יח"ד	8.0	?		
1	דירוג אנרגטי של יחידות מיזוג האוויר - A - שטחים משותפים	1.5	?		

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
2	מערכות הסקה	1.0	X		
3	מאווררי תקרה - חדר אחד	0.5	?		
3	מאווררי תקרה - 2 חדרים	1.0	?		
3	מאווררי תקרה - 3 חדרים / מעונות 50% מהשטחים העיקריים הממוזגים	2.0	?	2.0	
4.1	אמצעים למניעת איבוד קור או חום	1.0	X		
4.2	חלוקה לאזורים	1.0	?	1.0	
4.3	בקרה: חיישני נוכחות	1.0	X		
1.2.5	אגירת חום, קור, חשמל	1.5	0.0	0.0	
1	התקנת מערכת אגירת קור/ חום / חשמל - 15%	0.5	X		
1	התקנת מערכת אגירת קור/ חום / חשמל - 30%	1.5	X		
1.2.6	אמצעים למנייה, בקרה וניהול של צריכת אנרגיה	5.5	0.0	3.5	
1.1	אמצעי מדידה ומנייה ביחידות דיור	0.5	?	0.5	
1.1	אמצעי מדידה ומנייה ביחידות דיור	1.0	?	1.0	
1.2	אמצעי מדידה ומנייה בשטחים המשותפים	1.0	?	1.0	
2.1	בקרה: בנייני מגורים	1.0	?	1.0	
2.1	בקרה: בנייני מגורים	2.0	?		
2.2	בקרה: בנייני מגורים	1.0	?		
1.2.7	מעליות	2.5	1.0	2.5	
1	דירוג אנרגטי של מעליות - B	1.0	1.0		סטנדרט
1	דירוג אנרגטי של מעליות - A	2.0	?	2.0	
2	מערכת להשבת אנרגיה	0.5	?	0.5	

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
קרקע					
2.1	בחירת האתר	3.5	1.5	0.0	
1	אזור בנוי קיים	1.5	1.5		
2	מדד חברתי-כלכלי	1.5	X		אשכול 5
3	שכונה בת-קיימה	0.5	X		לא רלוונטי
2.2	קרקעות ואתרים מזהמים	2.5	0.0	0.0	
1	סקר מזהמי קרקע	0.5	X		לא באזור חובת בדיקה
2	טיפול בקרקע מזהמת	2.0	X		
2.3	אקולוגיית האתר	4.5	2.0	0.0	
1	סקר חי וצומח	0.5	0.5		
2.1	הגנת רכיבים אקולוגיים קיימים באתר - עצים לשימור	0.5	X		יש עצים לשימור בשטח התכנית
2.2	הגנת רכיבים אקולוגיים קיימים באתר - שימור אדמת חישוף	1.0	X		לא רלוונטי - הקרקע המקומית לא מתאימה
2.3	הגנה ושימור של מאפיינים אקולוגיים נוספים	0.5	0.5		יש עצים לשימור סמוך לתכנית שיידרשו מיגון
3.1	שיפור אקולוגיית האתר והסביבה הקרובה	1.0	1.0		ניתן לבצע - שתילת צמחיה מקומית וכד'
3.2	מגוון ביולוגי	1.0	X		לא מתאים למבנה מגורים בשטח בנוי בצפיפות
2.4	זיהום אור לילי	1.0	1.0	0.0	
1	זווית הארה	0.5	0.5		
2	גוון אור	0.5	0.5		
2.5	צפיפות הבנייה	1.0	1.0	0.0	
1	צפיפות הבנייה	1.0	1.0		
2.6	עירוב שימושים	2.5	1.5	0.0	
1	תמהיל הדירות	0.5	0.5		לפי הגדרת התמהיל בתכ"ע * חובה לחלק את התמהיל בהתאם בין המבנים
1	תמהיל הדירות	1.5	X		
2	עירוב שימושים - 2 שימושים	0.5	X		
2	עירוב שימושים - 3 שימושים	1.0	1.0		מגורים + גן/מעון + מסחר

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
2.7	שימוש משותף במתקנים או בתשתיות	1.5	1.5	0.0	
1.2	מתקנים משותפים - מתקן אחד	0.5	0.5		מוגדר שטח לרווחת דיירים בכל מבנה
2	תשתיות משותפות - 2 תשתיות	1.0	1.0		מתוכנן חניון משותף. ניתן לקבל ניקוד גם על צובר גז או חדר טרפו למשל
2.8	מירוב השימוש בקרקע	3.5	0.0	3.0	
1	שטחים פתוחים לרווחת המשתמשים	1.5	?	1.5	תלוי בכמות השטחים הפתוחים בהיתר עצמו. ככל שלא יהיו מספיק שטחים פתוחים בתוך גבול ההיתר לא יתקבל ניקוד
2	חשיפה לשמש חורפית	0.5	X		המבנים מייצרים הצללה מזרחה. לפי בדיקת שלב התב"ע אין עמידה בדרישות
3	הצללה על שטחים פתוחים	1.0	?	1.0	יש לעמוד בסעיף 1 - שטחים לרווחת משתמשים על מנת לקבל ניקוד במידה ועומדים בדרישה
4	הגנה מרוחות וחשיפה לרוחות	0.5	?	0.5	יש לבחון מנהרת רוח בשלב התכנון המפורט
2.9	מיתון תופעת אי-החום העירוני	6.0	0.5	4.5	
1.1	כיסוי בצמחייה - לפחות 50% מהשטח מחוץ לתכנית	0.5	?	0.5	תלוי בכמות השטחים הפתוחים בהיתר עצמו ובכמויות הגיבון
1.1	כיסוי בצמחייה - לפחות 75% משטח המגרש מחוץ לתכנית	1.0	?	0.5	תלוי בכמות השטחים הפתוחים בהיתר עצמו ובכמויות הגיבון
1.2.1	עצי צל - פיתוח	1.0	?	1.0	תלוי בכמות השטחים הפתוחים בהיתר עצמו ובכמויות העצים
1.2.2	עצי צל - חניות	1.0	X		אין חניות עיליות
2.1	חומרי גמר - 100% משטח הגג	0.5	0.5		ניתן ליישום - עלות של צביעת הגג
2.2	השמת גג מגוון - 20% משטח הגג	1.5	?	1.5	אפשרי - נדרש להיות בגג משותף.
2.2	השמת גג מגוון - 50% משטח הגג	2.5	?	1.0	

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
2.10	התאמת הבניין לתבליט הטבעי ולתוואי השטח ותכנון המעודד שימוש ברחוב	2.5	2.5	0.0	
1	התאמת הבניין לתבליט ולתוואי השטח: באתרים שבהם שיפוע הקרקע הטבעי גדול מ-15% לא יהיה גובהו של שום קיר תומך במגרש ובהיקפו גדול מ-3 מ'. או באתרים שבהם שיפוע הקרקע הטבעי הוא 0%-15%, לא יהיה גובהו של שום קיר תומך במגרש ובהיקפו גדול מ-1.2 מ'.	0.5	0.5		דורש וידוא בתכנון המפורט
2	תכנון המעודד שימוש ברחוב יתקיימו לפחות 2 מהקריטריונים שבתקן: 1. לפחות חזית עיקרית אחת של הבניין תהיה ממוקמת על "קו בניין 0", או השטח שבין חזית הבניין העיקרית ובין הרחוב יהיה בעל זיקת הנאה לציבור. כמו-כן, בקומת הקרקע של חזית זו יהיו שימושים פעילים, 2. גבול המגרש לא יגודר בחזיתו הפונה לרחוב, או 50% לפחות מגבולות המגרש לא יכללו גדרות מכל סוג. 3. המגרש יהיה במפלס אחד עם הרחוב או הרחובות הגובלים בו, כך שלא יידרשו יותר מ-3 מדרגות בין המגרש לרחובות אלה. 4. היחס בין דופן הבניין הפונה אל הרחוב, הנמצאת במרחק של 5 מ' מגבול המגרש, ובין אורך המגרש, יהיה 0.6 לפחות	2.0	2.0	2.0	ללא גדרות, ללא מדרגות ועם חזית עיקרית מסחרית וזיקת הנאה

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
מים					
3.1	חסכון בשימוש במים שפירים בבניין	10.5	3.5	2.0	
1.1	קבועות ואביזרים חסכניים- מקלחים	1.5	1.5		סטנדרט
1.2	קבועות ואביזרים חסכניים- ברזים	1.0	1.0		סטנדרט
1.3	קבועות ואביזרים חסכניים- אסלות ומשתנות	0.5	0.5		סטנדרט
2	מערכת מים נאספים- למטרות גינון	2.0	?	2.0	אפשרי - עלויות גבוהות לאיסוף בצנרת נפרדת, יצירת מאגר נפרד כולל משאבות ומדשנות
2.2	מערכת מים נאספים- למטרת הדחת אסלות	5.0	X		לא מאושר ע"י משרד הבריאות
3	עמידה בדרישות התקן הישראלי ת"י 5452	0.5	0.5	0.5	
3.2	אמצעי מדידה משניים ואמצעי בקרה	7.5	5.0	2.5	
1	מד מים ובקר השקיה	0.5	0.5	0.5	
2	מערכת ניטור ואיתור דליפות	2.0	2.0	2.0	עלות נמוכה יחסית - פחות מ-10K לבניין למד מים חגם של ארד-דליה. ייתכן ומתקבל מהתאגיד המקומי
3	בקר מים מקומי	2.5	?	2.5	עלות גבוהה - כ-2500 ₪ לדירה 3000
4	אמצעי מדידה משניים ואמצעי בקרה	1.5	1.5	1.5	עלות נמוכה יחסית - פחות מ-10K לבניין למד מים חגם של ארד-דליה.
5	מערכות להפחתת הצטברות אבנית	1.0	1.0	1.0	עלות של כמה עשרות אלפי שקלים למבנה
3.3	חסכון במים שפירים להשקיה בגינון	3.0	0.0	2.5	
1	חיסכון במים שפירים להשקיה בגינון- 50%	2.5	?	2.5	תלוי בגודל הגינה. ככל ויש גינון קטן מ-20% משטח הפיתוח לא ניתן לקבל ניקוד
3.4	ניהול מי נגר עילי וניקוז	3.0	2.5	0.0	
1	ניקוז והחדרה של מי גשם- 50%	2.5	2.5		הערכה סבירה. בעייתי בעבור מגרש 101 שמסתמך על השצפ לפתרונות ההשייה

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
חומרים					
4.1	חומרים ומוצרים בעלי תו ירוק	3.0	3.0	0.0	
1	שימוש בחומרים בעלי תו ירוק- 15 חומרים	3.0	3.0		
4.2	חומרים ממוחזרים	1.5	1.5	0.0	
2	תכולת חומר ממוחזר 20%- 4 חומרים	1.5	1.5		
4.3	חומרים ומוצרים מקומיים	1.0	1.0	0.0	
1	חומרים ומוצרים מקומיים- 15 חומרים	1.0	1.0		
4.4	חומרים ממקור אחראי	0.5	0.0	0.0	
1	חומרים ממקור אחראי	0.5	X		אין מספיק מוצרים מתאימים בשוק על מנת להתחייב על ניקוד בשלב התכנון
4.5	ניתוח מחזור חיים	1.5	1.5	0.0	
1	ניתוח מחזור חיים- 6 חומרים	1.5	1.5		
4.6	חומרים בשימוש חוזר	1.0	0.0	0.0	
1	חומרים בשימוש חוזר	1.0	X		לקבלת ניקוד יש לעשות שימוש חוזר במרכיבים. פרקטיקה שלא מתאימה לבניית מגורים רוויה
4.7	חיפוי וריצוף הבניין שלא באבן טבעית	3.0	0.0	0.0	
1	ריצוף וחיפוי- חוץ	2.5	X		גם אם ניתן להשתמש באבן מתועשת, נכון להיום הסעיף נפסל בגלל פתרונות לאדן החלון
2	ריצוף וחיפוי- פנים	0.5	X		לקבלת הניקוד אין להשתמש באבן טבעית במדרגות

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
בריאות רווחה					
5.1	איכות אוויר הפנים בבניין	7.5	8.0	4.0	
1.1	שיעור האוויר הצח במערכות מאולצות	1.5	X		אין אספקת אוויר צח למגורים
1.2	שיעור האוויר הצח במערכות לא מאולצות	1.5	X		נדרשת הפניה של כל הדירות לכיוון הרוח השלטת (מערב וצפון-מערב)
2.1	שיפור שיעור האוויר הצח - 15%	1.5	X		אין אספקת אוויר צח למגורים
2.2	בקרה על האוויר הצח	1.5	X		
2.3	מיקום פתחי יניקת האוויר	1.0	X		
2.4	סינון האוויר הצח - MERV11	0.5	X		
2.4	סינון האוויר הצח - MERV13	1.0	X		
2.5	הגנה על מובילי הולכת האוויר	0.5	X		
3	מיקום פתחי יציאת האוויר של חניה תת קרקעית	0.5	?	0.5	עלות משמעותית שאינה מחויבת בתקנות
5.2	איכות אוויר הפנים בבניין- הגבלה על פליטת תרכובות אורגניות נדיפות וקרינה רדיואקטיבית מריכיבי הבניין	3.5	3.5	0.0	
1	תרכובות אורגניות נדיפות 8 - (VOC) חומרים	3.0	3.0		
2	פליטת קרינה רדיואקטיבית	0.5	0.5		
5.3	קרינה אלקטרומגנטית	2.5	0.5	1.5	
1	איתור קרינה ומיגון	0.5	0.5		
1.1	מיגון	1.5	?	1.5	תלוי בתוצאות ההדמיה
2	בדיקת קרינה	0.5	X		נדרש ביצוע אחרי אכלוס. לא ניתן לקבל ניקוד לפני תעודת גמר
5.5	תאורה טבעית ונוחות חזותית	4.5	2.0	0.0	
1.1	אמצעים למניעת סנוור	2.0	2.0		תריס/וילון
3	תאורה טבעית בשטחים משותפים	0.5	X		מבואות ולובאים כלואים וללא מקור תאורה טבעית
3	תאורה טבעית בשטחים משותפים - מגורים	1.5	X		מבואות ולובאים כלואים וללא מקור תאורה טבעית
4	תאורה טבעית בחניות תת קרקעיות	0.5	X		לא ניתן להשיג ב7 קומות תת קרקע
4	תאורה טבעית בחניות תת קרקעיות - מגורים	1.0	X		לא ניתן להשיג ב7 קומות תת קרקע

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
5.6	תאורה מלאכותית ונוחות חזותית	1.0	0.5	0.5	
1	רמת ההארה	0.5	0.5		
2	אחידות ההארה	0.5	?	0.5	דורש התאמת אחידות בכל השטחים המשותפים. מספיק פער בחלל אחד כדי לבטל ניקוד
5.7	איכות אקוסטית - מפלס לחץ הקול המרבי (רמת רעש)	2.5	1.0	1.5	
1.1	מעטפת הבניין (מגורים)	0.5	0.5		
2	מעליות	0.5	0.5		
3	רעש ממתקני תברואה (מגורים בלבד)	0.5	?	0.5	תלוי במערכות עצמן ובעיצוב הגאומטרי
4	רעש פנימי (מגורים בלבד)	1.0	?	1.0	לא תמיד ניתן להגיע ליעד. הדרישה המלאה תכלול עלות משמעותית של מרכיבי הזיגוג (סביבות כפול מעלות המערכות הבסיסיות)
5.8	איכות אקוסטית - מעבר רעש	1.0	0.5	0.0	
1.1	קירות הפרדה ומכללי תקרה רצפה - מגורים	0.5	0.5		
2	מדידות	0.5	X		נדרש ביצוע אחרי אכלוס. לא ניתן לקבל ניקוד לפני תעודת גמר
5.9	פליטת תחמוצות חנקן	0.5	0.0	0.0	
1	פליטת תחמוצות חנקן	0.5	X		לא רלוונטי למערכות סטנדרטיות

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
פסולת					
		3.0	1.0	2.0	
6.1	ניהול הפסולת המוצקה	5.0	1.0	2.0	
1.1	הפרדת פסולת תפעולית בבניין - 2 מרכיבים	0.5	0.5		
1.1	הפרדת פסולת תפעולית בבניין - 3 מרכיבים	1.0	0.5		
1.1	הפרדת פסולת תפעולית בבניין - 4 מרכיבים	1.5	X		
1.1	הפרדת פסולת תפעולית בבניין - 5 מרכיבים	2.0	X		
1.2	מצנחת הפרדת פסולת	1.0	?	1.0	דורש התקנת מצנחת אשפה לשני זרמים
1.3	פחי הפרדה	1.0	?	1.0	עלות משמעותית - שני פחים מופרדים בנגרות
2	הפרדת פסולת תפעולית בשלב הבנייה	1.0	X		הפרדת אריזות באתר תלויה גם בגוף מפנה זמין. כיום קיים רק כפילוט בהרצה.
תחבורה					
		4.0	2.5	0.5	
7.1	נגישות לתחבורה ציבורית וחלופית	3.5	0.5	0.5	
1	קרבה לתחבורה ציבורית	0.5	0.5		
2	רכבים בעלי דרגת זיהום מופחתת	1.0	?	0.5	
3	מפרץ חניה	0.5	X		
4	שירותי הסעה	1.0	X		
6	מידע הנוגע לתחבורה ציבורית או חלופית	0.5	X		
7.2	מתקנים וחנייה לאופניים	1.0	1.5	0.0	
1.1	חניה לאופניים- מגורים	0.5	0.5		
1.1	חניה לאופניים- מגורים	1.0	1.0		
7.3	שבילים בטוחים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים	1.0	0.5	0.0	
1	שבילים בטוחים להולכי רגל	0.5	0.5		
2	שבילים בטוחים לרוכבי אופניים	0.5	X		

סעיף	שם הסעיף	ניקוד מירבי	ניקוד מוערך	ניקוד אפשרי	הערות נוספות
ניהול					
		4.0	3.5	0.5	
8.1	מחזור, שימוש חוזר וסילוק פסולת בנייה ועודפי עפר	2.0	1.5	0.0	
1	מחזור פסולת בנייה - 75%	1.0	1.0		
3	טיפול בעודפי עפר - 100%	0.5	0.5		
8.2	מיזעור השפעות אתר הבנייה	0.5	0.5	0.0	
1	מיזעור השפעות אתר הבנייה	0.5	0.5		
8.3	בדיקות לפני מסירה של המערכות בבנין	1.0	1.0	0.0	
1	פיקוח עליון ומסירה	0.5	0.5		
2	ספר מתקן	0.5	0.5		
8.4	מדריך למשתמשי הבניין הירוק	1.0	0.5	0.0	
1	מדריך למשתמשי הבניין הירוק	0.5	0.5		
8.5	שיתוף מחזיקי עניין	0.5	0.0	0.5	
1	שיתוף מחזיקי עניין	0.5	?	0.5	
8.6	אחריות סביבתית של חברת הבנייה	1.0	0.0	0.0	
1	מערכת ניהול סביבתי	0.5	X		לא ניתן להתחייב בתכנון. מצמצם את רשימת הקבלנים קרוב לאפס
2	מערכת ניהול בטיחות ובריאות בתעסוקה	0.5	X		לא ניתן להתחייב בתכנון. מצמצם את רשימת הקבלנים קרוב לאפס