

ייפוי כוח

אני הח"מ כרמלה נ"ו ת.ז. 000819335 ממנה בזה את עו"ד מיכאל דקר ואו עוה"ד יהושע פקס ואו עוה"ד ענת לוי ואו עוה"ד קטרינה טיחונוב ואו עו"ד מריה צ'רנין ואו עו"ד אריאל גלילי ואו עו"ד עדי ברגר ואו שירה גריי ואו תמר קינדה ואו מאיר שועה מרח' יד חרוצים 10, ירושלים ודרך מנחם בגין 150, תל אביב להיות בא כוחי בכל דבר ועניין לרבות משרדי הממשלה ובבתי המשפט השונים וברשויות למיניהן.

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

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשויות התכנון והבנייה לרבות כל ועדה לתכנון ובנייה מקומית, מחוזית וארצית ולרבות כל רשות מוסמכת לעניין תכנון ובניה, לקבל מהם עבורי כל מידע ולהגיש להם כל בקשה והתנגדות ולהופיע בפניהם ולטעון כל טענה.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רושם החברות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרושם גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
14. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

חתימה

תאריך

10.8.2025

מאיר שועה, עו"ד

מ.ר. 45576

יד חרוצים 10, ירושלים

עו"ד

ולראיה באתי על החתום,

DECKER PEX LEVI

Law Offices

דקר פקס לוי

משרד עורכי דין

Tel Aviv Office:

WE TLV Tower
150 Menachem Begin Rd. (5th floor)
P.O.Box 99
6492105 Tel Aviv, Israel
Tel. (+972) 073-789-5444
Fax. (+972) 077-470-2790
TLVbranch@lawoffice.org.il

Jerusalem Office:

Yad Harutsim st. 10, (Floor 5)
P.O.Box 53347
9153301 Jerusalem, Israel
Tel. (+972) 02-629-1009
Fax. (+972) 02-644-7602

**סניף תל אביב:**

מגדל WE TLV
דרך מנחם בגין 150 (קומה 5)
ת.ד. 99
תל אביב, ישראל 6492105
טל. (+972) 073-789-5444
פקס. (+972) 077-470-2790
TLVbranch@lawoffice.org.il

משרד ירושלים:

יד חרוצים 10 (קומה 5)
ת.ד. 53347
ירושלים, ישראל 9153301
טל. (+972) 02-629-1009
פקס. (+972) 02-644-7602

Joshua Pex, Adv. and Mediator
Michael Decker, Adv. and Notary
Anat Levi, Adv. and Mediator
Meir Shua, Attorney-Adviser & Notary
Ariel Galili, Adv.
Shira Gray, Adv.
Maria Dekel Chernin, Adv.
Katerina Tikhonov, Adv.
Linoy Tsarfati, Adv.
Mindi Erlich, Adv.
Jonathan Easton, Foreign Adv. (USA)
Maxim Rapin, Adv.
Adi Berger, Adv. and Mediator
Reut Aharony, Adv.
Lee Greenfield, Adv.
Hadar Dahan, Adv.
Miriam Laksman, Adv. Foreign Adv. (Sweden)
Tamar Kannai Kinde, Adv.
Yuval Yaffe, Adv.
Lea Dayan, Adv.

יהושע פקס, עו"ד ומגשר
מיכאל דקר, עו"ד ונוטריון
ענת לוי, עו"ד ומגשרת
מאיר שועה, עו"ד ונוטריון
אריאל גלילי, עו"ד
שירה גריי, עו"ד
מריה דקל צ'רנין, עו"ד
קטיה טיחונוב, עו"ד
לינוי צרפתי, עו"ד
מינדי ארליך, עו"ד
יונתן איסטון, עו"ד זר (ארה"ב)
מקסים רפין, עו"ד
עדי ברגר, עו"ד ומגשרת
רעות אהרונ, עו"ד
לי גרינפלד, עו"ד
הדר דהן, עו"ד
מרים לקסמן, עו"ד זרה (שבדיה)
תמר קנאי קינדה, עו"ד
יובל יפה, עו"ד
לאה דיין, עו"ד

היום 13.08.2025

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים

א.ג.ג.,

שלום וברכה,

הנדון: התנגדות לתוכנית מופקדת – רחוב שפרעם 22/צפת 25 תב"ע מס' 101-1206770

מרשתי, הגב' כרמלה לוי, מילאה את ידי להגיש את ההתנגדות שבכותרת המכתב מן הנימוקים כדלקמן:

1. רקע וזכויות קניין:

1.1 מרשתי היא הבעלים ואו זכאית להירשם כבעלים מכוח ירושה של 2 יחידות דיור רישומיות, האחת בקומת קרקע תחתונה וכן של דירת מגורים נוספת בקומת קרקע, בבית המשותף בעל סה"כ שלוש תתי יחידות המצוי ברחוב צפת 25 ירושלים.

1.2 מרשתי מתגוררת בדירה החל משנת 1965 יחד עם בעלה יעקב ז"ל שנפטר לאחרונה.
1.3 ביום 25.06.2025 נודע למרשתי כי בעלי הדירה העליונה הממוקמת מעל דירת מרשתי וכניסתה מרחוב שפרעם 22, מבקש עפ"י התב"ע שבכותרת המכתב, שאישורה התבקש על ידו, להרחיב את דירתו ולהוסיף קומה נוספת בגג.

2. עצם ההתנגדות

הבניין כולל 3 דירות בלבד, אשר במשך 19 השנים האחרונות היו בבעלות זהה. מגיש הבקשה מר לוין אינו מתגורר בנכס והוא הבעלים של תת חלקה 3 משנת 2006. לא יעלה על הדעת שבעל דירה אחת מתוך 3 דירות יפעל כמי שבבעלותו הבניין כולו, יזום הוספה של זכויות בנייה מבלי שנתבקש, מבלי לעדכן או להתייעץ עם בעלת שתי תתי החלקות הנוספות, כאשר לאחרונה אין רצון בכך ולה היא מתנגדת נחרצות.

3. תלות בין יחידות הבניין (שלבי ביצוע)

3.1 הבקשה מאפשרת לבעל תת חלקה 3 (המבקש) לבנות קומה חדשה מעל דירתו ללא כל תלות בבנייה בשאר חלקי הבניין. לעומת זאת, תוספות הבנייה האפשריות למרשתי בתתי חלקות 1 ו-2 (כ-60.5 מ"ר בסה"כ) מותנות בכך שבעל תת חלקה 3 יסכים לבנות כ-17 מ"ר נוספים מעל התוספות הצדדיות. מצב זה עלול למנוע ממרשתי לחלוטין את מימוש זכויותיה, אם לא תתקבל הסכמתו. כך או כך, מרשתי מתנגדת לכל בניה אף אם תינתן הסכמה עתידית להיעדר התנגדות.

4. אי התאמה של מסמכים ותשריטים

4.1 במסמכי הבקשה קיימים שינויים בכתב יד שאינם תואמים את השטרות המקוריים. נדרש בירור משפטי מלא בטרם קידום ההליך.

5. זכויות הבנייה והפגיעות הנובעות מהבקשה גם בהתאם לחוות הדעת שצורפו

5.1 פגיעה בפרופורציות ובאופי הבניין; הבנייה המבוקשת תשנה מהותית את חזות המבנה הקטן, תפגע בהרמוניה האדריכלית, ותפחית את ערך כלל הדירות בבניין.

5.2 זכויות הבנייה משותפות ואין פרופורציה בחלוקת הזכויות בין בעל תת חלקה 3 לבין מרשתי בעלת תתי חלקות 1+2, זכויות שכלל לא ניתנות למימוש אלא בהסכמה כפי שצוין לעיל.

5.3 מיסוי: התוספת המוצעת בתתי חלקות 1 + 2 יגרמו לחבויות במיסים והיטלים. אישור התוכנית הנ"ל תגרור את מרשתי למימוש הזכויות במכר, בחיוב מיסוי משמעותי להיטל השבחה ומס שבח לזכויות בניה שבפועל לא משביחות את הנכס ומרשתי אינה מעוניינת בהן.

5.4 סגירת חלון (כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף) הבקשה כוללת סגירת חדר מדרגות שאינו חלק מדירת המבקש כיום, והפיכתו לחלק מדירתו. צעד זה יאלץ את מרשתי לבטל את החלון הקיים בחדר האמבטיה שלה, ובכך תימנע לחלוטין כניסת אור ואוויר לחדר הרחצה והשירותים בדירתה.

5.5 סיכונים הנדסיים ונזק למבנה; בהתאם לחוות הדעת המצורפות, קיים סיכון ממשי לפגיעה ביציבות המבנה, לרבות אפשרות לשקיעות, סדקים ופגיעה במערכות תומכות, וכן ירידה ניכרת בערך דירות מרשתי.

5.6 העדר פתרון למיגון (ממ"ד); הבקשה אינה מספקת לתת חלקה 2, דירתה הראשית של מרשתי בה היא מתגוררת, כל מענה לדרישות המיגון לפי התקנות והוראות פיקוד העורף. בהיעדר פתרון מיגון, לא ניתן לאשר את הבקשה, מהווה כשלעצמו עילה לדחייתה, וזאת במיוחד בבניין קיים שבו לא ניתן יהיה להוסיף ממ"ד בעתיד באופן עצמאי ללא פגיעה קשה במרשתי כבעלת תתי חלקות 1 ו-2.

6. התוכנית אינה כוללת תכנון כוללני.

6.1 התוכנית מוסיפה שטח עיקרי לקומת קרקע תחתונה, אך לא מסדירה תכנון המאפשר הסדרת היתר בניה חדש לדירה קיימת בדירת קרקע תחתונה ואינה מביאה בחשבון את מלוא צרכיה של מרשתי כבעלת שתי הדירות הנוספות בבניין.

6.2 מדובר בתכנון המשרת אינטרס פרטי של בעל דירה אחד, תוך פגיעה ממשית בזכויותיה של מרשתי.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל ומשפורטו בהרחבה הנימוקים להגשת ההתנגדות, במיוחד לאור היות התוכנית פוגענית ומשרתת את המבקש באופן צר וברור, הרי שמבוקש לדחות את הבקשה על הסף ללא כל דיון בה.

מצ"ב להתנגדות:

- א. נסחי רישום.
- ב. חוות דעת מהנדס.
- ג. חוות דעת מומחה לשמאות.
- ד. תצהיר
- ה. ייפוי כוח

מאיר שועה, עו"ד
מ.ר. 45576
יד חרוצים 10, ירושלים
בכבוד רב, ובברכה
מאיר שועה, עו"ד

755134 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30109 חלקה: 32

הרכוש המשותף					
רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	143.64	4	מתוקן	1137/1973	4521/72

תת חלקה 1		
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
24	קרקע תחתונה	12/120

בעלויות					
מכר	לוי יעקב	ת.ז.	28236	בשלמות	152/1984

תת חלקה 2		
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62	קרקע	31/120

הצמדות		
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה
.	כחול	מדרגות

בעלויות					
מכר	לוי יעקב	ת.ז.	28236	בשלמות	4895/1976

תת חלקה 3		
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
69	ראשונה	77/120

הצמדות		
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה
..	צהוב	מדרגות
3		גג הבנין

בעלויות					
מכר	לויין שרי	דרכון	300984210	בשלמות	1662/2006/1

28/06/2025
ב' תמוז תשפ"ה
שעה: 08:40

תאריך

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

משרד המשפטים

מנהל רישום מקרקעין



755134

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30109 חלקה: 32

משכנתאות

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	1662/2006/2
דרגה:	ראשונה				
משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	655/2008/1
דרגה:	ראשונה				

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

12.08.2025

לכבוד

ועדת תכנון ובנייה ירושלים

חוות דעת הנדסית

אני הח"מ, עמית פרידמן מהנדס בניין, מס' רישוי 46135440, מאשר בזאת כי עיינתי בתכניות המוצעות להקמת תוספת קומה למבנה הקיים ברח' צפת 25 (ושפרעם 22), וכי על פי נתוני התכנון והתקנים הרלוונטיים – תוספת הקומה תגרום להעמסת יתר על המבנה הקיים כמפורט להלן:

1. בהתאם לת"י 412, העומס המוסף בשטח הדירה הצפוי הינו כ-150 ק"ג למ"ר, ובעבור שטחי המרפסות – כ-350 ק"ג למ"ר.
2. עומסים אלו נשענים בחלקם על קירות חדשים שייבנו, ובחלקם על קירות המבנה הקיימים ועל הביסוס הקיים.
3. תוספת העומסים על קירות המבנה הקיימים ועל יסודות המבנה, אשר תוכננו ונבנו לפני שנים רבות, עלולה לגרום לשקיעות ביסודות, נזקים מבניים, וכן להיווצרות סדקים בקירות ובאלמנטים מבניים של הדירות שמתחת לתוספת.

שם: עמית פרידמן

מהנדס בניין – מס' רישוי: 46135440

תאריך: 12/08/2025



חתימה:

89 Yasmin St, Mevaseret Zion 907739
רח' יסמין 89, מבשרת ציון 907739

Office ■ 02-6510742 ■ משרד
Mobile ■ 052-3858718 ■ נייד
Fax ■ 02-6513698 ■ פקס
danEpstein9@gmail.com

Epstein - Real Estate Appraisers

אפשטיין-שמאות מקרקעין

חוות דעת מומחה

התנגדות לתכנית מופקדת מס' 1206770, רחוב צפת 25 ירושלים, חלקה 32 בגוש 30109

להלן תמונת חזית הבניין לרחוב צפת 25



אוגוסט 2025

עפ"י הזמנת: עו"ד מאיר שועה

הנדון: התנגדות לתכנית מופקדת מס' 1206770

אני הח"מ דן אפשטיין, נתבקשתי ע"י עו"ד מאיר שועה המייצג את גברת כרמלה לוי, לחוות את דעתי המקצועית בעניין תכנית מופקדת מס' 1206770 בחלקה 32 בגוש 30109, רחוב צפת 25, ירושלים.

ידוע לי שדין חוות דעת זו המוגשת בכתב ולצרכי החוק הפלילי דינה כדין עדות בשבועה בבית משפט.

הנני בעל הכשרה, הניסיון והידע לערוך מסמך זה.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי.

שם: דן אפשטיין.

מקצוע: שמאי מקרקעין משנת 2001.

רשום בפנקס השמאים החל משנת 2001, רישיון מספר 920.

כתובת המשרד: רחוב יסמין 89, מבשרת ציון 907739.

השכלה:

שנת 1998 - בוגר המכללה למנהל מגמת שמאות מקרקעין וניהול נכסים.

שנת 2001 - שמאי מקרקעין בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ה 1962, רישיון מס' 920 מיום 16/5/2001 מטעם

מועצת השמאים משרד המשפטים.

שנת 2023 - לימודי נדל"ן Center for Real Estate Education New Jersey מעבר בחינות הסמכה New Jersey

Real Estate Commission ביום 3/4/2023.

שנים 2001-2025 - השתלמויות וקורסים בנדל"ן.

ניסיון מקצועי שמאות מקרקעין:

שנים 1998-2000 - תקופת התמחות במשרד פרטי אצל השמאי יעקב פטל.

שנים 2001-2025 - בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין, עוסק בשמאות מקרקעין ברציפות משנת 2001.

רשום ברשימת המומחים של בתי המשפט. עוסק בשמאות מקרקעין למינויים של בית משפט לענייני

משפחה, מינויים לבית משפט שלום, ליחידים, חברות ביטוח, מוסדות דת, ועד הישיבות, מוסדות ציבור,

בנקים למשכנתאות וחברות מסחריות.

שנים 2023-2024 - רשום במערכת שמאי מכריע תיקון 84 כעובד עבור גיא צדיק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהיטל השבחה.

ניסיון מקצועי שמאות אלמנטרית:

שנים 2016-2019 - מנהל תחום נדל"ן שמאות אלמנטרית משרד שמאים מזן סאס בירושלים, שמאות אלמנטריות עבור

חברות ביטוח.

משנת 2020 - שמאות אלמנטריות ייצוג מול חברות ביטוח וייצוג פרטי.

1. התאריך הקובע לשומה

מועד ביקורי הנכס – 10/8/2025.

2. סימוכין לחוות הדעת

1. ביקור במקום נערך ע"י הח"מ בתאריך 10/8/2025.
הנכס הוצג בפני ע"י גברת כרמלה לוי ומר נריה נמרוד לוי.
2. מדידות וצילומים שערכתי במקום.
3. מחירי נכסים שנמכרו בסביבה.
4. נסח רישום.
5. מסמכי בית משותף.
6. תכניות בניין עיר רלוונטיות ותכנית מופקדת 1206770.

3. פרטי המקרקעין

1. זיהוי הנכסים בבניין:
תת חלקה 1 - דירה ומחסן בקומת קרקע תחתונה בשטח 24 מ"ר בבעלות לוי יעקב ז"ל (כרמלה לוי).
תת חלקה 2 - דירה בקומת קרקע בשטח 62 מ"ר בבעלות לוי יעקב ז"ל (כרמלה לוי).
תת חלקה 3 - דירה בקומה ראשונה בשטח 69 מ"ר בבעלות לויין שרי.
הערת השמאי - השטח הרשום הינו לפני תוספת ההרחבה שבוצעה במסגרת תיק בניין 1977/287.
2. כתובת: רחוב צפת 25, שכונת נחלאות ירושלים.
3. הנכס המוערך: תב"ע מופקדת 1206770.

4. תאור הסביבה

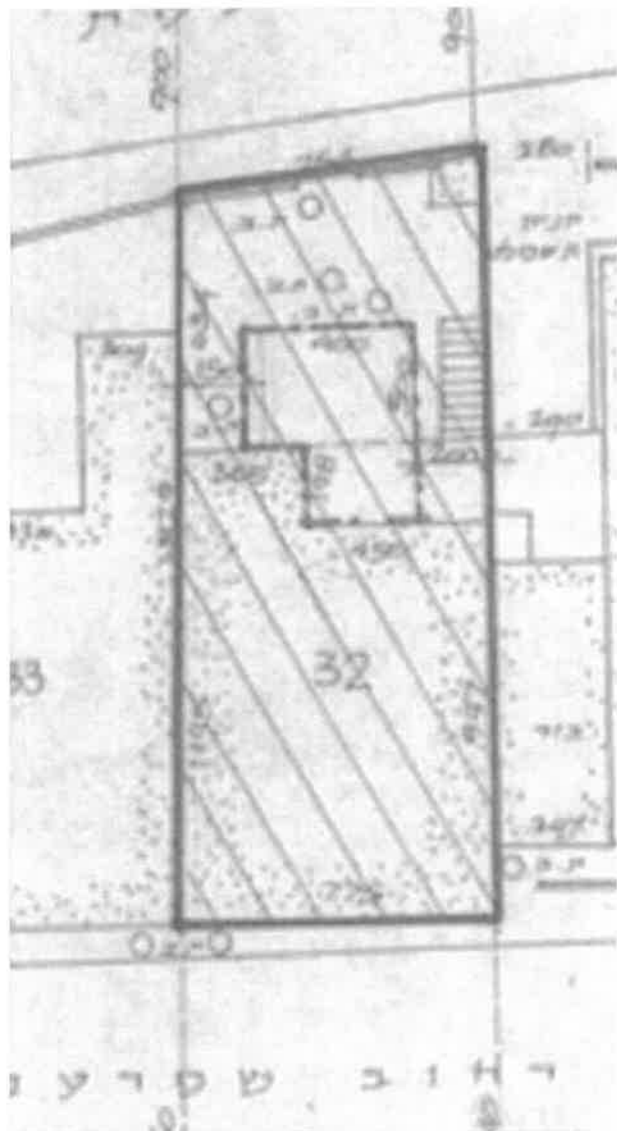
שכונת נחלאות ממוקמת במרכז העיר ירושלים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים ישנה לצד מודרנית של בנייני אבן בני 2-5 קומות בנויים בחיפוי גג רעפים או גג בטון שטוח. הפיתוח הסביבתי מלא. מיקום הנכס הנדון -

חלקה 32 בגוש 30109 הידועה בכתובת העירונית רחוב צפת 25 ירושלים, ממוקמת במרכז הרחוב ובעברו הדרומי. הרחוב חד סטרי ומקשר ממזרח למערב מרחוב אבן ספיר לרחוב נרקיס/מפגש רחוב הרב והרבנית קפאח. להלן מיקום החלקה ממערכת GIS עיריית ירושלים, החלקה הנדונה מסומנת במסגרת אדומה:



5. תיאור החלקה

1. שטח החלקה הרשום: 143.64 מ"ר
 2. צורה: דמוי טרפז ישר זווית.
 3. טופוגרפיה: שיפוע קל יורד מדרום לצפון.
 4. גבולות החלקה:
 - צפון - רחוב צפת 25.
 - מערב - חלקה גובלת 33, בניין בנוי.
 - דרום - רחוב שפרעם 22.
 - מזרח - חלקה גובלת ביעוד ציבורי.
- להלן תרשים החלקה מתשריט תכנית 2569



¹ גוש שומה, יש לפנות למודד לקבלת שטח חלקה מדויק, בתב"ע 2569 שטח החלקה 143 מ"ר.

6. תאור הבנין

בניין מגורים ישן הכולל 3 קומות כולל קומת קרקע תחתונה המשמשת למגורים וחלל גג רעפים המשמש למגורים. בשנת 1979 נבנתה תוספת הרחבה בחזית הצפונית בכל הקומות בבניין (קרקע תחתונה קומת עמודים). בהתאם לתשריט בית משותף הבניין כולל 3 דירות, כל דירה בקומה בנפרד. דירות משפחת לוי תתי חלקה 1+2 ממוקמות בקומת קרקע תחתונה ובקומת קרקע ודירת משפחת לויין תתי חלקה 3 ממוקמת בקומה אי עליונה.

להלן תמונות מייצגות של הבניין, צולמו במועד ביקורי במקום

חזית לרחוב צפת



חזית לרחוב שפרעם



7

תכנית 3510 – תחילת תוקף 20/12/1990

תכנית הרחבות דיור ותוספת קומות ואחוזי בניה בשכונת נחלאות ברחובות נרקיס עד שבזי, מערב עד אושיסקין. בגין והיקף בינוי מאושר בתב"ע נקד' בחלקה הנדונה 136.6% במקום 70% בשכונה, החלקה הנדונה הינה בין החלקות הבודדות שלא נכללות בתכנית הנ"ל (לרבות תיקונים 3510 א', 3510 ב'), מערבית לחלקה לא סומן בגין מבנה ציבור. **סיכום:** בראיה תכנונית כוללת באישור תכנית 3510 הוחרגה החלקה הנדונה מהתכנית בגין היקף זכויות בנייה מאושר חופף לתכנית 3510.

אישור תב"ע נקד' נוספת תגדיל את הזכויות בחלקה באופן חריג לסביבה.

להלן תשריט התכנית, השטחים הנכללים בתכנית מסומנים בתשריט בצבע צהוב, החלקה הנדונה לא מהווה חלק משטח התכנית, סומנה על ידי במסגרת אדומה:



תכנית מתאר נחלאות 184523 – תחילת תוקף 17/10/2017

יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת, סימון מבנה לשימור

להלן תשריט התכנית החלקה הנדונה מסומנת במסגרת אדומה:



תיק בניי מקורי

תיק בנין 1977/287

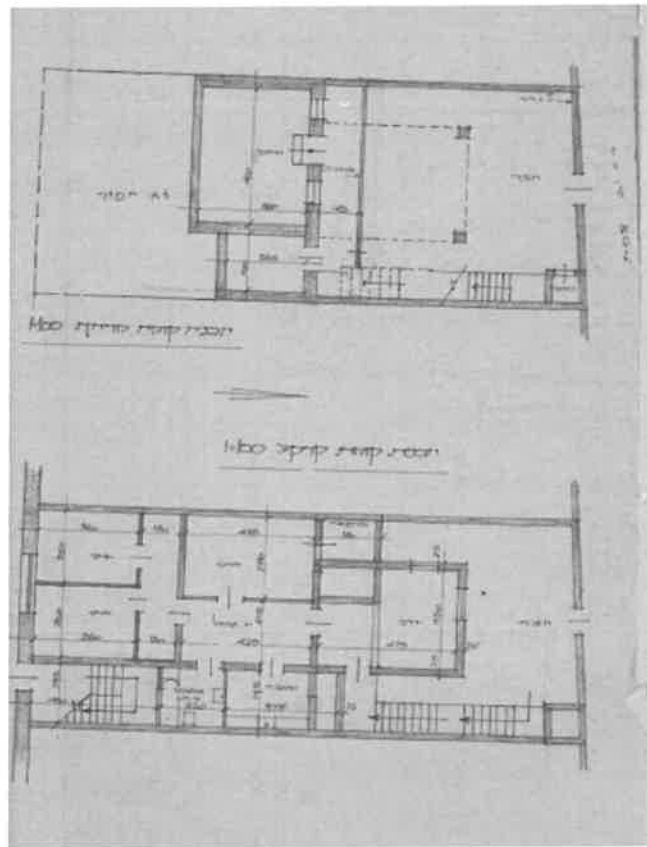
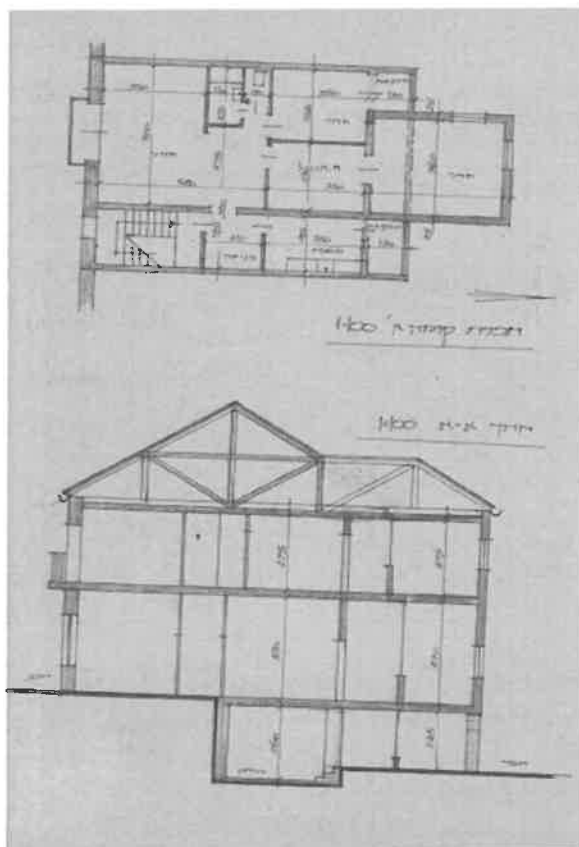
תוספת 20 מ"ר לדירה, סה"כ תוספת 40 מ"ר לבניין.

לא קיים חישוב שטחים לשטח דירות קיימות ולשטחים בקומת המרתף, נראה שהדירה בקומת מרתף סומנה ברובה כמחסן בגין חישוב זכויות בנייה שטח עיקרי בקומות קרקע +א'.

להלן דף השטחים בהיתר

[illegible]

להלן תרשימים הקומות בתשריט היתר



תיק בנין 1977/287.1

במועד 29/8/2011 נפתחה בקשה להיתר ע"י בעלי תת חלקה 3 משפחת לויין להשלמת קומה קיימת ושינוי צורת גג רעפים.

שטח דירה קיימת בקומת קרקע בתכנית בקשה להיתר: 94.95 מ"ר.

שטח דירה קיימת בקומה א' עליונה בתכנית בקשה להיתר: 95.24 מ"ר

שטח מוצע בהיתר:

קומת קרקע תחתונה - ללא תוספת שטחים.

קומת קרקע - ללא תוספת שטחים.

קומה א' (לויין) - תוספת שטח 1.78 מ"ר + מרפסות.

קומה חדשה (לויין) - תוספת להיתר חדש 20.53 מ"ר, ממ"ד 11.79 מ"ר, הסקה 2.94 מ"ר, מעבר לחדר מחוזק 5

מ"ר ומדרגות 6.72 מ"ר.

במועד 29/12/2011 נדחתה הבקשה בגין סטיה ניכרת באחוזי הבניה ומס' הקומות.

סיכום - בניה במתכונת חופפת לתכנית המופקדת, הבקשה נדחתה.

תכנית מופקדת 1206770 – הופקדה במועד 13/6/2025

1. רקע: הבניין הנדון בבעלות 2 משפחות בלבד, משפחת לוי בעלים בתתי חלקות 1+2 משנת 1965 (רישום הבעלות הושלם בשנים 1973 + 1984) ומשפחת לויין בעלים תת חלקה 3 משנת 2006. התכנית הוגשה על ידי בעלי תת חלקה 3 ללא כל התייעצות ו/או מידע בדבר תביעה בהתהוות למשפחת לוי שהינם בעלי 2 מתוך 3 דירות בבניין במשך עשרות שנים. יש לציין שגברת כרמלה לוי מתגוררת ברציפות בנכס משנת 1965 ומשפחת לויין משכירה את הנכס.
2. זכויות בניה לחלקה עיקרי + שירות 405 מ"ר המהווים 281% בניה.
- זכויות בניה עיקרי 348 מ"ר המהווים 241.6% בניה.
- להלן טבלת זכויות בניה בתקנון התכנית:

תכנית מס': 101-1206770 - שם התכנית: הרחבות בניה ל"ח"ד ברחוב צפת 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרחסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				מגל הבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת				מגל הבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	ציד- ימני	ציד- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	1	144	301	27	47	30	3	3	1	0	0	0	0	0	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה אינם כוללים את כל שטחי הבניה המינימיים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה אינם כוללים את שטחי השרות המאושרים שהופיע בהיתר הבניה המקורי ולא חושבו כשטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

3. חלוקת זכויות בניה:

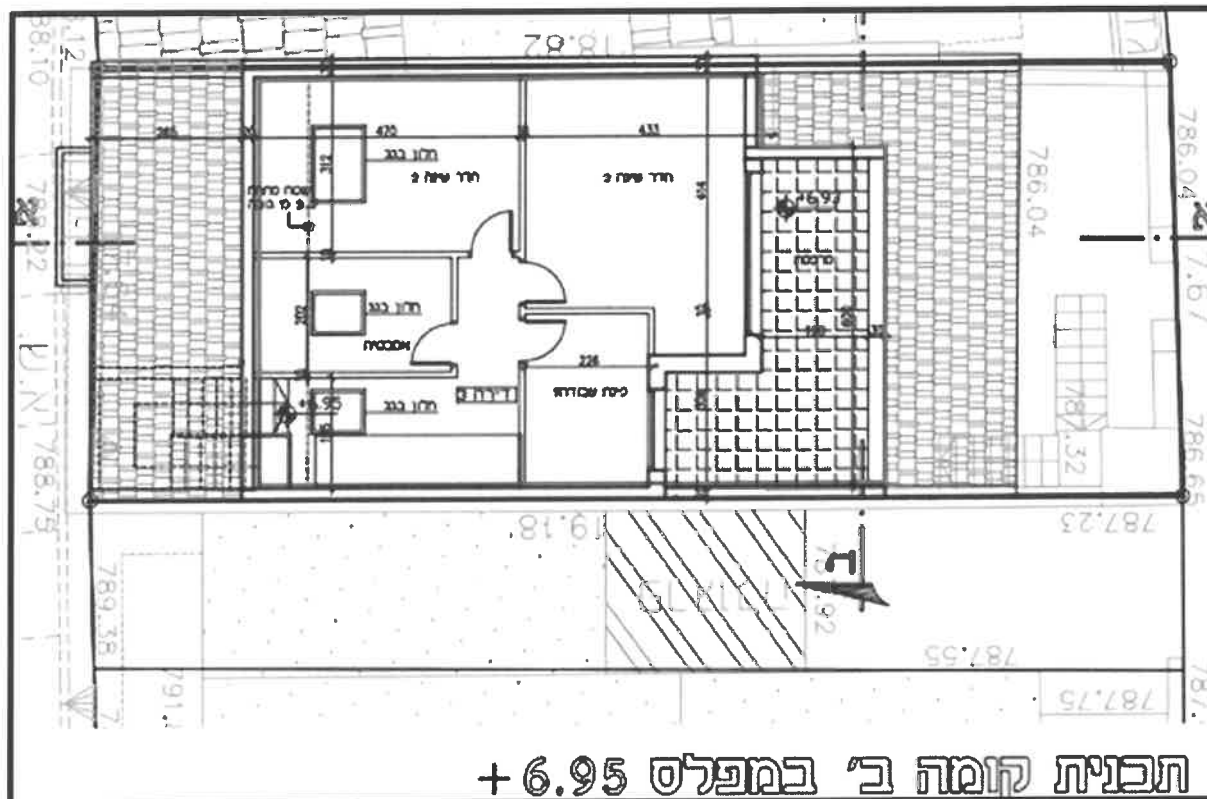
קומה	תת חלקה	תוספת מוצעת	הערות
קרקע תחתונה	1	46.04 מ"ר עיקרי	משפחת לוי לא מעוניינת בתוספת הזכויות בגין החשכת שטחים קיימים, חיוב בהיטל השבחה במימוש הזכויות במכר וחיוב במס שבח במכר בגין היקף הזכויות המוצעות 46 מ"ר ביחס לשטח הרשום 24 מ"ר.
קרקע	2	17.46 מ"ר עיקרי	משפחת לוי לא מעוניינת בתוספת הזכויות בגין החשכת שטחים קיימים, בניה על שטח מרפסות קיימות בצדדים ושינוי קיר חיצוני למרחק של 3 מ' בלבד מגבול חלקה כולל חוסר כדאיות בבניית 1 מ' לאורך הבינוי הקיים בקיר חיצוני
א'	3	23.57 מ"ר עיקרי	תוספת לצדדים ולחזית מעל הבנייה המוצעת של משפחת לוי בקומת קרקע
גג רעפים	3	61.51 מ"ר עיקרי 7.28 מ"ר שירות 11.54 מ"ר מרפסת	תוספת קומה חדשה והפיכת חדר מדרגות חיצוני לדירה 3 (פנימי בבניין) המוביל לדירה למדרגות פנימיות. בחדר הרחצה של משפחת לוי בקומת קרקע, קיים מיום רכישת הנכס חלון הפונה למדרגות הנ"ל. ניתן להתרשם בתמונות בחזית לרחוב שפרעם שחלון חדר המדרגות שבור ופתוח וחדר המדרגות משמש כמדרגות המובילות לדלת הכניסה של תת חלקה 3 ולא מדרגות פנימיות כפי שמבוקש בתכנית.
סה"כ	3	85.08 מ"ר עיקרי + 7.28 מ"ר שירות + 11.54 מ"ר מרפסת	

4. שלבי ביצוע:

תת חלקה 3, בנייה קומה חדשה

הבניה המוצעת על הגג תיבנה בהינף אחד, ללא תלות בבניה הנוספת המוצעת בתכנית זו.

להלן הבניה המוצעת בגג בנספח התכנית.



סיכום: תת חלקה 3 יכולה לממש תוספת הרחבה בגג ללא תלות בתוספות אחרות בבניין.

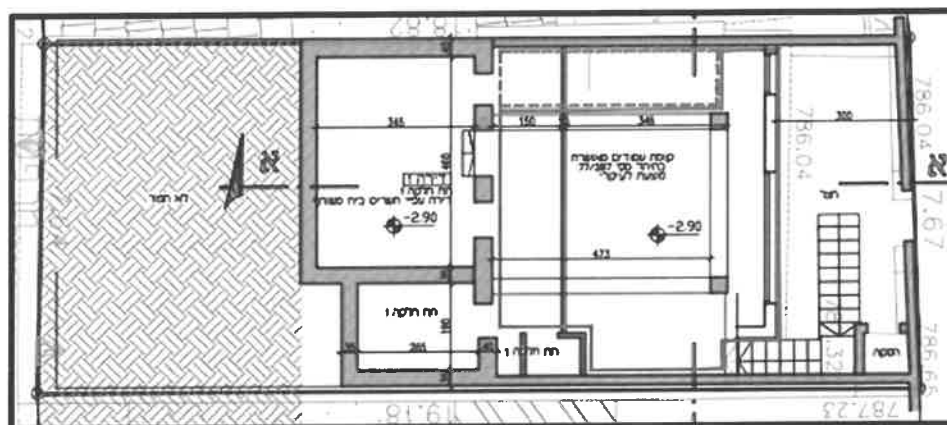
תתי חלקה 1+2+3 חזית + צד בקומות קרקע תחתונה, קרקע וא' עליונה + בנייה בקומת קרקע תחתונה בתכנית

קומת קרקע קיימת

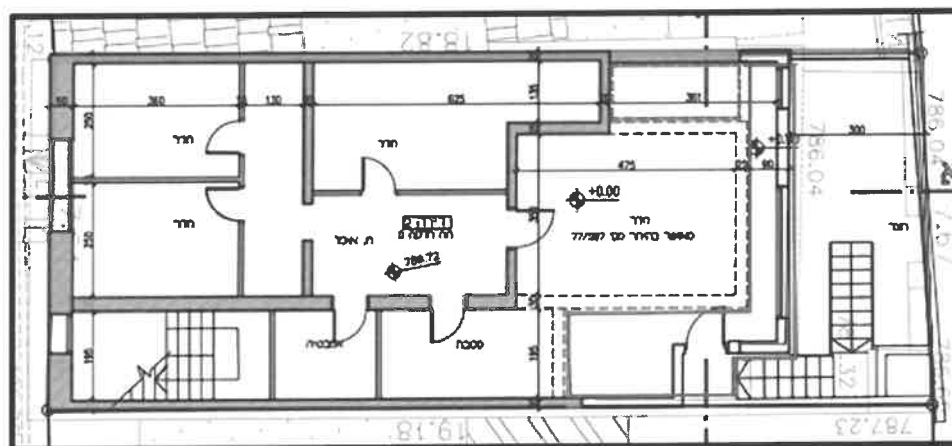
התוספות הצידידות יבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

להלן הבניה המוצעת בהינף אחד בכל הקומות, הבניה המוצעת מסומנת בנספח בצבע אדום:

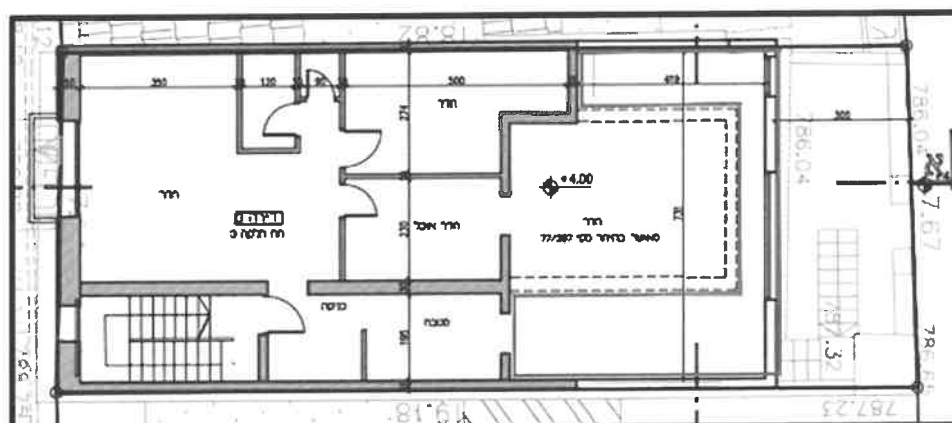
קומת קרקע תחתונה



קומת קרקע



קומה א'



סיכום: כל התוספות של משפחת לוי (תתי חלקות 1+2) בשטח כולל של 60.5 מ"ר לא ניתנות למימוש ללא בניית שטח של 23.57 מ"ר במפלס קיים בתת חלקה 3, כלומר מימוש זכויות הבניה של משפחת לוי תלוי בהסכמת ורצון בעלי תת חלקה 3 במימוש הזכויות.

סיכום מצב תכנוני תכנית מופקדת 1206770 –

- הבניין הנדון בבעלות 2 משפחות בלבד, משפחת לוי בעלים בתתי חלקות 1+2 משנת 1965 (הושלם רישום בשנים 1976, 1984) ומשפחת לויין בעלים של תת חלקה 3 משנת 2006. התכנית הוגשה על ידי בעלי תת חלקה 3 משפחת לויין ללא כל התייעצות ו/או מידע בדבר תב"ע בהתהוות למשפחת לוי שבבעלותה 2 מתוך 3 דירות בבניין. יש לציין שגברת כרמלה לוי מתגוררת ברציפות בנכס משנת 1965 ומשפחת לויין משכירה את הנכס.
- משפחת לוי לא ביקשו ליזום זכויות בניה בדירה הרשומה בקומת קרקע תחתונה תת חלקה 1 ובדירה הרשומה בקומת קרקע תת חלקה 2, משפחת לוי כלל לא מעוניינת בזכויות הנ"ל, תכנון לקוי וללא כל התייעצות.
- היטל השבחה: מימוש הזכויות במכר בתתי חלקות 1+2 גורם לחבות משמעותית בהיטל השבחה לזכויות בניה שלא משביחות בפועל את הנכסים.
- אישור זכויות בנייה בשטח של כ-46 מ"ר לתת חלקה 1 ששטחה הרישום 24 מ"ר יחייב במס שבח משמעותי במימוש הזכויות.
- סיכום מיסוי - אישור התכנית שמשפחת לוי לא יזמה ולא מעוניינת באישורה יחייבה במיסוי גבוה במימוש.
- שלבי ביצוע:

תת חלקה 3, בנייה קומה חדשה

- הבניה המוצעת על הגג תיבנה בהינף אחד, ללא תלות בבניה הנוספת המוצעת בתכנית זו.
- סיכום: תת חלקה 3 יכולה לממש תוספת הרחבה בגג ללא תלות בתוספות אחרות בבניין.
- תתי חלקה 1+2+3 חזית + צד בקומות קרקע תחתונה, קרקע וא' עליונה
- התוספות הצידיות יבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- סיכום: כל התוספות של משפחת לוי (תתי חלקות 1+2) בשטח כולל של 60.5 מ"ר לא ניתנות למימוש ללא בניית שטח של 23.57 מ"ר במפלס קיים בתת חלקה 3. מימוש זכויות הבניה של משפחת לוי תלוי בהסכמת ורצון בעלי תת חלקה 3 במימוש הזכויות וללא בנייה בשטח דירתם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה של משפחת לוי בתת חלקה 1 ובתת חלקה 2.
- זכויות הבניה משותפות, קיימת הצמדת גג בלבד ללא זכויות. חלוקת הזכויות לא פרופורציונאלית.
- משפחת לוי לא מעוניינת בשינוי הבניה/תוספת קומה כפי שהוגשה. יתכן שבהתייעצות, תכנון משותף להרחבה פונקציונאלית של כל הבניין היה ניתן להגיע להסכמות.
- התב"ע לא מדויקת, מספר יח"ד 3, קומת קרקע תחתונה (תת חלקה 1) מסומנת כשטח קיים לאחסנה ותוספת שטח עיקרי למגורים, התב"ע מוסיפה שטח עיקרי אך לא מסדירה תכנון רישוי דירה קיימת בקומת קרקע תחתונה.
- חיזוק הבניין: בניין מגורים ישן שעבר תוספת הרחבה בשנת 1979, יש לבחון חיזוקים ויציבות.
- ממ"ד: התכנית לא מציעה ממ"ד לתת חלקה 2, מצרך מבוקש וכלכלי.

9. מצב משפטי:

העתק רישום מקרקעין²

להלן עיקרי פרטי הרישום של הבניין בהתאם לנסח רישום מרוכז, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28/6/2025 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים:

- גוש שומה - 30109.
- חלקה - 32.
- תקנון - מתוקן.
- מס' תתי חלקות - 4 (3+1 רכוש משותף)
- שטח החלקה - 143.64 מ"ר.

תת חלקה 1

- שטח ותיאור תת חלקה 1 - דירה בקומת קרקע תחתונה בשטח 24 מ"ר.
- חלק ברכוש משותף - 12/120.
- בעלויות - לוי יעקב ז"ל.

תת חלקה 2

- שטח ותיאור תת חלקה 2 - דירה בקומת קרקע בשטח 62 מ"ר.
- הצמדות - מדרגות מסומנות בצבע כחול בתשריט.
- חלק ברכוש משותף - 31/120.
- בעלויות - לוי יעקב ז"ל.

תת חלקה 3

- שטח ותיאור תת חלקה 3 - דירה בקומה ראשונה בשטח 69 מ"ר.
- הצמדות - מדרגות מסומנות בצבע צהוב בתשריט.
- גג הבניין בשטח 86 מ"ר.
- חלק ברכוש משותף - 77/120.
- בעלויות - לויין שרי.

מסמכי בית משותף, רישום חלקים שונים ברכוש המשותף

בתשריט, צו רישום ותקנון בית משותף החלקים ברכוש המשותף כדלהלן:

- תת חלקה 1 - 24/155.
- תת חלקה 2 - 62/155.
- תת חלקה 3 - 69/155.

הערת השמאי - לא ברור כיצד השתנו החלקים ברכוש המשותף, בתיק הבניין מצורפים מסמכי מכר ישנים שנמחק החלק ברכוש המשותף כפי שקיים במסמכי בית משותף ונרשם בכתב יד החלק היחסי החדש ברכוש המשותף, הוזמנו השטרות, לא אותר השינוי, יש לפנות לעו"ד לבירור מצב משפטי.

מסמכי הבית המשותף מצורפים כנספח לשמאות

² תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

10. סיכום חוות הדעת

סיכום מצב תכנוני ומיסוי תכנית מופקדת 1206770 –

הבניין הנדון בבעלות 2 משפחות בלבד, משפחת לוי בעלים בתתי חלקות 1+2 משנת 1965 (הושלם רישום בשנים 1976, 1984) ומשפחת לויין בעלים של תת חלקה 3 משנת 2006. התכנית הוגשה על ידי בעלי תת חלקה 3 משפחת לויין ללא כל התייעצות ו/או מידע בדבר תב"ע בהתהוות למשפחת לוי שבבעלותה 2 מתוך 3 דירות בבניין. יש לציין שגברת כרמלה לוי מתגוררת ברציפות בנכס משנת 1965 ומשפחת לויין משכירה את הנכס.

- משפחת לוי לא ביקשו ליזום זכויות בניה בדירה הרשומה בקומת קרקע תחתונה תת חלקה 1 ובדירה הרשומה בקומת קרקע תת חלקה 2, משפחת לוי לא מעוניינת בזכויות הנ"ל, בתכנון לקוי וללא כל התייעצות.
- היטל השבחה: מימוש הזכויות במכר בתתי חלקות 1+2 גורם לחבות משמעותית בהיטל השבחה לזכויות בניה שלא משביחות בפועל את הנכסים.
- מס שבח: אישור זכויות בנייה בשטח של כ-46 מ"ר לתת חלקה 1 ששטחה הרשום 24 מ"ר יחייב במס שבח משמעותי במימוש הזכויות.
- סיכום מיסוי - אישור התכנית שמשפחת לוי לא יזמה ולא מעוניינת באישורה יחייבה במיסוי גבוה במימוש.
- שלבי ביצוע:

תת חלקה 3, בנייה קומה חדשה

הבניה המוצעת על הגג תיבנה בהינף אחד, ללא תלות בבניה הנוספת המוצעת בתכנית זו. סיכום: תת חלקה 3 יכולה לממש תוספת הרחבה בגג ללא תלות בתוספות אחרות בבניין.

תתי חלקה 1+2+3 חזית + צד בקומות קרקע תחתונה, קרקע וא' עליונה

התוספות הצידיות יבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

סיכום: כל התוספות של משפחת לוי (תתי חלקות 1+2) בשטח כולל של 60.5 מ"ר לא ניתנות למימוש ללא בניית שטח של 23.57 מ"ר במפלס קיים בתת חלקה 3. מימוש זכויות הבניה של משפחת לוי תלוי בהסכמת ורצון בעלי תת חלקה 3 במימוש הזכויות וללא בנייה בשטח דירתם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה של משפחת לוי בתת חלקה 1 ובתת חלקה 2.

- זכויות הבניה משותפות, קיימת הצמדת גג בלבד ללא זכויות. חלוקת הזכויות לא פרופורציונאלית, במידה ותאושר התכנית למרות התנגדות משפחת לוי, משפחת לוי מבקשת את חלקה בזכויות ובתכנון מטיב.
- משפחת לוי לא מעוניינת בשינוי הבניה/תוספת קומה כפי שהוגשה. יתכן שבהתייעצות, תכנון משותף להרחבה פונקציונאלית של כל הבניין היה ניתן להגיע להסכמות.
- התכנית לא מדויקת, קובעת מספר יחיד 3, קומת קרקע תחתונה (תת חלקה 1) מסומנת כשטח קיים לאחסנה ותוספת שטח עיקרי למגורים, התב"ע מוסיפה שטח עיקרי לקומת קרקע תחתונה אך לא מסדירה תכנון המאפשר הסדרת היתר בניה חדש לדירה קיימת בקומת קרקע תחתונה.
- חיזוק הבניין: בניין מגורים ישן שעבר תוספת הרחבה בשנת 1979, יש לבחון חיזוקים ויציבות.
- ממ"ד: לאחר המלחמה באירן קיים ביקוש לממ"ד, התכנית לא מסדירה ממ"ד לתת חלקה 2, מצרך מבוקש וכלכלי כיום.

סיכום מצב משפטי –

לא ברור כיצד שונו החלקים ברכוש המשותף, יש לפנות לעו"ד לקבלת יעוץ משפטי.

89 Yasmin St, Mevaseret Zion 907739
רח' יסמין 89, מבשרת ציון 907739

Office ■ 02-6510742 ■ משרד
Mobile ■ 052-3858718 ■ נייד
Fax ■ 02-6513698 ■ פקס
danEpstein9@gmail.com

Epstein - Real Estate Appraisers

אפשטיין-שמאות מקרקעין

14. הריני מצהיר כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי חוות דעתי זו בוצעה למיטב ידיעותיי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

לוטה:

נסח רישום מרוכז

תשריט בית משותף

תקנון בית משותף

צו רישום בית משותף

שטר מכר תת חלקה 2 ממועד 2/11/1976, חלקים ברכוש משותף 63/155

רישום ממועד 3/5/1977 סרוק בתיק בנין 1977/287 שינוי חלקים ברכוש משותף תתי חלקות 1,2,3, לא ברור מדוע נסרק בתיק הבנין.



דן אפשטיין
שמאי מקרקעין
מ.ר 920

נסח מס' 755134

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30109 חלקה: 32

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	143.64	4	מתוקן	1137/1973	4521/72

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
24	קרקע תחתונה	12/120

בעלויות

מכר	לוי יעקב	ת.ז.	28236	בשלמות	152/1984
-----	----------	------	-------	--------	----------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62	קרקע	31/120

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה
.	כחול	מדרגות

בעלויות

מכר	לוי יעקב	ת.ז.	28236	בשלמות	4895/1976
-----	----------	------	-------	--------	-----------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
69	ראשונה	77/120

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
..	צהוב	מדרגות	
3		גג הבנין	86

בעלויות

מכר	לויין שרי	דרכון	300984210	בשלמות	1662/2006/1
-----	-----------	-------	-----------	--------	-------------

תאריך: 28/06/2025
ב' תמוז תשפ"ה
שעה: 08:40
נסח מס' 755134

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30109 חלקה: 32

משכנתאות					
1662/2006/2	בשלמות	520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה
655/2008/1	בשלמות	520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

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

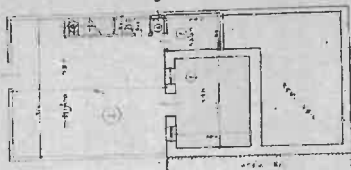
שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

[illegible][illegible]

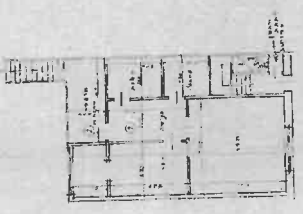
המקטע הנזכר עבר : : אצלך
גולדס :
שבת : נחלה אחת
ידי : ירושלים
מלחמה : ירושלים

ירושלים ביום מלחמה

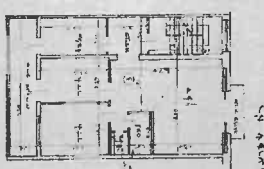
4521-1972-1 D3



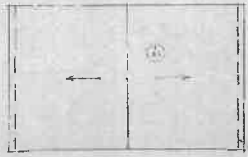
22



五



d.u. col:1
disc N.

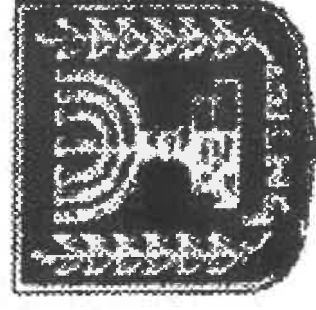


22 July 1970

משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק.
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על ההתווה

משרד המשפטים (התימה מוסדית).



452/71 ח"ס

3520 במ

ת ק נ ו ן

בהודעת לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין,

ושכ"ט-1969

30109

בגוש

32

אני הח"מ, בעל המקרקעין הידועים כחלקה

בשטח 143.64

מבקש בזה לרשום תקנון ולראות את הבקשה הזו כתקנון מוחכם

שמרטינו כדלהלן:

1. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין, חשכ"ט-1969 (להלן: החוק) אני מבקש להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות כדלהלן:
גג הבנין בשטח 86 מ"ר המסומן מחצית בסימן 33 להצמידו לדירה מספר 3 חלקה משנה 32/3 בקומה א' מדרגות מסומנות - כחוצמודות ליחידה 32/2. מדרגות מסומנות צהוב צמודות ליחידה 3/3 בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק, אני מבקש לקבוע שהחלקים ברצף המשותף יהיה כדלקמן: ליחידה 1 יוצמד - 24/155 ליחידה 2-62/155 ליחידה 3-69/155 חרף ההצמדה של המדרגות ליחידה 2-3. בהתאם לאמור בסעיף לחוק, אני מבקש
- 2.
- 3.
4. הוראות תקנון זה אינן באות לגרוע מהאמור בתקנון המצוי של בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם לאמור בסעיף 64 לחוק. כדי להסיר כל ספק מובהר בזה, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי הוראות תקנון זה תקבענה.

חתימה

חתימה

28303

ח"ז

יצחק לוי

שם

אני הח"מ, עו"ד י. אביאל מ ירששלים

מעיד בזה, כי היום 1.1.73 הופיע בפני יצחק לוי

ח"ז 28303 ואישר, כי

החתימה ו/או החותמת על תקנון זה היא שלו וכי ערך את

התקנון מרצונו הטוב והחופשי והבין את תוכנו.

חתימת עו"ד

1.1.73

תאריך

אני מאשר/ת התקנון לדישום



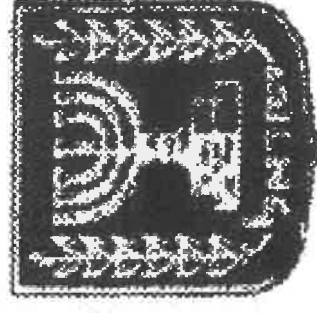
2.1.73

תאריך

משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק.
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על ההתום

משרד המשפטים (חת"מה מוסדית).





צו הישום בית בפנקס בתים מ
המפקח בהתאם להוראות חוק המס
1969.

במ/3520
חיק מספר 521/72

לאחר עיון בחשורים ומסמכים שהוגשו בחיק הנ"ל
ולאחר שהבעלים הרשומים נחפרו על הנכסה לרשום
את המקרקעין הידועים כחלקה 32 בגוש 30109 צשטח
ל 143.64 מ"ר ועליה בית בפנקס הבתים המסוכפים.

ולאחר שנוכחתי כי הבית ראוי להרשם כבית משותף
בהתאם לסעיף 142 לחוק המקרקעין חשכ"ס 1969.

חריני מצווה בחוקר סמכוהי לפי סעיף 143 בחוק
הנ"ל לרשום את הבית בפנקס בתים משותפים.

1. תאור הבית.
הבית הן שלוש קומה ופירבו מדלקמן:

מס. חלקה משנה	שטח הרצפה במ"ר	היאור היחידה	מספר החדרים	הקומה	מס. החלוקה היחידה ברכוש בחדרים המשותף	צמי מיו
32/1	24	דירה+מחסן +שרותים ומטבח בחוף	1	קרקע תחתונה	155/24	א
32/2	62	דירה	2 1/2	קרקע	62/155	המדרג המסומ בכחול
32/3	69	דירה	3+מחסן מחתך ל- מדרגות	X	69/155	גו הו בשטח מ"ר ו מסומ 3. במדר המסומ בצהו
32/4		הרכוש המשותף יקבל מספר משנה				

2. הבעלים.
א. כל יחידה תהיה יחידה חרשם בשם
יצחק לוי ח.ז. 29303.

3. הענן.
על כל יחידה יש לרשום הערה: "עיים חקרון"

4. נציגות.
בחוקר סמכוה לפי סעיף 66 (א) אני ממנה
יצחק לוי ח.ז. 29303 כר"ח שפחעם 22, י-נ
נציגות רשמית לפי החוק.

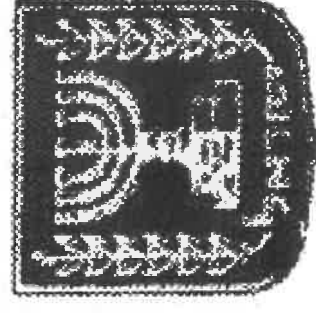
צו הישום זה נבחל ביום 2.1.73



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנערך בשלמותו ביום וכשעה המצויינים,
בסריקה ממחשבת מדימנה מהמסמך המצוי בת"ק.
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום

משרד המשפטים (חת"מה מוסדית).



מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף המירשם והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב

מס' השטר _____

שטר מכר

השטר הזה מעיד שתמורת הסך **25,000.- ל"י** (**עשרים וחמש אלף לירות**) ליי שקבלו ה'

יצחק לוי מס' ת.ז. **28303**
 להלן "המורכר"
 מס' ת.ז. _____
 מס' ת.ז. _____
 מס' ת.ז. _____

מאת ה'

יעקב לוי מס' ת.ז. **28236**
 להלן "הקונה"
 מס' ת.ז. _____
 מס' ת.ז. _____
 מס' ת.ז. _____

המוכר **בעבירים : בזה ה'**
 לה' **הקונה**

את זכות הקניין במקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן ומצהיר(ים) בזה שהוא (שהם) בעל(י) המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור וזכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהיר(ים) הצד(דים) שהתמורה הנזכרת בשטר מכר זה היא התמורה המלאה והנכונה ששוממה.

הישוב _____ **ה ר ש י מ ה**

מס' הספר או הגוש	מס' הדף או החלקה	ה ש ט ח		החלק	תאור המקרקעין או גבולותיהם והשעבודים
		מ"ר	דונם		
30109	32/2	62		<i>infer</i>	דירה בת 21/2 חדרים בקומה קרקע המסומנת בתסריט במספר 2 לדירה זו צמודים 63/155 חלקים ברכוש המשותף מס' 32/4. ליחידה זו צמודים המדרגות המסומנות בכחול. קיים הסכם.

חתימת הקונה(ים)

חתימה	השם
	יעקב לוי

חתימת המוכר(ים)

חתימה	השם
	יצחק לוי

חתימת השטר לפני רשם המקרקעין

אני מעיד כי היום התייצבו לפני במשרדי המוכר(ים) והקונה(ים) הנ"ל, ולאחר שוהיתתי אותם והסברתי להם את כהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני כרצונם. אני מאמת את החתימות בשטר זה לפי הוראות תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969.

רשם המקרקעין

תאריך

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי ביום..... התייצבו לפני במשרדי המוכר(ים) והקונה(ים) הנ"ל, ולאחר שוהיתתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני כרצונם. אני מאמת את החתימות בשטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969. כמו כן אני מאשר כי בעת מסירת השטר לרשם המקרקעין לשם אישורו לרישום, לא נפטר איש מהזדדים לעיסקה.

ימלא כאשר אימות החתימות נעשה בפני עורך

חתימה

כתובת

שם עורך הדין

תאריך

אישור הרשם

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וכאמור בתקנות 16/15 (ד) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969.

רשם המקרקעין

תאריך

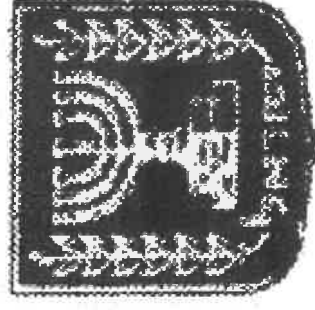
חותם הלישכה



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצויינים,
בסריקה ממחשבת מדימנה מהמסמך המצויי בת"ק.
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על ההתום

משרד המשפטים (חת"מה מוסדית).



25. V. 1977

25. V. 1977

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין

2027
מס' סודר

בקשה לעיון/אימות/נסח רישום

לכבוד

המנהל הכללי של רישום המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין
1977
ליו
נתקבלה בבולי הכנסה

תאריך

יבמ 7561724

חתימה

פקיד הרישום

1900-1901

[illegible][illegible]

25. V. 1977

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין

מס' סדר

בקשה לעיון/אימות/נסח רישום

לכבוד

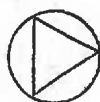
רצ"ב אימות/נסח רישום	☐
אגף נסח	
נתקבלה בבזלי הכנסה	
מאריך	

יבמ 7561724

תחילה

פקיד הרישום

מס' תיק: 1000
תאריך: 25. V. 1977



משרד המשפטים

אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין



בקשה לעיכון אימות/נסח רישום

לכבוד _____

רצ"ב אימות/נסח רישום



ל"י

אגרה נסח

תאריך _____

חתימה

פקיד הרישום

יבמ 7561724

תצהיר

אני הח"מ, **כרמלה לוי ת.ז. 000319335**, מרח' צפת 25, ירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

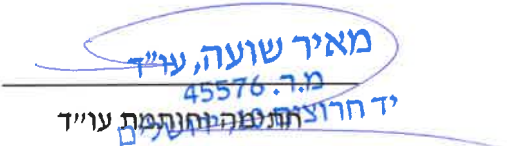
1. אני הבעלים הבלעדית של 2 יחידות דיור רישומיות אחת בקומת הקרקע והשנייה בקומה העליונה בבניין המשותף ברחוב צפת 25 בירושלים (תתי חלקות 1 ו-2).
2. אני מתגוררת בבניין משנת 1965.
3. אני מתנגדת בתוקף לבקשת המבקש להרחיב את דירתו ולבנות קומה נוספת בגג הבניין המשותף, מהטעמים המפורטים במכתב ההתנגדות של בא-כוחי.
4. אני מצהירה כי השם המופיע למעלה הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.


חתימה

10.8.2025
תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד מאיר שועה, מאשר כי ביום **10.08.2025** הופיעה בפניי הגב' **כרמלה לוי**, אשר הזדהה באמצעות **ת.ז. 000319335**, לאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, הצהירה את האמור לעיל וחתימה עליו בפניי.


מאיר שועה, עו"ד
מ.ר. 45576
יד חרוצת מנהל חתומת עו"ד

יפוי כוח

אני הח"מ ברנאה לוי ת.ז. 000819335 ממנה בזה את עו"ד מיכאל דקר ואו עו"ד יהושע פקס ו/או עו"ד ענת לוי ו/או עו"ד קטרינה טיחונוב ו/או עו"ד מריה צ'רנין ו/או עו"ד אריאל גלילי ו/או עו"ד עדי ברגר ו/או שירה גריי ו/או תמר קינדה ו/או מאיר שועה מרח' יד חרוצים 10, ירושלים ודרך מנחם בגין 150, תל אביב להיות בא כוחי בכל דבר ועניין לרבות משרדי הממשלה ובבתי המשפט השונים וברשויות למיניהן.

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

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשויות התכנון והבנייה לרבות כל ועדה לתכנון ובנייה מקומית, מחוזית וארצית ולרבות כל רשות מוסמכת לעניין תכנון ובניה, לקבל מהם עבורי כל מידע ולהגיש להם כל בקשה והתנגדות ולהופיע בפניהם ולטעון כל טענה.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
14. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

חתימה

תאריך

10.8.2025

מאיר שועה, עו"ד

מ.ר. 45576

יד חרוצים 10, ירושלים

עו"ד

ולראיה באתי על החתום,

תצהיר

אני הח"מ, **כרמלה לוי ת.ז. 000319335**, מרח' צפת 25, ירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

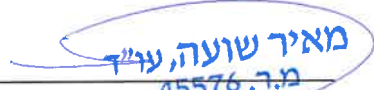
1. אני הבעלים הבלעדית של 2 יחידות דיור רישומיות אחת בקומת הקרקע והשנייה בקומה העליונה בבניין המשותף ברחוב צפת 25 בירושלים (תתי חלקות 1 ו-2).
2. אני מתגוררת בבניין משנת 1965.
3. אני מתנגדת בתוקף לבקשת המבקש להרחיב את דירתו ולבנות קומה נוספת בגג הבניין המשותף, מהטעמים המפורטים במכתב ההתנגדות של בא-כוחי.
4. אני מצהירה כי השם המופיע למעלה הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.


חתימה

10.8.2025
תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד מאיר שועה, מאשר כי ביום 10.08.2025 הופיעה בפניי הגב' **כרמלה לוי**, אשר הזדהה באמצעות ת.ז. 000319335, לאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, הצהירה את האמור לעיל וחתמה עליו בפניי.


מאיר שועה, עו"ד
מ.ר. 45576
יד חרוצת וחותמת עו"ד