

ימיו כח

אני הו"מ, א.מ.י. נוגב התחז'שות ופיתוח בע"מ ח.פ. 515630226, ממנה בזה את עורכי הדין אורנה ורכובסקי ואו שגיב חנין ואו חן ישי ואו זניאל כהן ואו יובל שרון ואו אורטל נחפי ואו זיובי ארליך ואו פז סלוב ואו עדן ימיני ואו כל עורך דין אחר ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין, מרחוב יגאל אלון 96, תל אביב, להיות באי כוחי בכל הקשור לתכנית מופקדת מס' 1141290-101 – התחדשות עירונית במתחם פטרי, נווה יעקב, ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכול בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל עתירה, תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, תשובה, תגובה, התנגדות, בקשה למתן רשונו לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר, ובכלל זה בקשה למתן צו מניעה זמני, הנוגע או הנובע מהסכסוך הנ"ל בלבד.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות.
3. לייצגניו ולהופיע בשמינו ובמקומינו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, ועדות ערר, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה.
4. לנקוט את כל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבאי כוחינו ימצאו לנכון.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצאו לנכון, כפוף להסכמתנו מראש.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחינו ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמינו כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחינו ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, ולנקוט את כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט את כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחינו ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאים לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
11. להופיע בשמינו ולייצגנינו בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמינו כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמינו ובמקומינו כל מסמך שאניו רשאים לקבלו על פי דין.
12. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 12 לחודש 5 2026

א.מ.י. נוגב התחז'שות ופיתוח בע"מ

שגיב חנין
מ"מ
הירוקה
פרמ
עו"ד
6262
בית
ש"ד

אורנה ורכובסקי, שותפה
עדן ימיני, עורך דין
ישיר : 608-9119 (03)
פקס : 608-9323 (03)
orna.verhovsky@goldfarb.com
eden.yemini@goldfarb.com

20 במאי, 2026

תיק : 38100/1
בהגשה מקוונת

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
רח' שלומציון 1
ירושלים

שלום רב,

הנדון : התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1141290 – התחדשות עירונית במתחם פטרי, שכונת נווה יעקב, ירושלים

בשם מרשתנו, א.פ.י. נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ, ח.פ. 515630226 (להלן : "החברה" או "המתנגדת"), ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן : "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן : "התכנית" או "התכנית המופקדת").

בראשית הדברים יצוין, כי החברה מברכת על קידומה של התכנית, אשר שעות עבודה ומשאבים הושקעו בעריכתה ובהכנת הוראותיה. החברה סבורה כי הכוונה לעדכן את התכנון העתידי בשכונת נווה יעקב היא ראויה וקיימת לה חשיבות רבה. המתנגדת תדגיש כבר בפתח הדברים כי אין היא מתנגדת לעצם קידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם. אדרבא, המתנגדת רואה חשיבות רבה בקידום הליך תכנוני שיאפשר התחדשות ממשית, יעילה ובת מימוש, תוך שיפור המרחב הבנוי, חיזוק מערך הקשרים במתחם ומתן מענה ראוי לדיירים הקיימים, כפי שגם עולה ממטרות התכנית ומן הכוונה העולה ממנה לקבוע שלביות שנועדה להבטיח פתרונות דיור בכל שלבי הבניה.

עם זאת המתנגדת סבורה, כי במתכונתה המופקדת, התכנית כוללת הוראות אשר אינן מאוזנות, אינן ישימות במידה מספקת, ועלולות לסכל בפועל את מימוש הפרויקט, או למצער לפגוע באופן מהותי ביכולת לממשו בלוח זמנים סביר, בתנאים כלכליים סבירים ובאופן התואם את צורכי הדיירים והוראות הדין.

ההתנגדות מוגשת אפוא לא כדי לעכב את התכנון, אלא כדי לטייבו ולדייקו. המתנגדת תבקש מהוועדה הנכבדה להורות על תיקון הוראות התכנית באופן שיבטיח מחד גיסא את מימוש היעדים הציבוריים, ומאידך גיסא את היתכנותו המעשית, המשפטית והכלכלית של מיזם ההתחדשות, שאם לא כן עלולה התכנית להיוותר בבחינת אות מתה, אדרבא כאשר עסקינן בתכנית מתכלה - תוצאה שאינה משרתת את הציבור, את הדיירים הקיימים, את מרחב התכנון או את תכלית החוק.

יצוין כי להתנגדות זו מצורפת חוות דעת שמאית מיום 20 במאי, 2026 שנערכה על ידי שמאי המקרקעין יעקב תמם ורז אברהם (להלן : "חוות הדעת השמאית").

חוות הדעת השמאית, על כל האמור בה, מהווה חלק בלתי נפרד מן ההתנגדות ומן הנטען בה.

חוות הדעת השמאית מצורפת להתנגדות זו ומסומנת כנספח 1.

עוד יצוין, כי להתנגדות זו מצורף מסמך אדריכלי מיום 19 במאי, 2026, שנערך על ידי האדריכליות מיכל ירושלמי וטליה מקלר (להלן: "המסמך האדריכלי").

המסמך האדריכלי, על כל האמור בו, מהווה חלק בלתי נפרד מן ההתנגדות ומן הנטען בה.

המסמך האדריכלי מצורף להתנגדות זו ומסומן כנספח 2.

כל נימוקי ההתנגדות שיפורטו להלן אינם אלא עיקרי הדברים ותמציתם, והמתנגדת שומרת על זכותה להרחיב בעניינם במסגרת הדיון שייערך בפני הוועדה הנכבדה.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

א. רקע

א.1. פתח דבר

1. ענייננו בתכנית הקובעת מסגרת תכנונית למתחם להתחדשות עירונית במתחם פטרי שבשכונת נווה יעקב בעיר הבירה ירושלים (להלן: "מתחם פטרי" ו/או "המתחם").

2. המתנגדת התקשרה בהסכם פינוי-בינוי עם בעלי הדירות במקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30643, בר' נווה יעקב 52 (שיעור החתימות נכון למועד ההתנגדות דנא הוא 72%), ובהתאם נרשמו לטובתה הערות אזהרה בחלקה זו (להלן: "חלקת המתנגדת" ו/או "החלקה" ו/או "חלקת המקור" ו/או "חלקה 8").

3. בהתנגדות זו שלהלן נציג ראשית את הרקע העובדתי הנדרש להתנגדות, לרבות הרקע התכנוני של המתחם והתכנון המוצע במסגרת התכנית המופקדת.

4. בהמשך לכך יוצגו טעמי ההתנגדות והשינויים שמבקשת המתנגדת כי יוכנסו בתכנית, תוך שבשלב הראשון יוצגו הטעמים התכנוניים המחייבים עריכת שינויים מסוימים בתכנית. להלן עיקריהם –

4.1 הוראות השלביות אינן ישימות ועלולות לסכל את מימוש התכנית – נדרש תיקון של הוראות השלביות, באופן שיבטיח שהתכנית תאפשר מימוש עצמאי או מדורג של תאי שטח ומבנים בתחומה, תוך ריכוך או ביטול הדרישה הגורפת לבניה "בהינף אחד" ועיגון מנגנון ברור, גמיש וישים להסדרת מעברים, חניה, תשתיות ותפקוד כל מתחם בשלבי הביניים.

4.2 מספר יחידות הדיור ותמהיל הדירות פוגעים בגמישות ובהיתכנות הכלכלית – נדרש תיקון של הוראות התכנית, שיאפשרו גמישות בקביעת מספר יחידות הדיור ותמהילן, באופן שיבטיח ישימות למיזמי ההתחדשות בתחום התכנית, זאת הן באמצעות החלת התמהיל על כלל שטח התכנית ולא על כל בניין בנפרד, הן באמצעות קביעת טווחי סטייה וכללי עיגול, הן באמצעות הסרת המגבלה הקשיחה על השטח הממוצע לדירה.

4.3 המגבלות הנפחיות פוגעות במימוש וביכולת לתכנון מיטבי – יש לקבוע מנגנוני גמישות בקווי בניין לכל הכיוונים, תוך הבטחת שמירת מרחק של 12 מ' לפחות בין מבנים. עוד מבוקש לקבוע גמישות בגובה המבנים ובמפלסים, וכן להבהיר את היחס ההיררכי בין טבלת הזכויות לבין כלל הנספחים וההוראות, על מנת להבטיח תכנון מפורט מיטבי בתוך מעטפת התכנון התב"ע הקבועה בתכנית.

4.4 **התנגדות להוראות המגבילות את התכנון וההקמה של מרפסות הסוכה** - יש לבטל או לתקן כל הוראה, הנחיה או מגבלה בתכנית אשר עלולה לסתור, להגביל או לסכל את האפשרות להקים מרפסות סוכה תקניות, שימושיות ובעלות נגישות ראויה.

4.5 **היעדר הקצאה מספקת של שטחי שירות בתא שטח 1** – יש להוסיף שטחי שירות בתא שטח 1 נוכח ההיקף המשמעותי של יחידות הדירור והשימושים הנלווים הנדרשים בתא שטח זה.

4.6 **יש לשנות את תכנון ההנגשה הקבועה במגרש 1** – אין כל הגיון תפעולי ותכנוני בקביעת המעלית במיקומה כמפורט בתכנית, שיש בו כדי לפגוע בתכנון שטחי הבניה במגרש, ויש לקבוע מיקום חלופי או לבצע התאמה תכנונית שתבטיח מחד גיסא נגישות ציבורית ראויה, ומאידך גיסא תמזער את הפגיעה בשטחי המסחר וביחידות המגורים.

5. לאחר הצגת הטיעונים התכנוניים שלעיל בפרוטרוט, תציג המתנגדת את עיקרי הטיעונים השמאיים, המובאים בהרחבה בחוות הדעת, נספח 1 שלעיל. להלן תמצית הדברים:

טענות ביחס למצב הנכנס:

5.1 **שווי חלקה 8** - קביעת שווי המצב הנכנס לפי שטחי הדירות בלבד, מבלי שניתן ביטוי לשטח הקרקע העודף של חלקה 8, יוצר עיוות בשווי היחסי בין בעלי הזכויות.

5.2 **שווי חלקה 9** – מדובר בחלקה לא רגולרית שאין בה זכויות בניה, שלא ניתן לממש בה בינוי כלשהו והמשמשת בפועל כחלק בלתי נפרד מגן פטרי, לרבות עצים הנטועים בה, ספסלים ומתקנים שהוקמו בתחומה וכיו"ב. אין הצדקה לייחס לה שווי כלשהו מעל הקו. לחילופין בלבד, יש לייחס לה שווי מינימלי, המשקף את מגבלותיה, את היעדר אפשרות המימוש העצמאית ואת השימוש הציבורי המתקיים בה בפועל.

5.3 **שווי חלקה 20** – יש להעביר חלקה זו שביעוד לדרך ו/או עיצוב נופי אל מתחת לקו. ככל ושטח זה יועבר אל מתחת לקו, יש לייחסו לחלקות 5-8, כשטח בשימוש לחניה פרטית.

5.4 **שווי חלקה 31** – בפועל, השטח משמש זה שנים כחלק מגן פטרי המהווה גן ציבורי, ועל כן יש להעבירו אל מתחת לקו ואין להקצות בגינו זכויות סחירות.

טענות ביחס למצב היוצא:

5.5 **יש לקבוע מקדם דחייה במגרש 1 בגין מימוש וסיכון** - בהיעדר הנמקה שמאית עניינית להבחנה בין מגרש 1 לבין יתר המגרשים, תטען המתנגדת כי יש להחיל גם עליו מקדם דחייה למימוש וסיכון בשיעור של 10%.

5.6 **תיקון מקדמי המיקום** - יש להעלות את מקדמי המיקום של מגרשים 2, 3 ו-20, ולתת ביטוי מתאים לנחיתות המיקום של מגרשים 1, 4 ו-5.

5.7 **יש לקחת בחשבון את העובדה שבמגרש 1 נקבע עירוב שימושים** - אין לראות במגרש 1 כמגרש מגורים רגיל השקול ליתר מגרשי המגורים. היקף המסחר החריג שנקבע בו צפוי להשפיע על איכות המגורים, בין היתר בשל תנועת מבקרים, פריקה וטעינה, רעש, עומסי חניה, חשיפה ציבורית ופגיעה בפרטיות.

5.8 יש לקבוע הפחתה בגין התכלות התכנית - יש להחיל על המגרשים בתחום התכנית מקדם הפחתה בגין התכלות בשיעור של 7.5% מהשווי במצב החדש.

6. בהתאם לכל האמור, שיובא בפרוטרוט להלן, תבקש המתנגדת כי יוכנסו שינויים בתכנית באופן שיבטיח את מימושה, לטובת בעלי הזכויות במתחם, לטובת השכונה כולה והמרחב התכנוני שבתחומה היא ממוקמת.

א.2. על המתנגדת, על המקרקעין ועל סביבתו

7. המתנגדת היא חברה יזמית העוסקת, בין היתר, בפיתוח נדל"ן ברחבי הארץ.
8. בין הפרויקטים המקודמים על ידה, המתנגדת התקשרה כאמור בהסכם פינוי-בינוי עם בעלי הדירות ברחוב שדרות נווה יעקב 52 (שיעור החתימות נכון למועד ההתנגדות דנא הוא 72%).
9. בנסיבות אלה מובן, כי להוראות התכנית השפעה ישירה על יכולתה של המתנגדת לקדם את מיזם ההתחדשות העירונית במתחם זה בפועל, זאת בשל השפעתן על היתכנותו הכלכלית והתכנונית של המיזם, על זכויות הדיירים עמם התקשרה ועל מימוש תכליותיה המוצהרות של התכנית.
10. המקרקעין מושא התכנית המופקדת ידועים כגוש 30643 חלקות (בשלמות) 9-5, 20, 32, 60 וחלקות (בחלק) 27, 31, 57, 59, 62 וכגוש 30644 חלקה 84, וממוקמים בשכונת נווה יעקב, מתחם פארק פטרי, שבצפון מזרח העיר ירושלים (להלן: "המקרקעין" ו/או "המתחם").
11. שטח המתחם הוא 39,418 מ"ר, והוא ממוקם במפגש הרחובות שד' נווה יעקב ורחוב מעגלות הרב פרדס.

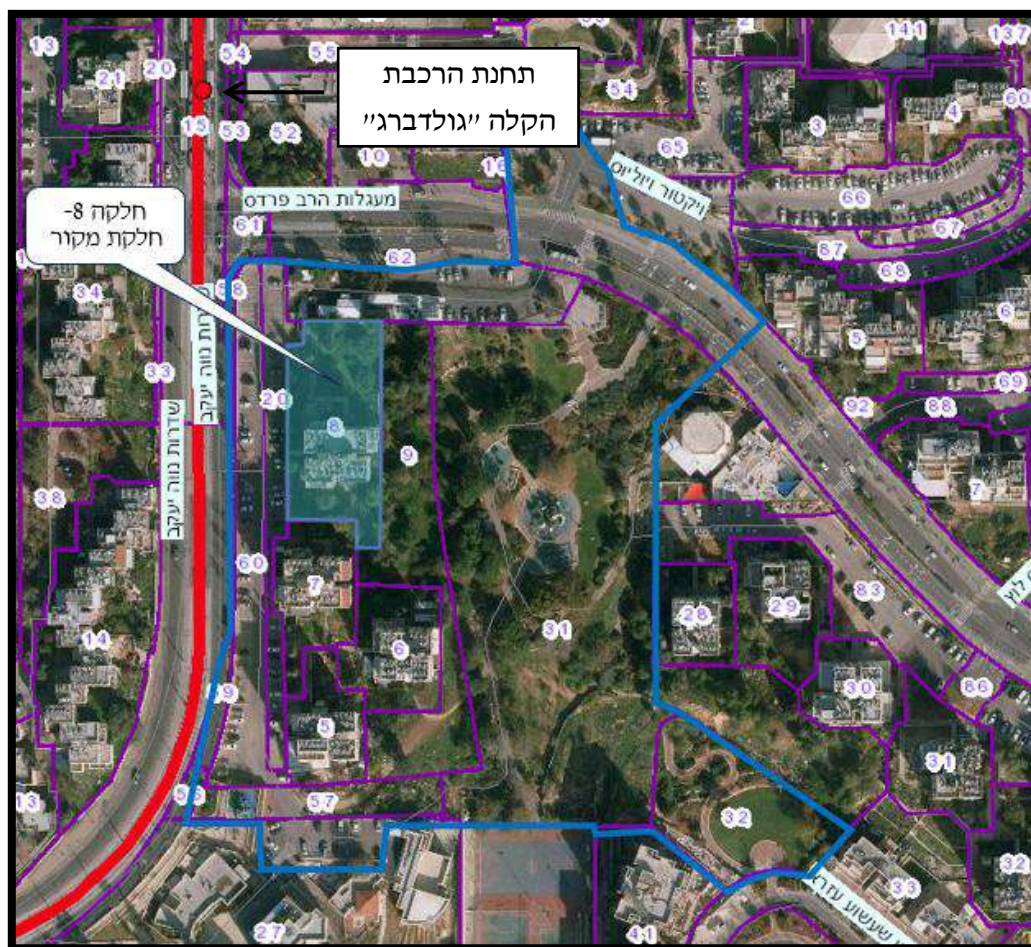
העתק נסחי רישום המקרקעין מצורפים ומסומנים כנספח 3.

להלן סימון המתחם מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP:

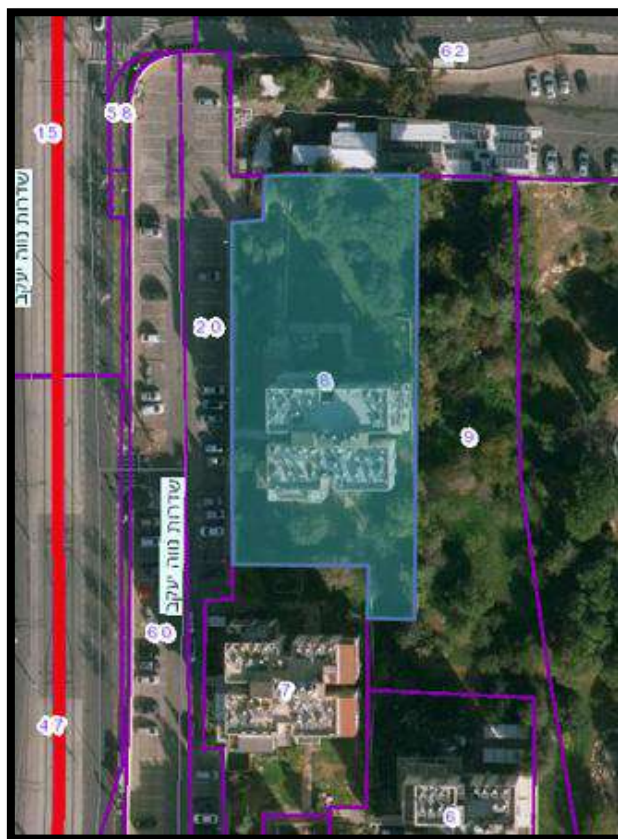


12. במתחם מושא התכנית המופקדת בנויים ארבעה מבני מגורים בני 8 קומות, הכוללים 128 יח"ד, הממוקמים לאורך שדרות נווה יעקב. בקצה הצפוני של התכנית מצויים מחסנים וסככות בשימוש עירוני ירושלים. החלק המזרחי של התכנית מהווה גן ציבורי עתיר שטח הידוע בשם "גן פטרי".
13. בהתאם להוראות התכנית המופקדת, בנייני המגורים הקיימים יורשו לטובת הקמת פרויקט חדיש למגורים הכולל 588 יח"ד, מגדל לתעסוקה, שטחי מסחר ושטחי ציבור בנויים ופתוחים.

ראו להלן את תצלום האוויר של סביבת המתחם מתוך אתר המפות העירוני GIS :



14. שכונת נווה יעקב הינה שכונה בעלת אופי דתי – חרדי. זוהי שכונת המגורים היהודית הצפונית ביותר בבירה. השכונה הוקמה בשנת 1970 באזור שסופח למדינת ישראל ולעיר ירושלים אחרי מלחמת ששת הימים, כאחת משכונות הטבעת.
 15. המתחם מצוי בקרבת ציר הרכבת הקלה והתחנה הסופית "גולדברג" (ר' סימון על גבי תצלום האוויר).
 16. סביבת המקרקעין מאופיינת בעירוב שימושים וכוללת מגורים, פארק, מרכז ספורט ומועדון לגיל הזהב.
 17. המתנגדת חתמה על הסכם פינוי-בינוי עם בעלי הזכויות בחלקה 8 בגוש 30643 מרח' נווה יעקב 52, להם הוקצו זכויות במגרש מס' 1, ביעוד מגורים ד' על פי התכנית המופקדת (להלן: "החלקה" ו/או "חלקה 8" ו/או "חלקת המקור").
 18. שטחה של החלקה הוא כ- 2,580 מ"ר, היא ממוקמת מזרחית לרחוב נווה יעקב ובעלת צורה אי-רגולרית.
 19. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 8 קומות ובו 32 יחידות דיור. הדיירים בדירות המגורים עושים שימוש בשטח החניה הממוקם בתחום חלקה 20 וחלקה 60.
 20. החלקה בעלת טופוגרפיה מדרונית, כשקיים הפרש גובה בין מפלס שדרות יעקב למפלס פני הקרקע הטבעיים.
- ראו להלן את סימון החלקה על רקע תצלום אוויר מתוך אתר המפות העירוני GIS :



21. גבולות החלקה :

- מצפון – צלע משותפת עם חלקה 62, בתחומה מחסנים וסככות בשימוש עיריית ירושלים.
 - מדרום – צלע משותפת עם חלקה 7, בתחומה בניין מגורים בבינוי דומה לבניין הקיים בחלקה 8.
 - ממערב – חזית לשדרות נווה יעקב ולתוואי הקו האדום המתוכנן.
 - ממזרח – צלע משותפת לגן פטרי.
- ראו להלן את צילום החלקה ממועד הביקור בנכס של השמאי יעקב תמם מיום 28.4.2026 :



ראו להלן את תמונת הבניין ברח' נווה יעקב 52 / חלקה 8 מתוך נספח הקצאה ואיזון של התכנית המוקדנת:



א.3. רקע תכנוני

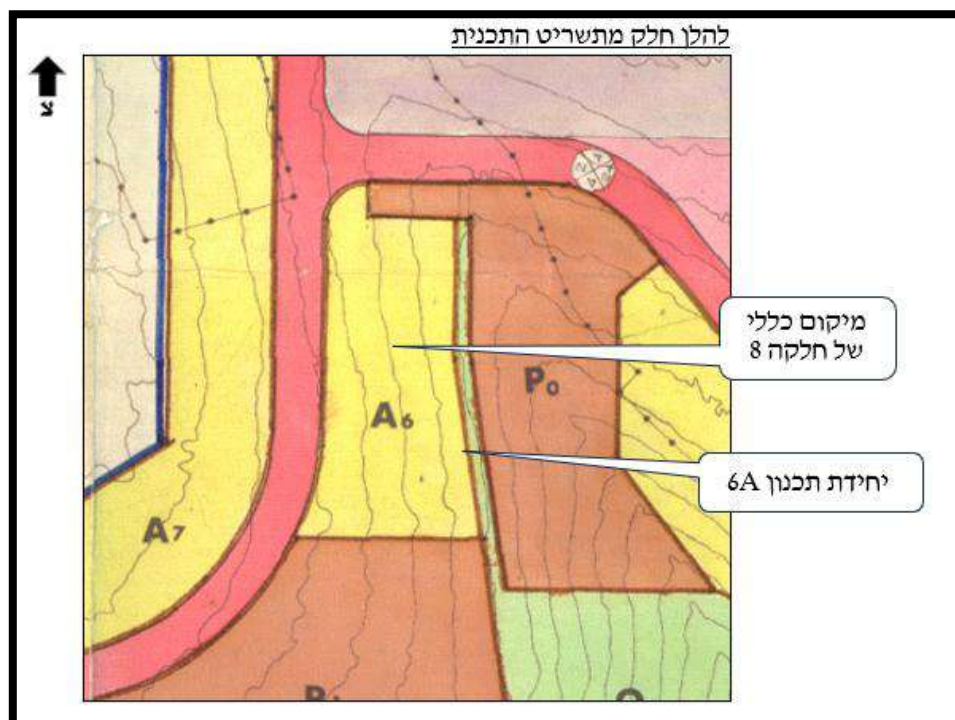
22. על המקרקעין חלות מספר תכניות מאושרות. נציג להלן את עיקר הוראותיהן של התכניות הרלוונטיות לענייננו:

22.1 תכנית 1542 – "תכנית מתאר לרובע מגורים בנווה יעקב", אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 13.4.1972 (י.פ. 1816)

מטרת תכנית זו להוות תכנית מתאר לרובע מגורים "נווה יעקב", לקבוע אזורי מגורים, שטחים פתוחים, דרכים, אזורי מסחר, מבני ציבור, צפיפות וגובה בניינים.

בהתאם להוראות התכנית, חלקה 8 נכללת ביחידת תכנון A6 בה ניתן יהיה להקים בניינים בבינוי של 8 קומות, כשתכסית הבניה תהיה 7%, וסך כל שטחי הבניה יהיה 71%.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:

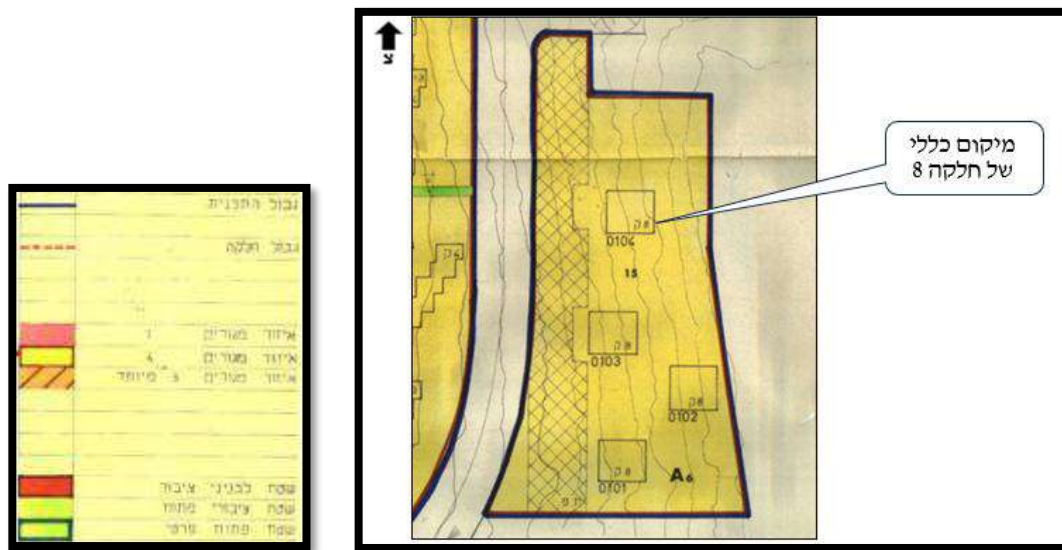


22.2 **תכנית 1713 – "קביעת גבול חלקות ושטחן בנווה יעקב", אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 1.6.1972 (י.פ. 1827)**

מטרת התכנית להשלים ולפרט את תכנית המתאר לרובע מגורים "נווה יעקב" (תכנית מס' 1542), תוך קביעת גבול החלקות, קביעת מס' הקומות, איתור שטחי חנויות, בנייני ציבור ושטחים פתוחים.

בהתאם להוראות התכנית, חלקות 5-9 נכללות בתחום שטח תכנון A6 המסווג כאזור מגורים 4, בו מותרת בנייה של ארבעה בניינים בני 8 קומות (בניינים מס' 101-104), בכל בניין 32 יח"ד ובסה"כ 128 יח"ד. לאורך הדופן המערבית (חלקות 20 ו-60) שטח המיועד לחניה פרטית לכל ארבעת הבניינים. החניה הפרטית תהיה בבעלות החלקות הרשומות בהתאם לתשריט המצורף.

להלן צילום של חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



22.3 תרש"צ 5-22-2 – "תכנית לשיכון ציבורי נווה יעקב", אשר אושרה בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים ביום 2.4.1985

מטרת התכנית הינה קביעת תכנון בר תוקף ל"שיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין כחוק.

בהתאם להוראות התכנית, היא איננה משנה, מבטלת או מתלה כל הוראה החלה בשטח מכוח תכניות מאושרות על פי חוק התכנון והבניה בכל הנוגע לזכויות ומגבלות שעל פיהן.

מגרשי החניה הפרטיים יהוו חלקות רישום נפרדות, ירשמו על שם בעל הקרקע וישועבדו בזיקת הנאה חופשית ללא כל הגבלה ולצמיתות לכל השימושים הקשורים לגישה או מעבר להולכי רגל ולכלי רכב ולחניית רכב לטובת המגרשים הנהנים.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה מס' 8 מסומנת כמגרש מס' 104 בייעוד לאזור מגורים רב קומות וחלקה 20 מסומנת כמגרש מס' 2203 בייעוד לחניה פרטית למגרשים 101-104.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



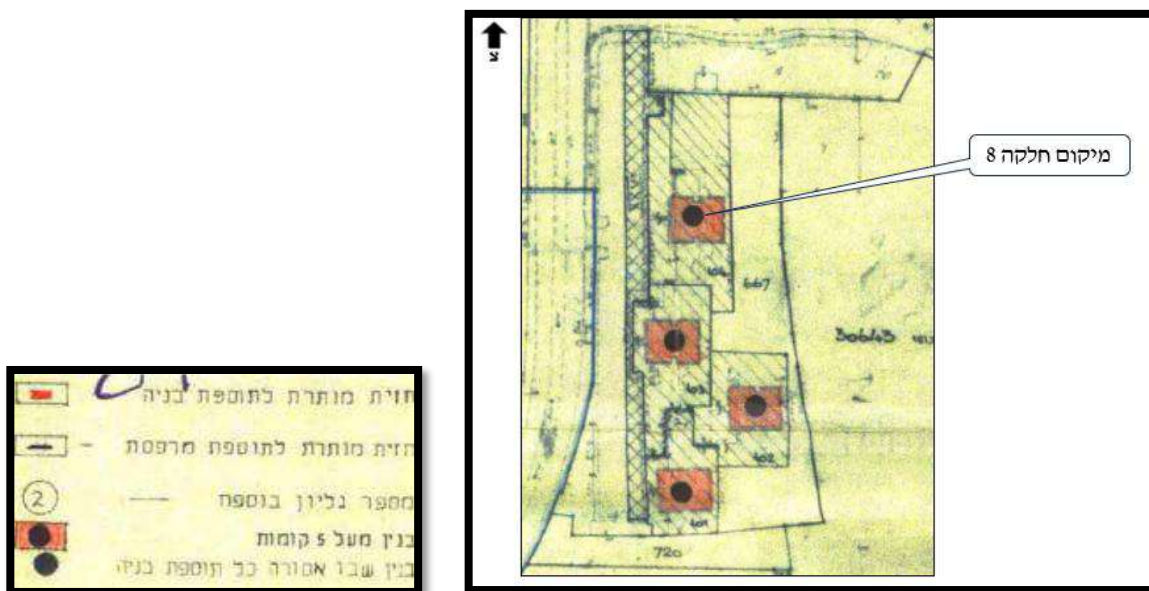
22.4 **תכנית 3907 – "הרחבות דיור לשכונת נווה יעקב", אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 8.8.1991 (י.פ. 3909)**

מטרות התכנית הינן כדלקמן:

- קביעת מתכונות והגבלות להרחבות דיור באמצעות תוספות בניה בשכונת "נווה יעקב".
- קביעת הוראות בגין בניינים בהם מותרת תוספת בניה ובניינים בהם לא מותרת תוספת בניה.
- הגדלת שטחי הבניה ושינויים בקו הבנין כמשתמע מהתכנית.
- הוועדה המקומית רשאית לדון בתוספת בניה בקומת הגג.

בהתאם להוראות התכנית, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו והיא תיבנה בנסיגה של 1.2 מ"ר לפחות מקו הבנין הקיים. בבניינים מעל 5 קומות, הצבועים בתשריט בצבע אדום עם עיגול שחור לא תותר תוספת בניה מכוח תכנית זאת, אולם ניתן יהיה להגיש תכנית נפרדת לתוספת בניה בכל בנין לוועדת התכנון והבניה.

בהתאם להוראות התכנית, חלקה 8 מסווגת כבנין מעל 5 קומות, בהם לא תותר תוספת בניה.



22.5 **תכנית 3907א – "תיקון ושינוי הוראות בתכנית 3907 – שכונת נווה יעקב", אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 17.5.1998 (י.פ. 4644)**

מטרת התכנית הינה ביטול כל ההוראות שבסעיף 10 (א) שבהוראות תכנית 3907 בדבר איסור כל תוספת בניה ו/או מרפסות בבניינים המסומנים בתשריט תכנית מס' 3907 בעיגול שחור ושינוי בנוגע לשלבויות ביצוע לתוספות הבניה.

בהתאם להוראות התכנית תותר בחלקה 8 תוספת בניה של 25 מ"ר לכל יח"ד כאשר תוספת הבניה תותר בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

22.6 תכנית 9831 – "הארכת הקו הראשון של הרכבת הקלה משדר משה דיין עד שד' נווה יעקב", אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 28.4.2010 (י.פ. 6080)

מטרת התכנית הינה הארכת הקו הראשון של הרכבת הקלה עד לשדרות נווה יעקב תוך שיפור איכות הסביבה על ידי הפחתת הבעיות הסביבתיות הנגרמות מעומס התחבורה. התכנית חלה על חלק מחלקה 60 אשר בה הורחבה הדרך כתוצאה מהרחבת המסילה.

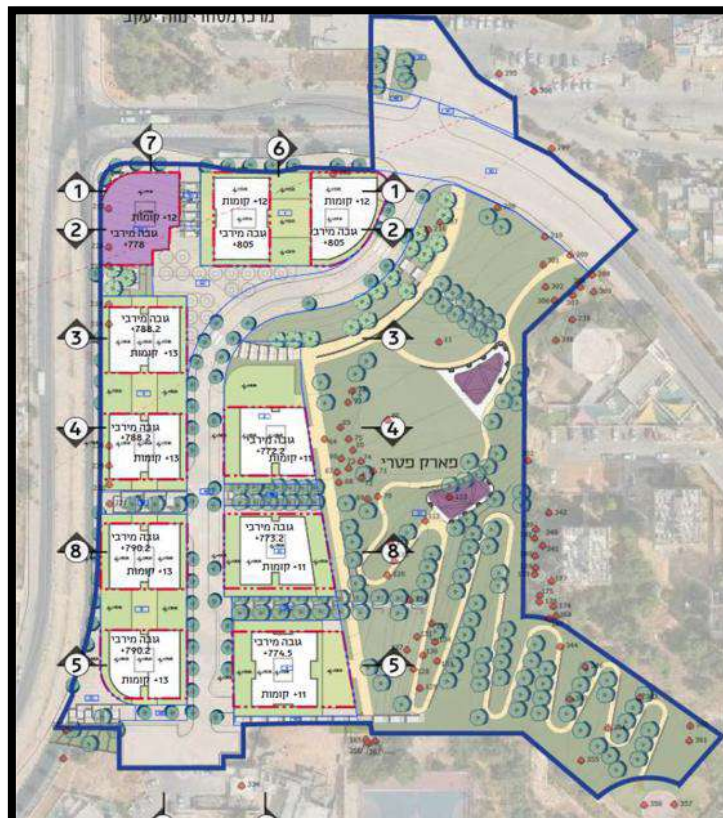
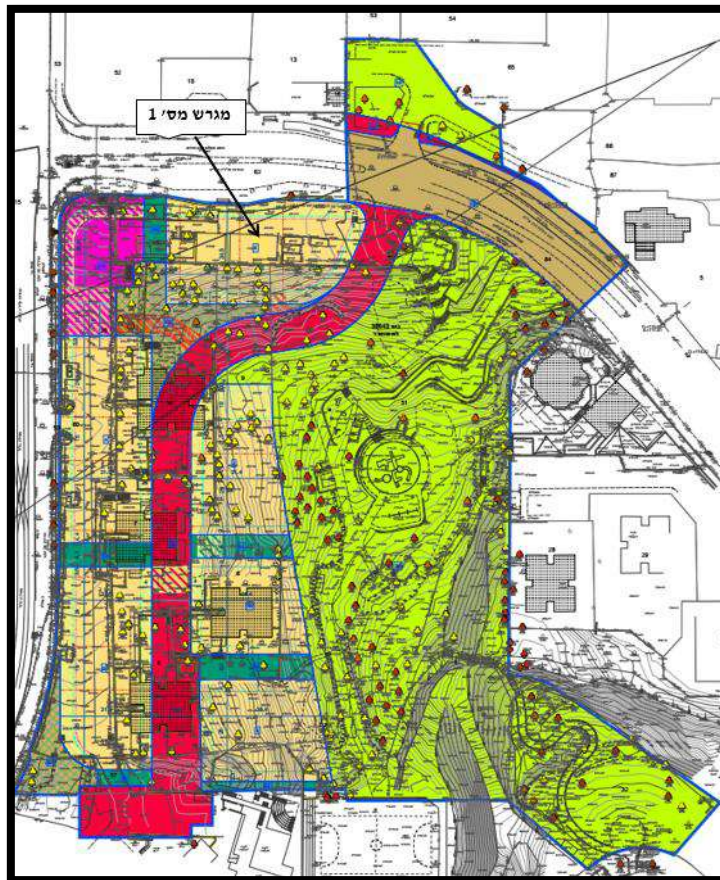
22.7 תכנית 101-0110635 – "חדר שנאים תחנת לאה גולדברג", אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 19.1.2016 (י.פ. 7191)

התכנית חלה על חלק מחלקות 20 ו-60 ונועדה להסדיר צורך תפעולי ופונקציונלי שנוצר במסגרת עבודות פיתוח קו הרכבת הקלה. בין היתר, התכנית משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למתקן הנדסי ודרך / טיפול נופי.

4.א. על התכנון המוצע במקרקעין במסגרת התכנית המופקדת

23. התכנית משתרעת על שטח כ- 40 דונם וכוללת הריסת 4 מבני מגורים קיימים הכוללים כ- 128 יח"ד קיימות והקמת בניה חדשה למגורים הכוללת כ- 588 יח"ד (128 יח"ד תמורה ועוד כ- 460 יח"ד חדשות), שטחי מסחר, וכן שטחים להפרשות מבונות לצרכי ציבור, שטחים פתוחים ודרכים. התכנית מבחינה בין מס' שלבי ביצוע, על מנת להבטיח פתרונות דיור לדרי המקום בכל שלבי הבניה.
24. התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח המאפשרות התחדשות עירונית במנגנון של פינוי-בינוי, לרבות שיפור חזות המתחם וחיזוק מערך הקשרים והזיקות בין רחובות הגובלים במתחם הפארק הצמוד ומערך השטחים הפתוחים. כמו כן, התכנית מציעה פתרונות תנועה וחניה והקמת מרתפי חניה תת קרקעיים מתחת לתחום הדרך המסומן בתשריט.
25. התכנית ממוקמת בשכונה בעלת אופי דתי-חרדי ועל כן מציעה פתרונות בינוי למגורים שאינם כוללים בינוי מגדלי, תוך מקסום קווי הבנין והגדלת בסיס המבנים.
26. תחום התכנית ממוקם בקרבת הרכבת הקלה והתחנה הסופית "גולדברג" ובהתאם לכך חל בתחומה תקן חניה מופחת.
27. התכנית מבחינה בין מספר שלבי ביצוע, על מנת להבטיח פתרונות דיור לבעלי הזכויות בכל שלבי הבניה.
28. ביחס לחלקה 8 מושא התנגדות זו, יבוצע בינוי ורק לאחריו פינוי דיירי בניין המגורים.
29. בתחום התכנית מסומן חדר שנאים לשימוש הרכבת הקלה – התכנית המופקדת מבטלת את יעוד השטח כפי שהוגדר בתכנית 101-0110635, והשימושים המותרים בשטח יהיו בהתאם להוראות התכנית המופקדת.
30. ביום 20.3.2026 פורסמה התכנית להפקדה בעיתונים, וביום 20.4.2026 פורסמה ברשומות (י.פ. 14466).

31. ראו להלן צילומים רלוונטיים מתוך התשריט המוצע, נספח הבינוי וטבלת הזכויות של התכנית המופקדת:



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מ"ר שטח בנוסף לשטח הבניה (מ"ר)				
					מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	קדמי	אחורי		צידי			
מ"ר שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	קדמי	אחורי	צידי	מ"ר שטח בנוסף לשטח הבניה (מ"ר)			
1536	(3)	(3)	(3)	1	(2) 13	(1) 805	128	170	4725	12045	2234	1	מגורים	
130	(3)	(3)	(3)	1	(2) 1			130	516	220	876	2234	1	מסחר
11170.5	(4)							11170.5				2234	1	חניון

להלן נפרט את טעמי ההתנגדות.

ב. טעמי ההתנגדות – טיעונים תכנוניים

1.ב. הוראות השלביות אינן ישימות ועלולות לסכל את מימוש התכנית

32. התכנית מתיימרת לקבוע שלביות שנועדה "להבטיח פתרונות דיור לדיירי המקום בכל שלבי הבניה", ואף מציגה את קביעת השלביות כאחד מעיקרי הוראותיה. אלא שעיון אמיתי בהוראותיה מלמד כי אין לפנינו מנגנון שלביות ישים, אלא מנגנון חלקי ובלתי מגובש, הכולל סתירות פנימיות, אשר עלול להפוך את מימוש התכנית למשימה כמעט בלתי אפשרית.

33. בטבלת שלבי הביצוע, סעיף 7.1 להוראות התכנית המופקדת נקבע, מחד גיסא, כי המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים; כי שלביות הביצוע תהיה לפי סדר שיאפשר בינוי ולאחריו פינוי של הדיירים הקיימים; כי תותר הוצאת היתר לחפירה, דיפון וביסוס לפני היתר לבניה; כי תותר הוצאת היתר עבור קומות החניון לפני היתר לבניינים; כי תותר הנפקת היתר בניה לכל אחד מהבניינים בנפרד; אלא שבד בבד נקבע כי "כל תא שטח יבנה בהינף אחד".

אין המדובר בפגם ניסוחי שולי, אלא בסתירה מהותית בלב מנגנון המימוש של התכנית.

34. ההוראה בדבר הבניה בהינף אחד יוצרת סתירה פנימית - מצד אחד התכנית מבקשת לכאורה לאפשר מימוש גמיש; מצד שני היא קובעת דרישה קשיחה של בניה "בהינף אחד" בכל תא שטח. דרישה זו אינה תואמת את המציאות של פרויקט בינוי ופינוי, שבו פינוי דיירים, ליווי בנקאי, שלביות הריסה, התאמות תשתית, זיקות מעבר ופתרונות חניה מחייבים מימוש מדורג ומבוקר.

35. הקושי מתעצם נוכח תנאי הרישוי שנקבעו בסעיף 6.11 לתכנית המופקדת, ובהם: דרישה להגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית או למתחם, דרישה להציג מסמך המוכיח את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל הזכויות גם במקרה של מימוש חלקי ודרישה להוכיח שמירה על מעבר חופשי וגישה ברכב ולהולכי רגל וזכות חניה לטובת הדיירים הנותרים עד אכלוס המבנה האחרון בתחום התכנית.

ודוק – בהקשר זה, סבורה המתנגדת, כי לכל הפחות, יש לצמצם את תחולת התנאים המובאים לעיל, ולהכילם, כבירית מחדל, על כל מתחם בנפרד ולא על כלל שטח התכנית.

36. הטעם למבוקש הוא שהוראות אלה יוצרות תלות עמוקה בין תאי שטח שונים, בין בניינים שונים ובין שלבי ביצוע שונים, ובכך הן מקשות על מימוש עצמאי ובלתי תלוי של חלקים במתחם, כאשר קיימת בשלות חוזית, קניינית ותכנונית למימושם בפועל.

37. יודגש כי התכנית עצמה הכירה באפשרות של ביצוע עצמאי, שעה שנקבע מפורשות כי תא שטח 10 יוכל להיבנות באופן עצמאי וללא תלות בשאר שלבי התכנית. משמע, שעורכי התכנית עצמם הכירו בכך שביצוע עצמאי הוא פתרון תכנוני אפשרי, ראוי ונחוץ.

אלא שבמקום להחיל היגיון דומה, או לפחות גמישות דומה, גם על יתר תאי השטח, נבחרה כלפיהם גישה נוקשה ומכבידה שאין לה הצדקה תכנונית עניינית.

38. התוצאה היא שתחת יצירת מסלול ישים למימוש התחדשות עירונית, התכנית מקימה מארג של תלות הדדית, אי-ודאות וקשיחות, העלול למנוע בפועל את קידום הפרויקט. מדובר בפגם מהותי היורד לשורש התכנית, שכן תכנית פינוי-בינוי שאינה ניתנת למימוש בשל מנגנון השלכיות שלה היא תכנית הכושלת בליבת ייעודה.

39. **בנסיבות אלה, אין די ב"תיקון קוסמטי" של נוסח כזה או אחר. נדרש תיקון מהותי של הוראות השלכיות, כך שהתכנית תאפשר מימוש עצמאי או מדורג של תאי שטח ומבנים שהבשילו לכך; תבטל או תרכך את הדרישה הגורפת לבניה "בהינף אחד"; ותעגן מנגנון ברור, גמיש וישים להסדרת מעברים, חניה, תשתיות ותפקוד המתחם בשלבי הביניים. כל תוצאה אחרת תותיר את התכנית כמסמך סטטוטורי מרשים למראית עין, אך כזה שאינו מסוגל לייצר התחדשות עירונית בפועל.**

2.ב. מספר יחידות הדיור ותמהיל הדירות – פגיעה בגמישות ובהיתכנות הכלכלית

40. התכנית המופקדת קובעת את מספר יחידות הדיור המירבי ואת תמהיל יחידות הדיור כחלק מעיקרי הוראותיה.

41. מן התיאור הכללי של התכנית עולה כי מדובר בהריסת 128 יחידות דיור קיימות והקמת כ-588 יחידות דיור חדשות, מהן 128 יחידות תמורה וכ-460 יחידות חדשות.

42. טבלת זכויות והוראות הבניה קובעת הקצאה קשיחה ומפורטת של מספר יחידות הדיור בכל תא שטח: 128 יח"ד בתא שטח 1; 63 יח"ד בתא שטח 2; 58 יח"ד בתא שטח 3; 137 יח"ד בתא שטח 4; 138 יח"ד בתא שטח 5; ו-64 יח"ד בתא שטח 20. עוד נקבע כי הוראות הטבלה גוברות במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, וכי הערכים מתייחסים לכל תא שטח בנפרד.

43. לצד זאת, נקבע תמהיל מחייב לכל בניין מגורים: 20% דירות קטנות מאוד, 15% דירות קטנות, 40% דירות בינוניות ו-25% דירות גדולות, כהגדרתן בתכנית. בנוסף, נקבע כי השטח הממוצע לדירת מגורים לא יעלה על 93 מ"ר עיקרי, לא כולל ממ"ד.

44. **צירוף ההוראות האמור – מספר יחידות דיור קשיח לכל תא שטח, תמהיל קשיח לכל בניין, והגבלת שטח ממוצע לדירה – מצמצם באופן משמעותי את הגמישות התכנונית הנדרשת ליזם בפרויקט פינוי-בינוי.**

45. בפרויקט מסוג זה, היזם נדרש להתאים את יחידות התמורה להתחייבויותיו כלפי הדיירים הקיימים, ולצד זאת לייצר תמהיל דירות בר שיווק, ולאזן בין צרכי מימון, ליווי בנקאי, עלויות ביצוע ותשואה סבירה. הוראות קשיחות מסוג זה מקשות על ביצוע התאמות הכרחיות ומעמידות בסיכון את יכולת המימוש.

46. בנוסף, התכנית מציינת כי מדובר בשכונה בעלת אופי דתי – חרדי. כך למשל, עפ"י הנספח הפרוגרמתי לצ"צ - הקצאה פרוגרמטית חושבה עבור אוכלוסייה חרדית עם משקי בית בני 5.0 נפשות. חרף זאת **היא מחייבת שיעור גבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, בהיקף מצטבר של 35% מכלל הדירות בכל בניין**. קביעה קשיחה זו אינה בהכרח תואמת את מאפייני הביקוש המקומיים ואת צרכי האוכלוסייה. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח מכלול הנטלים הנוספים שהתכנית מטילה: הפרשות מבונות לצרכי ציבור, הפרדות בין שימושים, חניות תת

קרקעיות בלבד, זיקות מעבר ושלביות מורכבת. כאשר כל אלה מצטרפים יחד, קיבוע מספר היחידות ותמהילן ללא מנגנון גמישות עלול להביא לפגיעה ממשית בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

47. המתנגדת אינה מתנגדת לעקרון של מגוון דירות. ואולם, יש להבחין בין קביעת עקרונות מנחים לבין הטלת מנגנון סטטוטורי נוקשה שאינו מותיר שיקול דעת תכנוני ביצועי. במתכונתה הנוכחית, התכנית כופה מודל קשיח מדי, שאינו מותאם לדינמיקה המעשית של פרויקט פינני-בינוי.

48. ודוק, הוראה שרירותית לתמהיל דיור ברמת הביניים, מתירה בידי המתנגדת מלאי דיור שאינו מביא לניצול יעיל של מלוא שטחי הבניה הסחירים. כך למשל, ברי כי תמהיל דיור בהיקף לא מידתי ולא תואם ביקושי שכונה בשיעור של 35%, אשר יוקצה במלואו ליזם, יתיר בידיו ניצול חלקי של בנק הזכויות הסחיר. תוצאה אבסורדית זו, מביאה לשחיקת התמריץ היזמי הנדרש למימוש הפרויקט.

49. אשר על כן, נדרש תיקון מהותי של הוראות התכנית, כך שמספר יחידות הדיור ותמהיל הדירות יוסדרו באופן גמיש, ישים ומידתי יותר — הן באמצעות החלת התמהיל ברמת כלל התכנית ולא על כל בניין בנפרד, הן באמצעות קביעת טווחי סטייה וכללי עיגול, הן באמצעות הסרת המגבלה הקשיחה על השטח הממוצע לדירה. בהיעדר תיקון כזה, קיים חשש ממשי שהתכנית תעניק לכאורה זכויות דיור בהיקף נרחב, אך בפועל תכביד עד כדי פגיעה ממשית ביכולת לממשן.

ר' בעניין זה עמודים 13-15 למסמך האדריכלי המצורף בנספח 2.

3.ב. מגבלות נפחיות – קשיחות תכנונית הפוגעת במימוש וביכולת לתכנון מיטבי

50. התכנית המופקדת אינה מסתפקת בקביעת מסגרת זכויות כללית, אלא קובעת מארג נוקשה ומפורט של הוראות בינוי, גובה וקווי בניין, אשר מצמצם באופן מהותי את שיקול הדעת התכנוני הנדרש לשלב התכנון המפורט. כך, התכנית מונה במפורש את קביעת הוראות הבינוי, מספר הקומות המירבי וגובה המבנים כחלק מעיקרי הוראותיה, ואף קובעת בינוי של 9 מבני מגורים ומבנה תעסוקה, תוך עיגון פרטני של מספר הקומות, הגבהים וקווי הבניין בטבלת הזכויות המחייבת.

51. טבלת הזכויות אינה מותירה גמישות של ממש, אלא קובעת לגבי כל תא שטח בנפרד מספר קומות, גובה מבנה, שטחי בניה וקווי בניין, ואף מבהירה כי האמור בה גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות בתכנית או בתשריט. משמעות הדבר היא כי הכלי שאמור לאפשר מידה של התאמה תכנונית למציאות מפורטת בשטח הופך, למעשה, למסגרת קשיחה וממצה העלולה להפוך לחסם במימוש.

52. הקשיחות התכנונית מתחדדת נוכח הוראות הבינוי הכלליות, הקובעות, בין היתר, כי הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רצופה; כי קומות המסד ייבנו בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב; כי לא תותר הקמת קירות תמך לאורך הרחובות, הכיכרות והפארק; כי בין מבנה למבנה יישמר מרחק מינימלי של 15 מטרים; וכי במבנים שונים נדרשים פתרונות אנכיים של מעליות ציבוריות והפרדות שימושים מורכבות. כאשר הוראות אלו מצטרפות לקווי בניין קשיחים ולמספרי קומות וגבהים קבועים מראש, הן יוצרות מעטפת תכנונית שרירותית במיוחד.

53. בנוסף, התכנית קובעת מנגנון מורכב של קווי בניין דיפרנציאליים, הנבדלים לפי קומות המסד, קומות המגורים, מפלס הרחוב והקומות התת-קרקעיות, הן בהוראות הבינוי והן בפרק הייעודי של קווי הבניין. ריבוי שכבות נורמטיביות זה עלול ליצור קושי ממשי בשלב התכנון המפורט, במיוחד במתחם התחדשות עירונית מורכב, טופוגרפי ורב-שימושי.

54. אף התפיסה התכנונית העומדת בבסיס התכנית ממחישה את הקושי. התכנית עצמה מציינת כי המתחם ממוקם בשכונה בעלת אופי דתי-חרדי, ולכן היא מבקשת להימנע מבינוי מגדלי ולמקסם את קווי הבניין ולהגדיל את בסיס המבנים. מובן, כי דווקא תפיסה זו מחייבת גמישות תכנונית גבוהה יותר במעטפת הבינוי, בקווי הבניין, בנסיגות ובגובה, כדי לאפשר תכנון אפקטיבי של מבנים רחבים יותר, פתרונות אוורור ותאורה, התאמה לטופוגרפיה, ותפקוד נכון של חזיתות הרחוב והשטחים הפתוחים.
55. הקושי מחריף עוד יותר נוכח מגבלות הגובה הנובעות מביטחות טיסה. התכנית קובעת כי הבנייה לא תחרוג ממגבלות הגובה המופיעות בנספח מגבלות הגובה, כי יש לשלוח הודעה למערכת הביטחון שבועיים לפני תחילת עבודות, וכי חריגה מגובה מירבי או מתחום התכנית טעונה אישור מערכת הביטחון.
56. בנוסף, בהערות לטבלת הזכויות נקבע כי הגובה המירבי ייגזר גם ממגבלות בניה תעופתיות, וכי חריגה מהשיפוע של מישור מגבלות הבניה, לרבות מתקני עזר טכניים, מנופים ועגורנים, מחייבת היוועצות עם רשות התעופה האזרחית, וביחס לתא שטח 10 נקבע גובה מירבי בכפוף לאישור מערכת הביטחון.
57. מצב נורמטיבי זה יוצר אי-ודאות כפולה: מחד גיסא, התכנית קובעת בטבלה מספרי קומות וגבהים מחייבים; מאידך גיסא, היא מכפיפה את האפשרות לממשם בפועל לנספחי גובה, לשיפועי מעטפת תעופתית ולאישורי גורמי ביטחון ותעופה. התוצאה היא שהזכויות נראות לכאורה מוגדרות, אך בפועל הן כפופות למערך אישורים חיצוני שעלול להשפיע מהותית על התכנון, על שלבי הביצוע, ועל ישימות הפרויקט.
58. לכך יש להוסיף כי תנאי הרישוי מחייבים ממילא תיאום גובה המבנים עם משרד הביטחון. בהינתן שכבר קיימת הכפפה להוראות גובה בטבלה, לנספח בינוי, לנספח מגבלות טיסה ולהוראות בטיחות טיסה, התוצאה היא הצטברות של מנגנוני בקרה והגבלה שאינם מתכנסים למסגרת ברורה, גמישה וצפויה דיה.
59. אין פסול בכך שתכנית תקבע מעטפת בינוי, גבהים וקווי בניין. ואולם, במתחם להתחדשות עירונית מורכב, השאלה היא מידת הקשיחות ומידת הגמישות שנותרת לשלב התכנון המפורט, שכן מיזמים אלה מאופיינים במגוון צרכים המתעוררים אגב הליך התכנון המפורט. **במקרה דנן, התכנית אינה מסתפקת בקביעת עקרונות-על או מעטפת מרבית, אלא קובעת מארג צפוף של הוראות פרטניות, אשר עלול לפגוע ביעילות התכנון, ולהכביד על התאמת המבנים למציאות הפיזית, לטופוגרפיה ולצרכים המשתנים בשלב הרישוי.**
60. בפרט, הוראות קווי הבניין והגובה עלולות לפגוע ביכולת להתאים את נפחי הבניה, את מיקום גרעיני התנועה, את קומות המסד, את חיבורי החניון, את מיקום השטחים הציבוריים המבונים ואת הרציפות התפקודית בין חלקי הפרויקט. **כאשר גמישות זו מצטמצמת יתר על המידה, נפגעת לא רק היעילות האדריכלית אלא גם ההיתכנות הכלכלית, שכן כל אילוף תכנוני מתורגם לעלויות ביצוע, לאובדן שטח אפקטיבי ולפגיעה ביכולת למצות זכויות באופן סביר.**
61. בהיעדר מנגנון גמישות מספק, קיים חשש ממשי כי הוראות הבינוי, הגובה וקווי הבניין, שנועדו להסדיר את המעטפת התכנונית, יהפכו בפועל למנגנון קשיח מדי, אשר יקשה על תכנון מפורט, יפגע בגמישות הנדרשת ליישום פרויקט פינוי-בינוי, ועלול לסכל את מימושו המיטבי של המתחם.
62. הטענה המרכזית שהועלתה כנגד תוספת הקומות נסמכת על אופיו הדתי חרדי של האזור, ולפיה בנייה לגובה אינה תואמת את אורח החיים של האוכלוסייה החרדית. טענה זו נעדרת כל בסיס, כפי שעולה מעמדתו המפורשת של הראשון לציון הרב הראשי לישראל, הרב דוד יוסף, במכתבו מיום 20/03/2025 לס. רה"ע ירושלים, הרב חיים מאיר הכהן, המצורף **כנספח 4**.

63. במכתבו הרב מציין, כי אין שום מניעה לאשר תוכניות בנייה למגורים לגובה ובניינים רבי קומות, שכן דעת רוב בנין ומנין של גדולי מורי ההוראה, היא להתיר את השימוש במעלית שבת, ובלבד שהיא עומדת בכל התנאים והדרישות ההלכתיות שנקבעו על ידי המכונים הטכנולוגיים המאושרים.
64. ברוח דברים אלו, אנו סבורים כי נכון יהיה לאשר תוספת קומות למבני המגורים. מדיניות התכנון הארצית מעודדת בנייה לגובה, עמדת הרב הראשי שוללת כל מניעה הלכתית, והיתרונות הכלכליים והתכנוניים של התוספת ברורים.
65. **בנסיבות אלה, תטען המתנגדת כי יש לקבוע מנגנוני גמישות שיאפשרו קווי בניין לכל הכיוונים, תוך שמירת מרחק בין שני מבנים, כך שלא יפחת מ- 12 מ', בגבהים, בתוספת מיצוי הקומות עד למגבלת הרום האבסולוטי, בנסיגות, במפלסי הכניסה ובפריסת המסדים בשלב התכנון המפורט. עוד יש להבהיר באופן חד-משמעי את היחס ההיררכי בין טבלת הזכויות לבין כלל הנספחים וההוראות, ולעגן כבר בשלב אישור התכנית מעטפת גובה ברורה, ודאית וסגורה ככל האפשר, שלא תשאיר את הזכויות תלויות בהכרעה שהיא חיצונית לשלב התכנון. ללא תיקון כזה, קיים חשש ממשי שהתכנית תמשיך לשאת על פניה מעטפת זכויות נרחבת, אך בפועל לא תאפשר לממשה באופן סביר, בטוח וכלכלי.**
- ר' בעניין זה עמוד 5 למסמך האדריכלי המצורף בנספח 2.

4.ב. התנגדות להוראות המגבילות את התכנון וההקמה של מרפסות הסוכה

66. התכנית המופקדת לוקה בסתירה פנימית מהותית בכל הנוגע לאפשרות המעשית והתכנונית לבנות מרפסות סוכה.
67. מחד גיסא, הוראות התכנית מכירות במפורש בצורך הייחודי במרפסת סוכה, ואף קובעות כי "שטח מרפסת סוכה יהיה עד 8 מ"ר". יתרה מכך, התכנית עצמה מדגישה כי מדובר במתחם המצוי בשכונה בעלת אופי דתי-חרדי, ולפיכך אף בחרה לאמץ תפיסת בינוי מותאמת להקשר זה. משמע, הצורך במרפסות סוכה אינו שיקול אגבי או משני, אלא מאפיין תכנוני מהותי שהיה על עורך התכנית להביא בחשבון באופן מלא, תוך הבטחת ישימות הפתרון שייקבע.
68. מאידך גיסא, אותן הוראות עצמן מחייבות כי מרפסות, לרבות מרפסות זיז, ייבנו בתחום קווי הבניין, ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד, תוך קביעת מרחקים בין מרפסות, הגבלת עומק המרפסות וחיוב בפתרון עיצובי אחיד לכל חזית.
69. הוראות מצטברות אלו אינן מתיישבות, במקרים רבים, עם הצורך התכנוני האמיתי לאפשר הקמת מרפסות סוכה כדרישת ההלכה, שמישות ונגישות, אשר מטיבן מחייבות לעיתים תצורה, מיקום או יחס מרחבי שונים מאלה של מרפסות סטנדרטיות. במילים אחרות, התכנית מכירה במוסד של "מרפסת סוכה" ברמה ההצהרתית, אך בו בזמן כולאת אותו בתוך מעטפת בינוי ועיצוב העלולה לרוקן אותו מתוכן ברמה המעשית.
70. קושי זה מקבל משנה תוקף נוכח מאפייני האוכלוסייה במתחם, שכן במקום שבו התכנית עצמה מבקשת להתאים את הבינוי לאופי דתי-חרדי, היה עליה להבטיח לא רק הכרה פורמלית במרפסת סוכה, אלא אפשרות ריאלית, ברורה וישימה לתכנן ולהקים מרפסות סוכה מבלי שהנחיות האחידות החזיתית, הקונטור, המרחקים והמגבלות הגיאומטריות יסכלו זאת בפועל.
71. **לפיכך, יש לבטל או לתקן כל הוראה, הנחיה או מגבלה בתכנית אשר עלולות להגביל או לסכל את האפשרות להקים מרפסות סוכה תקניות, כהלכה ובעלות נגישות ראויה, וכן להוסיף להוראות התכנית סעיף המתיר**

הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, ובמקרה שבו נקבע קו בניין 0 להתיר הבלטה של עד 1.2 מ' מעבר לגבול מגרש.

5.ב. היעדר הקצאה מספקת של שטחי שירות בתא שטח 1

72. מבדיקה תכנונית שערכו האדריכלים מטעם המתנגדת עולה, כי בתא שטח 1 לא הוקצו די שטחי שירות, והיקף שטחי השירות שהוקצה אינו מספק לצרכים האמיתיים של הבינוי המוצע, ובפרט לצורך הקמתן של 128 יחידות הדור, השטחים המסחריים, השטחים הציבוריים הנלווים לכל אחד מאלה וכן המערכות הנלוות.
73. על פי טבלת הזכויות, בתא שטח 1 הוקצו למגורים 170 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת (בנוסף לשטחי חניון) ו- 4,725 מ"ר שטחי שירות הוקצו מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, למסחר הוקצו 130 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה ו- 220 מ"ר מעליה.
74. לצד זאת, ועל אף היקף שטחי השירות המצומצם כמפורט לעיל, התכנית עצמה מטילה על היזם שורה ארוכה של שימושי חובה: לפחות 6 מ"ר מחסן בממוצע לכל יחידת דיור, כלומר כ- 768 מ"ר רק עבור מחסנים לדירות בתא שטח 1, זאת בנוסף, כמובן, לשטחים הנדרשים למערכות טכניות, פירי מערכות, שטחי תפעול, חדרי אשפה, מתקנים הנדסיים ושטחי מיגון.
75. מעבר לכך, הוראות התכנית מחייבות שבכל בניין ישולבו שטחים משותפים לרווחת הדיירים, לרבות חדרי לאחסון עגלות ואופניים וכיו"ב. הוראות אלה מגדילות עוד יותר את הצורך בשטחי שירות ייעודיים בהיקף משמעותי בתא שטח 1.
76. בנוסף, התכנית קובעת הפרדה מלאה בין שימושי המגורים לבין המסחר והשימושים האחרים, לרבות הפרדה של כניסות ומערכות השירות והתפעול ובכלל זה דורשת הפרדה בין אזורי שירות, מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה בשימושים מעורבים.
77. מטבע הדברים, דרישות אלה מחייבות ניצול של שטחי שירות נוספים.
78. המתנגדת תבהיר, כי האדריכלים מטעמה, המלווים את הפרויקט, בדקו את הוראות התכנית, הדרישות מצד אחד והיקף הזכויות לשטחי שירות מן הצד השני, ומצאו, כי לאור דרישות התכנית ובהתחשב במקובלות האדריכליות לעניין יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, אין די בשטחי השירות הקבועים בטבלה 5 בתא שטח 1, ויש לקבוע בתכנית כי שטחי השירות בתא שטח 1 יעמדו לכל הפחות על 50 מ"ר ליחיד מעל הקרקע.

6.ב. שינוי מיקום ואופן ההנגשה לשטחי הציבור

79. בהתאם להוראות התכנית, נדרש בתחום המגרשים הגובלים בדרך ראשית לתכנן מעלית נגישה לציבור, לשם הנגשה ויצירת קישור רציף בין מפלס הרחוב התחתון לבין מפלס הרחוב העליון. ראו להלן מקטע רלוונטי מנספח הבינוי, ובו סימון המעלית הנדרשת, מוקפת סכמטית בעיגול אדום –



80. המתנגדת תטען, כי קביעת מעלית הנגשה כאמור אינה סבירה מבחינה תכנונית, שכן מלבד עצם מבנה המעלית, מובן כי נדרש לאפשר שטחי גישה ומעבר אליה וממנה, באופן שצפוי לפגוע דרמטית בשטחים הסחירים שנקבעו בתא שטח 1 – הן בשטחי המסחר שמצפון מזרח לסימון המעלית והן בשטחי המגורים, אשר מבנה המעלית מתוכנן על פי נספח הבינוי לקום ממש בתחומם(!).

81. לצד זאת, תחנת היציאה של המעלית, כפי שמוקמה בנספח הבינוי, פונה אל גרם מדרגות, באופן שאינו מממש כראוי את ייעודה כהנגשה ציבורית אפקטיבית.

82. בנסיבות אלה תבקש המתנגדת כי התכנית לא תקבע פתרון הנגשה קשית, אלא תאפשר בחירת מנגנון הנגשה, לעת הליך הרישוי, זאת הן מבחינת סוג ההנגשה והן מבחינת מיקום האלמנטים הנדרשים לשמה.

83. טעמי ההתנגדות – טיעונים שמאיים

84. למען הסדר הטוב, ועל מנת שלא תצא ההתנגדות דנא חסרה, יובאו להלן עיקר הטענות השמאיים, המפורטים כדבעי בחוות הדעת השמאית, נספח 1 שלעיל, ואולם המתנגדת מפנה לפירוט המובא שם –

84.1 מצב נכנס – שווי חלקה 8

התכנית קובעת כי בכל אחת מחלקות 5-8 יוקצו 32 יח"ד.

דא עקא, ששטח חלקה 8 העומד על 2,580 מ"ר – גדול באופן משמעותי משטחי חלקות 5-7, העומדים על 1,182 מ"ר, 1,510 מ"ר ו-1,500 מ"ר בהתאמה.

מדובר בפער בעל משמעות קניינית, תכנונית וכלכלית, אשר משפיע על היקף הרכוש המשותף, איכות המגורים והשווי היחסי של הזכויות בחלקה. בנוסף, היקף הקרקע הוא גם רכיב שאפשר את קליטת הבינוי והזכויות שנקבעו בתכנית.

לפיכך, ככל ששווי המצב הנכנס נקבע לפי שטחי הדירות בלבד, מבלי שניתן ביטוי לשטח הקרקע העודף של חלקה 8, נוצר עיוות בשווי היחסי בין בעלי הזכויות. יש לתקן את שווי חלקה 8 בהתאם, או לנמק מדוע רכיב זה לא קיבל ביטוי נפרד.

84.2 **מצב נכנס – שווי חלקה 9**

המתנגדת תטען כי במצב הנכנס חלקה 9 אינה מהווה קרקע עצמאית בעלת זכויות בניה למימוש. למעשה, מדובר בשטח "שארית" לא רגולרי, שנותר לאחר שמלוא פוטנציאל הבינוי של מתחם A6 מומש בפועל בתחום חלקות 5-8.

יתירה מכך, למרות שסומנה בתכנית 1713 באזור מגורים 4, לא נקבעו לגבי חלקה 9 הוראות המאפשרות מימוש עצמאי, והיא אף אינה מתאימה לכך בפועל נוכח מגבלותיה הפיזיות והתכנוניות, ובהן היעדר גישה, טופוגרפיה קשה, צורה בלתי רגולרית ומיקום שאריתי.

למעשה, חלקה 9 משמשת בפועל כחלק אינטגרלי מגן פטרי ומהמרחב הציבורי הפתוח, ואינה מתפקדת כמגרש סחיר או כקרקע זמינה לפיתוח, **תוך שנטועים בתחומה עצי חורש בוגרים, הוקמו בה ספסלים לרווחת ציבור העוברים ושבים ואף נכבש בתחומה חלק מן השביל העובר בגן פטרי**. להלן תמונות של חלקה 9, הממחישות את השימוש שנעשה בחלקה לגן ציבורי –



בנסיבות אלה, אין הצדקה לכלול את חלקה 9 מעל הקו ולייחס לה שווי של קרקע למגורים, אלא שיש להעבירה אל מתחת לקו. לחלופין בלבד, יש לייחס לה שווי מינימלי, המשקף את מגבלותיה, את היעדר אפשרות המימוש העצמאית ואת השימוש הציבורי המתקיים בה בפועל.

84.3 **מצב נכנס – שווי חלקה 20 – קרקע בייעוד לדרך ו/או עיצוב נופי**

המתנגדת תטען כי שטח של 260 מ"ר מחלקה 20, המיועד לדרך ו/או עיצוב נופי, נכלל כשטח המקבל זכויות, אף שבנסח רישום המקרקעין רשומה לגביו הערת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. לפיכך, יש להעביר שטח זה אל מתחת לקו. ככל ושטח זה לא יובא בחשבון כשטח מתחת לקו, יש לייחסו לחלקות 5-8, כשטח בשימוש לחניה פרטית, כמפורט בסעיף 10.1.4 בחוות הדעת השמאית.

84.4 **מצב נכנס – שווי חלקה 20 – קרקע לחניה פרטית**

המתנגדת תטען, כי 1,175 מ"ר משטחה של חלקה 20 סווג בטבלת ההקצאה כשטח בייעוד לאזור מגורים 4, על אף שלפי תרש"צ 5-22-2 מדובר **בשטח לחניה פרטית**.

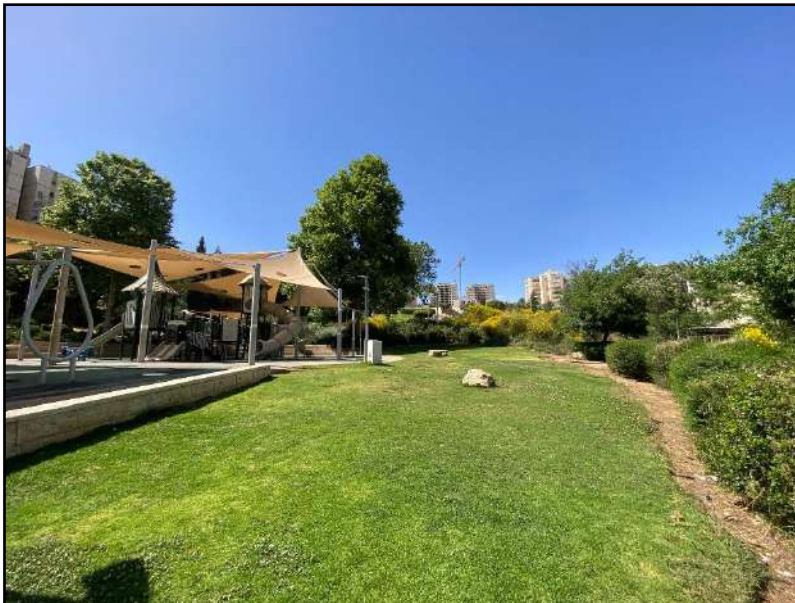
בהתאם להוראות התרש"צ, שטח זה אמור להירשם כחלקת רישום נפרדת לטובת בעלי הזכויות בחלקות 5-8, והוא אף כפוף לזיקת הנאה לצמיתות לטובתן. לפיכך, ככל שהשטח יוותר מעל הקו, יש לשייך את הזכויות בגינו לבעלי הזכויות בחלקות 5-8 בחלקים יחסיים.

84.5 מצב נכנס – שווי חלקה 31

חלקה 31 סווגה והוערכה בטעות כשטח מסחרי, אף שלפי תכנית 1978ב' מדובר בשטח בייעוד ציבורי מסוג PO, שמיועד למועדון נוער המשתלב בפארק.

המתנגדת תטען, כי גם אם הותרו במגרש זה שימושים נלווים בעלי אופי מסחרי, אין בכך כדי לשנות את אופיו העיקרי כשטח ציבורי.

בפועל, השטח משמש זה שנים כחלק מגן פטרי ונמצא בשימוש והוא מצוי בחזקה ציבורית. לכן, אין הצדקה לכלול אותו מעל הקו ולהקצות בגינו זכויות סחירות כשל קרקע מסחרית. להלן תמונה הממחישה את השימוש לשצ"פ הנעשה בשטח החלקה –



לאור האמור, יש להעביר את השטח אל מתחת לקו במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון.

84.6 מצב יוצא – מקדם דחייה במגרש 1 בגין מימוש וסיכון

המתנגדת תטען כי שמאי התכנית הביא בחשבון מקדם דחייה למימוש וסיכון בשיעור של 10% על מגרשים 2-5 ועל מגרש 20, אך לא על מגרש 1.

הבחנה זו מעוררת קושי, שכן שווי המגרשים במצב המוצע צריך להיקבע לפי מאפייניהם התכנוניים, הפיזיים והכלכליים, ולא לפי זהות הגורם שלו יוקצו.

קביעת מקדם סיכון לפי תוצאת ההקצאה יוצרת מעגליות פסולה, שלפיה ההקצאה משפיעה על השווי, והשווי משמש בסיס להקצאה.

גם אם מגרש 1 מוקצה לבעלי זכויות שהתקשרו עם יזם (ובפרט כשטרם חתמו 100% מבעלי הזכויות), אין בכך כדי לשלול את רכיב הסיכון, כל עוד מימוש הפרויקט מותנה בתנאים תכנוניים, קנייניים וחוזיים, וכל עוד לא הוצא היתר בניה.

לפיכך, בהיעדר הנמקה שמאית עניינית להבחנה בין מגרש 1 לבין יתר המגרשים, תטען המתנגדת כי יש להחיל גם עליו מקדם דחייה למימוש וסיכון בשיעור של 10%.

84.7 **מצב יוצא – מקדם מיקום**

המתנגדת תטען כי יש לתקן את מקדמי המיקום במצב המוצע בהתאם למאפייני המיקום השונים של המגרשים.

מגרש 1 ממוקם בחזית לכביש ראשי וסואן, בסמוך לכניסה המתוכננת לכביש הגישה למגרשי המגורים ובצמידות למגדל תעסוקה, ולכן מיקומו נחות יחסית מבחינת מגורים.

מנגד, מגרשים 2, 3 ו-20 ממוקמים בחזית לפארק רחב היקף, ולכן נהנים מיתרון מיקומי מובהק שיש לבטאו בתוספת שווי.

גם מגרשים 4 ו-5 מצויים בנחיתות יחסית, שכן הם ממוקמים בחזית לשד' נווה יעקב, ומגרש 4 אף סמוך למגדל התעסוקה.

לפיכך, יש להעלות את מקדמי המיקום של מגרשים 2, 3 ו-20, ולתת ביטוי מתאים לנחיתות המיקום של מגרשים 1, 4 ו-5.

84.8 **מצב יוצא – עירוב שימושים**

מגרש מס' 1 כולל את היקף שטחי המסחר הגבוה ביותר מבין מגרשי המגורים בתכנית - 1,742 מ"ר, המהווים כ-42% מכלל שטחי המסחר בתכנית(!), זאת, לעומת 400 מ"ר במגרש 2, 965 מ"ר במגרש 4, 684 מ"ר במגרש 5, 700 מ"ר במגרש 10, וללא שטחי מסחר במגרשים 3 ו-20.

לפיכך, אין לראות במגרש 1 כמגרש מגורים רגיל השקול ליתר מגרשי המגורים. היקף המסחר החרג שנקבע בו צפוי להשפיע על איכות המגורים, בין היתר בשל תנועת מבקרים, פריקה וטעינה, רעש, עומסי חניה, חשיפה ציבורית ופגיעה בפרטיות.

84.9 **מצב יוצא – הפחתה בגין התכלות התכנית**

בהתאם לסעיף 7.2 לתכנית המופקדת, ככל שהתכנית לא תמומש בתוך 7 שנים ממועד אישורה, היא תפקע.

ועדות הערר קבעו לא אחת כי כאשר מדובר בזכויות שתוקפן מוגבל בזמן, יש להביא בחשבון במסגרת השומה מקדם סיכון בגין אפשרות להתכלות התכנית. כך נפסק, בין היתר, בערר רבינוביץ' ובערר מעוז דניאל, שם הודגש כי רוכש סביר במועד הקובע יביא בחשבון את הסיכון שהתכנית לא תמומש ותפקע, וכי מימוש התכנית בפועל בשלב מאוחר יותר אינו שולל סיכון זה.

על אף זאת, שמאי הוועדה לא הביא בחשבון הפחתה בגין התכלות התכנית.

לפיכך, יש להחיל מקדם התכלות בשיעור של 7.5% מהשווי במצב החדש.

סיכומם של דברים

85. לנוכח האמור לעיל, תתבקש הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, ולתקן את מסמכי התכנית המופקדת בהתאם.
86. כן תתבקש הוועדה הנכבדה לזמן את החברה ואת באי כוחה לדיון בהתנגדות.
87. לתמיכה בהתנגדות זו, מצורף תצהירו של מר אורי גנץ המשמש כסמנכ"ל התחדשות עירונית ופיתוח עסקי אצל המתנגדת.

בכבוד רב,



עדן ימיני, עו"ד

אורנה ורכובסקי, עו"ד

גולדפרב גרוס זליגמן ושות'

העתק : הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

תצהיר

אני הח"מ, אורי גנץ נושא תעודת זהות מס' 302826078 לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אחיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמש כסמנכ"ל התחדשות עירונית ופיתוח עסקי בחברת א.פ.י. נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ ח.פ. 515630226 (להלן: "החברה").
2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בהתנגדות חמוגשת מטעם החברה לתכנית מופקדת מס' 101-1141290 – התחדשות עירונית במתחם פטרי, נווה יעקב, ירושלים (להלן: "התנגדות").
3. כל העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, וידועות לי מתוקף תפקידי ו/או על פי עיון במסמכים ובאסמכתאות והיוועצות ביועצים מקצועיים.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אורי גנץ
סמנכ"ל התחדשות עירונית
ופיתוח עסקי
חברת א.פ.י. נתיב פיתוח
חתימה

19.5.26
תאריך

אישור

הנני מאשר כי ביום 19.5.26 חופיע לפניי ה"ח. 11.7.26, המופק לי אישית/ שוחרתי על פי תעודת זהות מספר 302826078, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל והתם עליה בפניי.

שי מורליץ
מנכ"ל
התחדשות עירונית
ופיתוח עסקי
חברת א.פ.י. נתיב פיתוח
חתימה

19.5.26
תאריך

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	חוות דעת שמאית	27
2	מסמך אדריכלי	81
3	נסחי לשכת רישום המקרקעין	97
4	מכתב הרב הראשי לישראל לס. רה"ע ירושלים	174

נספח 1

חוות דעת שמאית

עמ' 27

**התנגדות לתכנית תוכנית מס' 1141290-101,
התחדשות עירונית במתחם פטרי,
חלקה 8 בגוש 30643
נווה יעקב 52, ירושלים**

תוכן עניינים:

1.	מזמין חוות הדעת	3
2.	מטרת חוות הדעת	3
3.	מועד קובע	3
4.	ביקור בנכס	3
5.	פרטי הנכס	4
6.	תיאור הנכס והסביבה	5
7.	מצב תכנוני	8
8.	רישוי	24
9.	מצב משפטי	25
10.	התייחסותנו לתכנית המופקדת ולטבלאות החקצאה והאיזון	26
11.	התייחסות להוראות תכנוניות מגבילות בתקנון התכנית	37
12.	התייחסות לתקן 21.1	40
13.	סוף דבר	52
14.	הצהרות	52

20 במאי 2026

ד' בסיון תשפ"ו

סימוכין: 2436/26

לכבוד,

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "מחוז ירושלים"

**התנגדות לתכנית תוכנית מס' 101-1141290,
התחדשות עירונית במתחם פטרי,
חלקה 8 בגוש 30643
נווה יעקב 52, ירושלים**

1. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ע"י א.פ.י. נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ ח.פ. 515630226.

2. מטרת חוות הדעת

חוות הדעת נערכת במסגרת התנגדות לתכנית מס' 101-1141290 וזאת בהתייחס לזכויות חלקה 8 בגוש 30643 ובחינת סבירות ההקצאה המתקבלת בגין זכויות הבעלים בחלקה.

3. מועד קובע

המועד הקובע לשומה הינו 20.4.2026, מועד פרסום הפקדת התכנית בעיתונות¹.

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.4.2026 ע"י יעקב תמם, שמאי מקרקעין.
הביקור נערך באופן עצמאי.

¹ התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. מס' 14466 מיום 20.4.2026.

5. פרטי הנכס

מהות הנכס	: בניין מגורים בן 8 קומות.
גוש	: 30643
חלקה	: 8
שטח קרקע רשום	: 2,580 מ"ר
זכויות	: בעלות
תתי חלקות	: 32
מיקום	: רחוב נווה יעקב 52, ירושלים.
זיהוי	: הנכס זוהה באמצעות תשריטים, תצלום אויר וכתובת עירונית.

6.2. תיאור החלקה במצב הנכנס

בגין זכויות מזמיני חוות הדעת בחלקה 8 בגוש 30643 הוקצו זכויות במגרש מס' 1, ביעוד מגורים ד' עפ"י תכנית חדשה מס' 101-114290 (מופקדת להתנגדויות) הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

חלקה 8 בשטח רשום של 2,580 מ"ר, ממוקמת מזרחית לרחוב נווה יעקב ובעלת צורה אי-רגולרית, בתחומה בניין מגורים ותיק הכולל 8 קומות הכולל 32 יחידות דיור. דירות המגורים עושות שימוש בשטח חניה הממוקם בתחום חלקה 20 וחלקה 60.

החלקה בעלת טופוגרפיה מדרונית, כשקיים הפרש גובה בין מפלס שדרות יעקב למפלס פני הקרקע הטבעיים.

להלן סימון החלקה על רקע תצלום אוויר:



גבולות החלקה:

- מצפון - צלע משותפת עם חלקה 62, בתחומה מחסנים וסככות בשימוש עיריית ירושלים.
- מדרום - צלע משותפת עם חלקה 7, בתחומה בניין מגורים בבינוי דומה לבניין הקיים בחלקה 8.
- ממערב - חזית לשדרות נווה יעקב ולתוואי הקו האדום המתוכנן.
- ממזרח - צלע משותפת לגן פטרי.

צילום החלקה ממועד הביקור בנכס:



עמוד 7 מתוך 53

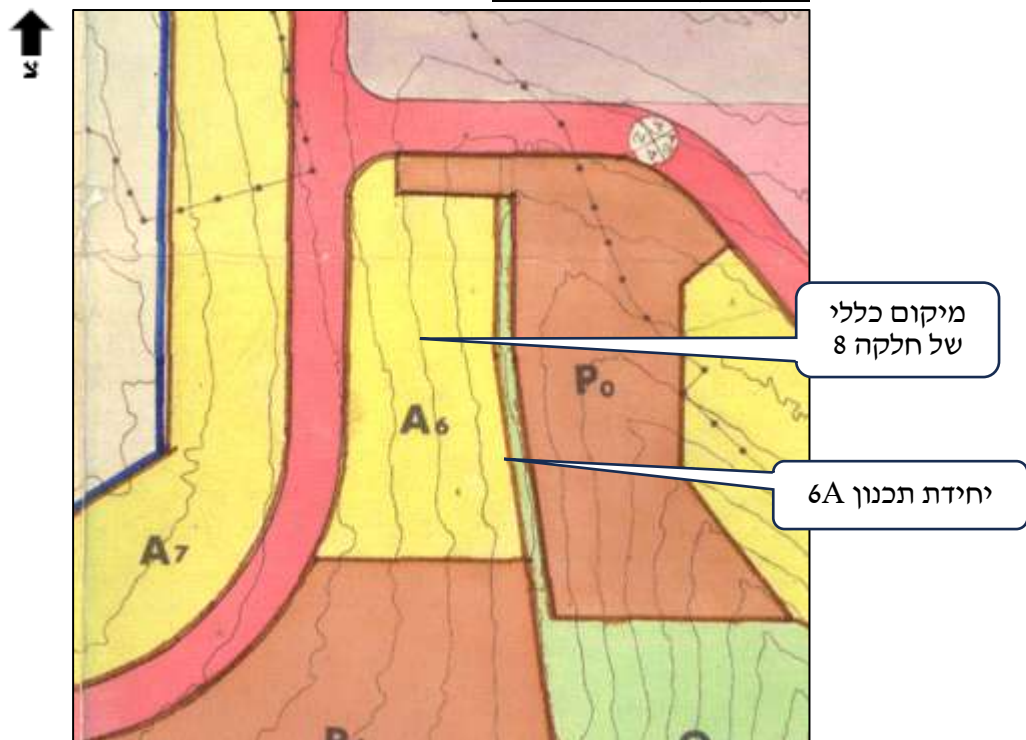
7. מצב תכנוני

7.1. מצב תכנוני מאושר

7.1.1. תכנית מס' 1542, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1816 מיום 13.4.1972

מטרת התכנית זו להוות תכנית מתאר לרובע מגורים "נווה יעקב" וקביעת אזורי מגורים, שטחים פתוחים, דרכים, אזורי מסחר, מבנה ציבור, צפיפות וגובה בניינים. בהתאם להוראות התכנית, חלקה 8 נכללת ביחידת תכנון A6 ביעוד מגורים 4. בתחום יחידת התכנון A6 תורשה הקמת בניינים בבינוי של 8 קומות, כשתכסית הבנייה תהיה 7%, סה"כ שטחי הבנייה הינם 71%.

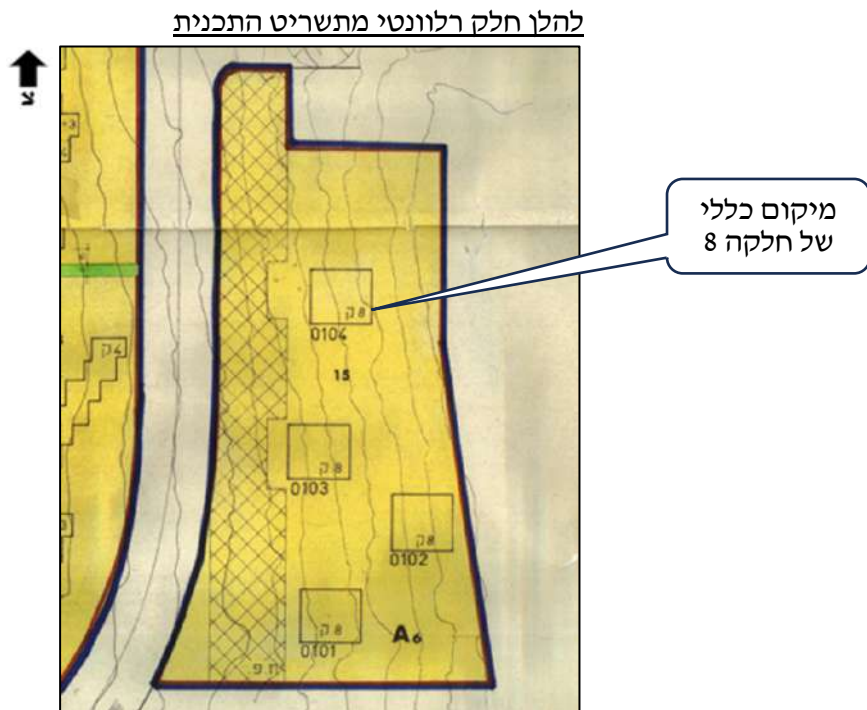
להלן חלק מתשריט התכנית



7.1.2. תכנית מס' 1713, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1827, מיום 1.6.1972

מטרת התכנית הינה להשלים ולפרט את תכנית המתאר לרובע מגורים "נווה יעקב" (תכנית מס' 1542), תוך קביעת גבול החלקות, קביעת מס' הקומות, איתור שטחים חנויות ובינייני ציבור ושטחים פתוחים.

בהתאם להוראות התכנית חלקות 5-9 נכללות בתחום שטח תכנון A6 המסווג כאזור מגורים 4 בו מותרת בנייה של ארבעה ביניינים בני 8 קומות (בניינים מס' 101-104), בכל בניין 32 יח"ד ובסה"כ 128 יח"ד. לאורך הדופן המערבית (חלקות 20 ו-60) שטח המיועד לחניה פרטית לכל ארבעת הביניינים. החניה הפרטית תהיה בבעלות החלקות הרשומות בהתאם לתשריט המצורף.



7.1.3. תרש"צ 5-22-2 - "תכנית לשיכון ציבורי נווה יעקב", אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים
ביום 2.4.1985

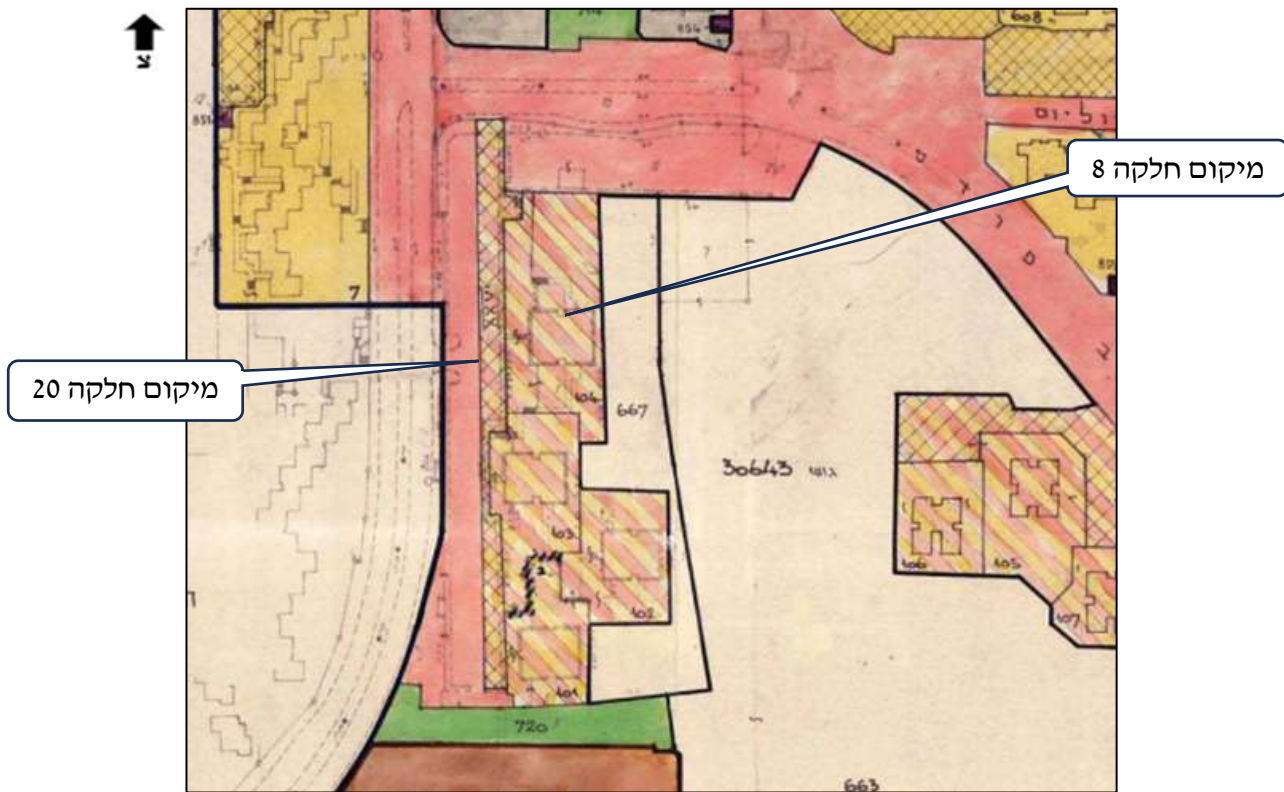
מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין כחוק.

בהתאם להוראות התכנית, היא איננה משנה, מבטלת או מתלה כל הוראה החלה בשטח מכוח תכניות מאושרות על פי חוק התכנון והבנייה בכל הנוגע לזכויות ומגבלות שעל פיהן.

מגרשי החנייה הפרטיים יהוו חלקות רישום נפרדות וירשמו על שם בעל הקרקע וישעובדו בזיקת הנאה חופשית ללא כל הגבלה ולצמיתות לכל השימושים הקשורים לגישה או מעבר להולכי רגל ולכלי רכב ולחניית רכב לטובת המגרשים הנהנים.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה מס' 8 מסומנת כמגרש מס' 104 בייעוד לאזור מגורים רב קומות וחלקה 20 מסומנת כמגרש מס' XXVI בייעוד לחניה פרטית למגרשים 101-104.

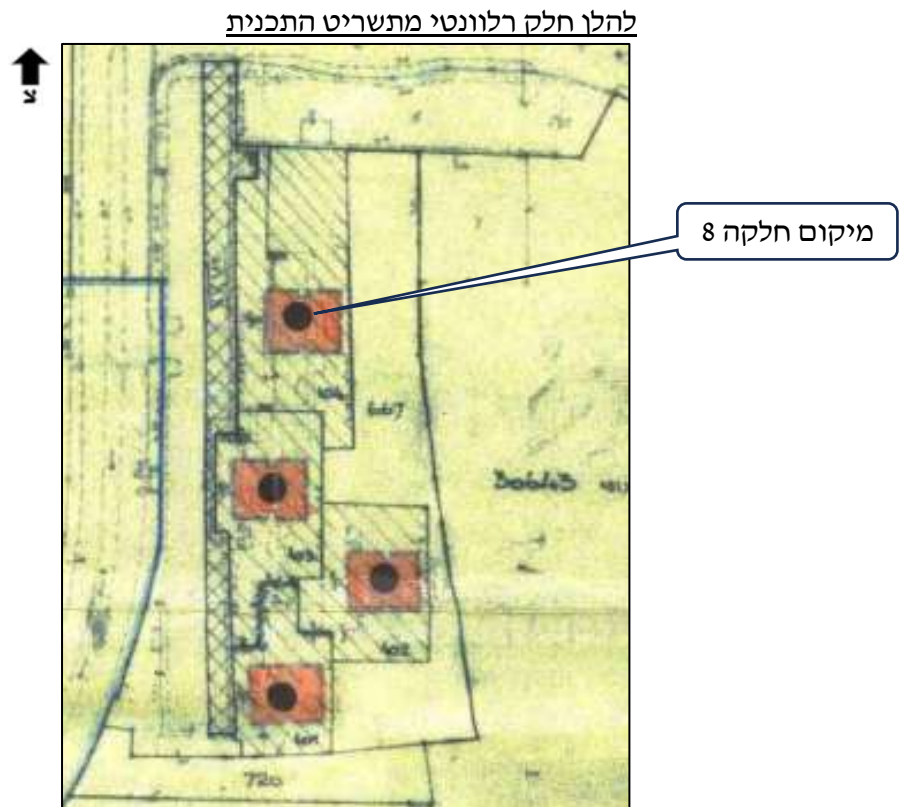
להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית



7.1.4. תכנית 3907, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3011 מיום 8.8.1991

מטרת התכנית:

- היה קביעת מתכונת והגבלות להרחבות דיור באמצעות תוספות בנייה בשכונת "נווה יעקב".
 - קביעת הוראות בגין ביניים בהם מותרת תוספת בנייה וביניים בהם לא מותרת תוספת בנייה.
 - הגדלת שטחי הבנייה ושינויים בקו הבניין כמשתמע מהתכנית.
 - הועדה המקומית רשאית לדון בתוספת בנייה בקומת הגג.
- בהתאם להוראות התכנית, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ"ר לפחות מקו הבניין הקיים. בבניינים מעל 5 קומות, הצבועים בתשריט בצבע אדום עם עיגול שחור לא תותר תוספת בניה מכוח תכנית זאת, אולם ניתן יהיה להגיש תכנית נפרדת לתוספת בנייה בכל בניין לוועדת התכנון והבנייה.
- בהתאם להוראות התכנית, חלקה 8 מסווגת כבניין מעל 5 קומות, בהם לא תותר תוספת בנייה.



7.1.5. תכנית 3907 א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4644, מיום 17.5.1998

מטרת התכנית הינה ביטול כל ההוראות שבסעיף 10 (א) שבהוראות תכנית 3907 בדבר איסור כל תוספת בנייה ו/או מרפסות בבינינים המסומנים בתשריט תכנית מס' 3907 בעיגול שחור ושינוי בנוגע לשלביות ביצוע לתוספות הבנייה.

בהתאם להוראות התכנית תותר בחלקה 8 תוספת בניה של 25 מ"ר לכל יח"ד כאשר תוספת הבנייה תותר בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7.1.6. תכנית מס' 9831, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6080, מיום 28.4.2010

מטרת התכנית הינה הארכת הקו הראשון של הרכבת הקלה עד לשדרות נווה יעקב תוך שיפור איכות הסביבה על ידי הפחתת הבעיות הסביבתיות הנגרמות מעומס התחבורה. התכנית חלה על חלק מחלקה 60 אשר בה הורחבה הדרך כתוצאה מהרחבת המסילה.

7.1.7. תכנית 101-0110635, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7191, מיום 19.1.2026

התכנית חלה על חלק מחלקות 20 ו- 60 ונועדה להסדיר צורך תפעולי ופונקציונלי שנוצר במסגרת עבודות פיתוח קו הרכבת הקלה.

בין היתר, התכנית משנה את ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למתקן הנדסי ודרך / טיפול נופי.

7.2 מצב מוצע - תכנית מס' 101-1141290

תכנית מס' 101-1141290 חלה על שטח של כ-40 דונם בשכונת "נווה יעקב" וכוללת הריסת 4 מבני מגורים קיימים הכוללים 128 יח"ד קיימות והקמת בנייה חדשה למגורים הכוללת 588 יח"ד, שטחי מסחר וכן שטחים להפרשות מבונות לצרכי ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.

התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח המאפשרות התחדשות עירונית במנגנון של פינוי בינוי, לרבות שיפור חזות המתחם וחיזוק מערך הקשרים והזיקות בין רחובות הגובלים במתחם, הפארק הצמוד ומערך השטחים הפתוחים. כמו כן, התוכנית מציעה פתרונות תנועה וחניה והקמת מרתפי חניה תת-קרקעיים מתחת לתחום הדרך המסומן בתשריט.

התוכנית ממוקמת בשכונה בעלת אופי דתי-חרדי ועל כן מציעה פתרונות בינוי למגורים שאינם כוללים בינוי מגדלי, תוך מקסום קווי הבניין והגדלת בסיס המבנים.

תחום התוכנית מצוי בקרבת ציר הרכבת הקלה והתחנה הסופית גולדברג ובהתאם יפותח תחת תקן חנייה מופחת.

התוכנית מבחינה בין מס' שלבי ביצוע, על מנת להבטיח פתרונות דיור לדרי המקום בכל שלבי הבניה. בתחום התוכנית מסומן חדר שנאים לשימוש הרכבת הקלה - תוכנית זו מבטלת את ייעוד השטח כפי שהוגדר בתכנית 101-0110635. השימושים המותרים בשטח יהיו מכוחה של תוכנית זו.

במסגרת המצב המוצע, חלקה 8 מקבלת זכויות במגרש מס' 1, בו מתוכננים להבנות 128 יח"ד ושטחי מסחר.

להלן חלק רלוונטי מטבלת האיחוד וחלוקה המצורפת כנספח לתכנית

מצב נכנס										
גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	יעוד החלקה	תתי חלקות	החלק ברכוש המשותף לכל תת חלקה	שם הבעלים הרשום	שטח אקווי' (מ"ר)	שווי קרקע (₪)	שווי יחסי בקרקע במעגל (%)
30643	8	2,580	2,580	אזור מגורים 4	1-32	1/32	בעלים שונים כמפורט בנסח הטאבו	3,414	22,188,010	25.52%

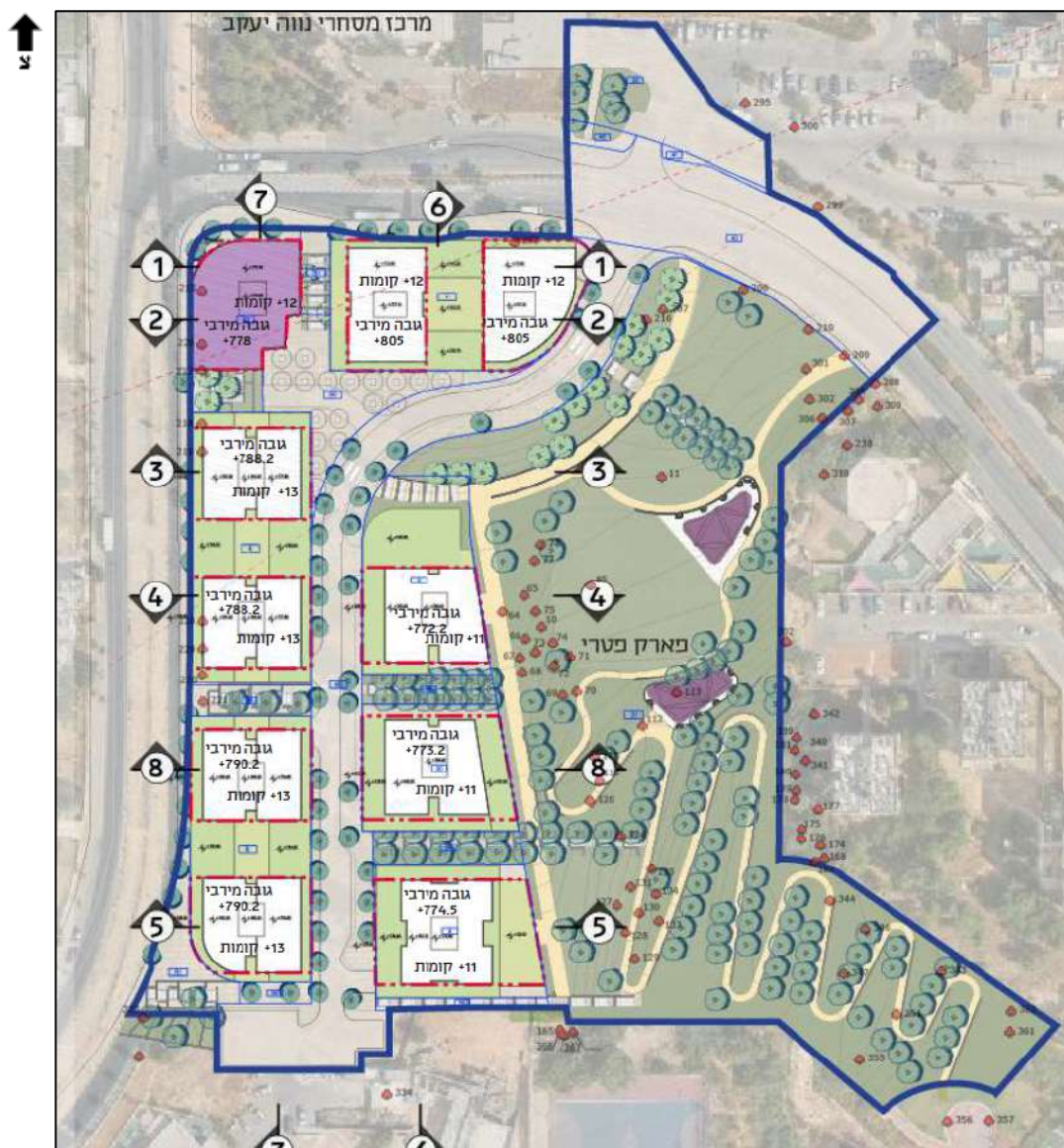
מצב יוצא								
המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה	יעוד/שימוש המגרש המוקצה	שווי המגרשים המוקצים	שווי לפני התחשבות במחברים (₪)	שווי מחוברים (₪)	שווי התחשבות במחברים (₪)	סה"כ שווי מוקצה לבעלים (₪)	השווי היחסי (%)
1	2,234	מגורים	105,104,539	92,136,299	12,968,240	105,104,539	105,104,539	25.52%

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



עמוד 13 מתוך 53

להלן חלק רלוונטי מנספח הבינוי



הוראות התכנית

אדריכלות

- מרפסות, לרבות מרפסות זיז ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחד.
- מרפסות זיז תהיינה החל מקומות המגורים השנייה, המרחק בין המרפסות לא יקטן מ- 8 מ'.
- בקומת המסד, מעל הקומה המסחרית תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ'.
- שטח מרפסת שמש יהיה עד 12 מ' לכל יחידת דיור. שטח מרפסת סוכה יהיה עד 8 מ"ר.
- עומקן המירבי של מרפסות זיזיות יהיה 1.5 מ' מחזית המבנה.
- עומק מרפסת למגורים לא יפחת מ 2.2 מ'.
- הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.
- יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

עמוד 14 מתוך 53

- כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד
- לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.
- לא יותר שימוש בשטחי המסחר לאולמות אירועים/שמחות.
- המסחר יהיה בקומת הקרקע וכן בקומות הגלריה במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה", לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים, משרדים, סוכנויות ושירותים אישיים כיוצא באלה, בשיעור של עד 15% מסך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.

בינוי

- השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומבואות בלבד.
- ככל שחזית פעילה/מסחרית לא תוצמד לקו הבניין הקדמי לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, המרווח בינה לבין המדרכה ישמר כשטח פתוח ונגיש לציבור, המשכי למדרכה הגובלת.
- לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחובות, השטח ישמש כשטח פתוח מגוון לטובת כלל דיירי המבנים.
- בכל בנין ישולבו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון אחסון עגלות ואופניים/ מועדון דיירים וכיו"ב. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים. בכל מפלס כניסה יוקצה שטח לחדר עגלות.
- שטח ממוצע לדירת מגורים לא יעלה על שטח של 93 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"ד).
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יהיו בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר והוא יהיה חלק מיחידת דיור אחת.
- קומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לרבות החניה התפעולית יבוצעו בתחומי החניון התת- קרקעי בלבד.
- החניה, חצרות המשק והמתקנים ההנדסיים לא יהיו דופן לרחובות הגובלים ויהיו תמיד נמוכים מהכניסה הקובעת במגרש או לכל הפחות בעורף המגרשים. השימוש יהא במשותף לכל המבנים בתא שטח. שימושים אלו ובאופן שלא יהווה דופן לרחובות גובלים.
- לא תתאפשר הקמת דירות גן ו/ או הצמדת גינה פרטית לדירות. (אלא אם פונות לחצר הפנימית בבנייה המרקמית ו/או לגג מרקמי לטובת דירות המגדל). בכל מקרה לא יותרו דירות גן בקומת קרקע.

להלן עיקרי הוראות בניה רלוונטיות:

זכויות בניה

מרפסות	מס' קומות	גובה מבנה	מס' יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש	שימוש
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
1,536	13 עילי + 1 תת"ק (2)	805 (1)	128	170		4,725	12,045	2,234	מגורים
	1 עילי + 1 תת"ק			130	516	220	876		מסחר
	5 תת"ק			11,171					חניון

הערות כלליות לטבלה:

- מתוך שטחי השירות עבור שימושי המגורים יוקצו 6 מ"ר בממוצע לכל יח"ד עבור מחסנים, המחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד מתחת לכניסה הקובעת או במפלס הכניסה הקובעת.
- תותר תוספת של עד 400 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.
- שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיר. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע עבורה ממ"ק. ניתן להגדיל את גודל הממ"ד בהתאם לחוק בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.
- מעל גובה הקומות המפורט בטבלה, תותר יציאה מחדר מדרגות, חדר טכני למעלית, חדר מפוחים, מעקה תיקני ומסתור מערכות עד לגובה של 4 מ'.
- מותר להוסיף סככה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח שמתחת לסככה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.
- שטחי הסטיו יתווספו למניין השטחים שבטבלה.
- תותר תוספת שטח שירות תת-קרקעי לצורך מתן מענה לתקן חניה, לרבות תוספת קומות בתת הקרקע בעת הוצאת היתר הבניה.
- תותר הקמת קומת הגלריה למסחר ו/או שטחי ציבור נוספים. קומת הגלריה תהווה עד כחצי משטח קומת הכניסה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות אך שטחה כלול במניין השטחים בטבלה.
- תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר לבניין.
- שטחי השירות למגורים כוללים בתוכם שטחים משותפים עבור הדיירים.
- תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, הכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.
- כל בניין מגורים יכיל דירות בתמהיל של 20% דירות קטנות מאוד, 15% דירות קטנות, 40% דירות בינוניות ו 25% דירות גדולות.

הערות ברמת הטבלה

- (1) גובה בניין מירבי מעל פני הים, בהתאם לנספח הבינוי הנלווה לתכנית זו ובהתאם לשיפוע של מישור הגבלות הבניה המוגדר נספח מגבלות גובה המצורף לתכנית זו. חריגה מהשיפוע של מישור הגבלות הבניה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב) במידה ותידרש, מחויבת בהיוועצות עם רשות התעופה האזרחית.
- (2) הכניסה הקובעת ממפלס רח' מעגלות הרב פרדס.

הוראות נוספות

בינוי

• עקרונות הבינוי

- מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה וחדרי שנאים, ימוקמו בחצרות המשק או בתת הקרקע בהתאם להנחיות המרחביות.
- במידת הצורך ניתן יהיה לשלב פתרון אשפה על קרקעי שיתוכנן כחלק מעיצוב החזית עם מופע מינימלי כלפי הרחוב וללא פגיעה בחזית המסחרית המוצעת לרחוב שדרות נווה יעקב, אך לא לכיוון שביל או שצ"פ, ובהתאם להנחיות מרחביות.
- הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. קומות המסד ייבנו בצמוד לקו הבינוי הפונה לרחוב.
- לא תותר הקמת קירות תמך לאורך הרחובות, הכיכרות העירוניות והפארק, גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- בין מבנה למבנה יישמר מרחק מינימלי של 15 מ' (פרט לקומות המסד וקומות החניון).
- בכל תא שטח הגובל בדרך ראשית (שדרות נווה יעקב ורח' מעגלות הרב פרדס) תתוכנן מעלית לרווחת הציבור אשר תנגיש בין מפלס הרחוב התחתון לבין מפלס הרחוב העליון.
- בבניינים הגובלים בפארק תהיה גישה ישירה ממפלס הפארק לגרעין המגורים. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה.
- הכניסות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו המשרתות את שימושי המסחר/ התעסוקה / הפרשות מבונות לצרכי ציבור יהיו נפרדות.
- תותר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים ובלבד שתישמר הרציפות למפלס המדרכה הצמוד.
- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.
- התכנון המוצע יבטיח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים.
- בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין אזורי השירות של השימושים השונים לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה.
- ככל שחזית פעילה/מסחרית לא תוצמד לקו הבינוי הקדמי, המרווח בינה לבין המדרכה ישמר כשטח פתוח ונגיש לציבור, המשכי למדרכה הגובלת.

עמוד 17 מתוך 53

- כניסות הולכי רגל למבנים לאורך ציר הרק"ל יתוכנו מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.

- הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטרים לפחות כלפי שדרות נווה יעקב ורחוב מעגלות הרב פרדס.

• חזית פעילה

- השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע במפלס הרחוב באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה, וכן בקומות גלריה, בחזית המסומנת כ"חזית פעילה" בתשריט.

- במפלס הרחוב וכן בקומות גלריה, בחזית המסומנת כ"חזית פעילה" בתשריט של תכנית זו יותרו שימושים של מסחר, בהתאם לזכויות המוקצות בטבלה 5 ובהתאם להגדרת "חזית פעילה" בסעיף 1.9. לא תותר המרת שטחי בנייה עיקריים משימוש מסחר לשימוש אחר שאינו עונה להגדרת "חזית פעילה".

- לאורך הבניינים המסומנים עם "חזית פעילה" ייקבע כי לפחות 75% מהחזית תתוכנן בחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

מסומן בתשריט תחת הוראות מיוחדות - צפונית לקו גבול מגבלות הבנייה.

- בנייה בשטח זה לא תחרוג ממגבלות הגובה המופיעות במכתב עמדת מעהב"ט המופיעות כנספח להוראות התוכנית.

- יש לשלוח הודעה למערכת הביטחון שבועיים לפני תחילת עבודות.

- חריגה של מתקני העזר לבניה מהגובה המירבי ומתחום התכנית תינתן רק באישור מערכת הבטחון.

חניה

• חנית הרכב

- החניה למגורים, מסחר ותעסוקה תהיה תת-קרקעית בלבד.

- בחניות המיועדות לשטחים שאינם למגורים לא תותר הצמדה של מקומות החניה לשטחים סחירים - שטח החניון ינוהל כחניון ציבורי.

- שימוש במתקני חנייה יותר לחניות מגורים בלבד.

• תקן חנייה, תנועה וחניונים

- החניה תהא על פי תקן החניה התקף ובהתחשב במדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל בעת הוצאת היתר הבניה.

- לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.

- יובהר כי תותר בניה חלקית של החניונים תוך עמידה בתקני החניה לשימושים השונים בעת הקמתם, ותוך מתן אפשרות מעבר ואפשרות להקמת חניונים גובלים בזמן מאוחר יותר.

- נגישות ולחניונים וכן חצרות משק יאוחדו ככל הניתן במגרשים סמוכים זה לזה.

- לא תתאפשר גישה ישירה לחניונים משד' נווה יעקב.

- תתווסף חניית אורחים בשעור של כ 10% ממספר יח"ד בכל תא שטח.

• פריקה, טעינה וניהול תנועה

- תותר הקצאת חצרות משק לפריקה וטעינה בקומות הקרקע ובקומות המרתף, רק בעורף השימושים הפעילים ובאופן שאינו מהווה חזית לרחוב.
- פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את הרחוב ימוקמו כחלק מרצועת החניה לאורך הרחוב לפי מדיניות העירייה, או יישענו על חצרות המשק.

איכות סביבה

במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכולת התייחסות לנושאים הבאים: זיהום אויר, רעש, מפגעי תאורה, פסולת, ריח וכיו"ב.

איחוד וחלוקה

- התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
- הבעלות בשטחים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.
- טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.

שלביות ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	
2	שלביות הביצוע תהיה לפי סדר אשר ייאפשר בינוי ולאחריו פינוי של הדיירים הקיימים בצורה המיטבית.	1. תותר הוצאת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה המוצעת. 2. תותר הנפקת היתר עבור קומות החניון בטרם הוצאת היתר לבניינים. 3. תותר הנפקת היתר בניה עבור כל אחד מהבניינים בנפרד. 4. כל תא שטח יבנה בהינף אחד.
3	תא שטח 10 יישאר עצמאי	במקביל לכל שלבי התוכנית, תא שטח 10 יוכל להיבנות באופן עצמאי ללא תלות בשאר שלבי התכנית.

7.3. פרוגרמה אדריכלית למימוש הזכויות במצב המוצע

הוצגה בפנינו פרוגרמה אדריכלית ראשונית, אשר נערכה על ידי משרד מיכל & טליה אדריכלות ובינוי ערים, לצורך בחינת אפשרות מימוש הזכויות עפ"י התב"ע ולצורך בחינת היישומות התכנונית למימושן במסגרת הוראות הבינוי ומגבלות התב"ע המוצעת.

להלן עיקרי הפרוגרמה:

שטחים עיליים מותרים עפ"י התב"ע

מס' יח"ד	עיקרי עילי	עיקרי במקום ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי	שירות עילי	סה"כ ברוטו עילי
128	12,045	336	12,381	4,725	17,106

שטחים עיליים מוצעים

בנין	מס' קומות	שטח עיקרי	ממ"ד	שטח ממ"ק	סה"כ שטח שירות עילי	סה"כ שטח עיקרי + שירות עילי	סה"כ שטח פלדלת	שטח מרפסות
בנין 1	13	5,299	906	70	1,750	2,726	6,205	768
בנין 2	13	5,354	900	70	1,750	2,720	6,254	768
סה"כ		10,653	1,806	140	3,500	5,446	12,459	1,536

שטחים תת קרקעיים מוצעים

בנין	מס' קומות	שימוש	מס' חניות	מחסנים	שטח חניה תת"ק
בנין 1	4	מגורים	50	640	2,750
בנין 2		מגורים	42	640	2,310
מסחר		מסחר	24		1,320
סה"כ		תפעולי	4		חניה עילית
			120	1,280	6,380

הערות לטבלה

- לאור מגבלות תכנוניות הנובעות, בין היתר, ממגבלות קווי הבניין, קיימת מגבלה במימוש השטח העיקרי המוצע בתכנית.
- בהתאם לניתוח הזכויות המוצג לעיל, סה"כ שטח עיקרי לא מנוצל הינו **1,728 מ"ר**.
- יובהר כי עפ"י הוראות התב"ע הנוכחית קיים חוסר בשטחי שירות. התכנון המוצג לעיל הינו בהנחה ותואשר תוספת שטחי שירות, שללא תוספת שטחי שירות לא ניתן לתכנן את מגדל המגורים בהתאם לתקנים הנדרשים.
- יצוין כי תמהיל דירות התמורה לבעלים אינו מתאפשר נוכח הדרישה בתב"ע לתמהיל מחייב ולא לשטח דירה ממוצע.
- בשל מגבלות קווי הבניין והנסיגות הנדרשות התכנון המוצע לעיל אינו מפשר ביצוע של מרפסות סוכה.

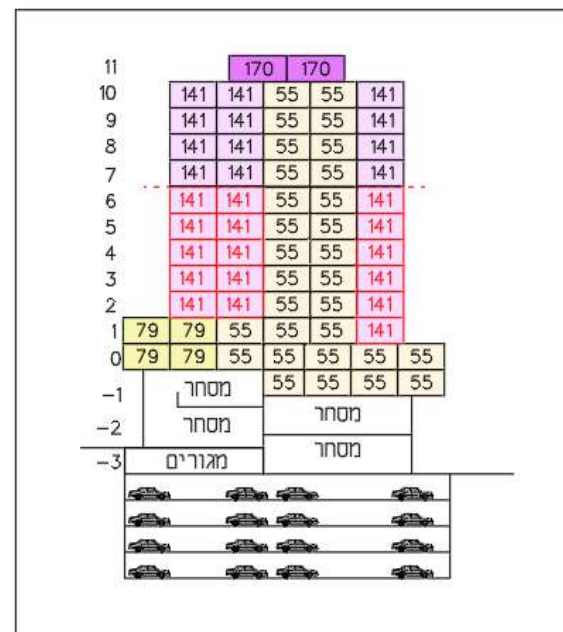
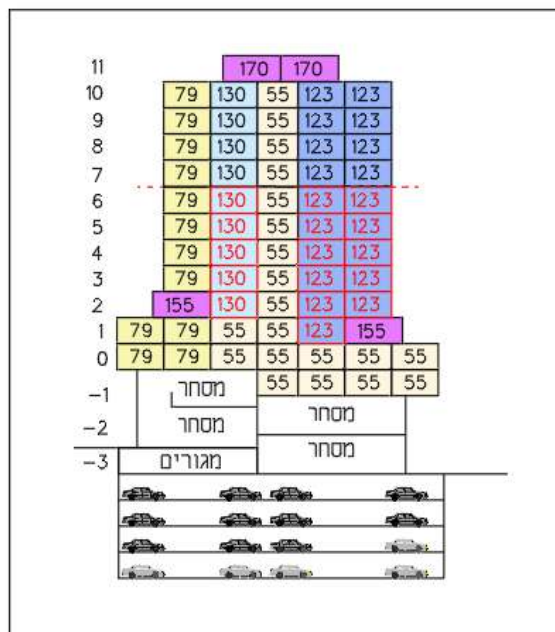
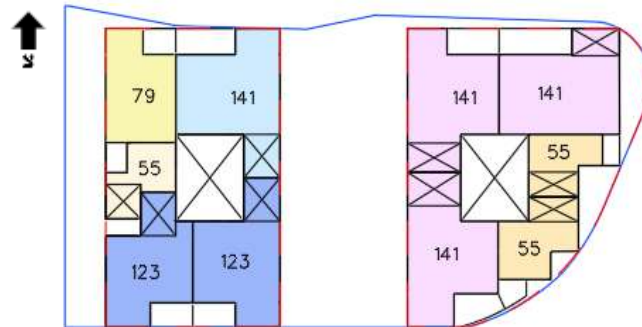
תמהיל דירות יזם

דירת 2 חד'	דירת 3 חד'	דירות 5 חד'	דירות 5.5 חד'	דירת 6 חד'	פנטאוז	סוג דירה
55	79	123	130	141	155	170
20	12	8	4	0	2	2
30	4	0	0	12	0	2
50	16	8	4	12	2	4
סה"כ 96 יח"ד						

תמהיל דירות בעלים

דירות 5 חד'	דירות 5.5 חד'	דירות 6 חד'	סוג דירה
123	130	141	שטח דירה במ"ר
11	5	0	בנין 1
0	0	16	בנין 2
11	5	16	סה"כ
סה"כ 32 יח"ד			

להלן תשריט קומה טיפוסית וחתך



היות והתכנון המוצע לא מאפשר את מיצוי זכויות הבניה, דבר המשליך באופן ישיר על ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט, עד לכדי הפיכתו ללא כלכלי, נבחנה חלופת תכנון נופסת תחת הנחה כי לא תהיה מניעה למימוש זכויות הבניה באופן שונה ממגבלות התב"ע לעניין גובה קומות ו/או מגבלות תכסית ו/או צפיפות.

להלן התכנון המוצע לצורך מימוש מייטבי של הזכויות בתכנית:

שטחים עיליים מוצעים

שטח מרפסות	סה"כ שטח פלדלת	סה"כ שטח עיקרי + שירות עילי	סה"כ שטח שירות עילי	מעברים משותפים	שטח ממ"ק	ממ"ד	שטח עיקרי	מס' קומות	בנין
672	6,513	8,333	2,636	1,750	70	816	5,697	13	בנין 1
960	7,886	10,366	3,680	2,410	70	1,200	6,686	19	בנין 2
1,632	14,399	18,699	6,316	4,160	140	2,016	12,383		סה"כ

שטחים תת קרקעיים מוצעים

שטח חניה תת"ק	מחסנים	מס' חניות	שימוש	מס' קומות	בנין
2,750	336	50	מגורים	4	בנין 1
4,070	480	74	מגורים		בנין 2
1,320		24	מסחר		מסחר
חניה עילית		4	תפעולי		
8,140	816	152			סה"כ

הערות לטבלה

1. התכנון המוצע מנצל את מלוא זכויות הבניה למגורים.
2. התכנון המוצע מאפשר ביצוע של מרפסות סוכה.

תמהיל דירות יזם

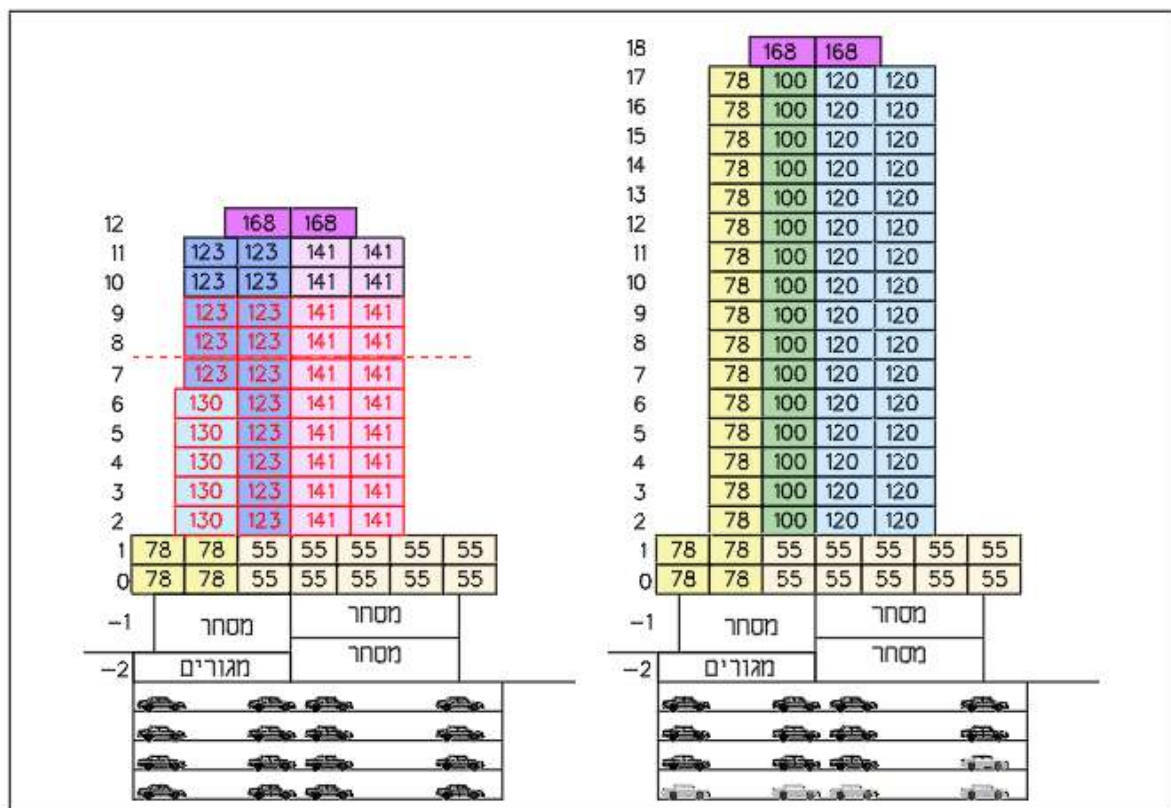
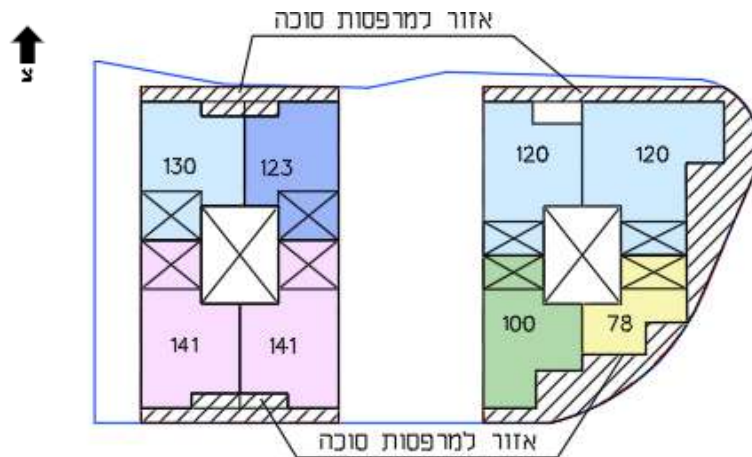
סוג דירה	פנטהאוז	דירת 6 חד'	דירת 5 חד'	דירת 5 חד'	דירת 4 חד'	דירת 3 חד'	דירת 2 חד'
שטח דירה במ"ר	168	141	123	120	100	78	55
בנין 1	2	4	4	0	0	4	10
בנין 2	2	0	0	32	16	20	10
סה"כ	4	4	4	32	16	24	20
סה"כ 104 יח"ד							

תמהיל דירות בעלים

סוג דירה	דירות 6 חד'	דירת 5 חד'	דירת 5 חד'
שטח דירה במ"ר	141	130	123
בנין 1	16	5	11
בנין 2	0	0	0
סה"כ	16	5	11
סה"כ 32 יח"ד			

עמוד 22 מתוך 53

להלן תשריט קומה טיפוסית וחתך



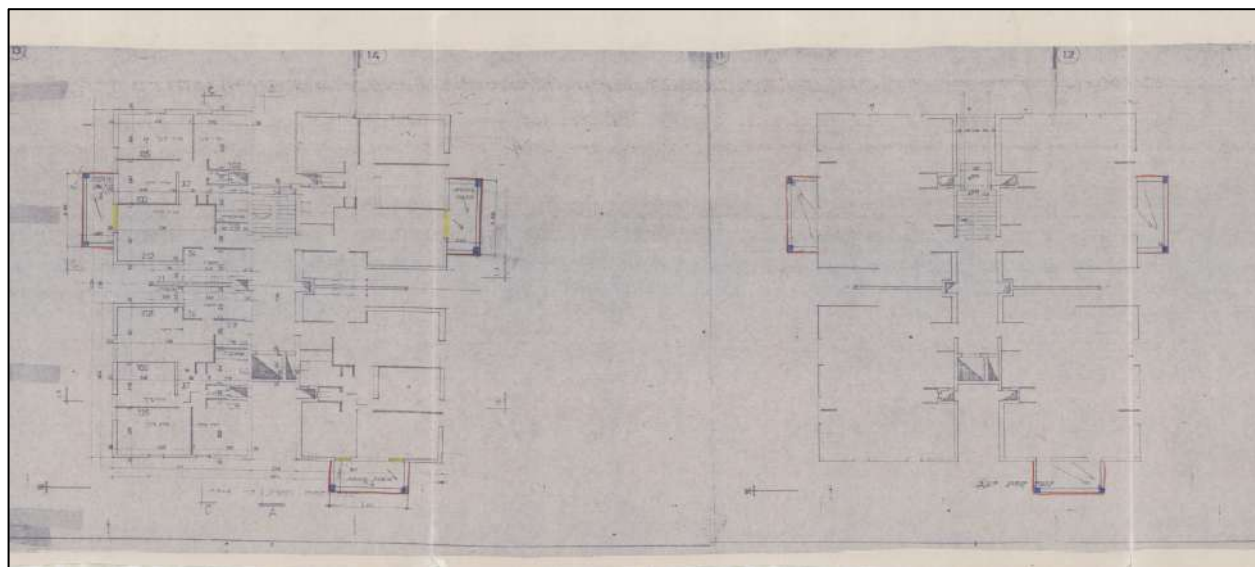
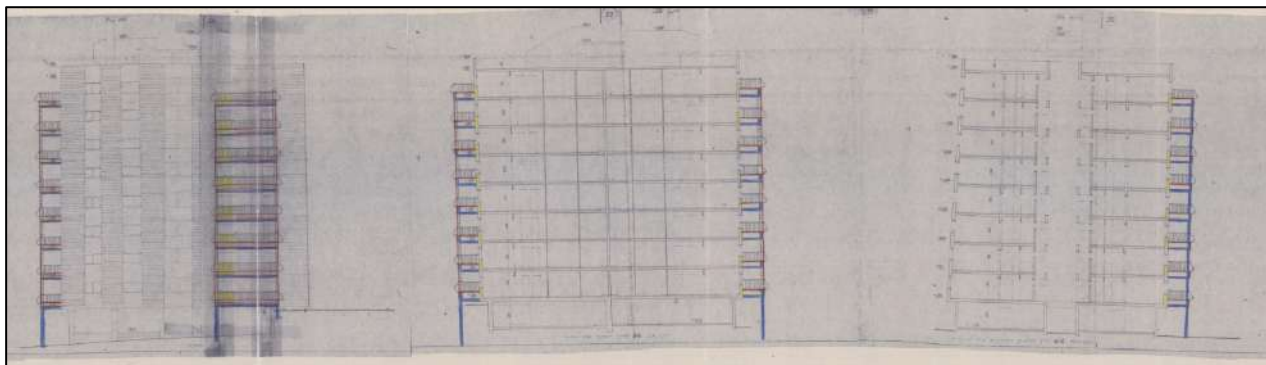
8. רישוי

בבדיקת תיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית נמצאן ההיתרים הבאים:

8.1. היתר מס' 28930, מיום 9.1.1989, להבלטת מרפסות בהתאם לתכנית א' המצורפת לבנין מס' 104.

היתר בנייה להבלטת מרפסות ל-2 עמודות בבנין רב קומתי, עומק המרפסות המאושרות 8.1 מ' ואורך 0.4 מ'.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית



8.2. בקשה להיתר על שם מכמל רחל ואלדד להגדלת המרפסת בתיק בניין מס' 88/0769.1, מתאריך 6.4.1994, הכוללת תכניות שנויים בה מבקשים הגדלת המרפסת המאושרת ל- 0.7 מ' אורך ולעומק 2.15 מ', וכן לתוספת מרפסת פתוחה ע"ג מסד בכתב 5.24 מ' ולאורך 1.9 מ'. הבנייה בוצעה.

8.3. תכנית בקשה להיתר, מתאריך 15.5.2008, לתוספת פרגולה + פיתוח גדרות + מחסן.

8.4. היתר מס' 117717, מיום 27.11.2022 לתוספת מרפסת בחזית הצפונית, על שם גליק ישראל.

9. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט² ביום 26.4.2026, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

קומה	תתח	שטח רשום	בעלים	הערת אזהרה
ק	1	95.5	מדינת ישראל	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
ק	2	96.4	בודה אברהם וברכה	הערה בדבר העברה לזרים
ק	3	79.9	סרי אמירה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 27.7.2022
ק	4	95.5	ניימן טוביה ואסנת	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
1	5	95.5	כהן מוריס וטליה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 27.7.2022
1	6	79.9	קארו אריאל ומרים	הערה בדבר העברה לזרים
1	7	79.9	יעקב רפיק וורוניקה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 11.1.2022
1	8	79.5	אמינוב שמעון ואנג'לה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 21.1.2022
2	9	95.5	כץ יפים ואילנה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
2	10	79.9	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
2	11	79.9	שנקר דוד, מרטין אלקה	הערה בדבר העברה לזרים
2	12	79.5	מדינת ישראל	חכירת על פי צו בית משפט לטובת שפרלינג שמואל ודבורה אסתר
3	13	79.5	לוי מאיר ויוני	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 27.7.2022
3	14	96.4	קרביצקי נינה ואנגולנקו יהודית	הערה בדבר העברה לזרים
3	15		שפירא יעקב ולאח	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
3	16		דליה לוי	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 12.10.2021
4	17		סופיה סקובסקי	הערת אזהרה לטובת א.פ.י התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
4	18		ווקטוריה ממון	הערה בדבר העברה לזרים
4	19		שטיגליץ פנחס והודיה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
4	20		כהן שמעון וגילה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 27.7.2022
5	21		שרפמן אפרים ומרים	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 27.7.2022
5	22		משגב שאול ורבקה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
5	23		גודלי שחר ומרים	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
5	24		גבריאילוב	הערה בדבר העברה לזרים
6	25		מנשה אברהם	הערה בדבר העברה לזרים
6	26		אבי מנשה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 27.7.2022
6	27		מור ריקי ויצחק	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 27.7.2022
6	28		ספרלינג נחום ואסתר	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 12.10.2021
7	29		גליק ישראל ורות	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 22.8.2021
7	30		טרכמן אורי וולריה	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 12.12.2021
7	31		היינמן בוריס	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 8.7.2021
7	32		אברם רחל	הערה בדבר העברה לזרים, הערה לטובת א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ מיום 21.2.2022

² נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

10. התייחסותנו לתכנית המפקדת ולטבלאות ההקצאה והאיזון

10.1 מצב נכנס

10.1.1 שווי חלקה 8

בהתאם לנספח ההקצאה והאיזון, חלקות 5-8 כוללות כל אחת 32 יח"ד, אולם שטח חלקה 8 עומד על 2,580 מ"ר, והוא גדול משמעותית משטחי חלקות 5-7, העומדים על 1,182 מ"ר, 1,510 מ"ר ו-1,500 מ"ר בהתאמה.

פער זה אינו טכני בלבד, אלא מהווה רכיב קנייני-כלכלי במצב הנכנס. שטח הקרקע העודף של חלקה 8 בא לידי ביטוי ברכוש המשותף, במרחבי החצר, באיכות המגורים ובשווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקה.

יתרה מכך, לשטח הקרקע של חלקה 8 יש משקל תכנוני נוסף, מעבר לעצם היותו רכיב קנייני במצב הנכנס. היקף הקרקע הוא אחד המרכיבים שאפשרו את קידום התכנית החדשה ואת קליטת זכויות הבניה המוצעות בה. ללא מסת קרקע מספקת, לא ניתן היה לתכנן את הבינוי, השטחים הפתוחים, הדרכים, שטחי הציבור והזכויות הסחירות בהיקף שנקבע בתכנית.

לפיכך, ככל ששווי במצב הנכנס נקבע רק לפי שטחי הדירות הבנויים, מבלי שניתן ביטוי מספק לשטח הקרקע העודף של חלקה 8, נוצר עיוות בשווי היחסי בין בעלי הזכויות.

יש לתקן את שווי חלקה 8 כך שישקף את יתרון שטח הקרקע הרשום ביחס לחלקות המגורים האחרות, או להציג נימוק מדוע לרכיב זה לא ניתנה תרומה נפרדת.

10.1.2 שווי חלקה 9

בהתאם לתשריט תכנית מס' 1713, שאושרה בשנת 1972, חלקות 5-9 בגוש 30643 נכללות בתחום שטח תכנון מס' A6. זכויות הבנייה בשטח זה נקבעו כמסגרת תכנונית כוללת להקמת 4 בנייני מגורים, בניצול מקסימלי של 71%.

במסגרת תרש"צ מס' 5-22-2, שאושר בשנת 1985, חולק חלק משטח התכנון לחלקות 5-8, ובתחומן הוקמו בפועל ארבעת בנייני המגורים שנקבעו בתכנית. זאת, אף בניצול זכויות גבוה מזה שנקבע בתכנית המקורית, בין היתר מכוח הקלות ותכנוניות מאוחרות.

חלקה 9 מהווה אפוא את יתרת שטח התכנון A6, אמנם מבחינה סטטוטורית החלקה סומנה בתכנית 1713 בתחום אזור מגורים 4, אולם אין בכך כדי ללמד על קיומן של זכויות בניה עצמאיות, זמינות או ניתנות למימוש בתחומה, שעה שזכויות הבנייה שנקבעו לשטח התכנון בשלמותו מומשו בפועל בתחום חלקות 5-8.

מעבר לכך, חלקה 9 לא נכללה בתרש"צ כחלק ממגרשי הבנייה, לא נקבעו לגביה הוראות בנייה מפורטות המאפשרות מימוש עצמאי והיא סובלת ממגבלות פיזיות ותכנוניות מהותיות, ובהן היעדר גישה מוסדרת, טופוגרפיה קשה במיוחד, צורה גיאומטרית בלתי רגולרית ומיקום שאריתי ביחס למתחם הבנוי.

בפועל, החלקה אינה מתפקדת כמגרש מגורים עצמאי או כקרקע זמינה לפיתוח פרטי, אלא נטמעה במרחב גן פטרי ומשמשת כחלק בלתי נפרד מן הגן הציבורי. השטח פתוח לציבור, משתלב ברצף הפיתוח הנופי של הגן, ואינו מובחן ממנו מבחינה פיזית או תפקודית.

עמוד 26 מתוך 53

שימוש ציבורי נמשך זה, בצירוף מאפייני החלקה והיעדר יכולת המימוש העצמאית, מלמד כי במצב הנכנס יש לראות בחלקה 9 שטח שאריתי בעל אופי ציבורי-פתוח, המשמש בפועל כחלק מן המרחב הציבורי העירוני וכחלק בלתי נפרד מגן פטרי, באופן המשקף שליטה, חזקה ושימוש ציבורי נמשך על ידי הרשות המקומי.

בנסיבות אלה, הכללת חלקה 9 מעל הקו וייחוס שווי לפי קרקע בעלת זכויות בנייה למגורים אינם משקפים את מצבה התכנוני, הפיזי, התפקודי והכלכלי האמיתי של החלקה, ומייחסים לה סחירות וזמינות שאינן קיימות בפועל.

לפיכך, יש להעביר את שטח חלקה 9 אל מתחת לקו.

לחלופין בלבד, ככל שייקבע כי יש להביאה בחשבון מעל הקו, יש לייחס לה שווי מינימלי בלבד, המשקף את היעדר הזכויות העצמאיות למימוש, את מגבלותיה הפיזיות והתכנוניות, את השימוש הציבורי בפועל ואת רמת הסחירות הנמוכה. לכל היותר, יש לקבוע לה שווי שאינו עולה על בסיס השווי שנקבע לשטח ביעוד לאזור מגורים 4 מחלקה 20³.

להלן תמונות של חלקה 9, הממחישות את השימוש שנעשה בחלקה לגן ציבורי :



³ שווי הזכויות בחלקה 9 נקבע לפי סך של 468 ₪ למ"ר קרקע, בעוד שווי שטח שסומן כאזור מגורים 4 מחלקה 20 נקבע לפי סך של 91 ₪ בלבד.

10.1.3. שווי חלקה 20 - קרקע בייעוד לדרך ו/או עיצוב נופי

בהתאם לטבלת ההקצאה שטח של 260 מ"ר מחלקה 20, בייעוד לדרך ו/או עיצוב נופי לפי תכנית 101-0110635 נכלל בתחום התכנית כשטח המקבל זכויות במצב היוצא.

בנסח הטאבו של חלקה 20 רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים לפיה שטח הקרקע הנ"ל הופקע. דבר ההפקעה פורסם בי.פ. 7437 מיום 1.2.2017 (מצורף כנספח).

על כן, יש להעביר שטח זה אל מתחת לקו. ככל ושטח זה לא יובא בחשבון כשטח מתחת לקו, יש לייחסו לחלקות 5-8, כשטח בשימוש לחניה פרטית, כמפורט בסעיף 10.1.4.

10.1.4. שווי חלקה 20 - קרקע לחניה פרטית

בהתאם להוראות תרש"צ 5-22-2, מגרשי החניה הפרטיים יהוו חלקות רישום נפרדות ויירשמו על שם בעלי הקרקע. מגרשי החניה ישועבדו בזיקת הנאה חופשית ללא הגבלה ולצמיתות לכל השימושים הקשורים לגישה ולמעבר הולכי רגל וכלי רכב ולחניית כלי רכב לטובת המגרשים הנהנים.

בפועל, נושא הבעלות בחלקה 20 לא הוסדר במסגרת רישום הבית המשותף כך שהזכויות בחלקה נותרו בבעלות מדינת ישראל עם הערה על זיקאת הנאה - חלקה כפופה לטובת חלקות 5-8.

בטבלאת ההקצאה נכלל שטח של 1,175 מ"ר מחלקה 20, אשר כפי הנראה סווג בטעות כשטח בייעוד לאזור מגורים 4 על אף שמדובר בשטח לחניה פרטית. היות והוראות והתכנית התקפות קובעות כי יש לרשום שטח זה על שם הבעלים הרשומים בחלקות 5-8 והיות ורשומה זיקת הנאה לצמיתות לטובת חלקות 5-8, **הקצאת הזכויות בגין שטח זה צריכה להיות משוייכת לבעלי הזכויות בחלקות 5-8.**

10.1.5. שווי חלקה 31

בהתאם לטבלת ההקצאה שטח של 2,264 מ"ר מחלקה 31 נכנס לתכנית כשטח בייעוד למסחר, בגינו הוקצו זכויות במגרש תמורה מס' 10.

ואולם, השטח הנדון מחלקה 31 מהווה את אזור התכנון המסומן באותיות PO בתכנית מס' 1978 ב' משנת 1980. בהתאם להוראות התכנית, אזור זה יועד למועדון נוער המשתלב בפארק, בצירוף שימושים נלווים. אף אם הותרו בו שימושים נלווים בעלי אופי מסחרי, אין בכך כדי לשנות את מהותו התכנונית והפונקציונלית של השטח כשטח בעל אופי ציבורי מובהק (סווג בשטח לבנייני ציבור), להבדיל מאזור תכנון E אשר סווג במפורש כשטח למסחר.

להלן חלק רלוונטי מטבלת שטחי תכנית מס' 1978:

טבלת שטחים									
שטח חלקה לפי יעוד									
מספר	חניה	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
46-14	14-35	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100
38	46-14	1.589	0.030	3.077	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100

חיזוק נוסף לכך נמצא בשכבת "מגרשים למבני ציבור" במערכת ה-GIS של עיריית ירושלים, שבה מסווג השטח הנדון כשטח למבנה ציבור. יודגש כי סיווג זה אינו המקור הסטטוטורי כשלעצמו, אולם הוא תואם את הוראות תכנית 1978 וב' ואת השימוש הציבורי שנעשה בשטח בפועל.

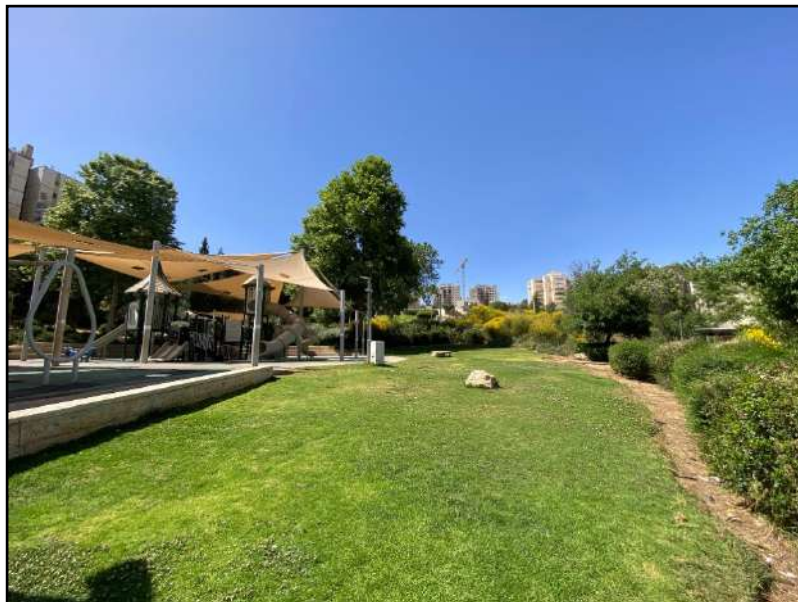
להלן סימון המגרש הנדון בקופמליקצית "מגרשים למבני ציבור":



עמוד 29 מתוך 53

במהלך השנים לא מומש באזור זה מועדון נוער במובנו המקורי, אולם הייעוד הציבורי לא נזנח מבחינה מהותית. בפועל, השטח פותח ונעשה בו שימוש כחלק אינטגרלי מגן פטרי, לרבות פיתוח נופי, ריהוט גן, מתקני ספורט ובינוי ציבורי נלווה, כשתפקודו בפועל הוא תפקוד ציבורי - עירוני. הלכה למעשה מדובר בשטח ציבורי המצוי בשימוש עירוני ירושלים, אשר מחזיקה בו ועושה בו שימוש ציבורי מזה שנים.

להלן תמונה הממחישה את השימוש לשצ"פ הנעשה בשטח החלקה:



בנסיבות אלה, הכללת השטח מעל הקו והקצאת זכויות סחירות במגרש תמורה מס' 10 בגינו אינה משקפת נכונה את מצבו התכנוני והקנייני של השטח במצב הנכנס. הקצאה כאמור מייחסת לשטח ערך וסחירות שאינם קיימים בפועל, ומתעלמת מן האופי הציבורי המובהק של השימוש ומן ההחזקה בפועל.

לפיכך, יש להעביר את השטח הנדון אל מתחת לקו במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון.

לחלופין, ככל שייקבע כי יש לכלול את השטח מעל הקו, יש לייחס לו מקדם שווי מופחת באופן מהותי, המשקף את ייעודו הציבורי, את השתלבותו בפארק העירוני, את השימוש הציבורי בפועל, את תפיסת החזקה על ידי הרשות ואת רמת הסחירות הנמוכה, אם בכלל, של שטח מסוג זה.

10.2. מצב יוצא

10.2.1. דחייה בגין מימוש וסיכון

בעת חישוב שווי המגרשים במצב המוצע, שמאי התכנית הביא בחשבון מקדם דחייה למימוש וסיכון בשיעור של 10% ביחס למגרשים 2-5 ולמגרש מס' 20, אך לא החיל מקדם דומה ביחס למגרש מס' 1.

קביעה זו מעוררת קושי מהותי בעקרונות העומדים בבסיס טבלאות איחוד וחלוקה. שווי המגרשים במצב המוצע צריך לשקף שווי שוק אובייקטיבי של כל מגרש, בהתאם למאפייניו התכנוניים, הפיזיים והכלכליים, ולא בהתאם לזהות הגורם לו יוקצה המגרש במסגרת טבלת ההקצאה.

ככל שמקדם הדחייה והסיכון נקבע בפועל לפי זהות מקבל ההקצאה או בהתאם לתוצאת ההקצאה, נוצר עיוות שמאי ומעגליות פסולה: ההקצאה משפיעה על השווי, והשווי משמש לאחר מכן בסיס לאותה הקצאה.

בענייננו, גם אם מגרש מס' 1 מוקצה לבעלי זכויות פרטיים להם הסכם עם חברה יזמית לקידום פרויקט התחדשות עירונית, שמימושו מותנה בהתקיימות תנאים תכנוניים, קנייניים, חוזיים ועוד. עצם קיומה של התקשרות עם יזם אינה מאיינת את רכיב הסיכון, כל עוד לא התקיימו מלוא התנאים המתלים ולא הוצא היתר בנייה בפועל.

לפיכך, בהיעדר הבחנה שמאית עניינית ומנומקת בין מגרש 1 לבין המגרשים שלגביהם הובא בחשבון מקדם סיכון, יש להחיל גם על מגרש מס' 1 מקדם דחייה למימוש וסיכון בשיעור של 10%.

10.2.2. מקדם מיקום

במסגרת קביעת מקדמי המיקום במצב המוצע, נדרש תיקון והבחנה ברורה בין מאפייני המיקום של המגרשים השונים:

מגרש מס' 1 ממוקם בחזית לכביש ראשי וסואן, בסמוך לצומת המהווה את הכניסה המתוכננת לכביש הגישה למגרשי המגורים, ובצמידות למגדל תעסוקה מתוכנן.

לעומת זאת, מגרשים מס' 2, 3 ו-20 ממוקמים בחזית לפארק עתיר שטח, ולכן נהנים מיתרון מיקומי מובהק למגורים.

בנוסף, מגרש מס' 5 ממוקם בחזית לשד' נווה יעקב, המהווה ציר תנועה ראשי, ומגרש מס' 4 ממוקם בחזית לשד' נווה יעקב ובסמיכות למגדל התעסוקה.

לכן, יש לתקן את מקדמי המיקום כך שמגרשים 2, 3 ו-20 יקבלו ביטוי לתוספת שווי בגין חזית לפארק, ואילו מגרשים 1, 4 ו-5 יקבלו ביטוי לנחיתותם היחסית בגין חשיפה לצירי תנועה, כניסות גישה ומיקום בצמוד למגדל בשימושי תעסוקה.

מקדם התאמה למיקום בחזית לכביש :

תאריך	שםאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה
9.3.2022	אליהו כהן	3702/111	רמז 88, רחובות	10%
19.4.2022	אלדד חיימי	30548/52	שכונת שועפט, יושלים	15%
18.5.2022	אלי כהן	3641/125	שבטי ישראל 5, נס ציונה	15%
4.11.2025	יגאל יוסף	30278/14	שכונת בית צפאפא	15%
21.12.2025	ארנון גולדברג	1698/32	מייסדים 1, מושב מנוחה	10%

מקדם התאמה למיקום בסמוך לשטח פתוח :

תאריך	שםאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם תוספת
17.2.2019	שלומי יפה	3925	רחובות שונים (אליקום, בירגר), ראשון לציון	8%
1.8.2019	גבע בלטר	30453/43	רחוב האייל, ירושלים	12%
4.12.2019	גיל הרצברג	6204/236	בן שמן 4, רמת גן	8%
11.2.2024	אלי כהן	10620/252	רימון 1, קיסריה	12%
18.5.2025	דוד דדון	6319/344	רובע סירקין, פתח תקווה	8%

מקדם התאמה למיקום בסמוך למגדל משרדים :

תאריך	שםאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה
7.10.2014	נורית ג'רבי	6927/56	חברת ש"ס 9, תל אביב	10%
2.6.2016	אריה אריאל	7652/310	שכונת נווה זמר, רעננה	5%

לאור האמור לעיל יש להביא בחשבון מקדמי התאמה למיקום, כדלקמן:

סעיף/ מגרש	1	2	3	4	5	20
חזית לכביש ראשי	0.95	1	1	0.95	0.95	1
חזית לשטח ציבורי פתוח	1	1.1	1.1	1	1	1.1
מגדל תעסוקה	0.97	1	1	0.97	1	1
מקדם מיקום משוקלל	0.92	1.1	1.1	0.92	0.95	1.1

10.2.3. עירוב שימושים

מגרש מס' 1 כולל את היקף שטחי המסחר הגבוה ביותר מבין מגרשי המגורים בתכנית 1,742 מ"ר מסחר. זאת לעומת 400 מ"ר בלבד במגרש 2, 965 מ"ר במגרש 4, 684 מ"ר במגרש 5, 700 מ"ר במגרש 10 וללא שטחי מסחר במגרשים 3 ו-20. כלומר, היקף המסחר במגרש 1 גבוה בכ- 336% ממגרש 2, בכ- 81% ממגרש 4, בכ- 155% ממגרש 5 ובכ- 148% ממגרש 10. כמו כן, מגרש 1 מרכז לבדו כ- 42% מכלל שטחי המסחר בתכנית.

לפיכך, אין לראות במגרש 1 כמגרש מגורים רגיל או כשקול ליתר מגרשי המגורים. ריכוז כה משמעותי של שטחי מסחר במגרש אחד צפוי להשפיע על איכות המגורים, לרבות תנועת מבקרים, פריקה וטעינה, רעש, עומסי חניה, חשיפה ציבורית ופגיעה בפרטיות.

להלן דוגמאות למקדמי התאמה לעירוב שימושים:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה לעירוב שימושים	שטח מגורים במ"ר	שטח מסחר במ"ר	יחס שטחי המסחר משטח המגורים
14.2.2019	יעקב פז	3947/10	שדרות אבא אבן, ראשון לציון	95%	62,792	7,013	11%
5.9.2024	גיל הרצברג	6233/37	רמת גן, מתחם תל השומר	95%	4,410	482	11%
13.3.2025	דוד דדון	5762/26	שכונת רובע A, אלעד	95%	16,250	1,364	8%
3.6.2025	בועז ברזילאי	2072/99,78	אשדוד	95%	12,000	830	7%

בשטח התכנית יחס השימוש המסחרי משטחי המגורים הינו כדלקמן:

סעיף/ מגרש	1	2	4	5
שטח מגורים	12,818	6,616	14,385	14,490
מסחר	1,742	400	965	684
יחס מסחר משטחי מגורים	14%	6%	7%	5%

בנסיבות אלה, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי מגרש 1.

10.2.4. הפחתה בגין התכלות התכנית

בהתאם לסעיף 7.2 לתקנון תכנית מתחם פטרי, ככל ולא תמומש התכנית תוך 7 שנים מיום אישור התכנית הרי שהיא תפקע.

7.2 מימוש התכנית

1. במידה והתכנית לא תמומש, תוקפה יפקע לאחר 7 שנים מיום אישורה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.
2. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה.

בעניין התכלות תכנית התקבלו מספר החלטות ועדות ערר (שכולן פסקו באופן דומה). כך לדוגמא, בערר (חיפה) 8071/14 **רבינוביץ' שאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא** (פורסם בנבו, 10.05.2016) נקבע כי בקביעת שווי המקרקעין על השמאי המכריע לתת משקל לזכויות שתוקפן מוגבל בזמן:

"המועד הרלוונטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב התכנית, הנו מועד אישור התכנית ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה בלבד. במועד זה, ההוראה בדבר תמריצי הבניה בגין הריסה היתה בתוקף, ולכן לא ניתן להתעלם ממנה בעת חישוב ההשבחה שנגרמה עקב התכנית. עם זאת, ומאחר ומדובר בזכויות שתוקפן מוגבל בזמן (עם אפשרות לוועדה המקומית להורות על הארכת התקופה) ברי כי יש לקבוע מקדם סיכון מתאים, המשכלל את תקופת תוקפן של ההוראות, לתוך שווי הזכויות המתווספות. אנו סבורים כי בכך נפלה טעות מהותית הן בשומה הן בתיקון שנערך על ידי השמאי המכריע...."

וכן בערר שהתקבל לאחרונה (ת"א) 86007-02-23 מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים (פורסם בנבו, 27.07.2025), בו נקבע כדלקמן:

"ראשית, לטעמנו דינה של טענת הועדה המקומית בעניין שגגה שכביכול נפלה בשומות המכריעות את הובא מקדם בגין סיכון להתכלות התכנית, להידחות.

מושכלת יסוד בהיטל השבחה היא, כי בחינת ההשבחה נעשית למועד "אירוע המס" הוא המועד הקובע ובעניינינו מועד אישור התכנית ועל כן אין נפקות לאירועים שהתרחשו לאחר המועד הקובע.

סעיף 7.2 לתכנית בי/517 קובע ביחס למועד מימוש התכנית כדלקמן:

7.2 מימוש התכנית
א. התכנית תתכלה תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף, אם לא הוצא היתר בניה עד למועד זה.
ב. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה התקבלה בתוך התקופה.

הנה כי כן, התכנית שבנדון כוללת סעיף פקיעה, על כן לטעמנו במועד קובע, רוכש סביר ייקח בחשבון את העובדה שתכנית זאת עלולה להתכלות בעתיד, שכן, הוא אינו מודע במועד אישור התכנית כי יוצא בהכרח היתר בסופו של דבר מכוחה, ובהתאם יביא בחשבון הפחתה בשל הסיכון להתכלות התכנית, זאת בשונה מרוכש קרקע עליה חלה תכנית דומה ללא סעיף התכלות, ועל כן, העובדה שבסופו של יום התכנית יצאה אל הפועל, אינה משנה את העובדה שבמועד קובע היה קיים סיכון שיש להתחשב בו ולהביאו בחשבון.

על אף ההחלטות החוזרות ונשנות של ועדות הערר שמאי הועדה לא הביא בחשבון הפחתה בגין ההתכלות.

להלן מקדמי התכלות כפי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים:

מיקום	הוראות התכלות	מקדם התכלות	הערה
אבא הלל 19, ר"ג	5 שנים להיתר בניה	25%	התכלות ותכנית פיתוח
הררי 4-14, ר"ג	10 שנים להיתר בניה + אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות	50%	התכלות ודחייה
ז'בוטינסקי 47, ר"ג	5 שנים להיתר בניה	15%	חושב על ההשבחה
שד' הרצל 67, י"ם	7 שנים להיתר בניה	5%	במצב חדש

לאור האמור הובא בחשבון מקדם התכלות של 7.5% מהשווי במצב חדש.

10.2.5. מטלה ציבורית במגרש מס' 1

בהתאם לסעיף 6.1 א' (6) לתכנית, בכל תא שטח הגובל בדרך ראשית תתוכנן מעלית לרווחת הציבור אשר תנגיש בין מפלס הרחוב התחתון לבין מפלס הרחוב העליון.

מדובר במטלה ציבורית, אשר לא קיבלה ביטוי במסגרת אומדן שווי מגרש מס' 1 במצב המוצע. כמו כן, אין התייחסות בתב"ע לשאלה מי נושא בעלות התחזוקה השנתית של המעלית.

לאור האמור, יש להביא בחשבון ניכוי עלות המטלה משווי מגרש מס' 1- עלות הקמה והתקנה בסך של 650,000 ₪ + מע"מ בתוספת עלות תחזוקה מהוונת לפי 15,000 ₪ + מע"מ בשנה לתקופה של 50 שנים.

עמוד 34 מתוך 53

10.3. סיכום ומסקנות

10.3.1. מצב הנכס

- שווי חלקה 8 - בחישוב שווי המצב הנכס טבלאות ההקצאה יש להביא בחשבון את היתרון היחסי הנובע מהיקף שטח הקרקע של החלקה במצב הנכנס.
- שווי חלקה 9 - בשל העובדה כי חלקה 9 הינה שטח שאריתי בעל אופי ציבורי, המשמש בפועל כחלק מן המרחב הציבורי העירוני וכחלק בלתי נפרד מגן פטרי, יש להעביר את שטח חלקה 9 מתחת לקו.
- שווי חלקה 20 (שטח בייעוד לדרך ו/או עיצוב נופי) - יש להעביר שטח זה אל מתחת לקו. ככל ושטח זה לא יובא בחשבון כשטח מתחת לקו, יש לייחסו לחלקות 5-8, כשטח בשימוש לחניה פרטית, כמפורט בסעיף 10.1.4.
- שווי חלקה 20 (שטח בייעוד לחניה פרטית) - יש לשייך את הזכויות בגין שטח זה לבעלי הזכויות בחלקות 5-8 בחלקים יחסיים.
- שווי חלקה 31 - שטח זה משמש כחלק מגן פטרי והוא מצוי בחזקה ציבורית. לכן, אין הצדקה לכלול אותו מעל הקו ולהקצות בגינו זכויות סחירות כשל קרקע מסחרית. בהתאם, יש להעביר את השטח מתחת לקו.

10.3.2. מצב יוצא

- מקדם דחייה וסיכון - בהיעדר הבחנה שמאית עניינית ומנומקת בין מגרש 1 לבין המגרשים שלגביהם הובא בחשבון מקדם סיכון, יש להחיל גם על מגרש מס' 1 מקדם דחייה למימוש וסיכון בשיעור של 10%.
- מקדמי מיקום - יש להעלות את מקדמי המיקום של מגרשים 2, 3 ו-20, ולתת ביטוי מתאים לנחיתות המיקום של מגרשים 1, 4 ו-5.
- מקדם התכלות - לאור ההוראה לעניין התכלות התכנית בתוך 7 שנים יש להביא בחשבון מקדם התכלות לתכנית משווי המצב החדש.
- מטלה ציבורית במגרש מס' 1 - יש לנכות את עלויות ביצוע ותחזוקה של המעלית הציבורית אשר תנגיש בין מפלס הרחוב התחתון לבין מפלס הרחוב העליון.

10.4. תחשיב שווי המגרשים במצב היוצא

להלן תחשיב שווי המגרשים המוצעים במצב היוצא על פי ההתאמות הנדרשות כאמור לעיל:

מגרש	1	20	2	3	4	5	10
שטח פלדלת למגורים	12,818 מ"ר	6,797 מ"ר	6,616 מ"ר	6,091 מ"ר	14,385 מ"ר	14,490 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	6,500 ₪	6,500 ₪	6,500 ₪	6,500 ₪	6,500 ₪	6,500 ₪	
שווי קרקע למגורים	83,317,000 ₪	44,180,500 ₪	43,004,000 ₪	39,591,500 ₪	93,502,500 ₪	94,185,000 ₪	0 ₪
שטח מסחר ברוטו עילי	1,742 מ"ר		400 מ"ר		965 מ"ר	684 מ"ר	350 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	14,800 ₪		14,800 ₪		19,000 ₪	19,000 ₪	19,000 ₪
שטח מסחר ברוטו תת"ק							350 מ"ר
שווי מ"ר מבונה							10,000 ₪
שווי קרקע למסחר	25,781,600 ₪		5,920,000 ₪		18,335,000 ₪	12,996,000 ₪	10,150,000 ₪
שטח משרדים ברוטו							9,335 מ"ר
שווי מ"ר מבונה							3,000 ₪
שווי קרקע למשרדים							28,005,000 ₪
שטח ציבורי ברוטו	מעלית לגגישות לפארק	1,336 מ"ר			1,000 מ"ר	1,188 מ"ר	744 מ"ר
עלות מטלה ציבורית	1,011,273 ₪	14,028,000 ₪			10,500,000 ₪	12,474,000 ₪	7,812,000 ₪
שווי קרקע לפני התאמות	108,087,327 ₪	30,152,500 ₪	48,924,000 ₪	39,591,500 ₪	101,337,500 ₪	94,707,000 ₪	30,343,000 ₪
דחייה למימוש וסיכון	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	1.00
מיקום	0.92	1.10	1.10	1.10	0.92	0.95	1.00
עירוב שימושים	0.90	0.97	0.97	1.00	0.97	0.97	1.00
מקדם התכלות לתכנית	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925
סה"כ שווי קרקע	74,627,152 ₪	26,783,787 ₪	43,458,088 ₪	36,255,916 ₪	75,408,708 ₪	72,654,357 ₪	28,067,275 ₪

11. התייחסות להוראות תכנוניות מגבילות בתקנון התכנית

11.1. סעיף 5 (יב) להוראות התכנית - תמהיל מחייב

נוכח המנגנון השרירותי לתמהיל דיור מחייב, כאמור בפרק 5 וכהגדרתו בפרק 1.9 להוראות התכנית, נותר בידי היזם מלאי יח"ד לשיווק שאינו יכול להכיל את יתרת בנק הזכויות הסחיר.

לפיכך, מוצע לשנות את הסעיף להקצאה של מינימום דירות קטנות בשיעור של 20% ושמירה על שטח דירה ממוצע, ללא קביעת תמהיל מחייב. לחילופין, יש לשנות את הוראות התכנית כך שיוחבו ההוראות הקיימות לעניין תוספת יח"ד והגדלת מספר הקומות באופן שיאפשר את מימוש כלל זכויות הבניה.

11.2. תכסית מגדלים

יש להתאים את קווי הבניין למגדל באופן שיאפשר את מימוש מלוא הזכויות. בהתאם לבדיקה שנערכה, ראה פרוגרמה למימוש הזכויות בסעיף 7.3, יש לבצע תיקון לקווי הבניין כדלקמן:

קו בניין קדמי- הבלטה עד 1.2 מ' מגבול מגרש, קווי בניין צדדי ואחורי- הגדלה של 3 מ'.

11.3. סעיף 4.1.2 (2, 5, 6, 9) - הוראות לעניין תכנון מרפסות

בהתאם להוראות התכנית נקבע, מחד גיסא, כי עומק מרפסת לא יפחת מ'2.2 מ', ומאידך גיסא, כי עומק מרפסת זיז לא יעלה על 1.5 מ'. שילוב הוראות אלה יוצר כשל תכנוני מובנה, שכן בפועל לא ניתן לתכנן מרפסת סוכה כמרפסת זיז עצמאית העומדת בדרישת העומק המינימלי.

משמעות הדברים היא כי הוראות התכנית אינן רק מצמצמות או מגבילות את האפשרות לתכנון מרפסות סוכה, אלא מאיינות אותה הלכה למעשה, גם מקום שבו קיימת תכנית פנויה. המרפסת נדרשת להיות המשכית למרפסת גג או להשתלב בתוך שקע בנוי, פתרונות שאינם ישימים ביחס לחלק ניכר מן הדירות ואינם מאפשרים מענה תכנוני אמיתי לצורך במרפסות סוכה.

מדובר בפגם תכנוני מהותי במיוחד על רקע מאפייני השכונה והאוכלוסייה הדתית-חרדית הצפויה להתגורר בפרויקט, שעבורה מרפסת סוכה אינה רכיב תכנוני שולי אלא צורך שימושי ושיווקי מהותי, המשפיע על תפקוד הדירה, סחירותה ושוויה.

לפיכך, יש לתקן את הוראות התכנית כך שיאפשרו בפועל תכנון מרפסות סוכה, לרבות קביעת חריג מפורש למרפסות סוכה ביחס לעומק מרפסת זיז, וכן מתן אפשרות לבליטת מרפסות מעבר לקווי בניין ובמידת הצורך מעבר לקו מגרש קדמי, בכפוף להסדרה תכנונית מפורשת.

11.4. שטח למועדון דיירים

יש להוסיף שטחים עיקריים משותפים מתחת/מעל למפלס הכניסה הקובעת עבור מועדון דיירים בשטח של 150 מ"ר.

11.5. שטחי שירות עיליים

ממוצע שטחי שירות עיליים הינו כ-37 מ"ר לדירת מגורים, נטרול ממ"ד לפי 12 מ"ר מותר רק 24 מ"ר לדירה. שטח זה אינו מספיק למימוש כל הפונקציות הנדרשות במגדל מגורים (ממ"ד מוגדל, שטח לובי קומתי, שטח לובי בקומת הקרקע וגג).

בתכנון המוצע לפרויקט, כפי שפורט בסעיף 7.3 הובא בחשבון המרת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.

לאור האמור, עליש להביא בחשבון ממוצע של כ-50 מ"ר שטחי שירות לדירה (לוביים, ממ"ד מוגדל, שטחי שירות בקומות מסד).

11.6. שטח חניה תפעולית

מידות המגרש ומאפייניו הפיזיים אינם מאפשרים הקמת חניה תפעולית בתת-הקרקע. זאת, בין היתר, מאחר שממדי החניון המתאפשרים הינם מינימליים ואינם מאפשרים רדיוס סיבוב ותמרון תקני למשאית. כמו כן, אין היתכנות תכנונית לביצוע רמפה בשיפוע תקני היורדת לעומק הנדרש, לרבות לגובה של קומה כפולה, ללא קירוי הרמפה וללא פגיעה בתכנון המבנה.

יובהר כי מיקום חניה תפעולית עילית בתחום המגרש יחייב גריעה או פגיעה בשטחי הבניין הסחירים. לפיכך, נדרשת מתן אפשרות למיקום החניה התפעולית בתחום הרחוב/ כיכר עירונית.

11.7. שלביות ביצוע

קיימת סתירה פנימית במסמכי התכנית: סעיף 6.11 (5) מתנה הוצאת היתר בניה בהריסה ופינוי של המבנים בחלקות המקור. לעומת זאת, סעיף 7.1 מציין כי שלבית הביצוע תהיה לפי סדר אשר יאפשר בינוי פינוי.

למעשה, בנוסח הקיים, משתמע כי תנאי להוצאת היתר בניה במגרש מס' 1 הינו הריסת הבינוי הקיים בחלקת מקור 8, לפיכך לא ניתן לבצע בינוי פינוי אלא רק פינוי בינוי.

יש לנסח את הסעיף באופן שיאפשר בינוי פינוי, ככל ולא ניתן יהיה לבצע את הפרויקט במתכונת של בינוי פינוי יש להביא זאת במסגרת תחשיבי הכלכליות בתקן 21.1 (במסגרת הנוכחית הובא בחשבון לפי מתכונת בינוי פינוי, קרי ללא עלויות שכר דירה ופינוי).

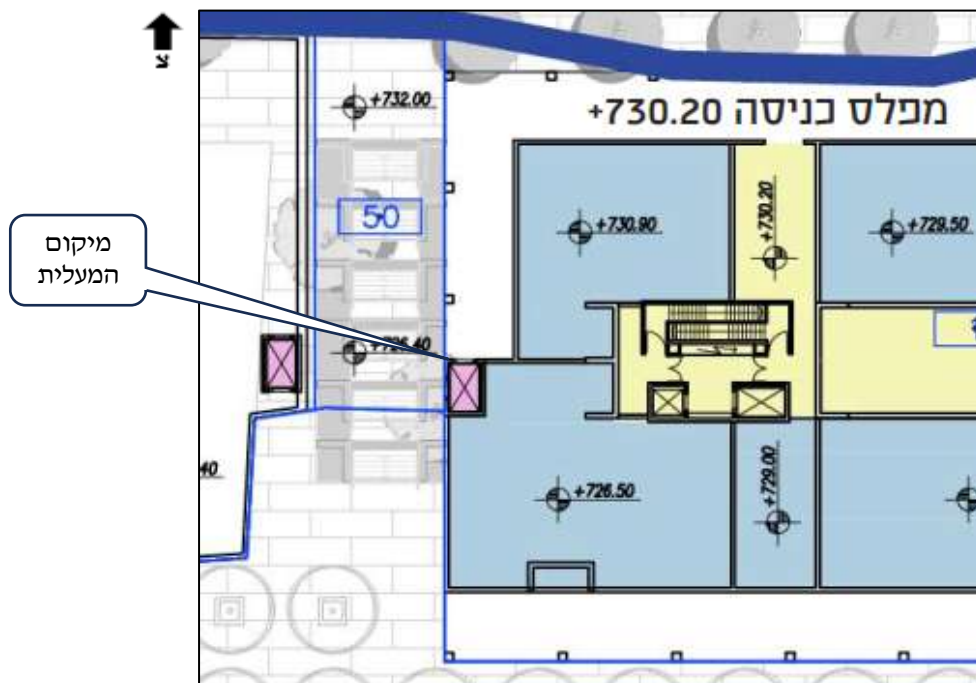
11.8. מיקום מעלית נגישות

בהתאם להוראות התכנית, בתחום המגרשים הגובלים בדרך ראשית נדרש לתכנן מעלית לרווחת הציבור, אשר תאפשר קישור נגיש בין מפלס הרחוב התחתון לבין מפלס הרחוב העליון. בהתאם לנספח הבינוי, מעלית כאמור מסומנת בתחום הבניין המערבי, המצוי במגרש מס' 1.

ואולם, מיקום המעלית כפי שסומן בנספח הבינוי מעורר קושי תכנוני מהותי. תחנת היציאה של המעלית פונה אל גרם מדרגות, באופן שאינו מממש כראוי את ייעודה כהנגשה ציבורית רציפה ואפקטיבית בין מפלסי הרחוב. בנוסף, מיקומה פוגע בתכנון שטחי המסחר, חודר לתחום התכנון של יחידות המגורים, ומכביד על התפקוד האדריכלי של מגרש 1.

בנסיבות אלה, אין להותיר את מיקום המעלית במתכונתו הנוכחית. יש לבצע התאמה תכנונית למיקום המעלית, כך שתממש את תכליתה הציבורית מחד גיסא, אך לא תפגע באופן בלתי מידתי בתכנון שטחי המסחר וביחידות המגורים מאידך גיסא.

להלן חלק רלוונטי מתשריט הבינוי וסימון מיקום המעלית:



12. התייחסות לתקן 21.1

במסגרת מסמכי התכנית הוגשה חוות דעת כלכלית לבחינת ההיתכנות הכלכלית של התכנית על בסיס עקרונות תקן 21.1 אשר נערכה ע"י משרד השמאים צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין (להלן: חוות דעת צ'רניאבסקי), להלן התייחסותנו לממצאי הבדיקה הכלכלית.

12.1 שטח אקוויולנטי ממוצע לתחשיב דירות תמורה

נבחן על ידנו השטח האקוויולנטי המוצג בנספח כבסיס לחישוב התמורת לבעלי הזכויות ונמצא בטווח הסביר. לפיכך, לצורך הבדיקה הכלכלית הובא בחשבון שטח אקו' ממוצע על בסיס חוות דעת צ'רניאבסקי, קרי 106.7 מ"ר ליח"ד קיימת + 25 מ"ר תוספת.

12.2 מתווה פינני בינוי

כאמור, בהתאם להוראות התכנית, תנאי להוצאת היתר בניה הינו הריסת הבינוי הקיים בחלקות המקור. על כן, הובא בחשבון מתווה של פינני בינוי ולא בינוי כבחוות דעת צ'רניאבסקי.

12.3 שטחי בניה

שטח	מרכיב
16,099 מ"ר	מגורים - שטחים עיליים (עיקרי + שירות)
1,536 מ"ר	שטחי מרפסות
580 מ"ר	שטחי מרפסות גג
1,742 מ"ר	מסחר
7,660 מ"ר	שטחי שירות תת קרקע (מחסנים + חניות)
2,234 מ"ר	פיתוח פנים מגרש
3,532 מ"ר	שטח להריסה- מגלם מרפסות

12.4 עלויות בניה ישירות

הובא בחשבון עלויות בניה ישירות בהתאם לחוות דעת צ'רניאבסקי.

12.5 עלויות עקיפות

הובא בחשבון עלויות עקיפות עפ"י המקובל, בהתאם למפורט בטבלת התקציב שלהלן.

12.6 מיסוי

הובא בחשבון היטל השבחה בגין שטחי המסחר בלבד ומס רכישה בגין שטחי התמורה לדיירים.

12.7. שווי מלאי

12.7.1. שווי המלאי נערך בהתייחס לתמהיל הדירות העולה מהוראות התב"ע, תוך התייחסות לדירות קטנות ודירות מיוחדות. פריסת הדירות בקומה נערכה בהתייחס לפרוגרמה אדריכלית ולמגבלות ניצול הזכויות, כמפורט בסעיף 7.3.

12.7.2. שוליות שטחים - הובא בחשבון התאמה לשוליות יורדת בדירות קטנות.

12.7.3. היעדר ממ"ד - בהתאם להוראות התוכנית, שטח הדירות בקומת המס"ד אינו כולל ממ"ד אלא ממ"ק.

על אף תפקודם הדומה של ממ"ק לממ"ד, הרי שעצם מיקומם בקומה כחלק משותף לדירות ולא כחלק בלתי נפרד מהדירות, מהווה פחת הנוצר מעצם השיתוף במרחב המוגן עם דיירים אחרים.

המועד הקובע לשומתנו הינו מאי 2025, קרי בעיצומו של מצב מדיני מורכב במיוחד, כשהביקוש לממ"ד דירתי גבוהה באופן מיוחד (ראי למשל תיקון 163 לחוק התו"ב שאושר לאחרונה המרחיב את שטח הממ"ד).

בסקר של לשכת השמאים שנערך כחודשיים לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל נבחן, בין היתר, ההבדל בין דירות עם ממ"ד לדירות עם ממ"ק (מרחב מוגן קומתי) ביישובים שאינם נמצאים בקרבת הגבול. מרבית המשיבים (43%) ציינו כי יש לבצע הפחתה של כ-5% לדירות שיש בהן רק ממ"ק בקומת המגורים, לעומת דירות עם ממ"ד. כ-37% השיבו כי אין לבצע שום הפחתה מחיר בין דירה עם ממ"ד לעומת דירה עם ממ"ק. ואילו 11% סברו כי יש לבצע הפחה של כ-10% מערך הדירה עם ממ"ק.

בהתאם לכתבה בגלובס (6.8.25), עולה כי בהתאם למחקר שערכה לשכת השמאים באופן בלעדי לגלובס, קיימים פערים שמגיעים לעד 20% בין דירות ללא ממ"ד לבין דירות עם ממ"ד.

להלן קביעות של שמאים מכריעים בנוגע למקדמי הפחתה שניתנו לממ"ק במקום ממ"ד:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מקדם
יעקב פז	5482/46	מנחם בגין 66, פתח תקווה	12.12.2023	0.95
אלי כהן	30076/200	יפו 184, ירושלים	22.1.2016	0.96
שמואל רוזנברד	2074/189	בגין 126, אשדוד	2.11.2013	0.92
שושי שרביט	6952/119	מסריק 15, תל אביב	29.5.2013	0.85

לאור האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון הפחתה לדירות ללא ממ"ד של 0.95.

12.7.4. עירוב שימושים (מגורים מעל מסחר) - ראה התייחסות לעיל.

12.7.5. מיקום בחזית לכביש / לפארק / למגדל משרדים - הובא בחשבון מקדמי התאמה בהתאם למפורט לעיל.

12.7.6. **דירות כלואות** - כאמור, בבינוי המתוכנן נוצרו יח"ד כלואות, הכוללות כיוון אוויר אחד.

להלן מקדמי ההפחתה בגין דירת מגורים כלואה, משומות מכריעות ברחבי הארץ:

מקדם הפחתה לדירה כלואה	עיר/שכונה, רחוב	גוש/חלקה	שמאי מכריע	מועד קובע	תאריך שומה
0.95	ירושלים/גבעת שמואל	6191/85-87	אפרת שלו	26.8.2018	8.9.2022
0.9	חדרה/דוד השמעוני	10054/221	רמה מאור	10.6.2021	11.5.2022
0.93	בן יהודה 29 תל אביב	30043/53	שלומי יפה	8.6.2019	24.8.2021
0.9	באר יעקב מתחם י"ב	4245/28	אלי כהן	25.11.2020	19.2.2022
0.9	שכ' בבלי/ניסים	6107/63-62, 53-56	בועז קוט	11.5.2022	29.11.2024
0.9	שכ' המשתלה/וילנסקי	6615/298	רמה מאור	19.6.2019	3.12.2020
0.9	עין חיים/מנחם בגין	1008/212	נורית גרבי	14.7.2019	3.2.2020

לאור כל האמור הבאנו בחשבון הפחתה של 10% בגין השווי של דירות אלו.

12.7.7. לצורך קביעת שווי המלאי הובא בחשבון נתוני השוואה בפירוט כדלקמן:

א. **פרויקט פרץ חיות** - הינו פרוייקט התחדשות עירונית ברחוב פרץ חיות 1-7, בשכונת

נווה יעקב בגוש בגוש 30645 חלקה 79.

הפרוייקט כולל הריסת מבנים ישנים ובניה חדשה הכוללת הקמת שלושה מבני מגורים

בני 12 קומות עם סך כולל של כ- 205 יח"ד. הפרוייקט כולל מפרט עשיר, חניונים

מקורים ושטחים לצרכי ציבור הכוללים גני ילדים ומעונות יום.

להלן נתוני עסקאות בפרויקט:

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מרפסת	מחסן	קומה	חדרים	סה"כ מ"ר אקווי'	שווי מ"ר בנוי אקווי'	שווי מ"ר פלדלת
30/03/2026	3,511,810	119	17.5	4.5	1/13	5	129.55	27,108 ₪	29,511 ₪
02/03/2026	3,378,810	119	14	4.5	3/13	5	127.8	26,438 ₪	28,393 ₪
17/02/2026	1,736,810	55	3	4.5	11/13	2.5	58.3	29,791 ₪	31,578 ₪
01/02/2026	1,986,810	63	8	4.5	7/13	3	68.8	28,878 ₪	31,537 ₪
07/01/2026	2,276,810	71	8	4.5	8/13	3	76.8	29,646 ₪	32,068 ₪
23/12/2025	1,771,810	55	5	4.5	10/13	2.5	59.3	29,879 ₪	32,215 ₪
24/07/2025	2,731,810	101	13	4.5	12/15	4	109.3	24,994 ₪	27,048 ₪
24/07/2025	2,766,810	103	8	4.5	13/15	4	108.8	25,430 ₪	26,862 ₪
29/04/2025	2,736,810	103	10	4.5	13/15	4	109.8	24,925 ₪	26,571 ₪
08/04/2025	2,731,810	100	6	4.5	11/15	4	104.8	26,067 ₪	27,318 ₪
25/03/2025	2,831,810	103	8	4.5	11/15	4	108.8	26,028 ₪	27,493 ₪
16/02/2025	3,186,810	113	20	4.5	5/15	5	124.8	25,535 ₪	28,202 ₪
12/01/2025	2,830,509	100	6	4.5	13/14	4	104.8	27,009 ₪	28,305 ₪
26/12/2024	2,201,522	74	6	4.5	10/15	3	78.8	27,938 ₪	29,750 ₪
24/12/2024	2,606,422	95	13.6	4.5	10/15	4	103.6	25,159 ₪	27,436 ₪
30/09/2024	2,681,522	100	10	4.5	10/15	4	106.8	25,108 ₪	26,815 ₪
19/09/2024	1,971,522	70	24	4.5	4/15	3	83.8	23,527 ₪	28,165 ₪
23/05/2024	2,108,522	71	12.8	4.5	6/15	3	79.2	26,623 ₪	29,697 ₪

ב. **פרוייקט אורנים מול הפארק** - הינו פרוייקט מגורים יוקרתי ברחוב אהרון שעשוע זורא 4, בגוש 30643 חלקה 41, הכולל שלושה בינינים מעל קומת מסחר עם סך כולל של כ- 146 יח"ד, מוקפים בפארק ירוק (גן פטרי) וצופים על יער מיר. הפרוייקט נמצא בסמיכות לתוואי הרכבת הקלה.

להלן נתוני עסקאות בפרוייקט:

יום מכירה	שוי מכירה בש"ח	שטח	מרפסת	מחסן	קומה	חדרים	סה"כ מ"ר אקווי'	שוי מ"ר בנוי אקווי'	שוי מ"ר פלדלת
30/03/2026	3,170,000	108	12.5	4	3/12	5	115.9	27,363 ₪	29,352 ₪
15/03/2026	2,740,000	98	12	4	6/12	4	105.6	25,947 ₪	27,959 ₪
08/02/2026	3,052,000	109	12	4	6/14	5	116.6	26,175 ₪	28,000 ₪
26/01/2026	2,700,000	98	12	4	3/19	4	105.6	25,568 ₪	27,551 ₪
22/01/2026	2,690,000	90	12	4	5/14	4	97.6	27,561 ₪	29,889 ₪
29/12/2025	2,600,000	90	12	4	6/14	4	97.6	26,639 ₪	28,889 ₪
29/12/2025	2,675,000	98	25	4	2/12	4	112.1	23,863 ₪	27,296 ₪
26/03/2025	1,974,000	66	7	4	5/14	3	71.1	27,764 ₪	29,909 ₪
25/03/2025	2,448,000	95	14	4	4/14	4	103.6	23,629 ₪	25,768 ₪
23/01/2025	2,464,500	95	14	4	4/14	4	103.6	23,789 ₪	25,942 ₪
07/01/2025	2,890,000	108	12.5	4	3/14	5	115.9	24,946 ₪	26,759 ₪
31/12/2024	2,450,000	95	12	4	6/12	4	102.6	23,879 ₪	25,789 ₪
31/12/2024	2,535,000	90	12	4	6/14	4	97.6	25,973 ₪	28,167 ₪
30/12/2024	2,800,000	108	12.5	4	3/14	5	115.9	24,169 ₪	25,926 ₪
30/12/2024	1,920,000	66	12.5	4	3/14	3	73.9	25,999 ₪	29,091 ₪
26/12/2024	2,510,000	90	14	4	4/14	4	98.6	25,456 ₪	27,889 ₪
17/12/2024	1,903,000	67	12	4	1/12	3	74.6	25,509 ₪	28,403 ₪
15/10/2024	2,810,000	109	15.5	4	2/12	5	118.4	23,743 ₪	25,780 ₪
08/10/2024	2,550,000	90	15	4	8/12	4	99.1	25,732 ₪	28,333 ₪

ג. **פרוייקט נווה בראשית**- הינו פרוייקט ברחוב אברהם רביץ 2, בגוש 30627 חלקה 53, הכולל שני בינינים בני 8 קומות עם סך כולל של כ- 30 יח"ד ומיועד לציבור הדתי/חרדי. הבנייה הינה מדורגת הנמצלת את הטופוגרפיה ההררית.

להלן נתוני עסקאות בפרוייקט:

יום מכירה	שוי מכירה בש"ח	שטח	מרפסת	קומה	חדרים	סה"כ מ"ר אקווי'	שוי מ"ר בנוי אקווי'	שוי מ"ר פלדלת
09/12/2025	3,625,000	130	22	1/8	5	141	25,709 ₪	27,885 ₪
19/06/2025	3,500,000	120	22	1/8	5	131	26,718 ₪	29,167 ₪
11/11/2024	3,000,000	100	16	1/8	4	108	27,778 ₪	30,000 ₪
01/07/2024	2,990,000	100	16	1/8	4	108	27,685 ₪	29,900 ₪
29/05/2024	2,950,000	100	16	1/8	4	108	27,315 ₪	29,500 ₪

מסקנות: לאור האמור לעיל, נראה כי השווי למ"ר בנוי שנקבע בתקן 21.1 נעשה תוך ביצוע התאמות למקרה הנדון.

12.8. תקציב הפרויקט בהתייחס לתכנון על בסיס הוראות התב"ע המופקדת

הוצאות צפויות

עלות בניה ישירה					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח	שטח	אופן חישוב	סה"כ	
מגורים - שטחים עיליים (עיקרי + שירות)	6,400 ₪	16,099 מ"ר	על בסיס פרוגרמה אדריכלית למימוש הזכויות, כמפורט בסעיף 7.3	103,033,600 ₪	
שטחי מרפסות	2,500 ₪	1,536 מ"ר		3,840,000 ₪	
שטחי מרפסות גג	1,250 ₪	580 מ"ר		725,000 ₪	
מסחר	4,500 ₪	1,742 מ"ר		7,839,000 ₪	
שטחי שירות תת קרקע (מחסנים + חניות)	3,800 ₪	7,660 מ"ר		29,108,000 ₪	
עלות הקמת מעלית להנגשת הפארק				1,011,273 ₪	
פיתוח פנים מגרש	700 ₪	2,234 מ"ר	-	1,563,800 ₪	
שטח להריסה- מגלם מרפסות	500 ₪	3,532 מ"ר	שטח בנוי במדידה, ללא מרפסות	1,766,000 ₪	
סה"כ עלות בניה ישירה					148,886,673 ₪
עלויות עקיפות					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
אגרות בנייה והיטלי פיתוח- שטח עילי	400 ₪	19,377 מ"ר		7,750,800 ₪	
אגרות בנייה והיטלי פיתוח- שטח תת"ק	300 ₪	7,660 מ"ר		2,298,000 ₪	
זיכוי אגרות בניה	368 ₪	3,414 מ"ר		1,256,352 ₪-	
דמי הקמה מים וביוב	150 ₪	19,377 מ"ר		2,907,131 ₪	
חיבור חשמל	3,500 ₪	128 יח"ד		448,000 ₪	
חיבור חשמל למסחר	80 ₪	1,742 מ"ר		139,360 ₪	
תכנון ויועצים	2.50%	148,886,673 ₪	מעלויות בניה ישירה	3,722,167 ₪	
ארגון והחתמת דיירים	2.00%	241,600,778 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	4,832,016 ₪	
משפטיים	1.00%	241,600,778 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	2,416,008 ₪	
שיווק ופרסום	2.00%	241,600,778 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	4,832,016 ₪	
תקורה, הנהלה וכלליות	2.50%	148,886,673 ₪	מעלויות בניה ישירה	3,722,167 ₪	
פיקוח הנדסי	2.00%	148,886,673 ₪	מעלויות בניה ישירה	2,977,733 ₪	
בצ"מ	5.00%	148,886,673 ₪	מעלויות בניה ישירה	7,444,334 ₪	
סה"כ עלויות עקיפות					42,233,379 ₪
עלויות דיירים					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
שכ"ד דיור חלופי	8,000 ₪	32 יח"ד	לתקופת הביצוע+ חודשיים תיווך	11,264,000 ₪	
הוצאות העברה ואחסון - הלוח חזור	10,000 ₪	32 יח"ד		320,000 ₪	
קרן תחזוקה	79,000 ₪	32 יח"ד		2,528,000 ₪	
עו"ד דיירים	20,000 ₪	32 יח"ד		640,000 ₪	
מפקח דיירים	15,000 ₪	42	לתקופת הביצוע	630,000 ₪	
שמאי דיירים	250,000 ₪		קומפלט	250,000 ₪	
סה"כ עלויות דיירים					15,632,000 ₪
עלויות מיסוי					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
מס רכישה ליום	6%	-		5,079,396 ₪	
מס שבח/רכישה לדיירים	-	-	בכפוף לבחינה של יועץ מס	0 ₪	
מע"מ תשלומות בניה לדיירים	-	-	הנחת פטור	0 ₪	
היטל השבחה	-	-	רק על מרכיב המסחר	10,800,000 ₪	
סה"כ עלויות מיסוי					15,879,396 ₪
עלויות מימון					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
ערבות שכר דירה	1.5%	3.5	מסך שכר הדירה, לתקופת הפרויקט	591,360 ₪	
ערבויות בעלים	1.0%	3.5	לתקופת הפרויקט, לפי שווי כולל מע"מ	4,202,804 ₪	
ערבות חוק מכר דירות יזם	0.8%	198,050,778 ₪		2,772,711 ₪	
מימון	7.0%	166,973,586 ₪	הנחת הון עצמי 25%	20,454,264 ₪	
ליווי פיננסי			דוח אפס ודוחות ביצוע חודשיים	304,500 ₪	
עמלת פתיחת תיק	0.25%	222,631,448 ₪	מסך עלויות הפרויקט	556,579 ₪	
סה"כ עלויות מימון					28,882,218 ₪
סה"כ עלויות ההקמה/ תקציב					251,510,000 ₪

עמוד 44 מתוך 53

שווי מלאי הפרויקט בגמר בניה

דירות יזם											
סוג דירה	מס' יח"ד	שטח	סה"כ שטח פלדלת	מקדם שווי דירה כלואה	מקדם שווי דירה ללא ממ"ד	חזית למגדל תעסוקה	חזית לכביש	חזית לפארק	שווי למ"ר פלדלת בממוצע (כולל מע"מ)	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
דירת 2 חדרים- מסד	23	55 מ"ר	1,265 מ"ר	0.90	0.95				31,500 ₪	34,069,613 ₪	28,872,553 ₪
דירת 2 חדרים	9	55 מ"ר	495 מ"ר	0.90		0.97			31,500 ₪	13,612,253 ₪	11,535,807 ₪
דירת 2 חדרים	9	55 מ"ר	495 מ"ר	0.90				1.05	31,500 ₪	14,734,913 ₪	12,487,214 ₪
דירת 2 חדרים	9	55 מ"ר	495 מ"ר					1.10	31,500 ₪	17,151,750 ₪	14,535,381 ₪
דירת 3 חדרים- מסד	8	79 מ"ר	632 מ"ר	0.90	0.95				28,000 ₪	15,130,080 ₪	12,822,102 ₪
דירת 3 חדרים	8	79 מ"ר	632 מ"ר			0.97	0.95		28,000 ₪	16,306,864 ₪	13,819,376 ₪
דירות 5 חדרים	4	123 מ"ר	492 מ"ר			0.97		1.05	28,500 ₪	14,281,407 ₪	12,102,887 ₪
דירות 5 חדרים	4	123 מ"ר	492 מ"ר					1.05	28,500 ₪	14,723,100 ₪	12,477,203 ₪
דירות 5.5 חדרים	4	130 מ"ר	520 מ"ר				0.95		28,500 ₪	14,079,000 ₪	11,931,356 ₪
דירת 6 חדרים	4	141 מ"ר	564 מ"ר				0.95		28,500 ₪	15,270,300 ₪	12,940,932 ₪
דירת 6 חדרים	4	141 מ"ר	564 מ"ר				0.95	1.05	28,500 ₪	16,033,815 ₪	13,587,979 ₪
דירת 6 חדרים	4	141 מ"ר	564 מ"ר					1.05	28,500 ₪	16,877,700 ₪	14,303,136 ₪
דירות מיוחדות	1	155 מ"ר	155 מ"ר				0.95		31,500 ₪	4,638,375 ₪	3,930,826 ₪
דירות מיוחדות	1	155 מ"ר	155 מ"ר					1.10	31,500 ₪	5,370,750 ₪	4,551,483 ₪
דירות מיוחדות	4	170 מ"ר	680 מ"ר						31,500 ₪	21,420,000 ₪	18,152,542 ₪
סה"כ שווי מלאי יזם	96		8,200 מ"ר						233,699,919 ₪		198,050,778 ₪

דירות בעלים											
סוג דירה	מס' יח"ד	שטח	סה"כ שטח פלדלת	מקדם שווי דירה כלואה	מקדם שווי דירה ללא ממ"ד	חזית למגדל תעסוקה	חזית לכביש	חזית לפארק	שווי למ"ר פלדלת בממוצע (כולל מע"מ)	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
דירות 5 חדרים	5	123 מ"ר	615 מ"ר			0.97			28,500 ₪	17,001,675 ₪	14,408,199 ₪
דירות 5 חדרים	6	123 מ"ר	738 מ"ר						28,500 ₪	21,033,000 ₪	17,824,576 ₪
דירות 5.5 חדרים	5	130 מ"ר	650 מ"ר				0.95		28,500 ₪	17,598,750 ₪	14,914,195 ₪
דירת 6 חדרים	5	141 מ"ר	705 מ"ר				0.95		28,500 ₪	19,087,875 ₪	16,176,165 ₪
דירת 6 חדרים	5	141 מ"ר	705 מ"ר				0.95	1.05	28,500 ₪	20,042,269 ₪	16,984,974 ₪
דירת 6 חדרים	6	141 מ"ר	846 מ"ר					1.05	28,500 ₪	25,316,550 ₪	21,454,703 ₪
סה"כ דירות בעלים	32		4,259 מ"ר						120,080,119 ₪		101,762,813 ₪

סה"כ	12,459 מ"ר	353,780,037 ₪	299,813,591 ₪
-------------	-------------------	----------------------	----------------------

שווי מלאי שטחי מסחר

שטח מסחר	שווי למ"ר	סה"כ ללא מע"מ
1,742 מ"ר	25,000 ₪	43,550,000 ₪

ממצאי הבדיקה הכלכלית

סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (מסחר ומגורים) הינן כ-241,600 א' ₪ ללא מע"מ

סה"כ הוצאות צפויות בפרויקט הינן כ-251,500 א' ₪ ללא מע"מ

מהאמור עולה כי לא קיימת היתכנות כלכלית לביצוע הפרויקט במתכונתו

12.9. תקציב הפרויקט בהתייחס לתכנון המאפשר מיצוי זכויות בניה המוקנות בתב"ע, כמפורט בסעיף

7.3

הוצאות צפויות

עלות בניה ישירה					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח		שטח	אופן חישוב	סה"כ
מגורים - שטחים עליים (עיקרי + שירות)	6,400 ₪	X	18,699 מ"ר	על בסיס פרוגרמה אדריכלית למימוש הזכויות, כמפורט בסעיף 7.3	119,673,600 ₪
שטחי מרפסות	2,500 ₪	X	1,632 מ"ר		4,080,000 ₪
שטחי מרפסות גג	2,500 ₪	X	620 מ"ר		1,550,000 ₪
מסחר	4,500 ₪	X	1,742 מ"ר		7,839,000 ₪
שטחי שירות תת קרקע (מחסנים + חניות)	3,800 ₪	X	8,956 מ"ר		34,032,800 ₪
עלות הקמת מעלית להנגשת הפארק					1,011,273 ₪
פיתוח פנים מגרש	700 ₪	X	2,234 מ"ר	-	1,563,800 ₪
שטח להריסה - מגלם מרפסות	500 ₪	X	3,532 מ"ר	שטח בנוי במדידה, ללא מרפסות	1,766,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה					171,516,473 ₪
עלויות עקיפות					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%		כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ
אגרות בנייה והיטלי פיתוח - שטח עילי	400 ₪	X	22,073 מ"ר		8,829,200 ₪
אגרות בנייה והיטלי פיתוח - שטח תת"ק	300 ₪	X	8,956 מ"ר		2,686,800 ₪
זיכוי אגרות בניה	368 ₪	X	3,414 מ"ר		1,256,352 ₪-
דמי הקמה מים וביוב	150 ₪	X	22,073 מ"ר		3,311,612 ₪
חיבור חשמל	3,500 ₪	X	128 יח"ד		448,000 ₪
חיבור חשמל למסחר	80 ₪	X	1,742 מ"ר		139,360 ₪
תכנון ויועצים	2.50%	X	171,516,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	4,287,912 ₪
ארגון והחתמת דיירים	2.00%	X	290,999,196 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	5,819,984 ₪
משפטיים	1.00%	X	290,999,196 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	2,909,992 ₪
שיווק ופרסום	2.00%	X	290,999,196 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	5,819,984 ₪
תקורה, הנהלה וכלליות	2.50%	X	171,516,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	4,287,912 ₪
פיקוח הנדסי	2.00%	X	171,516,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	3,430,329 ₪
בצ"מ	5.00%	X	171,516,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	8,575,824 ₪
סה"כ עלויות עקיפות					49,290,557 ₪
עלויות דיירים					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%		כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ
שכ"ד דיוור חלופי	8,000 ₪	X	32 יח"ד	הנחת עבודה שהתכנית תתוקן וניתן יהיה לבצע בינוי פינוי	160,000 ₪
הוצאות העברה ואחסון - כיוון אחד	5,000 ₪	X	32 יח"ד		2,528,000 ₪
קרן תחזוקה	79,000 ₪	X	32 יח"ד		640,000 ₪
עו"ד דיירים	20,000 ₪	X	32 יח"ד		630,000 ₪
מפקח דיירים	15,000 ₪	X	42	לתקופת הביצוע	250,000 ₪
שמאי דיירים	250,000 ₪			קומפלט	250,000 ₪
סה"כ עלויות דיירים					4,208,000 ₪
עלויות מיסוי					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%		כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ
מס רכישה לזום	6%		-		4,362,825 ₪
מס שבח/רכישה לדיירים	-		-	בכפוף לבחינה של יועץ מס	0 ₪
מע"מ תשומות בניה לדיירים	-		-	הנחת פטור	0 ₪
היטל השבחה	-		-	רק על מרכיב המסחר	10,800,000 ₪
סה"כ עלויות מיסוי					15,162,825 ₪
עלויות מימון					
מרכיב	עלות למ"ר בש"ח / ב-%		כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ
ערבות שכר דירה	1.5%	X	3.5	מסך שכר הדירה, לתקופת הפרויקט	0 ₪
ערבויות בעלים	1.0%	X	3.5	לתקופת הפרויקט, לפי שווי כולל מע"מ	4,196,559 ₪
ערבות חוק מכר דירות יום	0.8%	X	247,449,196 ₪		3,464,289 ₪
מימון	7.0%	X	180,133,391 ₪	הנחת הון עצמי 25%	22,066,340 ₪
ליווי פיננסי		X		דוח אפס ודוחות ביצוע חודשיים	304,500 ₪
עמלת פתיחת תיק	0.25%	X	240,177,855 ₪	מסך עלויות הפרויקט	600,445 ₪
סה"כ עלויות מימון					30,632,133 ₪
סה"כ עלויות ההקמה/ תקציב					270,810,000 ₪

עמוד 46 מתוך 53

שווי מלאי הפרויקט בגמר בניה

דירות יום											
סוג דירה	מס' יח"ד	שטח	סה"כ שטח פלדלת	מקדם שווי דירה כלואה	מקדם שווי דירה ללא ממ"ד	חזית למגדל תעסוקה	חזית לכביש	חזית לפארק	שווי למ"ר פלדלת בממוצע (כולל מע"מ)	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
דירת 2 חדרים- מסד	20	55 מ"ר	1,100 מ"ר	0.90	0.95				31,500 ₪	29,625,750 ₪	25,106,568 ₪
דירת 3 חדרים- מסד	8	78 מ"ר	624 מ"ר	0.90	0.95				31,500 ₪	16,805,880 ₪	14,242,271 ₪
דירת 3 חדרים	16	78 מ"ר	1,248 מ"ר					1.10	28,000 ₪	38,438,400 ₪	32,574,915 ₪
דירת 4 חדרים	16	100 מ"ר	1,600 מ"ר					1.05	28,000 ₪	47,040,000 ₪	39,864,407 ₪
דירת 5 חדרים	32	120 מ"ר	3,840 מ"ר				0.95	1.05	28,500 ₪	109,166,400 ₪	92,513,898 ₪
דירת 5 חדרים	2	123 מ"ר	246 מ"ר				0.95		28,500 ₪	6,660,450 ₪	5,644,449 ₪
דירת 5 חדרים	2	123 מ"ר	246 מ"ר			0.97	0.95		28,500 ₪	6,460,637 ₪	5,475,116 ₪
דירת 6 חדרים	2	141 מ"ר	282 מ"ר			0.97		1.05	28,500 ₪	8,185,685 ₪	6,937,021 ₪
דירת 6 חדרים	2	141 מ"ר	282 מ"ר					1.05	28,500 ₪	8,438,850 ₪	7,151,568 ₪
דירת פנטאהוז	2	168 מ"ר	336 מ"ר						31,500 ₪	10,584,000 ₪	8,969,492 ₪
דירת פנטאהוז	2	168 מ"ר	336 מ"ר						31,500 ₪	10,584,000 ₪	8,969,492 ₪
סה"כ שווי מלאי יום	104		10,140 מ"ר						291,990,051 ₪	291,990,051 ₪	247,449,196 ₪

דירות בעלים											
סוג דירה	מס' יח"ד	שטח	סה"כ שטח פלדלת	מקדם שווי דירה כלואה	מקדם שווי דירה ללא ממ"ד	חזית למגדל תעסוקה	חזית לכביש	חזית לפארק	שווי למ"ר פלדלת בממוצע (כולל מע"מ)	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
דירות 5 חדרים	8	123 מ"ר	984 מ"ר				0.95		28,500 ₪	26,641,800 ₪	22,577,797 ₪
דירות 5 חדרים	3	123 מ"ר	369 מ"ר			0.97	0.95		28,500 ₪	9,690,955 ₪	8,212,674 ₪
דירות 5 חדרים	5	130 מ"ר	650 מ"ר			0.97	0.95		28,500 ₪	17,070,788 ₪	14,466,769 ₪
דירת 6 חדרים	8	141 מ"ר	1,128 מ"ר			0.97		1.05	28,500 ₪	32,742,738 ₪	27,748,083 ₪
דירת 6 חדרים	8	141 מ"ר	1,128 מ"ר					1.05	28,500 ₪	33,755,400 ₪	28,606,271 ₪
סה"כ דירות בעלים	32		4,259 מ"ר						119,901,680 ₪	101,611,593 ₪	
סה"כ 14,399 מ"ר											
סה"כ 411,891,731 ₪											
סה"כ 349,060,789 ₪											

שווי מלאי שטחי מסחר

שטח מסחר	שווי למ"ר	סה"כ ללא מע"מ
1,742 מ"ר	25,000 ₪	43,550,000 ₪

ממצאי הבדיקה הכלכלית

רווחיות בפרויקט	
סה"כ שווי מלאי ללא מע"מ	290,999,196 ₪
סה"כ עלויות הקמה	270,810,000 ₪
רווח צפוי/ עודף חזוי בפרויקט	20,189,196 ₪
שיעור רווח מעלות	7.5%
שיעור רווח מפדיון	6.9%

העובדה שגם במיצוי מלוא זכויות הבנייה המוקנות עפ"י התב"ע הרווח היזמי החזוי עומד על כ-10.7% בלבד, לעומת רווח מינימלי נדרש של כ-16% עפ"י עמדת השמאי הממשלתי, מלמדת כי התכנית במתכונתה הנוכחית אינה מאזנת כראוי בין הקצאות שניתנו לבעלי הזכויות בחלקה מס' 8 לבין ההיתכנות הכלכלית. לכן, תיקון הפגמים בטבלאות ההקצאה והאיזון אינו רק תיקון טכני במהותו, אלא כלי נדרש לשיפור מימושיות התכנית. במסגרת תיקון זה יש לבחון העצמת זכויות במגרש מספר 1 (כפי שיפורט להלן) ו/או הקצאת זכויות במגרש מס' 10, באופן שיאפשר לשפר את הרווח החזוי ולהביאו לרף המינימלי הנדרש.

12.10. חלופת תכנון אופטימלית - העצמת זכויות ושיפור בתכסית באופן המאפשר רווח מינימלי

על מנת לבחון את נקודת האיזון הכלכלית והתכנונית נערכה חלופת תכנון אופטימלית ע"י משרד מיכל & טליה אדריכלות ובינוי ערים המציגה תכנון איכותי וראוי, לטובת דיירי המתחם ולטובת המרחב כולו.

התכנון המוצע כולל, בין היתר, כדלקמן:

א. הגדלת תכסית וקווי הבניין של המגדלים מעל לשטח שביל הולכי רגל מוצע בגבול המערבי של מגרש מס' 1.

ב. שינוי הבינוי המוצע בתכנית מ-12 קומות לשני מגדלים בני 21 קומות כל אחד (כולל קומות מסחר).

ג. ציפוף קומה טיפוסית ל-5 דירות.

ד. הגדלת הצפיפות ל-96 יח"ד בכל מגדל, בסה"כ 192 יח"ד בפרויקט.

כפי שיוצג להלן בחלופה זו מתקיימת דרישת הרווח המינימלי עפ"י הנחיות השמאי הממשלתי.

לאור השונות באופי הבינוי ביחס לחלופות הבניה המוצגות לעיל, הובא בחשבון התאמה לעלויות בניה ראליות, על בסיס אומדן עלויות הבניה של לשכת שמאי המקרקעין מיוני 2025, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע.

להלן נתוני הבסיס לצורך חישוב הרווחיות בחלופה זו:

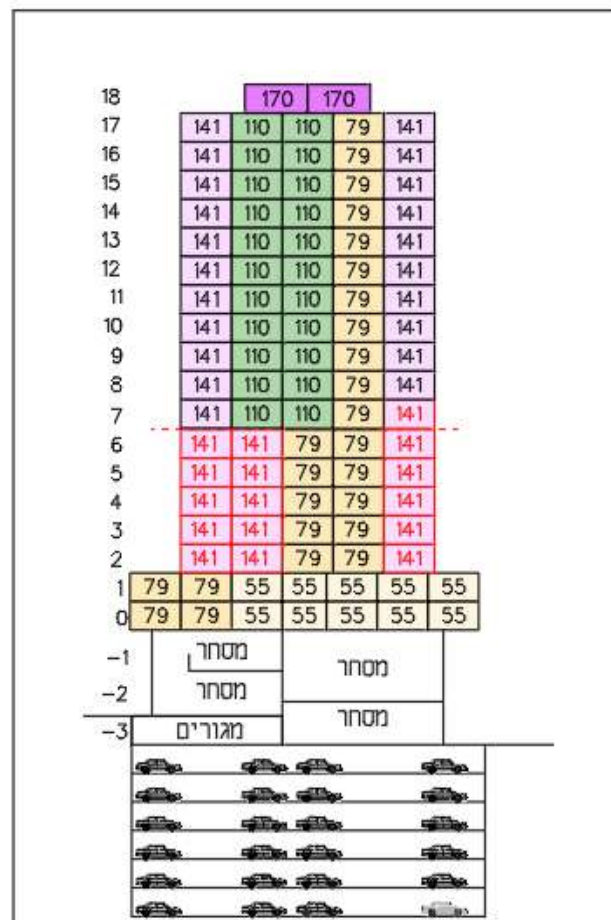
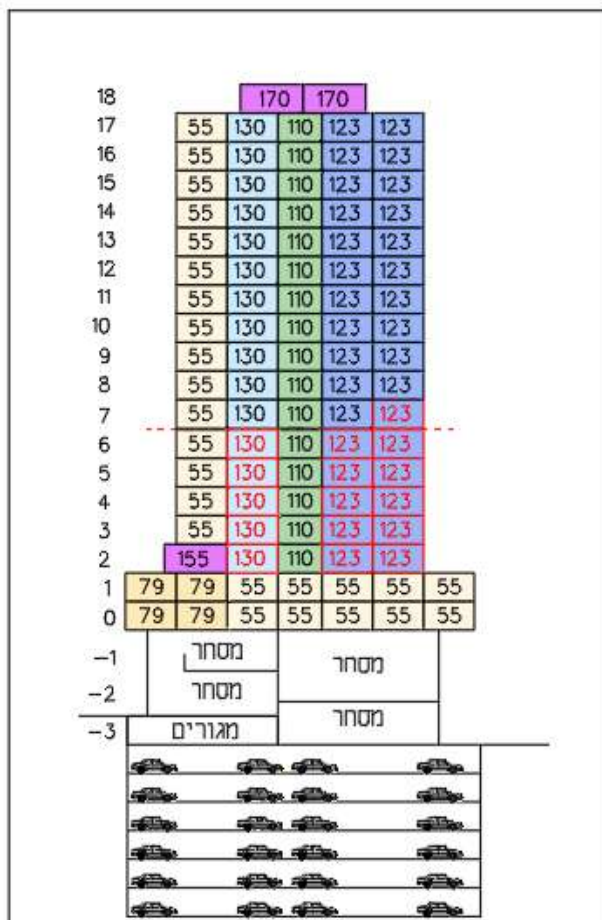
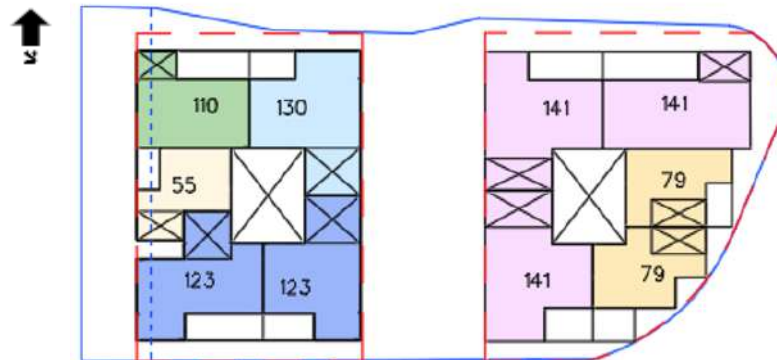
שטחי בניה עיליים

מ"רפסות	שטח	סה"כ שטח	סה"כ שטח	סה"כ שטח	מעברים	שטח	ממ"ד	שטח	מס'	בנין
גג	מרפסות	פלדלת	עיקרי + שירות עילי	שירות עילי	משותפים	ממ"ק		עיקרי	קומות	
350	1,344	9,962	12,442	3,971	2,410	70	1,491	8,471	19	בנין 1
350	1,344	10,502	12,982	3,953	2,410	70	1,473	9,029	19	בנין 2
700	2,688	20,464	25,424	7,924	4,820	140	2,964	17,500		סה"כ

שטח תת קרקעי

בנין	מס' קומות	שימוש	מס' חניות	מחסנים	שטח חניה תת"ק
בנין 1	5.5-6	מגורים	62	960	3,410
בנין 2		מגורים	68	960	3,740
מסחר		מסחר	24		1,320
		תפעולי	4		חניה עילית
סה"כ			158	1,920	8,470

להלן תשריט קומה טיפוסית וחתך



הוצאות צפויות

עלות בניה ישירה					
מרכיב	עלות למ"ר ב"ח	שטח	אופן חישוב	סה"כ	
מגורים - שטחים עיליים (עיקרי + שירות)	6,800 ₪	25,424 מ"ר	על בסיס פרוגרמה אדריכלית למימוש הזכויות באופן מיטבי.	172,883,200 ₪	
שטחי מרפסות	3,400 ₪	2,688 מ"ר		9,139,200 ₪	
שטחי מרפסות גג	2,250 ₪	700 מ"ר		1,575,000 ₪	
מסחר	4,500 ₪	1,742 מ"ר		7,839,000 ₪	
שטחי שירות תת קרקע (מחסנים + חניות)	4,000 ₪	10,390 מ"ר		41,560,000 ₪	
עלות הקמת מעלית להנגשת הפארק				1,011,273 ₪	
פיתוח פנים מגרש	700 ₪	2,234 מ"ר	-	1,563,800 ₪	
שטח להריסה- גולם מרפסות	500 ₪	3,532 מ"ר	שטח בנוי במדידה, ללא מרפסות	1,766,000 ₪	
סה"כ עלות בניה ישירה					237,337,473 ₪
עלויות עקיפות					
מרכיב	עלות למ"ר ב"ח / ב- %	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
אגרות בנייה והיטלי פיתוח- שטח עילי	400 ₪	29,854 מ"ר		11,941,600 ₪	
אגרות בנייה והיטלי פיתוח- שטח תת"ק	300 ₪	10,390 מ"ר		3,117,000 ₪	
זיכוי אגרות בנייה	368 ₪	3,414 מ"ר		1,256,352 ₪-	
דמי הקמה מים וביוב	150 ₪	29,854 מ"ר		4,478,996 ₪	
חיבור חשמל	3,500 ₪	128 יח"ד		448,000 ₪	
חיבור חשמל למסחר	80 ₪	1,742 מ"ר		139,360 ₪	
תכנון ויועצים	2.50%	237,337,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	5,933,437 ₪	
ארגון והחתמת דיירים	2.00%	437,285,492 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	8,745,710 ₪	
משפטיים	1.00%	437,285,492 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	4,372,855 ₪	
שיווק ופרסום	2.00%	437,285,492 ₪	מתקבולים ללא מע"מ	8,745,710 ₪	
תקורה, הנהלה וכלליות	2.50%	237,337,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	5,933,437 ₪	
פיקוח הנדסי	2.00%	237,337,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	4,746,749 ₪	
בצי"מ	5.00%	237,337,473 ₪	מעלויות בניה ישירה	<u>11,866,874 ₪</u>	
סה"כ עלויות עקיפות					69,213,375 ₪
עלויות דיירים					
מרכיב	עלות למ"ר ב"ח / ב- %	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
שכ"ד דיור חלופי	8,000 ₪	32 יח"ד	הנחת עבודה שהתכנית תתוקן וניתן יהיה לבצע בינוי פינוי		
הוצאות העברה ואחסון - כיוון אחד	5,000 ₪	32 יח"ד		160,000 ₪	
קרן תחזוקה	79,000 ₪	32 יח"ד		2,528,000 ₪	
עו"ד דיירים	20,000 ₪	32 יח"ד		640,000 ₪	
מפקח דיירים	15,000 ₪	45	לתקופת הביצוע	675,000 ₪	
שמאי דיירים	250,000 ₪		קומפלט	<u>250,000 ₪</u>	
סה"כ עלויות דיירים					4,253,000 ₪
עלויות מיסוי					
מרכיב	עלות למ"ר ב"ח / ב- %	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
מס רכישה לזום	6%	-		4,218,034 ₪	
מס שבח/רכישה לדיירים	-	-	בכפוף לבחינה של יועץ מס	0 ₪	
מע"מ תשומות בניה לדיירים	-	-	הנחת פטור	0 ₪	
היטל השבחה	-	-	רק על מרכיב המסחר	<u>10,800,000 ₪</u>	
סה"כ עלויות מיסוי					15,018,034 ₪
עלויות מימון					
מרכיב	עלות למ"ר ב"ח / ב- %	כמות / מרכיב לחישוב	אופן חישוב	סה"כ	
ערבות שכר דירה	1.5%	3.8	מסך שכר הדירה, לתקופת הפרויקט	0 ₪	
ערבויות בעלים	1.0%	3.8	מתקופת הפרויקט, לפי שווי כולל	4,570,179 ₪	
ערבות חוק מכר דירות יזם	0.8%	393,735,492 ₪		5,906,032 ₪	
מימון	7.0%	244,366,411 ₪	הנחת הון עצמי 25%	32,073,091 ₪	
ליווי פיננסי			דוח אפס ודוחות ביצוע חודשיים	322,500 ₪	
עמלת פתיחת תיק	0.25%	325,821,882 ₪	מסך עלויות הפרויקט	<u>814,555 ₪</u>	
סה"כ עלויות מימון					43,686,357 ₪
סה"כ עלויות ההקמה/ תקציב					369,510,000 ₪

עמוד 50 מתוך 53

שווי מלאי הפרויקט בגמר בניה

דירות יום										
סוג דירה	מס' יח"ד	שטח	סה"כ שטח פלדלת	מקדם שווי דירה כלואה	מקדם שווי דירה ללא ממ"ד	חזית למגדל תעסוקה	חזית לכביש	חזית לפארק	שווי למ"ר מלדלת בממוצע (כולל מע"מ)	סה"כ כולל מע"מ
דירת 2 חדרים- מסד	20	55 מ"ר	1,100 מ"ר	0.90	0.95				31,500	29,625,750
דירת 3 חדרים- מסד	8	79 מ"ר	632 מ"ר	0.90	0.95				31,500	17,021,340
דירת 2 חדרים	15	55 מ"ר	825 מ"ר	0.90		0.97			31,500	22,687,088
דירת 3 חדרים	16	79 מ"ר	1,264 מ"ר					1.05	28,000	37,161,600
דירת 3 חדרים	5	79 מ"ר	395 מ"ר					1.10	28,000	12,166,000
דירת 4 חדרים	16	110 מ"ר	1,760 מ"ר			0.97	0.95		28,500	46,222,440
דירת 4 חדרים	11	110 מ"ר	1,210 מ"ר					1.05	28,500	36,209,250
דירת 4 חדרים	11	110 מ"ר	1,210 מ"ר				0.95	1.05	28,500	34,398,788
דירת 5 חדרים	11	123 מ"ר	1,353 מ"ר					1.05	28,500	40,488,525
דירת 5 חדרים	10	123 מ"ר	1,230 מ"ר					1.05	28,500	36,807,750
דירת 5.5 חדרים	11	130 מ"ר	1,430 מ"ר				0.95		28,500	38,717,250
דירת 6 חדרים	10	141 מ"ר	1,410 מ"ר				0.95		28,500	38,175,750
דירת 6 חדרים	11	141 מ"ר	1,551 מ"ר					1.10	28,500	48,623,850
דירת פנטאהוז	1	155 מ"ר	155 מ"ר						31,500	4,882,500
דירת פנטאהוז	4	170 מ"ר	680 מ"ר						31,500	21,420,000
סה"כ שווי מלאי יום	160		16,205 מ"ר							464,607,880

מ"ר 0

0

דירות בעלים

סוג דירה	מס' יח"ד	שטח	סה"כ שטח פלדלת	מקדם שווי דירה כלואה	מקדם שווי דירה ללא ממ"ד	חזית למגדל תעסוקה	חזית לכביש	חזית לפארק	שווי למ"ר מלדלת בממוצע (כולל מע"מ)	סה"כ כולל מע"מ
דירות 5 חדרים	5	123 מ"ר	615 מ"ר					1.05	28,500	18,403,875
דירות 5 חדרים	6	123 מ"ר	738 מ"ר			0.97		1.05	28,500	21,422,111
דירות 5.5 חדרים	5	130 מ"ר	650 מ"ר				0.95		28,500	17,598,750
דירת 6 חדרים	5	141 מ"ר	705 מ"ר				0.95		28,500	19,087,875
דירת 6 חדרים	5	141 מ"ר	705 מ"ר				0.95	1.05	28,500	20,042,269
דירת 6 חדרים	6	141 מ"ר	846 מ"ר					1.05	28,500	25,316,550
סה"כ דירות בעלים	32		4,259 מ"ר							121,871,429

סה"כ	20,464 מ"ר	586,479,309	497,016,364
------	------------	-------------	-------------

שווי מלאי מסחר

שטח מסחר	שווי למ"ר	סה"כ ללא מע"מ
1,742 מ"ר	25,000	43,550,000

ממצאים

רווחיות בפרויקט	
סה"כ שווי מלאי ללא מע"מ	437,285,492
סה"כ עלויות הקמה	369,510,000
רווח צפוי/ עודף חזוי בפרויקט	67,775,492
שיעור רווח מעלות	18.3%
שיעור רווח מפדיון	15.5%

לסיכום, בחינת החלופה התכנונית מלמדת כי התכנית במתכונתה הנוכחית אינה מבטיחה היתכנות כלכלית מספקת למימוש מגרש התמורה מס' 1. זאת, שעה שגם במיצוי מלוא זכויות הבנייה הקבועות כיום בתכנית, הרווח היזמי החזוי עומד על כ-7.5% בלבד, בעוד שהרווח היזמי המינימלי הנדרש בפרויקטים מסוג זה בירושלים, בהתאם לעמדת השמאי הממשלתי, עומד על כ-16%.

לפיכך, יש לקדם חלופה תכנונית מתוקנת, הכוללת תוספת זכויות או ריכוז זכויות משמעותי יותר במגרש מס' 1, תוך התאמת הבינוי, השימושים וההקצאה השמאית. חלופה זו נדרשת הן לשם תיקון חוסר האיזון שנוצר ביחס לבעלי הזכויות בחלקה 8, והן לשם הבטחת מימושיות כלכלית ותכנונית של התכנית בפועל.

עמוד 51 מתוך 53

13. סוף דבר

לסיכום, ההתנגדות דנן אינה מופנית כנגד עצם קידומה של תכנית להתחדשות עירונית במתחם פטרי, אלא כנגד אישורה במתכונתה המופקדת, אשר אינה מאזנת כראוי בין מטרותיה הציבוריות של התכנית לבין היתכנותה התכנונית והכלכלית בפועל.

כפי שפורט לעיל, התכנית במתכונתה הנוכחית כוללת פגמים מהותיים בטבלאות ההקצאה והאיזון, הפוגעים בשווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקה 8, להם מוקצה מגרש התמורה מס' 1. פגמים אלה באים לידי ביטוי הן במצב הנכנס, בין היתר, באימתן ביטוי מספק לשטח הקרקע העודף של חלקה 8 ביחס לחלקות האחרות ביעודים סחירים, לזכויות החניה הפרטית ולתרומתה התכנונית של חלקה 8 למתחם, והן במצב היוצא, שבו מאפייניו הפיזיים של מגרש מס' 1 לא קיבלו ביטוי מספק, לרבות מיקום נחות יחסית, היקף מסחר חריג באופן משמעותי, מטלה ציבורית, סיכון מימוש וסיכון להתכלות התכנית.

לכך מצטרף הקושי הכלכלי העולה מבחינת חלופות התכנון. בהתאם לבדיקה הכלכלית, גם בחלופה תיאורטית הממצה את מלוא זכויות הבנייה המוקנות על פי התב"ע, הרווח היזמי החזוי עומד על כ-7.5% בלבד, לעומת רווח מינימלי נדרש של כ-16% לפי עמדת השמאי הממשלתי. מכאן שאין מדובר בפגם שמאי נקודתי בלבד, אלא בכשל מהותי במימושים התכנונית, המחייב תיקון תכנוני וכלכלי משולב.

בנסיבות אלה, יש להורות על תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון ועל התאמת הוראות התכנית, כך שיינתן ביטוי מלא לשווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקה 8 ולמאפייני מגרש התמורה – מגרש מס' 1. בכלל זה יש לבחון העצמת זכויות במגרש 1, הגדלת תכנית, התאמת קווי בניין, הגדלת מספר יחידות הדיור ו/או ריכוז זכויות נוסף במגרש זה, באופן שיאפשר להביא את הפרויקט לרווח היזמי המינימלי הנדרש ולממש את מטרות התכנית בפועל.

חלופה תכנונית מתוקנת כאמור נועדה להבטיח את מימושה של התכנית. ללא תיקון כאמור, קיים חשש ממשי שהתכנית תיוותר כתכנית שאינה ניתנת למימוש סביר מבחינה תכנונית וכלכלית. לפיכך, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על תיקון התכנית, נספחיה וטבלאות ההקצאה והאיזון, כך שהתכנית תהיה מאוזנת, ישימה, כלכלית ובת-מימוש.

14. הצהרות

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו או במזמין חוות הדעת. חוות דעת זו נערכה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד.

אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ולראיה באנו על החתום,



רז אברהם,
משפטן ושמאי מקרקעין

יעקב תמם,
משפטן ושמאי מקרקעין



עמוד 52 מתוך 53

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

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

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 101-0110635 (להלן - התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 7191, התשע"ו, עמ' 2867, מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (להלן - הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן (להלן - הקרקע) דרושה לצורך דרך ו/או טיפול נופי.

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

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע -

חטיבת קרקע בירושלים, שטח בפינת הרחובות הרב פרדס ושד' נווה יעקב, המזוהה כגוש 30643, ח"ח 20, חלק מתא שטח 002, סך הכול שטח להפקעה כ-266 מ"ר, והצבוע בצבע ירוק ואדום לסירוגין, כמסומן בתכנית 101-0110635 המאושרת.

העתק תשריט ההפקעה ותשריט התכנית נמצאים במשרדי האגף לנכסי העירייה, עיריית ירושלים, וכל מעוניין רשאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

י"ט באלול התשע"ו (22 בספטמבר 2016)

(חמ-2-3)

מאיר תורג'מן

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה ירושלים

נספח 2

מסמך אדריכלי

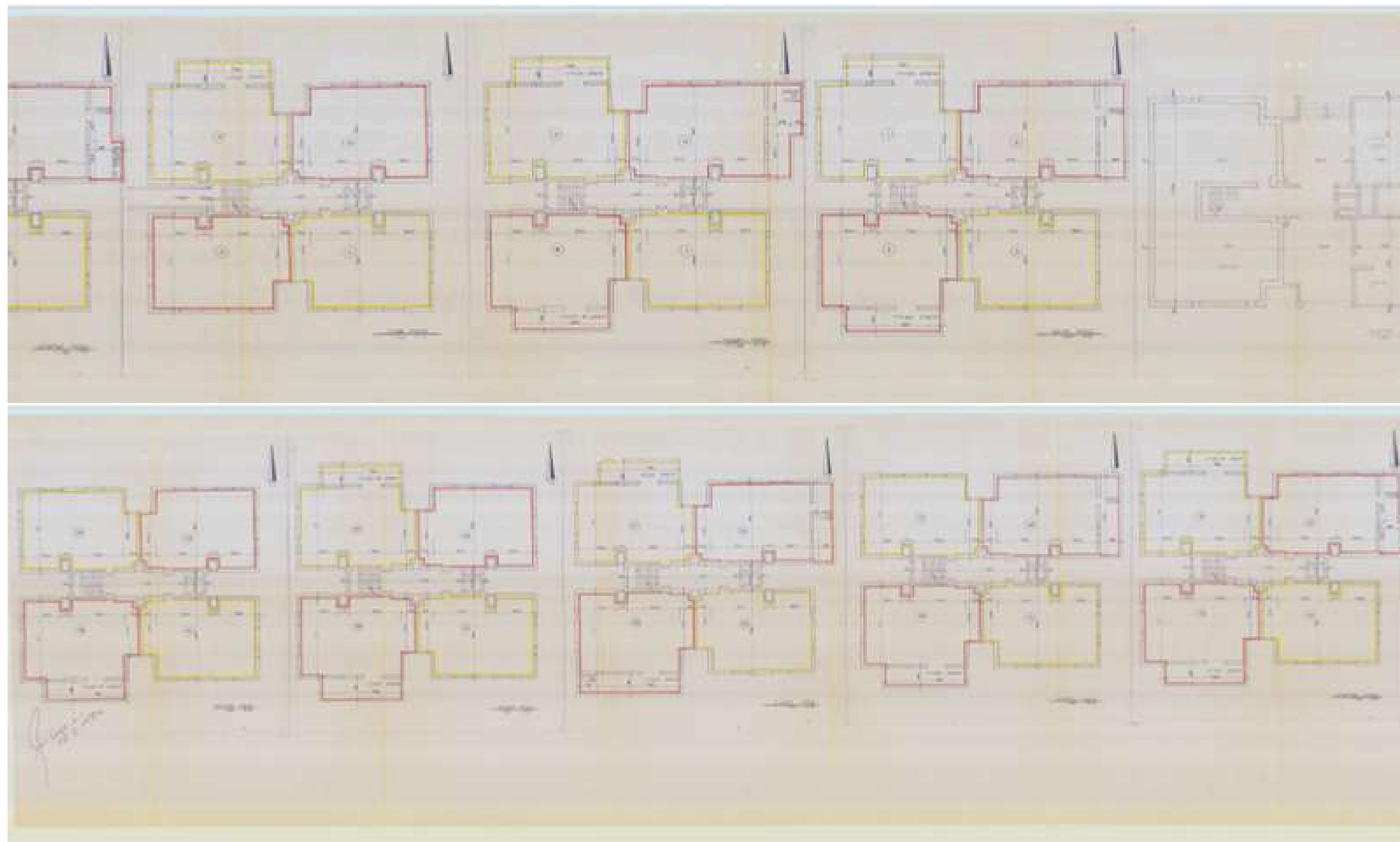
עמ' 81

התחדשות עירונית מתחם פטרי- נווה יעקב ירושלים

מגרש 1

128 יח"ד + מסחר

מצב קיים
תשריט בית
משותף

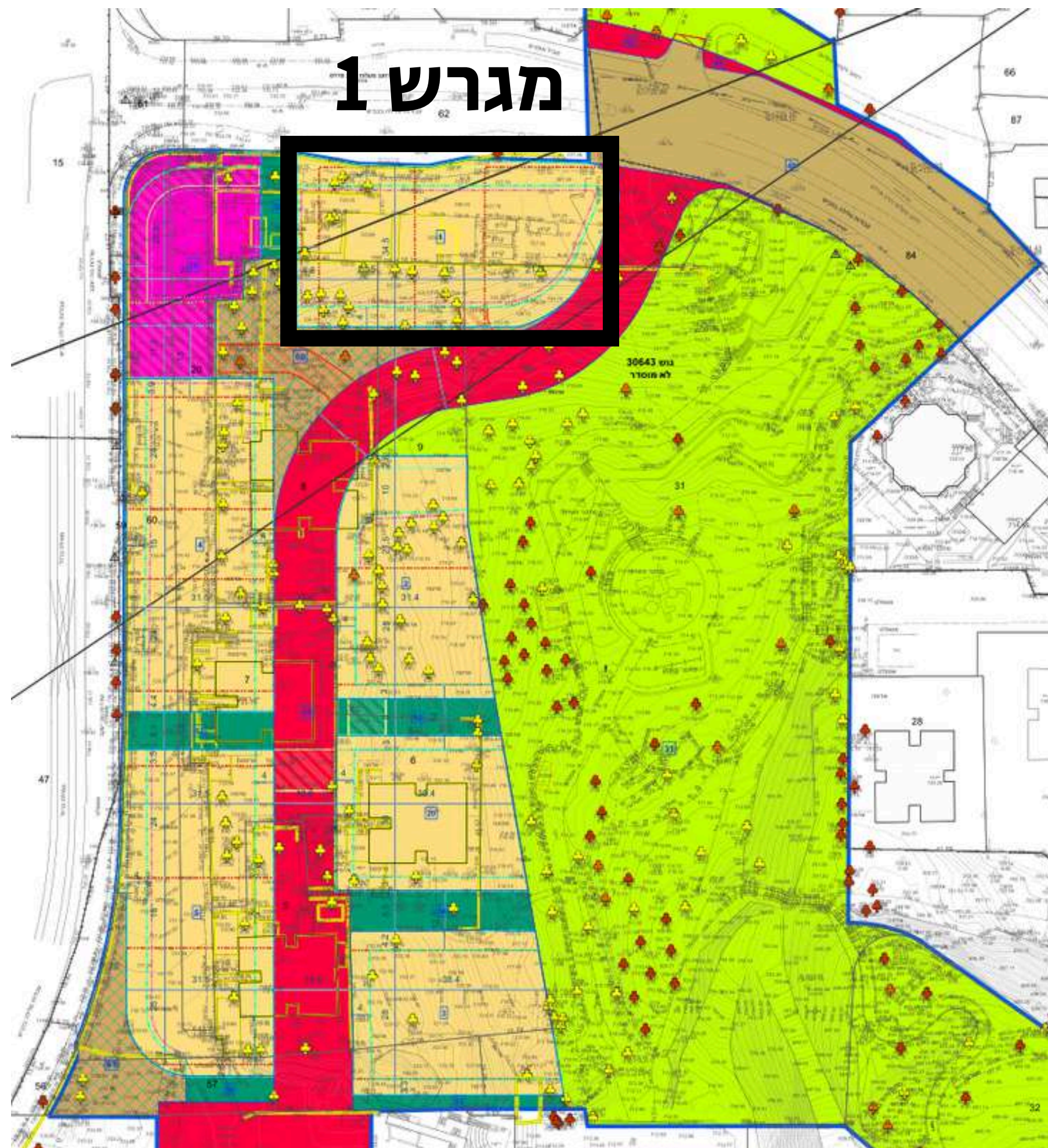


נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים

מצב נכנס שטחי דירות

נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים

שטח דירה מצב נכנס	בעלים	כיוון אוויר	תתח	קומה
108	מקמל	צפון מערבית	1	1
108	ניימן	דרום מערבית	4	1
109	כהן תלי	צפון מערבית	5	2
108	קראו	צפון מזרחית	6	2
109	משפחת כץ	צפון מערבית	9	3
109	לוי מאיר ויוני	צפון מערבית	13	4
90	רבקה רוטקוביץ'	דרום מזרחית	15	4
108	דליה לווי	דרום מערבית	16	4
110	סופיה סקקובסקי	צפון מערבית	17	5
108	ווקטוריה ממון	צפון מזרחית	18	5
90	שטיגליץ	דרום מזרחית	19	5
110	שרפמן	צפון מערבית	21	6
90	משגב שאול	צפון מזרחית	22	6
90	גודלי שחר	דרום מזרחית	23	6
112	גבריאלוב	דרום מערבית	24	6
90	אבי מנשה	צפון מזרחית	26	7
90	מור	דרום מזרחית	27	7
108	שפרלינג	דרום מערבית	28	7
90	טרכתמן	צפון מזרחית	30	8
90	בוריס	דרום מזרחית	31	8
90	אלאל	דרום מערבית	32	8

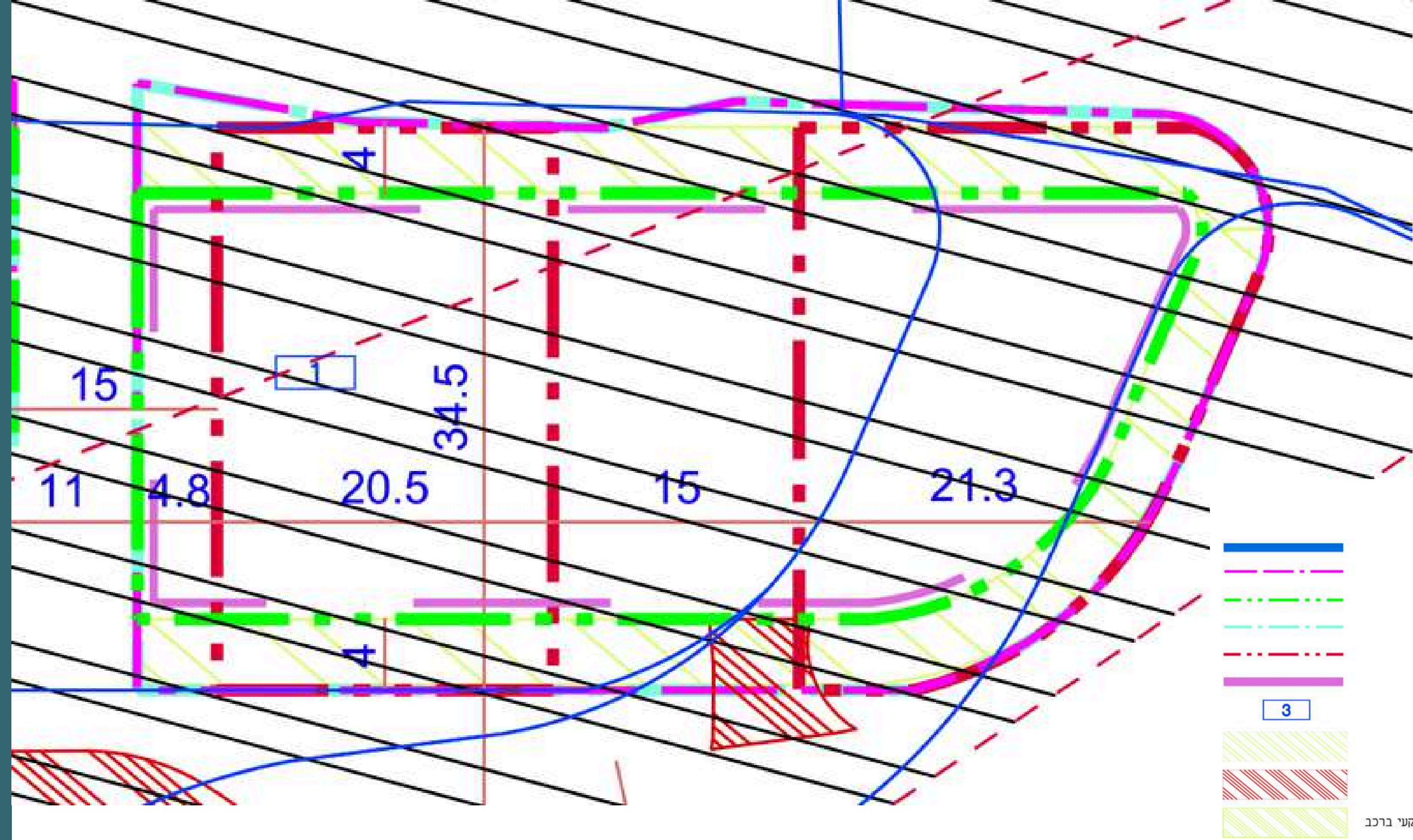


תכנית מס'
101-1141290
תשריט מוצע

נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים

תכנית מס' 101-1141290
נספח קווי בניין

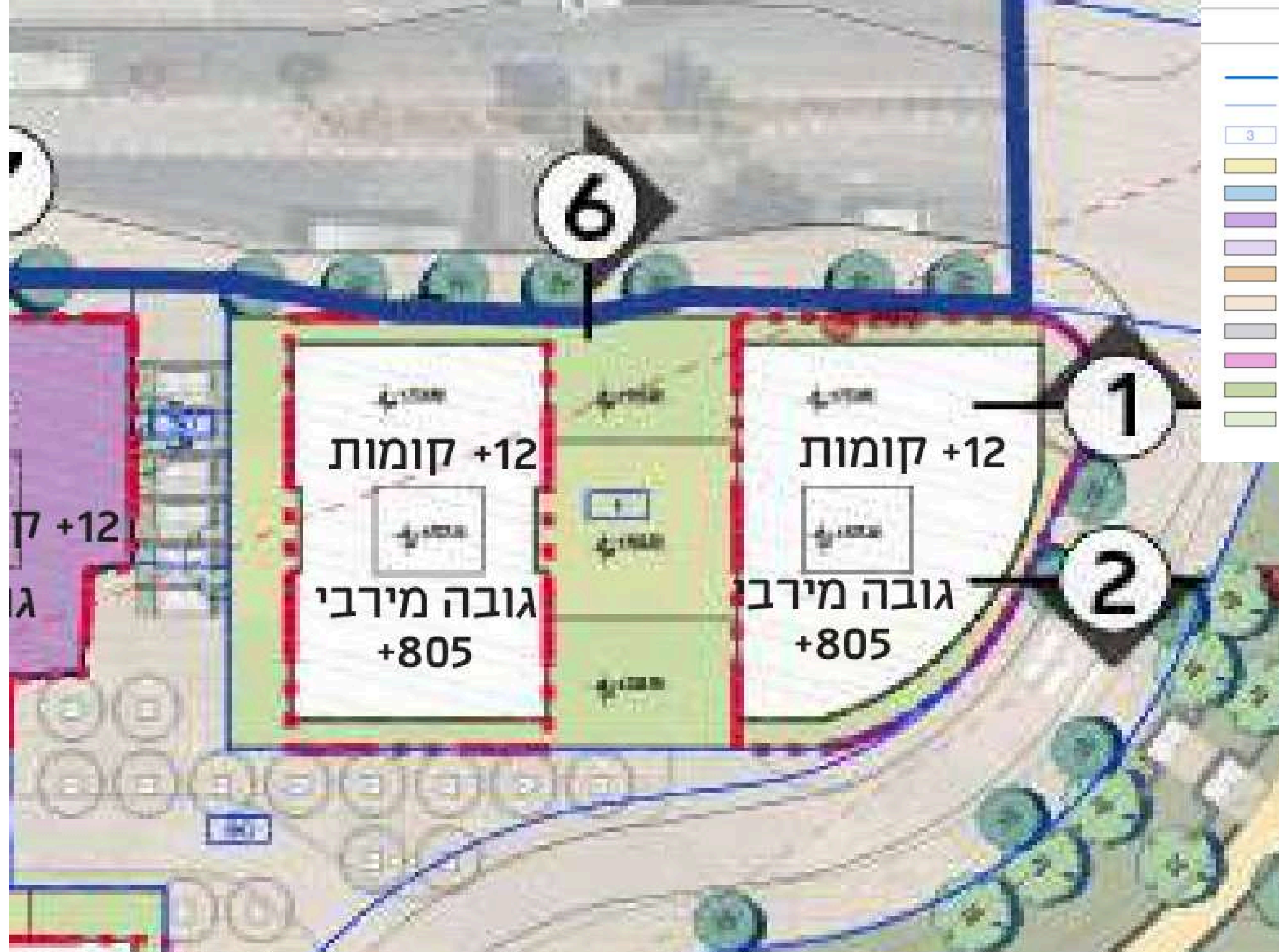
נווה יעקב - מתחם פטרי מגרש 1 ירושלים



תכנית מס'
101-1141290

נספח בינוי

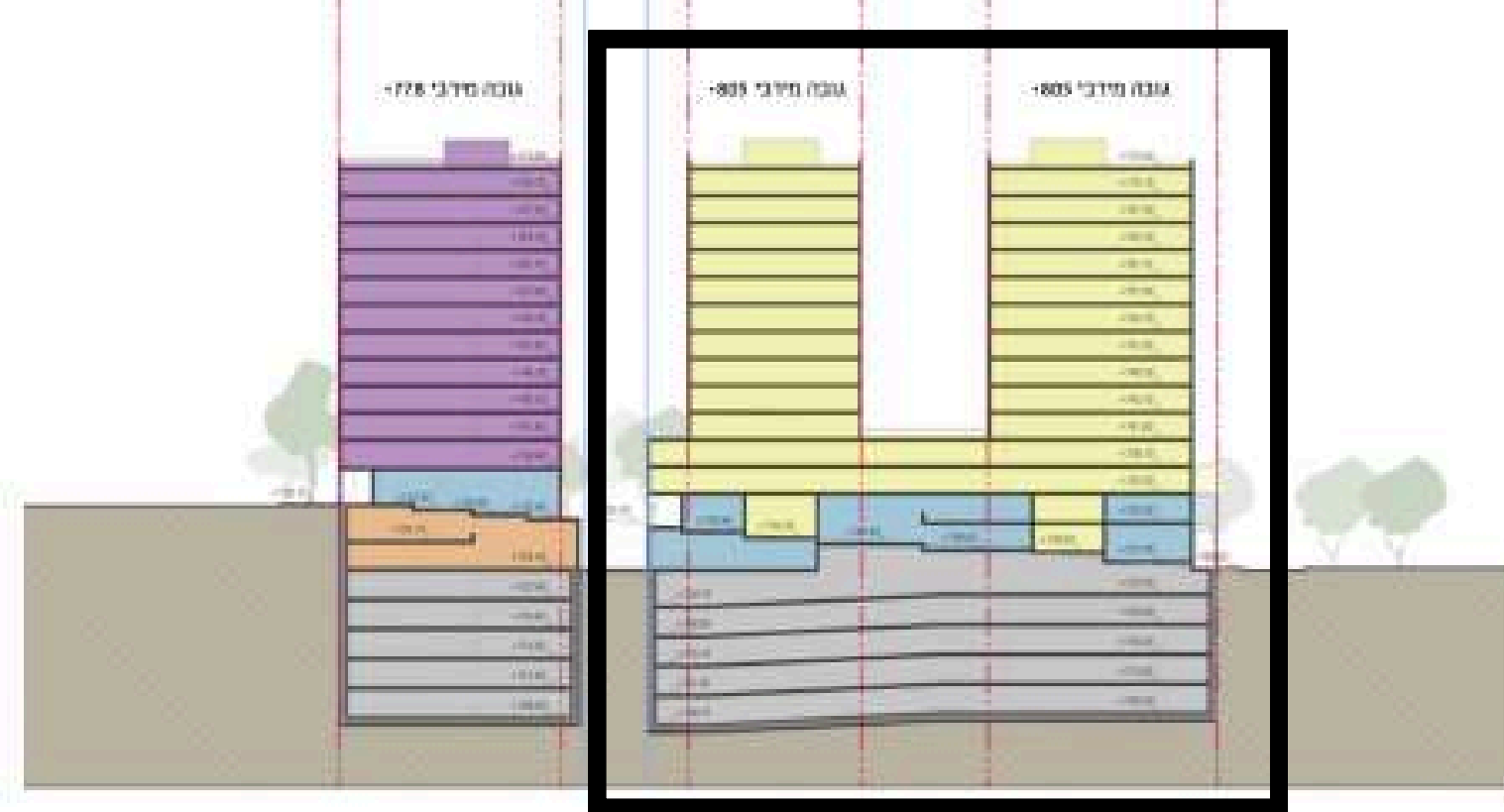
נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים



תכנית מס'
101-1141290

נספח בינוי

נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים



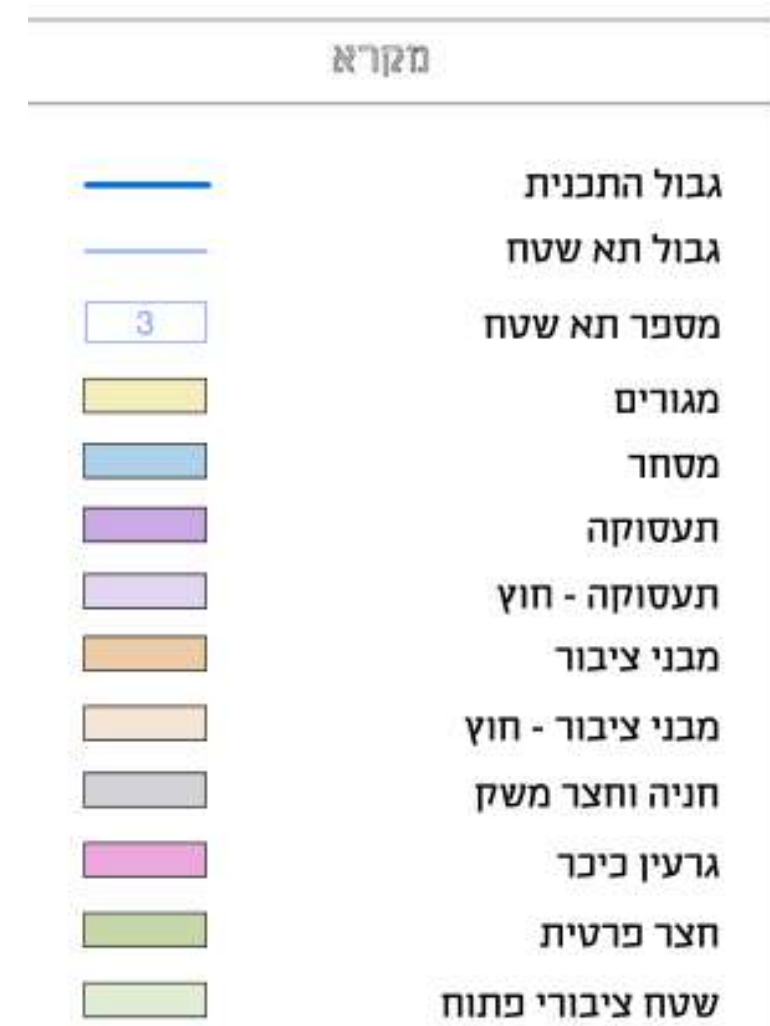
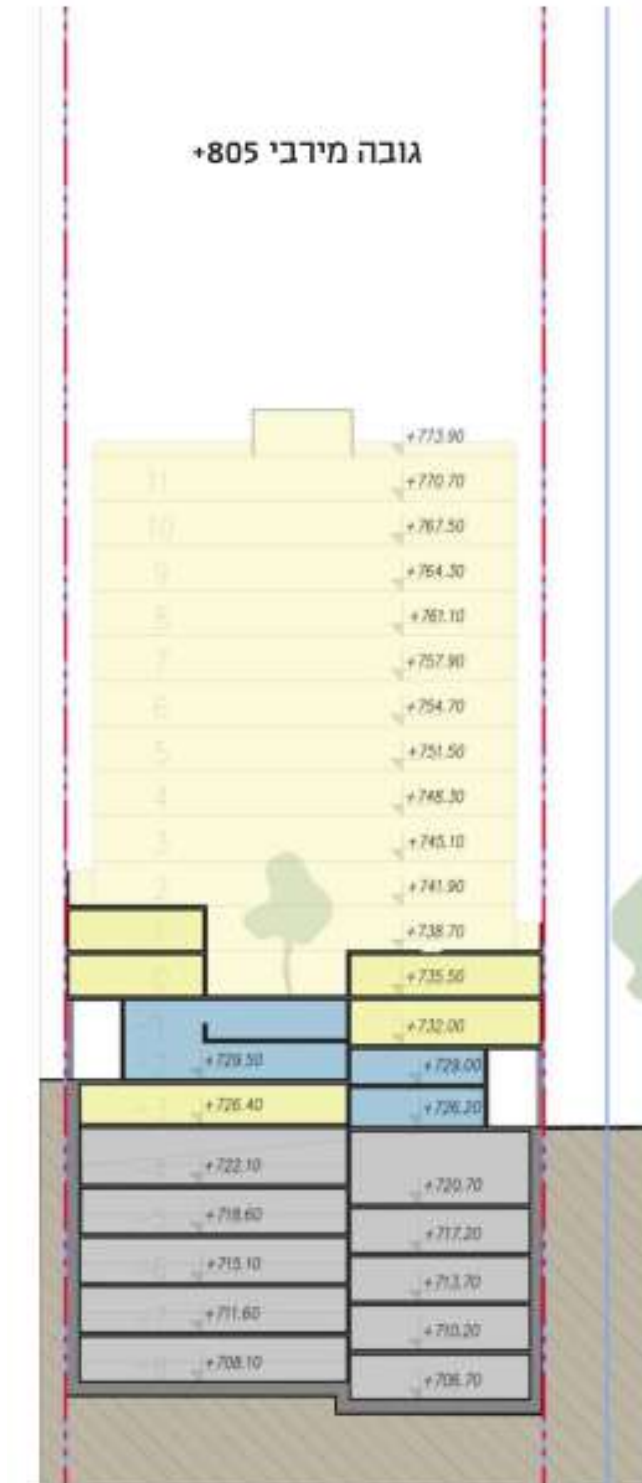
קנ"מ 1:500

חיתך 1

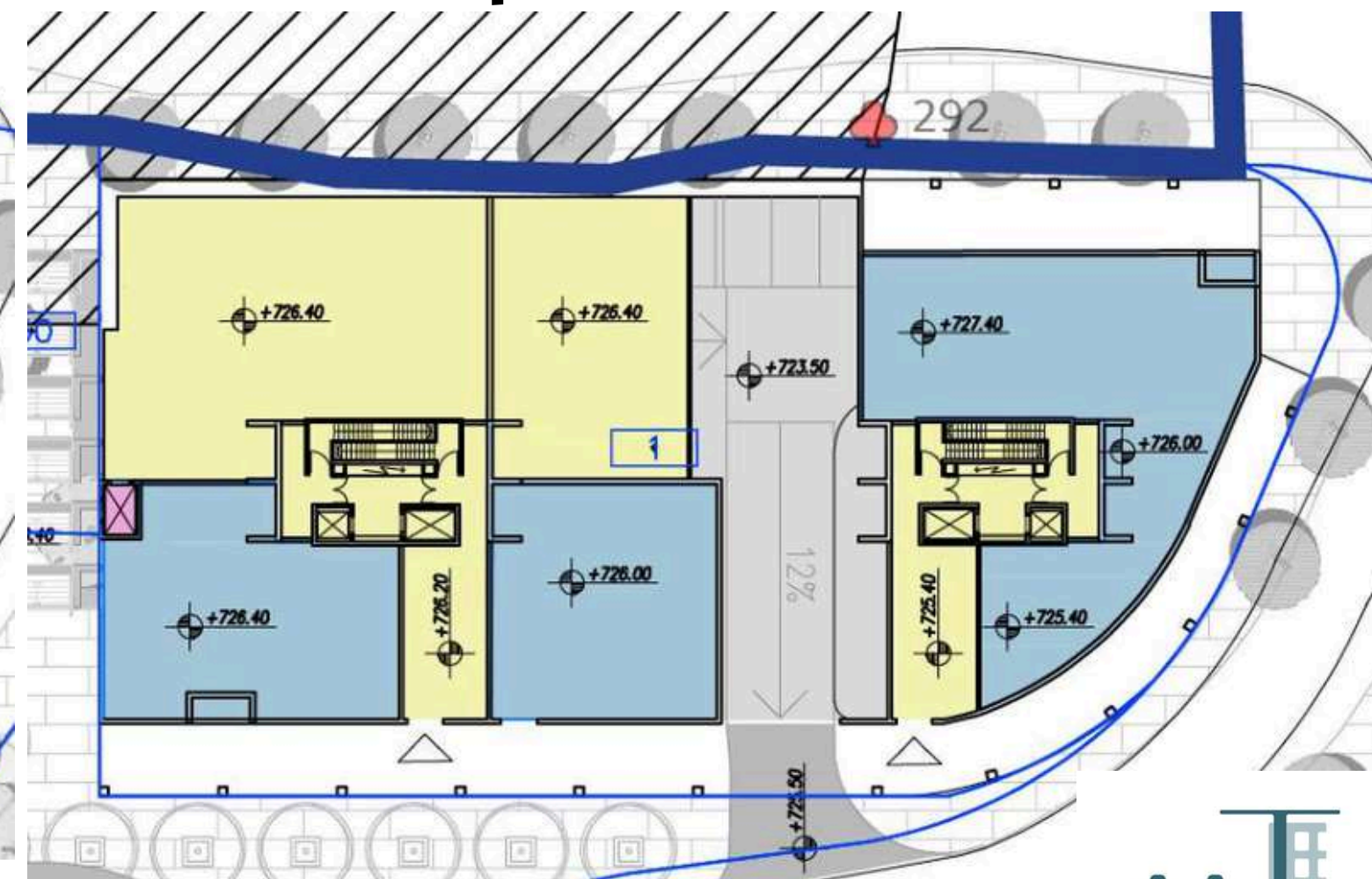
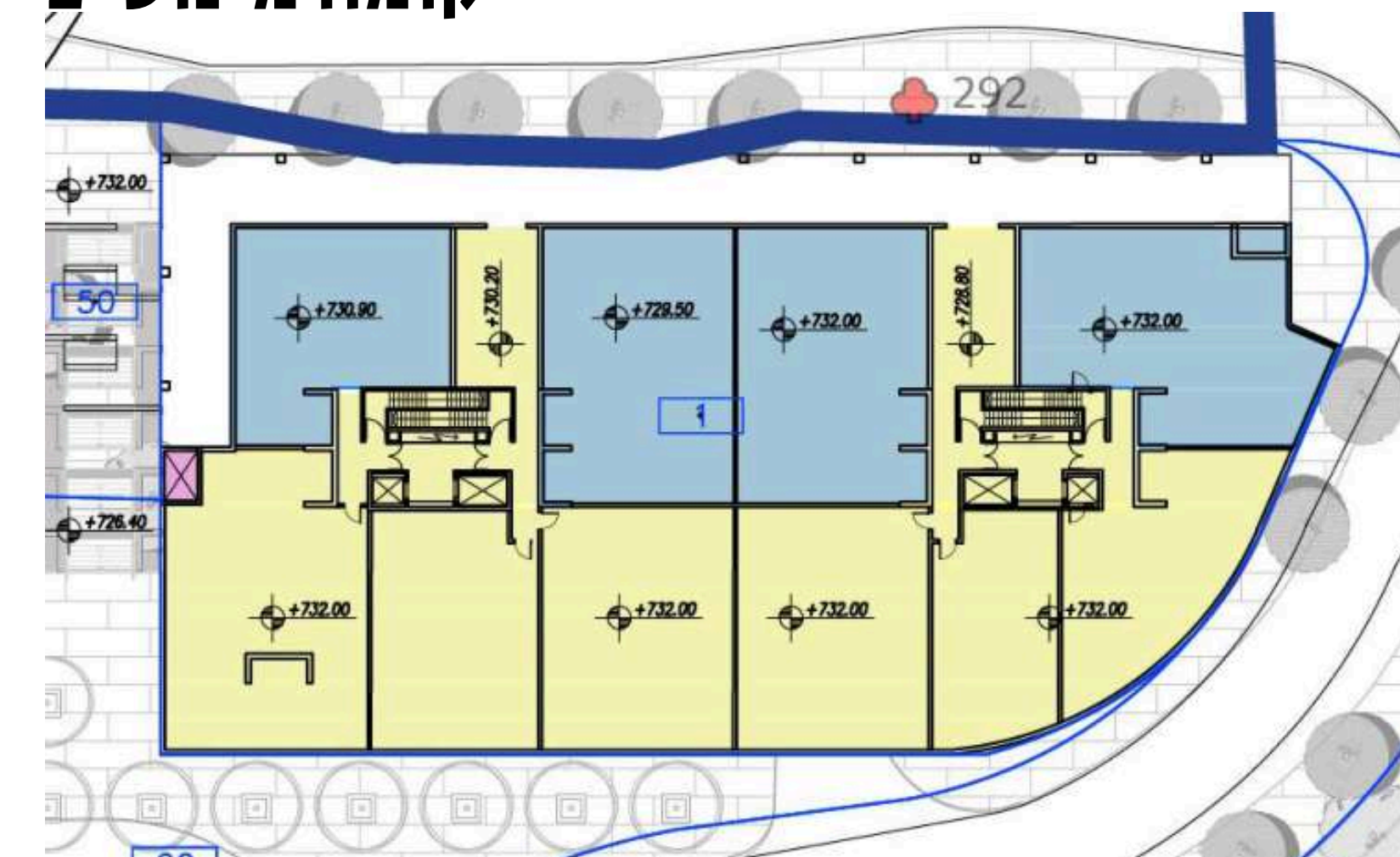
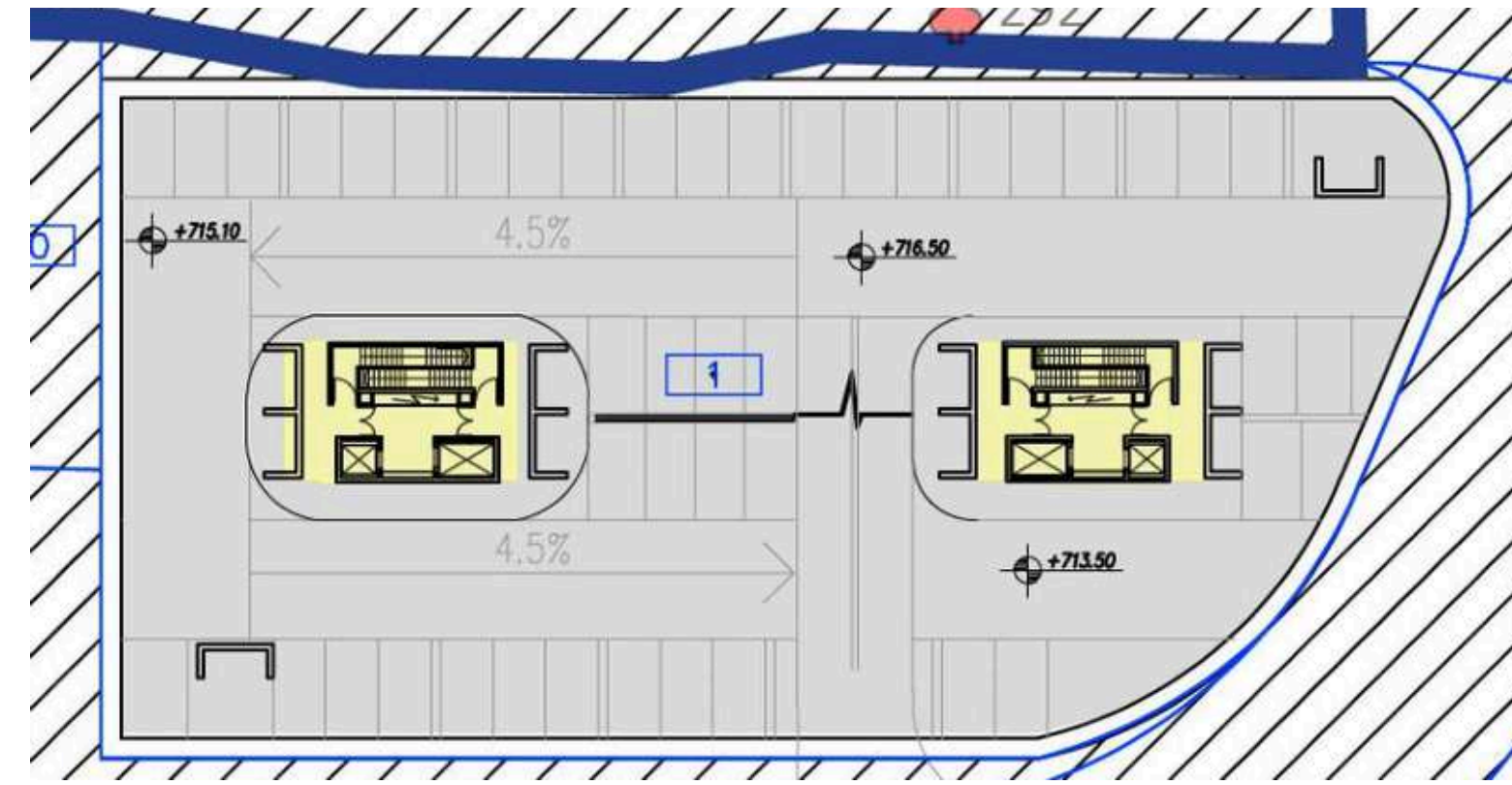
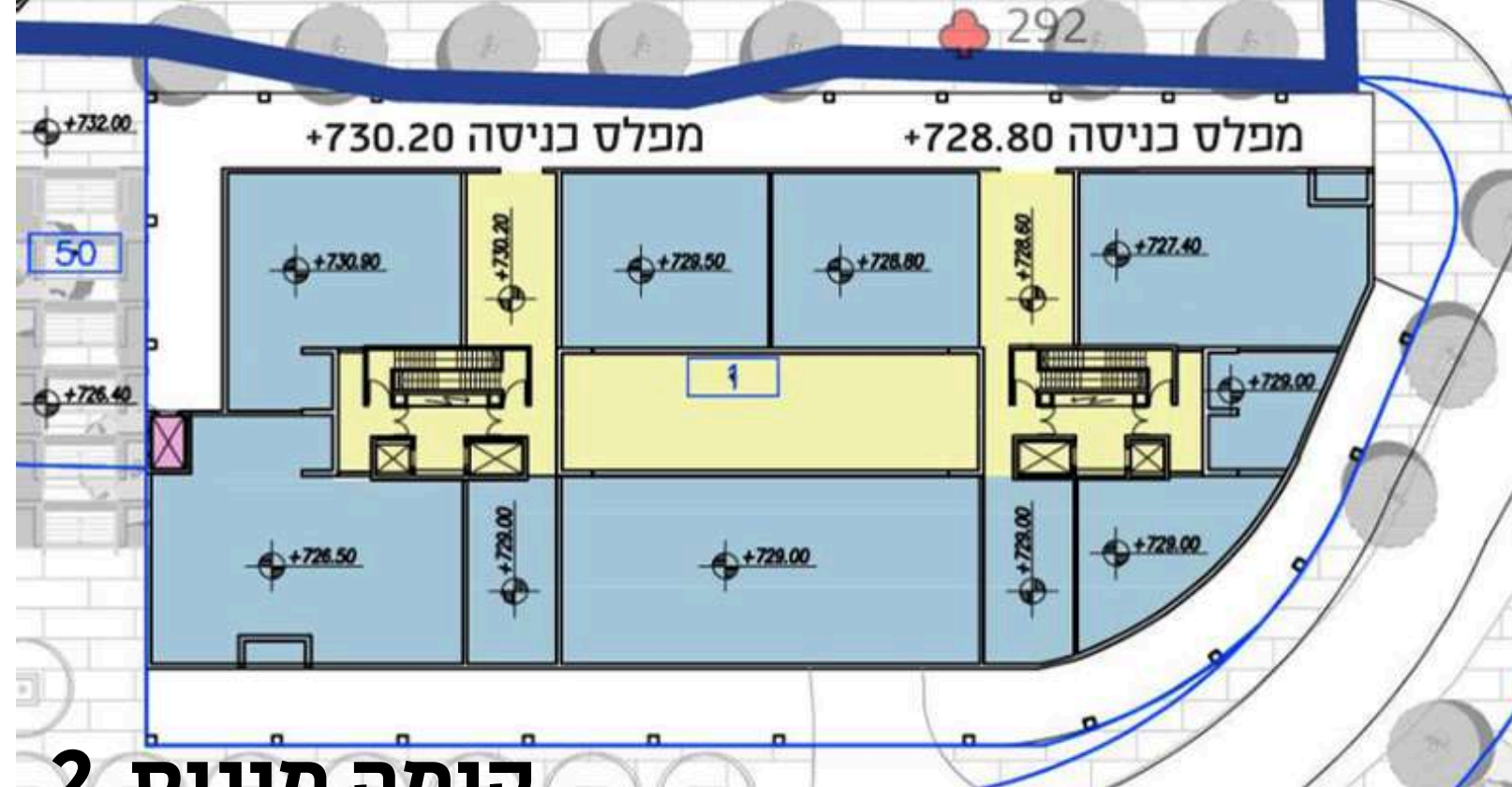


קנ"מ 1:500

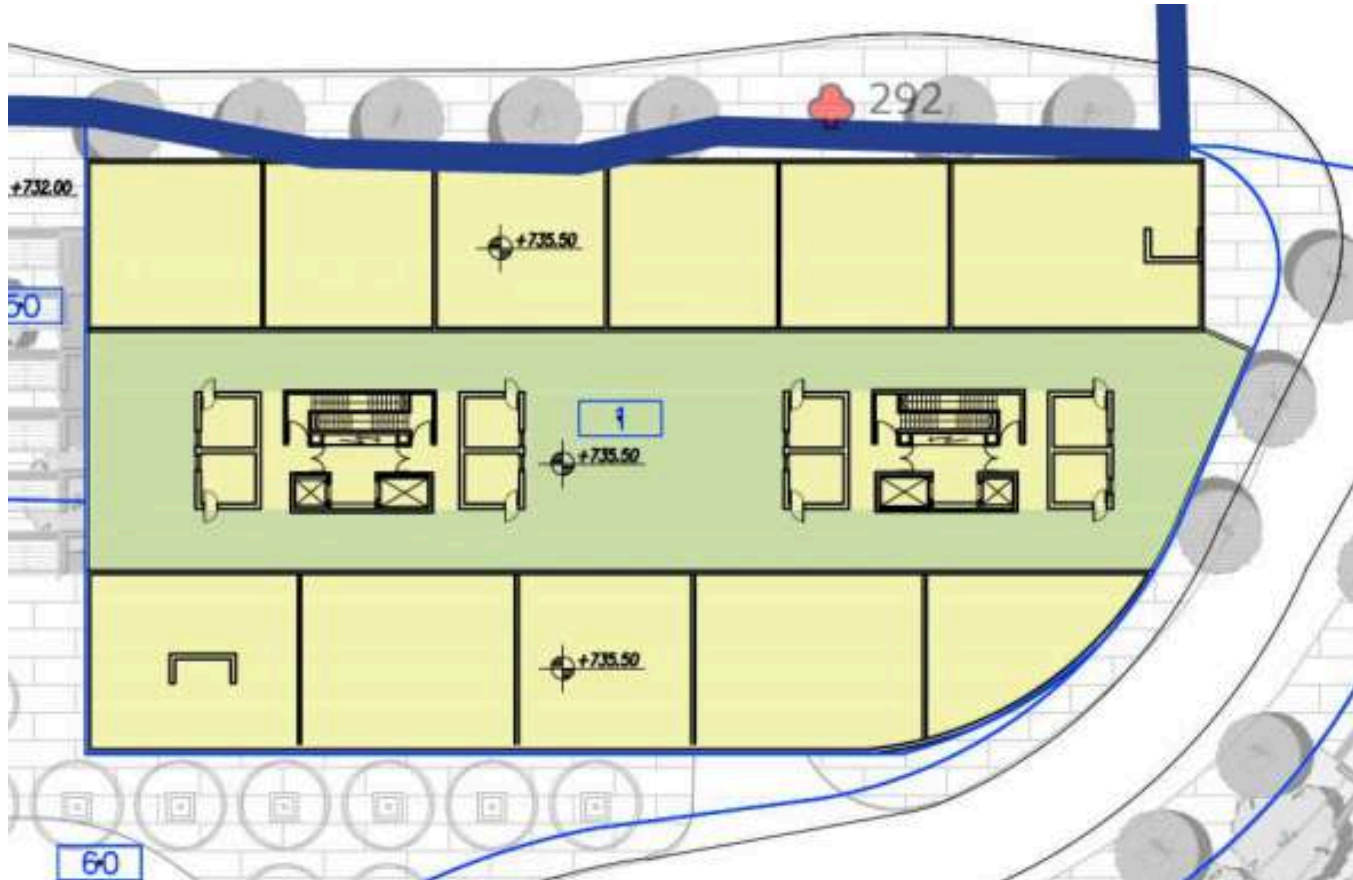
חיתך 2



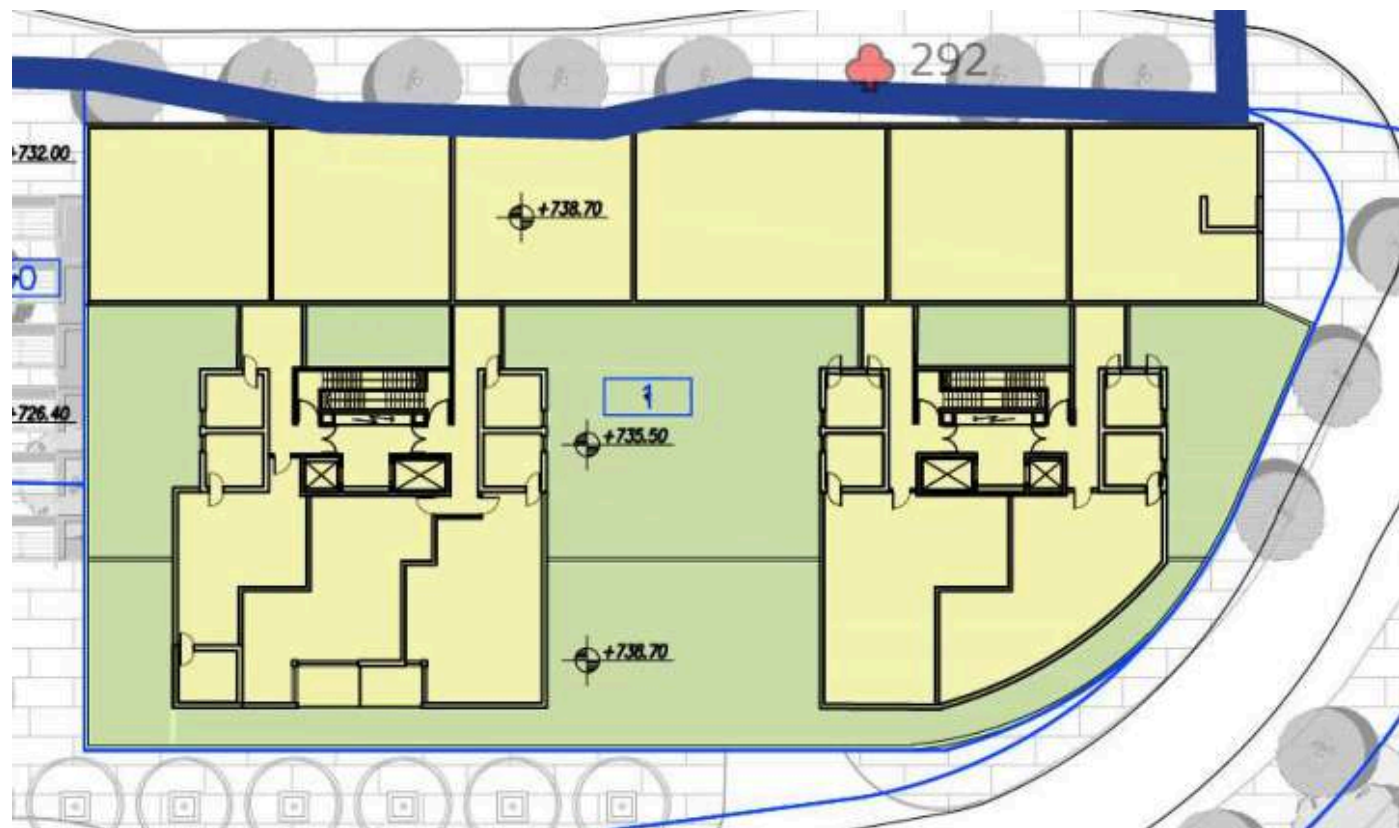
נספח בינוי



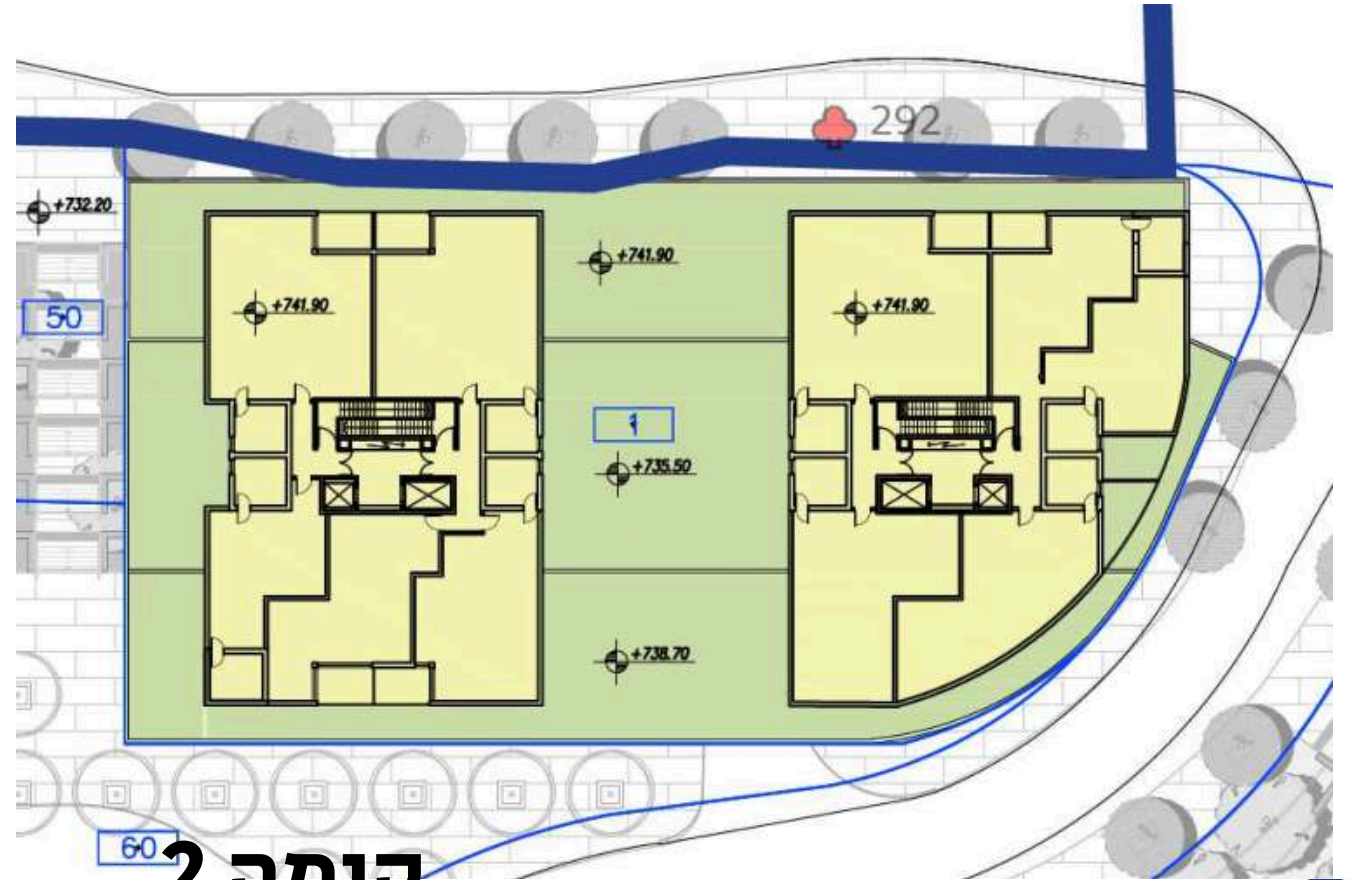
קומה מינוס 1



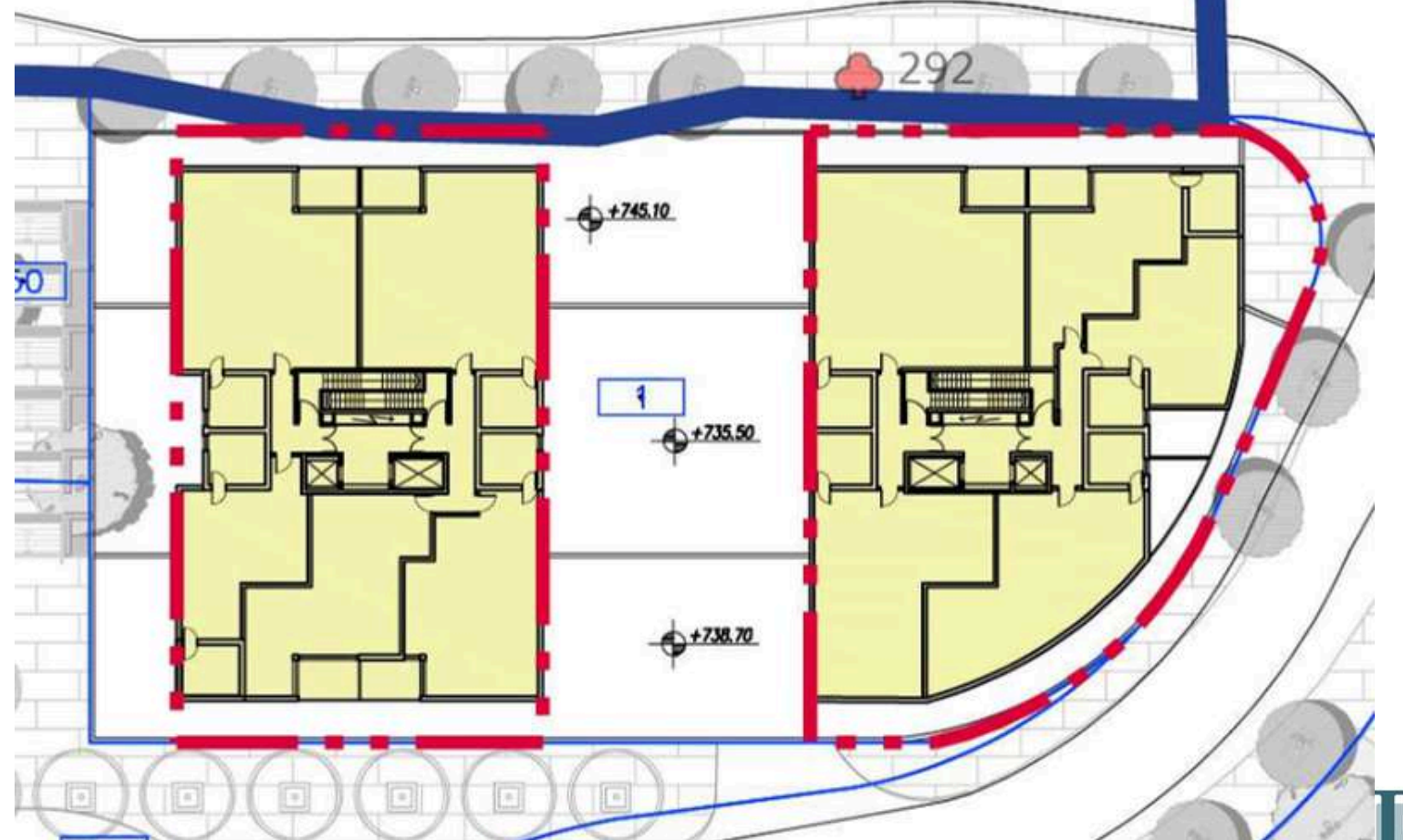
קומה 0



קומה 1



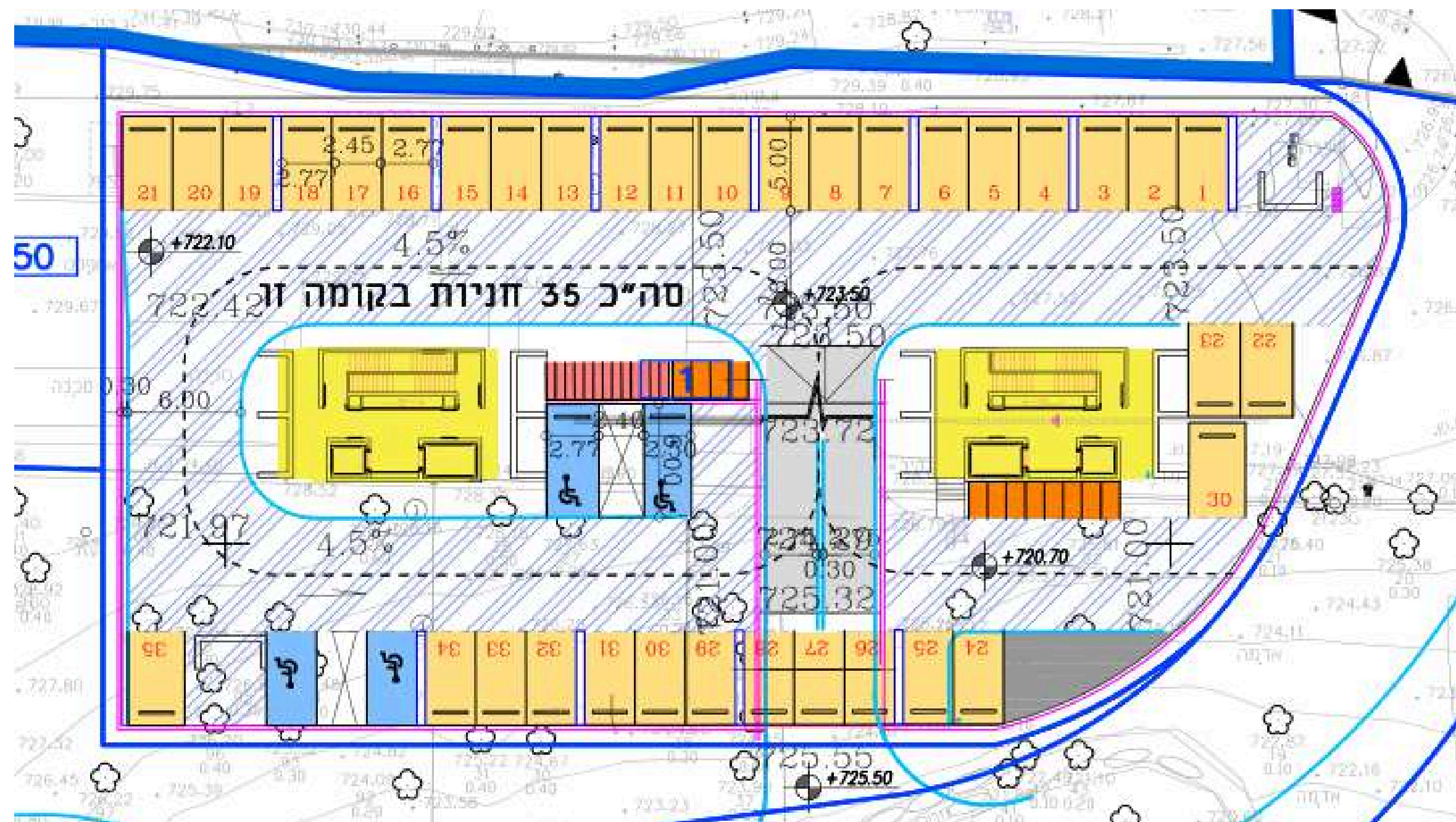
קומה 2



קומה 3

תכנית מס'
101-1141290
נספח תנועה

תא שטח	שימוש	שטח עיקרי	רכב פרט		חנות נכים		אופניים		אופנים		שטח קומת חן
			תקן חלל	חנות פרט	מחנות	רגיל	גבוה	מחנות	תקן חלל	חנות פרט	מחנות
1	מסרים	102 יח"ד	1-1	102	100	4	2	2+4	1-1	126	52
		26 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר	1-0.2	5	13						13
	ארחים		1-10	13	13						
	מסחר	1382 מ"ר	1-60	23	23				1-300	7	10
			סה"כ	143	158			6			4 קומות



נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרחקות - בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפלגת הקובעת	מפלגת הקובעת	אחורי	קדמי	צדדי	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
מגורים	מגורים	1	2234	12045	4725	170	128	805 (1)	13 (2)	1	3	3	3	1536	
מגורים	מסחר	1	2234	878	220	516	130		1 (2)	1	3	3	3		

עבורה מ"ר. ניתן להגדיל את גודל המ"ר בהתאם לחוק בתוקף בעת מתן היתר הבניה

ד. מעל גובה הקומות המפורט בטבלה, תותר יציאה מחדר מדרגות, חדר טכני למעלית, חדר מנועים, מעקה תיקני ומסלול מערכות עד לגובה של 4 מ'.

ה. מותר להוסיף סככה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח שמתחת לסככה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ו. שטחי הסטיו יתווספו למניין השטחים שבטבלה.

ז. תותר תוספת שטח שירות תת-קרקעי לצורך מתן מענה לתקן חניה, לרבות תוספת קומות בתת הקרקע בעת הוצאת היתר הבניה.

ח. תותר הקמת קומת הגלריה למסחר ו/או שטחי ציבור נוספים. קומת הגלריה תהווה עד כחצי משטח קומת הבניה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות אך שטחה כולל במניין השטחים בטבלה.

ט. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בחיפף של עד 5 מ"ר לבניין.

י. שטחי השירות למגורים כוללים בתוכם שטחים מיוחדים עבור הדירות.

יא. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בחיפף של עד 50 מ"ר ביישורים שמורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, הכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

יב. כל בניין מגורים יכיל דירות בתמהיל של 20% דירות קטנות מאוד, 15% דירות קטנות, 40% דירות בינוניות ו 25% דירות גדולות (כמוגדר בסעיף 1.9).

2. מרפסות זיו תהיינה החל מקומת המגורים השנייה, המרחק בין המרפסות לא יקטן מ- 8 מ'.

3. בקומות המסד, מעל הקומה המסחרית תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ'.

4. שטח מרפסת שמש יהיה עד 12 מ' לכל יחידת דיור. שטח מרפסת סוכה יהיה עד 8 מ"ר.

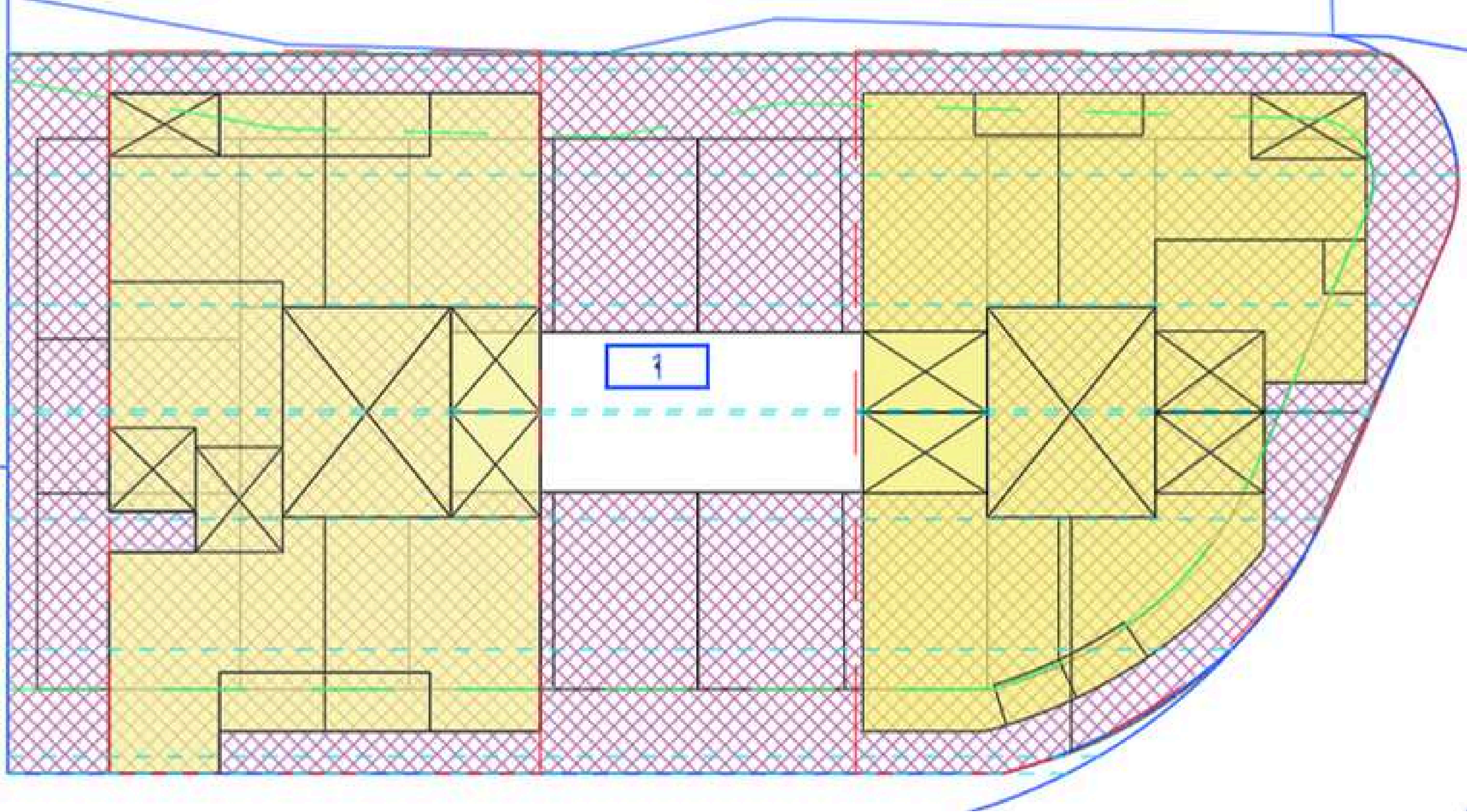
5. עומקן המירבי של מרפסות זיזיות יהיה 1.5 מ' מחזית המבנה.

6. עומק מרפסת למגורים לא יפחת מ 2.2 מ'

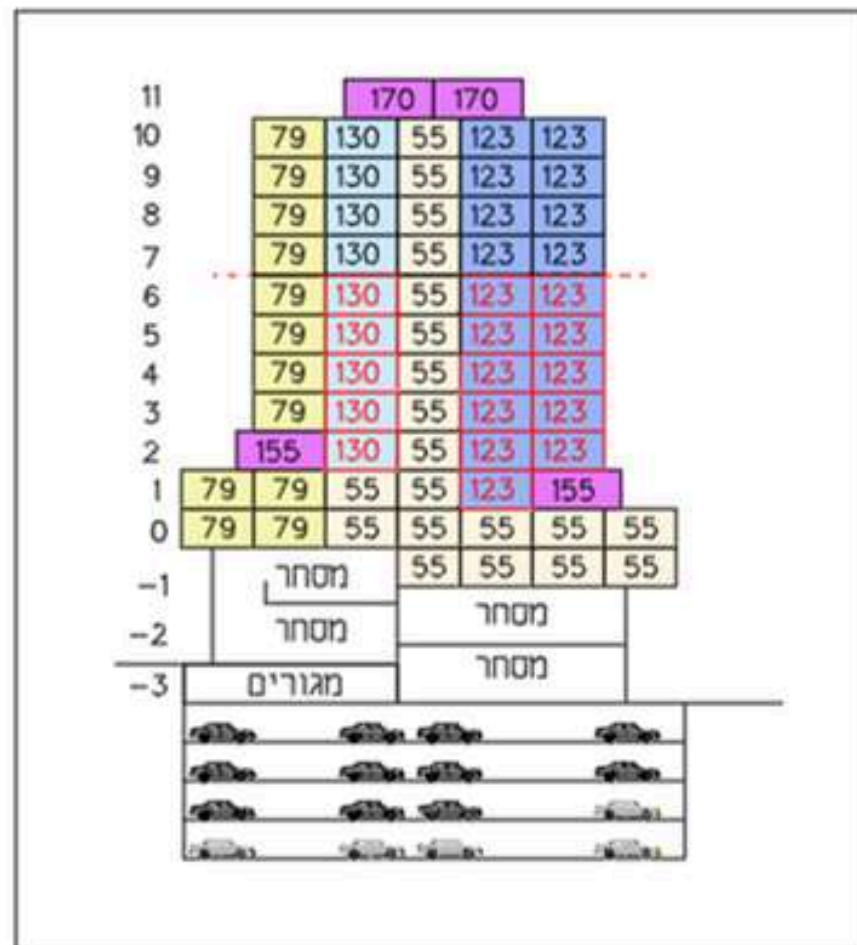
7. הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.

8. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

9. כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד.



**נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים**



11 170 170

10 141 141 55 55 141

9 141 141 55 55 141

8 141 141 55 55 141

7 141 141 55 55 141

6 141 141 55 55 141

5 141 141 55 55 141

4 141 141 55 55 141

3 141 141 55 55 141

2 141 141 55 55 141

1 79 79 55 55 55 141

0 79 79 55 55 55 55 55

-1 מסחר 55 55 55 55

-2 מסחר מסחר

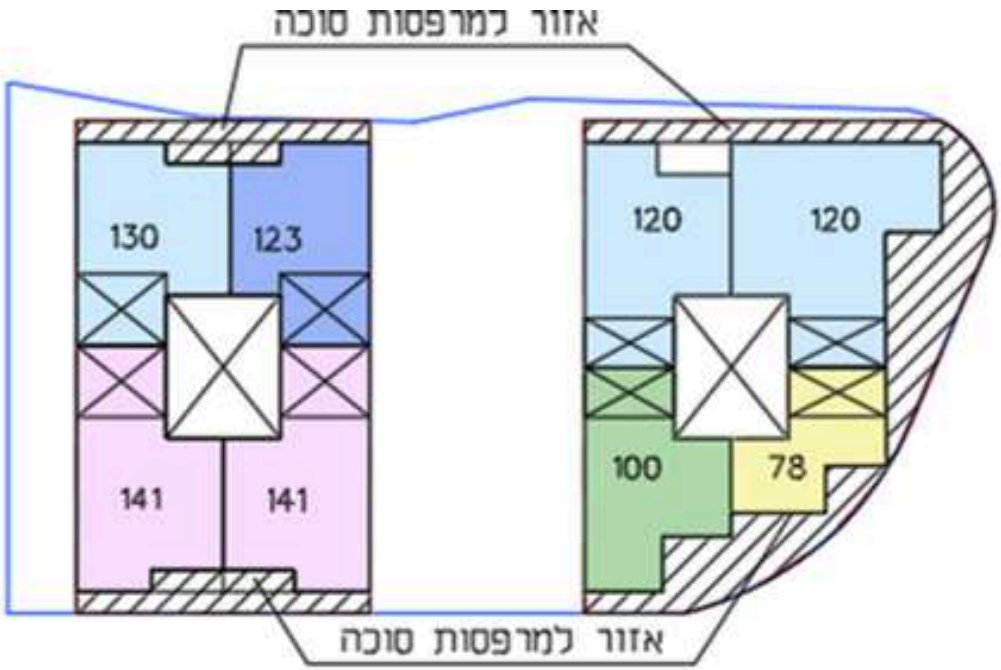
-3 מגורים מסחר

Diagram showing a parking structure with 11 floors. The top two floors (10 and 11) are labeled '170' in pink. Floors 7 through 10 are labeled '141' in purple. Floors 2 through 6 are labeled '141' in red. Floors 1 and 0 are labeled '79' in yellow. Floors -1 and -2 are labeled 'מסחר' (Commercial) in white. Floor -3 is labeled 'מגורים' (Residential) in white. The diagram shows cars parked on floors 0 through 3. The total number of parking spaces is 170 + 170 + 141 + 141 + 141 + 141 + 141 + 79 + 79 + 0 + 0 + 0 = 1000.

- חלופה תואמת תבע
- לא ניתן לנצל את הזכויות המותרות
- לא ניתן לעמוד בדרישות תמהיל
- ללא מרפסות סוכה

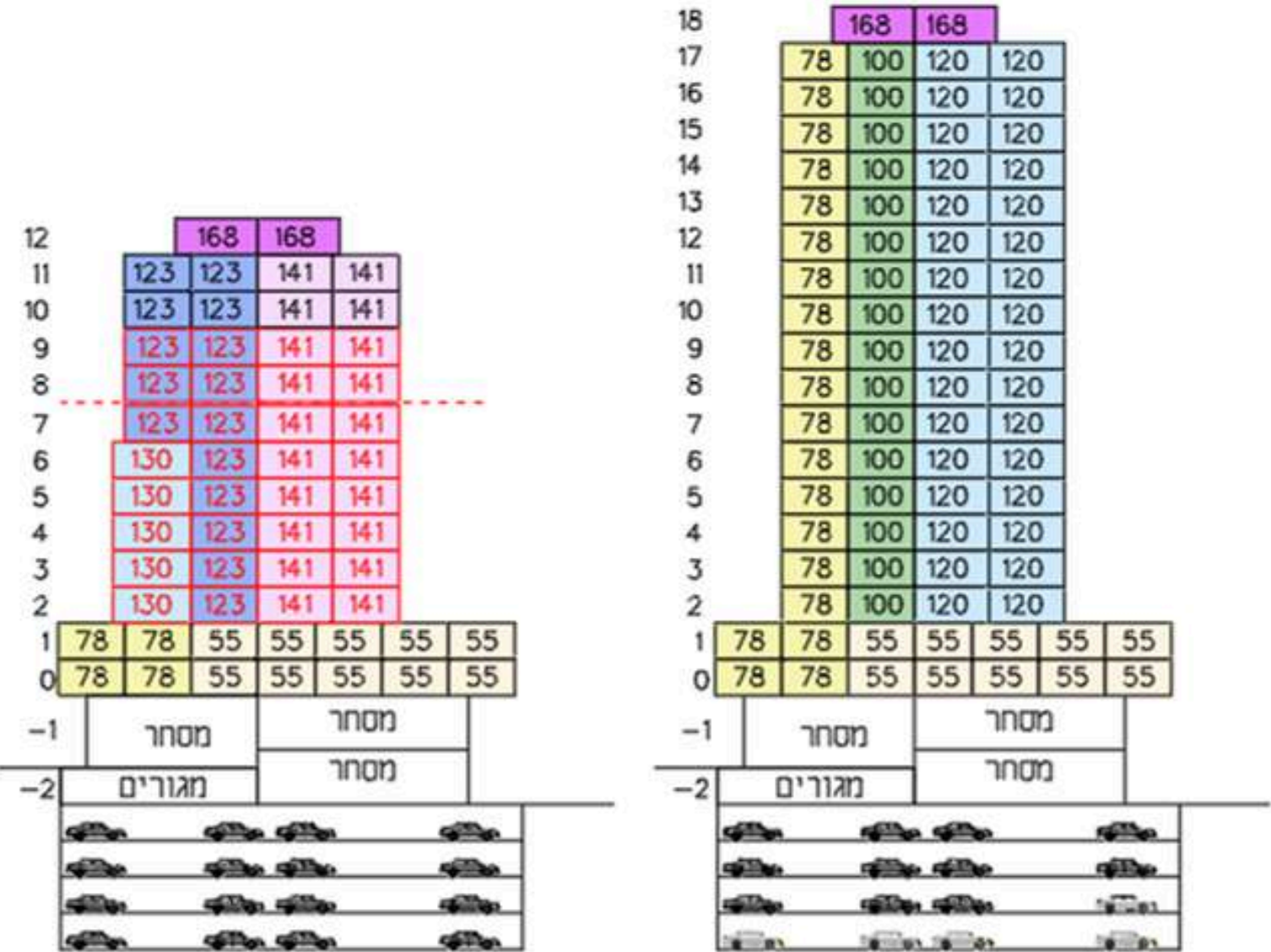
תמהיל מוצע

חלופה 2



			דירות תמורה			מכירה חופשית											
			5	5	5.5	2	3	4	4S	5	5	5.5	6				
סה"כ יח"ד מוצע	5 דירת חדרים	5 דירת חדרים	5.5 דירת 5.5 חדרים	2 דירת חדרים	3 דירת חדרים	4 דירת חדרים	4 דירת חדרים	5 דירת חדרים	5 דירת חדרים	5.5 דירת 5.5 חדרים	6 דירת חדרים	פנטהאוז	פנטהאוז	מגרש	שטח מגרש	מס' בניין	טיפוס בניין
	123	130	141	55	78	115	100	120	123	135	141	155	168				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
56	11	5	16	10	4	0	0	0	4	0	4	0	2	A	1	2234	1
80	0	0	0	10	20	0	16	32	0	0	0	0	2	A	2		
136	11	5	16	20	24	0	16	32	4	0	4	0	4	סה"כ			
	32			104													
128	32			96										זכויות לפי תב"ע			

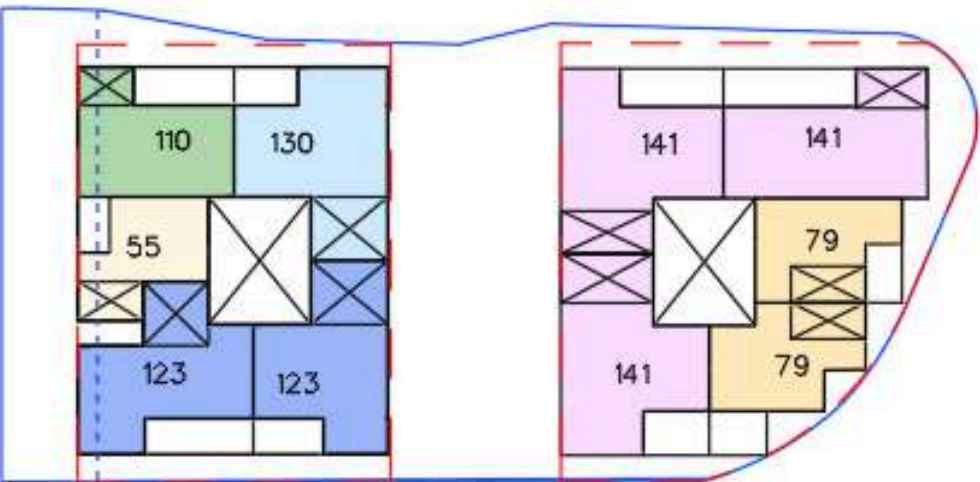
- כולל מרפסות סוכה לדירות תמורה
- ניצול מירבי של שטחי הבנייה



נווה יעקב -
מתחם פטרי
מגרש 1
ירושלים

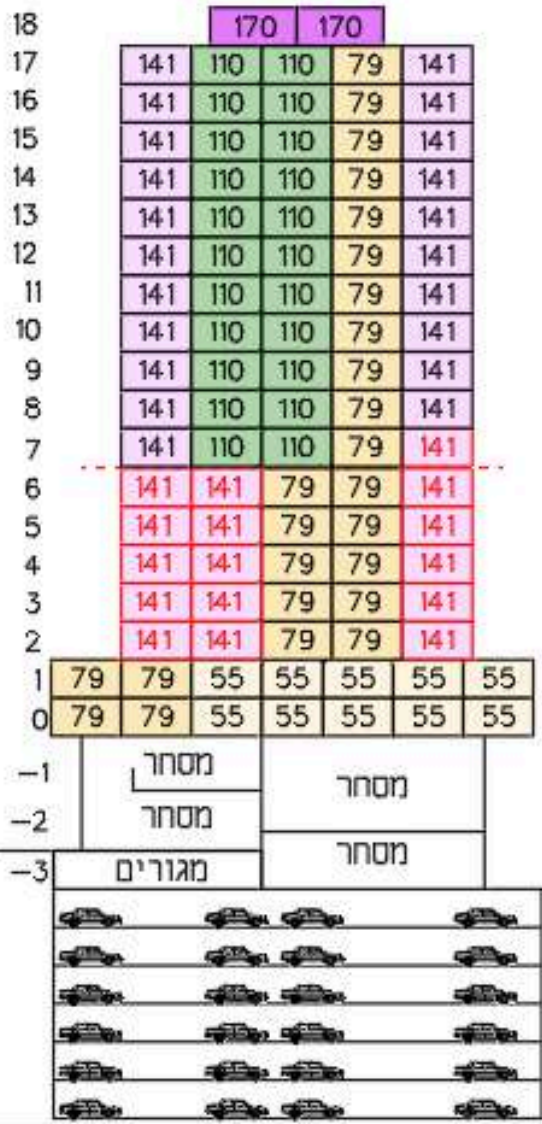
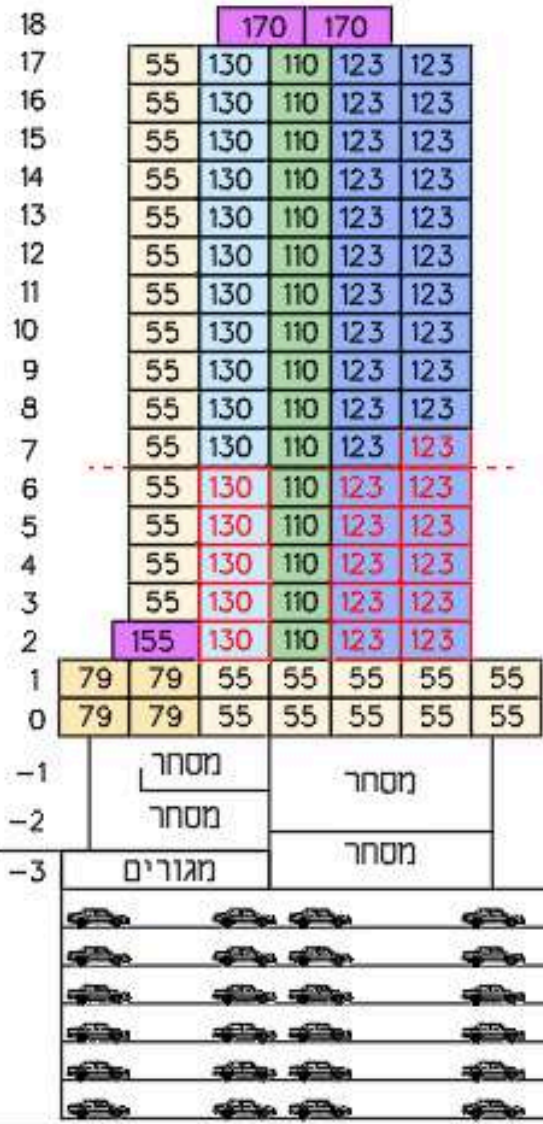
תמהיל מוצע

חלופה 3



			דירות תמורה			מכירה חופשית									
			5	5L	6	2	3	4	5	5.5	6				
סה"כ יח"ד מוצע	5 דירת חדרים	5 דירת חדרים	6 דירת חדרים	2 דירת חדרים	3 דירת חדרים	4 דירת חדרים	5 דירת חדרים	5.5 דירת חדרים	6 דירת חדרים	פנטהאוז	פנטהאוז	טיפוס בנין	מס' בניין	שטח מגרש	מגרש
	123	130	141	55	79	110	123	130	141	155	170				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
96	11	5	0	25	4	16	21	11	0	1	2	A	1	2514	1
96	0	0	16	10	25	22	0	0	21	0	2	A	2		
192	11	5	16	35	29	38	21	11	21	1	4	סה"כ			
	32			160											
128	32			96								זכויות לפי תב"ע			

- סיפוח שטח השצפ למגרש
- ניצול תכסית ומספר קומות מירבי



נווה יעקב - מתחם פטרי מגרש 1 ירושלים

נספח 3

נסחי לשכת רישום המקרקעין

עמ' 97



93235

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 62

הנכס נוצר ע"י שטר:	658/2023	מיום:	01/11/2023	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	4,790				

גבולות

צפון	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
דרום	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מזרח	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מערב	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 21

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
658/2023/5	01/11/2023	חלוקה	עיריית ירושלים		
לשכת פרצלציה				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026		
			קישור לתוכנית		

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

תאריך
13/05/2026
כ"ו אייר תשפ"ו
שעה: 09:03

נסח מס' 93235

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: 30643 חלקה: 62

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



93234

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30643 חלקה: 31

הנכס נוצר ע"י שטר:	23160/2012	מיום:	30/10/2012	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	25,332				

גבולות

צפון	גבולות לפי תשריט
דרום	גבולות לפי תשריט
מזרח	גבולות לפי תשריט
מערב	גבולות לפי תשריט

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 22

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
23160/2012/10	30/10/2012	חלוקה	מדינת ישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
23160/2012/1002	30/10/2012	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים		
			בתנאי שטר מקורי		
			4340/1992/0		
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 3974 מיום 13.2.92		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9334/2025/1	23/02/2025	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים		
		הערות:	ראה בקשה מיום 31.01.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		

נכח מס' 93234

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 31

הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026 קישור לתוכנית
--------	--

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו
נכח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

93226 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 57

הנכס נוצר ע"י שטר:	658/2023	מיום:	01/11/2023	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	1,162				

גבולות

צפון	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
דרום	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מזרח	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מערב	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 18

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
658/2023/3 לשכת פרצלציה	01/11/2023	חלוקה	עיריית ירושלים		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026		
			קישור לתוכנית		

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

תאריך
13/05/2026
כ"ו אייר תשפ"ו
שעה: 09:00

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 93226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 57

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית ירושלים	1,500	33	מוסכם	5009/1989

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026	הערות:
19732/2026/1			

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	זכות מעבר חופשי במפלס הקרקע במעברים הפתוחים והמפולשים ביחד עם חלקות 5 ו 6.
	לטובת	ציבור הולכי רגל
7280/1987/3		

זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב ובזכות חניה חופשית לכלי רכב ביחד עם חלקות 5,6,8 באותו גוש
	לטובת	גוש שומה 30643
7280/1987/4		20

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	קרקע	17/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	5009/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	יעקובוב יוסף	ת.ז.	016423105	1 / 2	1625/2005/1
העברת שכירות	יעקובוב אסתר	ת.ז.	027800440	1 / 2	1625/2005/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2021	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:
				בשלמות	

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	קרקע	15/512

בעלויות

מכר	טטראשוילי מיכאל	ת.ז.	1642644	1 / 2	34917/2018/35
מכר	טטראשוילי לאה	ת.ז.	1642645	1 / 2	34917/2018/35



93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

הערות

34917/2018/36				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	קרקע	15/512

בעלויות

מכר	בקר חנה	דרכון	462883664	בשלמות	32014/2015/34
-----	---------	-------	-----------	--------	---------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9723/2014/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32014/2015/35
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	קרקע	17/512

בעלויות

מכר	מזרחי שולה	ת.ז.	078732948	בשלמות	53181/2025/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	53181/2025/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				46335/2024/20
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

הערת אזהרה סעיף 126	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חברה	520017393		53181/2025/3
הערת אזהרה סעיף 126 הימנעות מעשיית עסקה עד לתאריך 20/04/2029 הערות:					



93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	17/512

בעלויות

מכר	שטטמן צבי	ת.ז.	301817813	1 / 2	30017/2016/31
מכר	שטטמן שפרה	ת.ז.	200520872	1 / 2	30017/2016/31

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11695/2015/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30017/2016/32
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	ראשונה	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	בן שבת יצחק	ת.ז.	1664285	1 / 2	20133/2014/41
מכר ללא תמורה	בן שבת אליס	ת.ז.	1664282	1 / 2	20133/2014/41

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20133/2014/42
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	ראשונה	15/512

בעלויות

מכר	בן שבת יצחק	ת.ז.	016642829	1 / 2	13370/2002/1
-----	-------------	------	-----------	-------	--------------

93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

13370/2002/1	1 / 2	016642852	ת.ז.	בן שבת אליס	מכר
--------------	-------	-----------	------	-------------	-----

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	17/512

בעלויות

28100/2022/1	1 / 2	300115482	ת.ז.	חדש פסח	מכר
28100/2022/1	1 / 2	200517928	ת.ז.	חדש רחל	מכר

הערות

20133/2014/45				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 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	17/512

בעלויות

32014/2015/42	1 / 2	306603085	ת.ז.	בזוקושוילי גבראל	מכר
32014/2015/42	1 / 2	306603283	ת.ז.	בזוקושוילי ליאנה	מכר

הערות

32014/2015/43				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שניה	15/512

בעלויות

14252/2004/1	1 / 2	016571325	ת.ז.	שמעון יעל	מכר
14252/2004/1	1 / 2	070412812	ת.ז.	שמעון שמואל	מכר

תת חלקה 11

93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שניה	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	טראזשווילי אלושה	ת.ז.	1659814	1 / 2	29762/2013/47
מכר ללא תמורה	אליגולאשווילי (טראזשווילי) לאה	ת.ז.	1659815	1 / 2	29762/2013/47

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29762/2013/48
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	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	17/512

בעלויות

מכר	שוב אברהם	ת.ז.	209303619	בשלמות	7077/2024/1
-----	-----------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	7077/2024/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	34917/2018/38
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שלישית	17/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	5009/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	טולדנו יעקב	ת.ז.	899831	1 / 2	51965/1990/1
העברת שכירות בירושה	טולידנו יעקב	ת.ז.	008998312	1 / 2	29868/2020/3

93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2021	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות
------	-------	-------------	------------	--------------------	-----------	--------

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שלישית	15/512

בעלויות

מכר	כהן יצחק	ז.ת.	2544633	1 / 2	32014/2015/45
צוואה	גוריאל אלי	ז.ת.	014543102	1 / 4	23492/2021/1
צוואה	גוריאל גרשון	ז.ת.	014543110	1 / 4	23492/2021/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32014/2015/46
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שלישית	15/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	5009/1989
-----------------	-------------	-----------

חכירות

העברת שכירות	לבוביק (הנדלר) אהובה פסי	ז.ת.	308362177	1 / 2	28423/2014/1
העברת שכירות	לבוביק דוד שמחה	ז.ת.	310334370	1 / 2	28423/2014/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2021	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:
				בשלמות	

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28423/2014/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שלישית	17/512

93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

בעלויות

34917/2018/39	1 / 2	30613560/9	ת.ז.	אברמוב יצחק	מכר
34917/2018/39	1 / 2	30613565/8	ת.ז.	ישראלוב רוזה	מכר

הערות

34917/2018/40				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	רביעית	17/512

בעלויות

34917/2018/41	1 / 2	30762345-4	ת.ז.	יעקובוב סוניה	מכר
34917/2018/41	1 / 2	307623454	ת.ז.	יעקובוב סוניה	מכר

הערות

34917/2018/42				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	רביעית	15/512

בעלויות

22227/2011/1	1 / 2	317628659	ת.ז.	רחמני גרשון משה	מכר
22227/2011/1	1 / 2	201580644	ת.ז.	רחמני תמר	מכר

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	רביעית	15/512

בעלויות

32013/2015/2	1 / 2	014429781	ת.ז.	בן דוד (דודטאשילי) מיכאל (משה)	מכר
32013/2015/2	1 / 2	1442978	ת.ז.	דודטאשילי משה	מכר

93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

משכנתאות

19637/2023/1	בשלמות	516230208	חברה	הראל +60 בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32013/2015/3				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	רביעית	17/512

בעלויות

32013/2015/4	1 / 2	021782180	ז.ת.	וויס אלימלך אדוארד	מכר
32013/2015/4	1 / 2	066512930	ז.ת.	וויס רות	מכר

משכנתאות

1615/2008/3	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32013/2015/5				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	רביעית	17/512

בעלויות

32210/2022/1	בשלמות	038765236	ז.ת.	אהרונב אמנון	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	--------------	---------------

הערות

20133/2014/51				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.					

93221 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	חמישית	15/512

בעלויות

מכר	זינגר יעקב ישראל	ת.ז.	036701431	1 / 2	15250/2025/1
מכר	זינגר שרה	ת.ז.	037973070	1 / 2	15250/2025/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	3719/2026/1
דרגה: שניה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30064/2016/10
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	חמישית	15/512

בעלויות

מכר	מקסימוב בוריס	ת.ז.	14657217	בשלמות	34918/2018/2
-----	---------------	------	----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	14967/2016/1
דרגה: ראשונה					

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	14367/2025/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				34918/2018/3
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	חמישית	17/512



93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

בעלויות

29762/2013/51	1 / 2	301339479	ת.ז.	כרמלי יונתן	מכר ללא תמורה
29762/2013/51	1 / 2	200513422	ת.ז.	כרמלי רבקה	מכר ללא תמורה

הערות

29762/2013/52				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 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שישית	17/512

בעלויות

30064/2016/13	1 / 2	022669113	ת.ז.	לוי אלעד ניסים	מכר
30064/2016/13	1 / 2	028733301	ת.ז.	לוי אביטל	מכר

משכנתאות

56097/2022/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: שניה

הערות

30064/2016/14				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שישית	15/512

בעלויות

34918/2018/4	1 / 2	309306462	ת.ז.	חחיאשוילי שוטה	מכר
34918/2018/4	1 / 2	309306546	ת.ז.	חחיאשוילי נאתלה	מכר

הערות

34918/2018/5				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שישית	15/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	5009/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	צסיס ולדימיר	ת.ז.	14602247	1 / 2	51588/1990/1
שכירות	צסיס מריה	ת.ז.	014602254	1 / 2	51588/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2021	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שישית	17/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	5009/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	לויאשוילי שלום	ת.ז.	1/493574	1 / 2	52348/1990/1
שכירות	לויאשוילי איזולדה	ת.ז.	1/493575	1 / 2	52348/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2021	חלק בנכס: בשלמות	

הערות

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	19223/1995
הערות:	תיק בימ"ש 03-08360-95-0 הליך 0300042839 מיום 23.11.95	

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	53929/2025/1
הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 0316382944, הליך מס' 0000000012 מיום 10/12/2025	

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שביעית	17/512



93221

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

בעלויות

34918/2018/6	1 / 2	310640040	ת.ז.	גורביץ סרפימה	מכר
34918/2018/6	1 / 4	310640040	ת.ז.	גורביץ סרפימה	מכר
34918/2018/6	1 / 4	310640073	ת.ז.	ברליאנד יבגניה	מכר

הערות

34918/2018/7				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	החלק ברכוש המשותף
59.60	שביעית	15/512

בעלויות

34918/2018/8	1 / 2	54975156	ת.ז.	רומי שרה	מכר
34918/2018/8	1 / 2	54975156	ת.ז.	רומי שרה	מכר

הערות

34918/2018/9				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שביעית	15/512

בעלויות

6502/2002/1	1 / 2	064579410	ת.ז.	באביאן יוסף	מכר
6502/2002/1	1 / 2	051732055	ת.ז.	באביאן אילנה	מכר

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שביעית	17/512

בעלויות

5009/1989	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	-------------	-----------------

93221 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 7

חכירות

43276/2023/1	1 / 2	204742621	ת.ז.	קוסטינר משה חיים	העברת שכירות
43276/2023/1	1 / 2	205450737	ת.ז.	קוסטינר שרה	העברת שכירות
בשלמות		חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	תאריך סיום: 31/03/2070	ראשית רמה:

משכנתאות

43276/2023/2	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה
43276/2023/3	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					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 18.00 ש"ח

93224

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30643 חלקה: 27

הכנס נוצר ע"י שטר:	23160/2012	מיום:	30/10/2012	סוג שטר:	פרעלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

				שטח במ"ר		רשויות
				19,340		עיריית ירושלים

גבולות	
גבולות לפי תשריט	נפון
גבולות לפי תשריט	דרום
גבולות לפי תשריט	מזרח
גבולות לפי תשריט	מערב

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 4

בעלויות

		הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
		עיריית ירושלים	חלוקה	30/10/2012	23160/2012/8	
החלק בנכס						
בשלמות						

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
23160/2012/1000	30/10/2012	הערת אזהרה	הקרן לירושלים		
				בחלק בנס	בתנאי שטר מקורי
				בשלמות	17220/1994/1
		הערות: בגין הסכם			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
23160/2012/1001	30/10/2012	הערת אזהרה	מפעל הפיס		
				בתנאי שטר מקורי	החלק בנס
				18373/2002/1	בשלמות
		הערות: בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה			
על כל הבעלים					

93224

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30643 חלקה: 27

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026 קישור לתוכנית			

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 18.00 ש"ח



93222

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 60

הנכס נוצר ע"י שטר:	658/2023	מיום:	01/11/2023	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	2,355				

גבולות

צפון	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
דרום	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מזרח	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מערב	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 19

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
658/2023/4 לשכת פרצלציה	01/11/2023	חלוקה	עיריית ירושלים		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026		
			קישור לתוכנית		

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

תאריך
13/05/2026
כ"ו אייר תשפ"ו
שעה: 08:59

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 93222

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 60

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



93219

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 20

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר			
עיריית ירושלים	1,435			

גבולות

צפון	בהתאם לתצ"ר מס 529/85
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

הערות רשם המקרקעין

חניה פרטית

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
7280/1987/6	27/09/1987	חלוקה	מדינת ישראל	בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12986/2017/1	21/05/2017	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7437, מיום 01.02.2017, עמוד 3027 (חלק).			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הערות: תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026 קישור לתוכנית			

93219

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30643 חלקה: 20

זיקות הנאה				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
7280/1987/4	27/09/1987	זיקת הנאה	חלקה כפופה	החלקה בשלמותה משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי-רגל ולכלי-רכב וזכות חניה חופשית לכלי-רכב לטובת חלקות 8,7,6,5
		לטובת	שם המוטב	
		הציבור		

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 18.00 ש"ח



93220

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30643 חלקה: 32

הנכס נוצר ע"י שטר:	23160/2012	מיום:	30/10/2012	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	2,686				

גבולות

צפון	גבולות לפי תשריט
דרום	גבולות לפי תשריט
מזרח	גבולות לפי תשריט
מערב	גבולות לפי תשריט

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 22

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
23160/2012/10	30/10/2012	חלוקה	מדינת ישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים		
		הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026		
			קישור לתוכנית		

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 18.00 ש"ח



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית ירושלים	1,182	33	מוסכם	5016/1989

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026
הערות:		

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	משועבדת לזכות מעבר חופשי במפלס הקרקע במעברים הפתוחים והמפולשים. ביחד עם חלקות 7,6 באותו גוש.
לטובת	ציבור הולכי הרגל	7280/1987/3

זיקת הנאה	נהנית	נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ובזכות חניה חופשית לכלי רכב. ביחד עם חלקות 8,7,6 באותו גוש
לטובת	גוש שומה 30643	7280/1987/4

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	קרקע	17/512

בעלויות

מכר	פטרופ בנימין	ת.ז.	203308762	1 / 2	16740/2017/1
מכר	פטרופ אלישבע	ת.ז.	314677311	1 / 2	16740/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	26447/2021/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	2828/2024/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין
הערות:		



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	קרקע	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	בשלמות	46335/2024/11
---------------	---------------------------------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	46335/2024/12
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	קרקע	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	בשלמות	46335/2024/13
---------------	---------------------------------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	46335/2024/14
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	קרקע	17/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	קצב יוסף	20132/2014/29	1 / 2	036245132	ת.ז.
מכר ללא תמורה	קצב לייאת	20132/2014/29	1 / 2	053092110	ת.ז.

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	42470/2023/1
דרגה: שניה					

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	7167/2025/1
דרגה: ראשונה					

93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

הערות

20132/2014/30				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.					

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
הערות: ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	17/512

בעלויות

5017/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

8092/2026/1	בשלמות	314737388	ת.ז.	לומברד מרים טובה	תיקון תנאים בשכירות
הערות: חלק בנכס: בשלמות					
נרשמה חכירה מהוונת					רמה: ראשית
תאריך סיום: 31/03/2073					

משכנתאות

15039/2026/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
הערות: ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	ראשונה	15/512

בעלויות

19731/2026/27	בשלמות	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	מכר ללא תמורה
---------------	--------	---------------------------------	---------------

93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

הערות

19731/2026/28				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	החלק ברכוש המשותף
59.60	ראשונה	15/512

בעלויות

5017/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

50558/1990/1	1 / 2	1493685	ת.ז.	שמליקאשוילי דוד	שכירות
50558/1990/1	1 / 2	1493692	ת.ז.	דויטאשוילי רחל	שכירות
חלק ברכוש המשותף		חלק בנכס:		תאריך סיום: 31/03/2020	רמה: ראשית

הערות

10343/1997				לשכת ההוצאה לפועל ירושלים	צו עקול
הערות: תיק 03-17350-97-3 הליך 0300127794 מיום 16.7.97					

4280/1999				פרום גדעון	צו ניהול ע"י כונס נכסים
הערות: בגין צו הוצל"פ י-ם תיק 03-05082-99-2 מיום 11.3.99					

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	17/512

בעלויות

17863/2025/1	בשלמות	011389491	ת.ז.	ניסנוב רחמין	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	--------------	---------------

הערות

32015/2015/38				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------

93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

17/512				שניה	68.30
--------	--	--	--	------	-------

בעלויות

20132/2014/32	1 / 4	307187609	ת.ז.	יעקובוב רומן	מכר ללא תמורה
20132/2014/32	1 / 4	30718760-9	ת.ז.	יעקובוב רומן	מכר ללא תמורה
20132/2014/32	1 / 4	30718930-8	ת.ז.	יעקובוב איליה	מכר ללא תמורה
20132/2014/32	1 / 4	30718933-2	ת.ז.	יעקובוב לובה	מכר ללא תמורה

הערות

20132/2014/33				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

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
15/512				שניה	59.60

בעלויות

46479/2024/1	בשלמות	206671414	ת.ז.	הכס גילה	מכר
--------------	--------	-----------	------	----------	-----

משכנתאות

46479/2024/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20132/2014/36				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 11

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
15/512				שניה	59.60

בעלויות

49756/2022/1	1 / 2	208924001	ת.ז.	בן עמי רוחמה	מכר
49756/2022/1	1 / 2	208502468	ת.ז.	בן-עמי אליהו	מכר



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

משכנתאות

48649/2024/1	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20451/2014/8				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.					

תת חלקה 12

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
17/512				שניה	68.30

בעלויות

5017/1989	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

8721/2026/1	בשלמות	000107151	ת.ז.	בן יחזקאל רבקה	העברת שכירות
חלק בנכס: בשלמות					רמה: ראשית
נרשמה חכירה מהוונת					תאריך סיום: 05/03/2072

תת חלקה 13

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
17/512				שלישית	68.30

בעלויות

20132/2014/38	1 / 2	201550894	ת.ז.	ברנהולץ שמעון	מכר ללא תמורה
20132/2014/38	1 / 2	305570772	ת.ז.	חינסקי תהילה	מכר ללא תמורה

משכנתאות

13879/2013/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20132/2014/39				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.					



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
ראו בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					הערות:

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שלישית	15/512

בעלויות

מכר	מנדלוביץ לאה	ת.ז.	324864800	1 / 2	37916/2024/1
מכר	מנדלוביץ שלמה אריה	ת.ז.	209072214	1 / 2	37916/2024/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	37916/2024/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				47240/2023/1
ראו בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					הערות:

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				267/2024/2
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שלישית	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	פז שמעון	ת.ז.	025108622	בשלמות	6598/2014/1
---------------	----------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	17821/2014/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

17/512				שלישית	68.30
--------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

34318/2023/1	1 / 2	027268242	ת.ז.	עבדי מיכאל	מכר
34318/2023/1	1 / 2	034024455	ת.ז.	עבדי אילנית	מכר

משכנתאות

34318/2023/2	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20132/2014/45				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.	

34318/2023/3		520024175	חברה	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה עד לתאריך 20.09.2027	

תת חלקה 17

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
17/512				רביעית	68.30

בעלויות

20224/2018/1	1 / 2	308402551	ת.ז.	יפה מנחם ציון	מכר
20224/2018/1	1 / 2	307840975	ת.ז.	יפה נאווה תהילה	מכר

משכנתאות

23336/2021/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: שניה

הערות

29762/2013/16				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.	

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	--	------------------------------------	------------------------------



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

הערות: ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	רביעית	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	בשלמות	46335/2024/15
---------------	---------------------------------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	46335/2024/16
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	רביעית	15/512

בעלויות

מכר	מקסימוב חיקה	ת.ז.	1639743	1 / 2	32015/2015/39
צוואה	רפאילוב ברטה	ת.ז.	16397457	1 / 2	2912/2020/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32015/2015/40
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	רביעית	17/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	גרילק חיים דב	ת.ז.	300115300	1 / 2	20132/2014/47
מכר ללא תמורה	גרילק רות	ת.ז.	200549046	1 / 2	20132/2014/47

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	8652/2023/1
דרגה: ראשונה					



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

8652/2023/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20132/2014/48				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.					

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
הערות: ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	חמישית	17/512

בעלויות

48273/2021/1	1 / 2	208025494	ת.ז.	הלפרט רבקה	מכר
48273/2021/1	1 / 2	207148958	ת.ז.	אוסטרי יהודה	מכר

משכנתאות

48273/2021/2	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

30017/2016/6				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
הערות: ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	חמישית	15/512

93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

בעלויות

14139/2008/3	1 / 2	039988613	ת.ז.	סימן טוב שמואל	מכר
14139/2008/3	1 / 2	036621423	ת.ז.	סימן טוב אסתר	מכר

משכנתאות

14139/2008/4	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	חמישית	15/512

בעלויות

34917/2018/25	1 / 2	038239711	ת.ז.	וינוגרד מיכאל בנימין	מכר
34917/2018/25	1 / 2	040914293	ת.ז.	וינוגרד לאה רייזל	מכר

משכנתאות

42786/2022/1	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	תיקון משכנתה
					דרגה: ראשונה

42823/2022/1	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

34917/2018/26				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	חמישית	17/512

בעלויות

18437/2024/1	1 / 2	316001882	ת.ז.	זילברשלג אלישבע	מכר
18437/2024/1	1 / 2	208802967	ת.ז.	זילברשלג משה	מכר

93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

משכנתאות

18437/2024/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

34917/2018/28				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שישית	17/512

בעלויות

20132/2014/50	1 / 2	066637497	ז.ת.	וינוגרד יהושע	מכר ללא תמורה
20132/2014/50	1 / 2	066664442	ז.ת.	שוואב רבקה	מכר ללא תמורה

משכנתאות

810/2008/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20132/2014/51				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.					

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					הערות:

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שישית	15/512

בעלויות

32014/2015/2	1 / 2	1657775	ז.ת.	טטראשווילי רפאל	מכר
32014/2015/2	1 / 2	1657776	ז.ת.	טטראשווילי יזילדה	מכר



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

משכנתאות

14286/2002/1	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

9769/2003/1	1 / 2	16577769	ת.ז.	טראושוילי יזולדה	צו ניהול ע"י אפוטרופוס
					הערות: תמש 8700/02 מיום 2/7/2002 בימ"ש לענייני משפחה בירושלים

32014/2015/3				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שישית	15/512

בעלויות

5017/1989	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

50593/1990/1	בשלמות	014932081	ת.ז.	חונדיאשוילי רות	שכירות
					רמה: ראשית
					תאריך סיום: 31/03/2021
					חלק בנכס: בשלמות
					נרשמה חכירה מהוונת

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שישית	17/512

בעלויות

30017/2016/7	1 / 3	312932387	ת.ז.	גורביץ ילנה	מכר
30017/2016/7	1 / 3	312932387	ת.ז.	גורביץ ילנה	מכר
29190/2022/1	1 / 3	312932387	ת.ז.	גורביץ ילנה	צוואה

הערות

30017/2016/8				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 29

93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שביעית	17/512

בעלויות

מכר	במברגר אברהם	דרכון ארה"ב	565645641	1 / 2	35836/2022/1
מכר	במברגר חיה בילא	ת.ז.	342766243	1 / 2	35836/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	35836/2022/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				39485/2025/1
הערות:	ראה בקשה מיום 16/07/2025 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין				

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שביעית	15/512

בעלויות

מכר	מזרחי שושנה	ת.ז.	055467302	1 / 2	25226/2006/1
מכר	מזרחי אשר	ת.ז.	056017916	1 / 2	25226/2006/1

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שביעית	15/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	5017/1989
-----------------	-------------	--	--	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	ישר אריאל	ת.ז.	211485511	1 / 2	44272/2022/1
העברת שכירות	ישר רחל	ת.ז.	315322982	1 / 2	44272/2022/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2069	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנסח: בשלמות



93215

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 5

משכנתאות

44272/2022/2	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

39485/2025/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
ראה בקשה מיום 16/07/2025 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					הערות:

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שביעית	17/512

בעלויות

5274/2014/1	1 / 2	300966512	ת.ז.	יחיא אריאל	מכר
5274/2014/1	1 / 2	200842003	ת.ז.	יחיא הדס	מכר

משכנתאות

33126/2017/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

43719/2022/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

21603/2022/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
ראה בקשה מיום 6.3.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					הערות:

47240/2023/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
ראה בקשה מיום 05.09.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					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

תאריך
13/05/2026
כ"ו אייר תשפ"ו
שעה: 08:57

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 93215

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30643 חלקה: 5

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



93217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 9

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר			
עיריית ירושלים	3,444			

גבולות

צפון	בהתאם לתצ"ר מס 529/85
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
7280/1987/6	27/09/1987	חלוקה	מדינת ישראל	
				החלק בנכס
				בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	
		הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026	
			קישור לתוכנית	

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 18.00 ש"ח



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	
עיריית ירושלים	2,580	33	מוסכם	1923/1990	
כתובת:	שד' נוה יעקב 46, ירושלים				

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	19732/2026/1
הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בליקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026	

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב וזכות חניה חופשית לכלי רכב			
	לטובת	30643	גוש שומה	20	7280/1987

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
95.50	קרקע	1/32

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	1923/1990
-----------------	-------------	--------	-----------

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	14949/2010/1
------------------------------	-------------------------------------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
96.40	קרקע	1/32

בעלויות

מכר	בודה אברהם מרדכי	ת.ז.	039561006	1 / 2	27084/2019/1
מכר	בודה חדוה ברכה	ת.ז.	200383941	1 / 2	27084/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27084/2019/2
דרגה:	ראשונה				



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

הערות

20133/2014/24				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.					

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	קרקע	1/32

בעלויות

29762/2013/23	1 / 2	4291839	ז.ת.	סרי אמירה סמירה	מכר ללא תמורה
10570/2024/1	1 / 2	042918391	ז.ת.	סרי אמירה	ירושה

הערות

29762/2013/24				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.					

3505/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
הערות: התחייבות מיום 27.07.2022					

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
95.50	קרקע	1/32

בעלויות

30017/2016/23	1 / 2	040681926	ז.ת.	ניימן טוביה	מכר
30017/2016/23	1 / 2	011738093	ז.ת.	ניימן אסנת	מכר

משכנתאות

19704/2013/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
דרגה: ראשונה					

הערות

30017/2016/24				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	חברה	515630226	2639/2023/1
	הערות:	התחייבות מיום 8.7.2021		

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
95.50	ראשונה	1/32

בעלויות

מכר ללא תמורה	כהן מוריס	ת.ז.	69824910	1 / 2	29762/2013/27
מכר ללא תמורה	כהן טליה	ת.ז.	54142328	1 / 2	29762/2013/27

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29762/2013/28
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	חברה	515630226	3512/2023/1
	הערות:	התחייבות מיום 27.7.2022		

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	ראשונה	1/32

בעלויות

מכר	קארו אריאל	ת.ז.	300514114	1 / 2	28593/2017/1
מכר	קארו מרים	ת.ז.	200283604	1 / 2	28593/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28593/2017/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32014/2015/25
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	ראשונה	1/32

בעלויות

מכר	יעקובוב רפיק	ת.ז.	307002063	1 / 4	32014/2015/27
מכר	יעקובוב ורוניקה	ת.ז.	307002121	1 / 4	32014/2015/27
צוואה	יעקובוב ורוניקה	ת.ז.	307002121	1 / 4	14770/2016/1
מכר ללא תמורה	יעקובוב ורוניקה	ת.ז.	307002121	1 / 4	29756/2016/2

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	32014/2015/28
הערות:			

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ חברה	515630226	2640/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 11.1.2022		

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.50	ראשונה	1/32

בעלויות

מכר	אמינוב שמעון	ת.ז.	3-06635871	1 / 4	30017/2016/25
מכר	אמינוב אנג'לה	ת.ז.	3-06635921	1 / 4	30017/2016/25
מכר	אמינוב שמעון	ת.ז.	306635871	1 / 40	30017/2016/25
מכר	אמינוב אנג'לה	ת.ז.	306635871	19 / 80	30017/2016/25
מכר	אמינוב שמעון	ת.ז.	306635871	19 / 80	30017/2016/25

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	30017/2016/26
הערות:			

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ חברה	515630226	2714/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 21.1.2022		

תת חלקה 9



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
95.50	שניה	1/32

בעלויות

מכר	כץ יפים	ת.ז.	30582678	1 / 2	30017/2016/27
מכר	כץ אילינה	ת.ז.	30582683	1 / 2	30017/2016/27

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	30017/2016/28
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ חברה	515630226	2713/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 8.7.2021		

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	שניה	1/32

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	1923/1990	בשלמות
-----------------	-------------	-----------	--------

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	שניה	1/32

בעלויות

מכר	שנקר דוד	ת.ז.	037817780	1 / 2	30017/2016/29
מכר	מרטין אלקה	ת.ז.	052862521	1 / 2	30017/2016/29

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	30017/2016/30
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.50	שניה	1/32



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

בעלויות

1923/1990	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

79/2024/1	1 / 2	300138880	ת.ז.	שפרלינג שמואל יעקב	העברת שכירות עפ"י צו בימ"ש
79/2024/1	1 / 2	300520061	ת.ז.	שפרלינג דבורה אסתר	העברת שכירות עפ"י צו בימ"ש
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת		31/03/2024	תאריך סיום: ראשית רמה:

משכנתאות

79/2024/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 13

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/32				שלישית	79.50

בעלויות

34918/2018/12	1 / 2	302833082	ת.ז.	לוי ישראל מאיר	מכר
34918/2018/12	1 / 2	302975966	ת.ז.	לוי יונה חיה	מכר

משכנתאות

34705/2022/1	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: שניה

הערות

34918/2018/13				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

2904/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
				התחייבות מיום 27.7.2022	הערות:

תת חלקה 14

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/32				שלישית	96.40



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

בעלויות

32014/2015/30	1 / 3	309319242	ת.ז.	קריביצקי נינה	מכר
38128/2021/1	1 / 3	309319382	ת.ז.	אנגולנקו יהודית	עדכון פרטי זיהוי
39768/2022/1	1 / 3	309319242	ת.ז.	קריביצקי נינה	צוואה

משכנתאות

605/1993/2	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32014/2015/31				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	שלישית	1/32

בעלויות

49887/2025/1	1 / 2	311525968	ת.ז.	שפירא יעקב מרדכי	מכר
49887/2025/1	1 / 2	318409646	ת.ז.	שפירא לאה	מכר

משכנתאות

49887/2025/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20133/2014/27				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.					

2999/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
08.07.2021 התחייבות מיום					הערות:

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

1/32				שלישית	95.50
------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

29762/2013/31	1 / 2	06779806	ת.ז.	לוי (חממי) דליה	מכר ללא תמורה
29885/2016/1	1 / 2	067798066	ת.ז.	לוי דליה	ירושה

משכנתאות

53086/1991/2	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

29762/2013/32				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.	

2895/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
				התחייבות מיום 12.10.2021	הערות:

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.50	רביעית	1/32

בעלויות

1923/1990	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

61947/1991/1	1 / 3	15769144	ת.ז.	סקובסקי סופיה	העברת שכירות
22843/2011/1	1 / 6	015769144	ת.ז.	סקובסקי סופיה	העברת שכירות בירושה
22843/2011/2	1 / 2	015769144	ת.ז.	סקובסקי סופיה	העברת שכירות בירושה
	בשלמות			תאריך סיום: 14/06/2023	רמה: ראשית
	חלק בנס:				

הערות

2874/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
				התחייבות מיום 08.07.2021	הערות:

תת חלקה 18



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
96.40	רביעית	1/32

בעלויות

מכר ללא תמורה	ממון ויקטוריה	ת.ז.	1481999/9	בשלמות	20133/2014/29
---------------	---------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	20133/2014/30
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	רביעית	1/32

בעלויות

מכר ללא תמורה	שטיגליץ פנחס	ת.ז.	300286036	1 / 2	20133/2014/32
מכר ללא תמורה	שטיגליץ הודיה מרים	ת.ז.	302460381	1 / 2	20133/2014/32

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	29175/2011/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	1501/2026/1
דרגה:	שניה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	20133/2014/33
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	חברה	515630226	2868/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 8.7.2021			

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

1/32				רביעית	95.50
------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

34918/2018/14	1 / 2	14252381	ת.ז.	כהן שמעון	מכר
34918/2018/14	1 / 2	15235781	ת.ז.	כהן גילה	מכר

משכנתאות

24795/2012/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

34918/2018/15				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

2914/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
				התחייבות מיום 27.7.2022	הערות:

תת חלקה 21

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/32				חמישית	95.50

בעלויות

20133/2014/35	1 / 2	011997780	ת.ז.	שרפמן אפרים אהרן	מכר ללא תמורה
20133/2014/35	1 / 2	036977957	ת.ז.	שרפמן מרים	מכר ללא תמורה

משכנתאות

8891/2008/2	בשלמות	520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

20133/2014/36				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.	

2919/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
				התחייבות מיום 27.7.2022	הערות:

93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	חמישית	1/32

בעלויות

מכר	משגב שאול דוד	ת.ז.	039400189	1 / 2	27453/2016/1
מכר	משגב רבקה נעמי	ת.ז.	309939668	1 / 2	27453/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27453/2016/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29762/2013/36
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	חברה	515630226		2932/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 08.07.2021				

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	חמישית	1/32

בעלויות

מכר ללא תמורה	גודלי שחר	ת.ז.	062850417	1 / 2	20133/2014/38
מכר ללא תמורה	גודלי מרים	ת.ז.	039700919	1 / 2	20133/2014/38

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20133/2014/39
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	חברה	515630226		2911/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 08.07.2021				

תת חלקה 24



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
96	חמישית	1/32

בעלויות

מכר	גבריאילוב מיכאל	ת.ז.	310284658	1 / 4	30017/2016/33
מכר	גבריאילוב זוכרו	ת.ז.	310284674	1 / 4	30017/2016/33
מכר	גבריאילוב בלור	ת.ז.	310284419	1 / 4	30017/2016/33
צוואה	גברילוב בלור	ת.ז.	310284419	1 / 4	27041/2022/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	30017/2016/34
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.50	שישית	1/32

בעלויות

מכר ללא תמורה	נוריאל יצחק	ת.ז.	6429932	בשלמות	29762/2013/39
---------------	-------------	------	---------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29762/2013/40
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	החלק ברכוש המשותף
79.90	שישית	1/32

בעלויות

מכר	מנשה אברהם	ת.ז.	059763292	בשלמות	30017/2016/35
-----	------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	30017/2016/36
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	חברה	515630226	2916/2023/1
------------	--------------------------------	------	-----------	-------------



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

הערות: התחייבות מיום 27.7.2022

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	שישית	1/32

בעלויות

מכר ללא תמורה	מור ריקי	ת.ז.	56354293	1 / 2	29762/2013/43
מכר ללא תמורה	מור יצחק	ת.ז.	53362661	1 / 2	29762/2013/43

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29762/2013/44
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ חברה	515630226	2917/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 27.7.2022		

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
95.50	שישית	1/32

בעלויות

מכר	ספרלינג נחום	ת.ז.	301063343	1 / 2	32014/2015/36
מכר	ספרלינג אסתר	ת.ז.	301553772	1 / 2	32014/2015/36

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32014/2015/37
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

הערת אזהרה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ חברה	515630226	2910/2023/1
הערות:	התחייבות מיום 12.10.2021		

הערת אזהרה	שטיגליץ פנחס	ת.ז.	300286036	6150/2026/1
	שטיגליץ הודיה מרים	ת.ז.	302460381	
הערות:	בגין הסכם			



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

12918/2026/1		520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה לרישום משכנתה
התחייבות מיום 15/3/26					הערות:
שטיגליץ הודיה מרים, שטיגליץ פנחס					הלווים:

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.50	שביעית	1/32

בעלויות

19740/2020/1	1 / 2	204023832	ת.ז.	גליק ישראל חיים	מכר
19740/2020/1	1 / 2	205414931	ת.ז.	גליק רות	מכר

משכנתאות

19740/2020/2	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

30017/2016/38				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

2898/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
התחייבות מיום 22.8.2021					הערות:

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	שביעית	1/32

בעלויות

30017/2016/39	1 / 2	327308896	ת.ז.	טרכטמן אורי	מכר
30017/2016/39	1 / 2	324317064	ת.ז.	טרכטמן ולריה רות	מכר

משכנתאות

10181/2015/1	בשלמות	520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה



93218

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

19807/2019/1	בשלמות	520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

30017/2016/40				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

2900/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
הערות: התחייבות מיום 12.12.2021					

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.90	שביעית	1/32

בעלויות

19685/2026/1	1 / 2	302836556	ת.ז.	קרפ מרדכי מאיר	מכר
19685/2026/1	1 / 2	203077995	ת.ז.	קרפ דבורה	מכר

משכנתאות

19685/2026/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32014/2015/40				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

2863/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
הערות: התחייבות מיום 8.7.2021					

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.50	שביעית	1/32

בעלויות

11278/2016/1	בשלמות	011968401	ת.ז.	אברם רחל	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	----------	---------------

93218 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 8

הערות

20133/2014/48				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.					

2865/2023/1		515630226	חברה	א.פ.י נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ	הערת אזהרה
הערות: התחייבות מיום 21.2.2022					

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 18.00 ש"ח



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית ירושלים	1,510	33	מוסכם	5008/1989

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026	הערות:

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	זכות מעבר חופשי במפלס הקרקע לצבור הולכי הרגל במעברים הפתוחים והמפולשים ביחד עם חלקות 7,5
	לטובת	ציבור הולכי הרגל
		7280/1987/3

זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ובזכות חניה חופשית. ביחד עם חלקות 8,7,5, באותו גוש.
	לטובת	גוש שומה 30643
		7280/1987/4

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	קרקע	17/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	גרינהוט משה	ת.ז.	300312030	1 / 2	20132/2014/41
מכר ללא תמורה	גרינהוט בת שבע	ת.ז.	301199584	1 / 2	20132/2014/41

הערות

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

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	קרקע	15/512

בעלויות

מכר	אנגל חיים	ת.ז.	200752970	1 / 2	34917/2018/29
-----	-----------	------	-----------	-------	---------------

93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

מכר	אנגל שרה מלכה	ת.ז.	305578635	1 / 2	34917/2018/29
-----	---------------	------	-----------	-------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	34917/2018/30
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	קרקע	15/512

בעלויות

מכר	ספטנר נחום	ת.ז.	207956327	1 / 2	3232/2023/1
מכר	ספטנר נעמי	ת.ז.	315245357	1 / 2	3232/2023/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	3232/2023/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	קרקע	17/512

בעלויות

מכר	יפרח זהרה	ת.ז.	069670909	1 / 2	10136/2025/1
מכר	יפרח יהודה	ת.ז.	075124032	1 / 2	10136/2025/1

משכנתאות

משכנתה	קרדיט 360 משכנתאות בע"מ	חברה	516567393	בשלמות	10136/2025/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	קרדיט 360 משכנתאות בע"מ	חברה	516567393	בשלמות	10136/2025/3
דרגה:	שניה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	46335/2024/18
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

10136/2025/4		520017393	חברה	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: הימנעות מעשיית עסקה עד לתאריך 06.05.2029					

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	17/512

בעלויות

מכר	ספייסר שלמה יצחק	ת.ז.	304931157	1 / 2	34917/2018/31
מכר	שרייבר תמר	ת.ז.	305679102	1 / 2	34917/2018/31

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	34917/2018/32
-----------------------	-------------	--	--------	---------------

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	ראשונה	15/512

בעלויות

מכר	ורגס עקיבא יוחנן	ת.ז.	016023046	1 / 2	24422/2015/11
מכר	ורגס עקיבא יוחנן	ת.ז.	016023046	1 / 2	14938/2020/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26339/2013/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	24422/2015/12
-----------------------	-------------	--	--------	---------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק בי"מ/ש/הוצל"פ מס' 5299070920, הליך מס' 0000000001, מיום 05/01/2021	הערות:	433/2021/1
---------	--------------------------	--	--------	------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק בי"מ/ש/הוצל"פ מס' 5299070920, הליך מס' 0000000002, מיום 18/01/2021	הערות:	2070/2021/1
---------	--------------------------	--	--------	-------------



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	ראשונה	15/512

בעלויות

מכר	רובינשטיין משה אהרן	ת.ז.	342650702	1 / 2	31650/2018/1
מכר	רובינשטיין נחמה ברכה	ת.ז.	312597933	1 / 2	31650/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	31650/2018/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	19463/2024/1
דרגה:	שניה				

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	17/512

בעלויות

מכר	רוזנר משה	ת.ז.	314676487	1 / 2	30365/2024/1
מכר	רוזנר רבקה	ת.ז.	316031533	1 / 2	30365/2024/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30017/2016/4
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	17/512

בעלויות

מכר	יעקובסון רבקה ריזכא	ת.ז.	342488350	בשלמות	37073/2021/1
-----	---------------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32015/2015/43
-----------------------	-------------	--	--	--	---------------



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

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

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שניה	15/512

בעלויות

מכר	אביטל אביתר	ת.ז.	302756952	1 / 2	32015/2015/44
מכר	אביטל מלכה	ת.ז.	032549370	1 / 2	32015/2015/44

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	21779/2014/2
דרגה: ראשונה					

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	6320/2026/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32015/2015/45
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שניה	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	ממן אסתר	ת.ז.	037119567	1 / 2	20133/2014/2
מכר	ממן אסתר	ת.ז.	037119567	1 / 2	26984/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	6282/2010/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20133/2014/3
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	17/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	5008/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות בירושה	ארנבייב אוריאל	ת.ז.	016568404	1 / 2	50853/2024/2
תיקון טעות סופר בחוכר	ארנבייב אוריאל	ת.ז.	16568404	1 / 2	22439/2025/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2070	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שלישית	17/512

בעלויות

מכר	יעקובוביץ אורי שרגא	ת.ז.	204550214	1 / 2	28317/2024/1
מכר	יעקובוביץ לאה נחמה	ת.ז.	312419765	1 / 2	28317/2024/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	3428/2022/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	51927/2022/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	29961/2024/1
דרגה:	שניה				

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	32645/2024/1
דרגה:	שניה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	28317/2024/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שלישית	15/512

בעלויות

מכר	דיקמן משה נחמיה	ת.ז.	204744130	1 / 2	28071/2016/1
מכר	דיקמן בריינה מלכה	ת.ז.	311511828	1 / 2	28071/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28071/2016/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	7793/2026/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29762/2013/20
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערת אזהרה	מימון אהרון	ת.ז.	317700383		11622/2026/1
	מימון בתיה	ת.ז.	209252113		
הערות:	התחייבות מיום 09.03.26				

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שלישית	15/512

בעלויות

מכר	פולק יהודה	ת.ז.	021984901	1 / 2	32014/2015/4
עדכון פרטי זיהוי	פולק שרה	ת.ז.	302978341	1 / 2	4851/2021/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32014/2015/5
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה	וויס אברהם	ת.ז.	208800441		5071/2021/1
------------	------------	------	-----------	--	-------------



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

		208762864	ת.ז.	וויס יהודית פייגא	
				הערות:	התחייבות מיום 14/02/2021

13280/2021/1		520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה לרישום משכנתה
				הערות:	התחייבות מיום 15.4.21
				הלווים:	וויס יהודית פייגא, וויס אברהם

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שלישית	17/512

בעלויות

מכר	טגייב ג'מבולט	ת.ז.	321160871	1 / 2	32014/2015/7
מכר	טונקונגוב מדינה	ת.ז.	321160889	1 / 2	32014/2015/7

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	14332/2000/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32014/2015/8
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	רביעית	17/512

בעלויות

מכר	אוזלבו רבקה	ת.ז.	884526-5	1 / 2	30017/2016/9
מכר	אוזלבו רבקה	ת.ז.	8845265	1 / 2	30017/2016/9

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				30017/2016/10
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 18



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	רביעית	15/512

בעלויות

מכר	קופליק רפאל	ת.ז.	315592691	1 / 2	31584/2021/1
מכר	קופליק שרה נחמה	ת.ז.	315965434	1 / 2	31584/2021/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	31584/2021/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20133/2014/6
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	רביעית	15/512

בעלויות

מכר	שמרוט יהודה מאיר	ת.ז.	311509327	1 / 2	2545/2018/1
מכר	שמרוט אלישבע	ת.ז.	313519241	1 / 2	2545/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	2545/2018/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20133/2014/9
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערת אזהרה	שמרוט יוליאן	ת.ז.	310776695		22493/2022/1
	שמרוט אסמי	ת.ז.	310969688		
הערות:	התחייבות מיום 18.5.22				



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	רביעית	17/512

בעלויות

מכר	מנדלזון אברהם	ת.ז.	205464845	1 / 2	22214/2018/1
מכר	מנדלזון יפה שינדל	ת.ז.	206241309	1 / 2	22214/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	22214/2018/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20133/2014/12
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	חמישית	17/512

בעלויות

מכר	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון			בשלמות	23746/2023/1
-----	---------------------------------	--	--	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20133/2014/15
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	החלק ברכוש המשותף
59.60	חמישית	15/512

בעלויות

מכר	בינאשויילי ליאנה	ת.ז.	1641892	1 / 2	32014/2015/9
ירוושה	בינאשויילי ליאנה	ת.ז.	16498923	1 / 4	20727/2023/1



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

20727/2023/1	1 / 4	16418931	ת.ז.	בנסון גלה	ירושלה
--------------	-------	----------	------	-----------	--------

הערות

32014/2015/10				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	חמישית	15/512

בעלויות

22830/2023/1	1 / 2	16418931	ת.ז.	בנסון גלה	מכר
22830/2023/1	1 / 2	14426381	ת.ז.	בנסון אסתר	מכר

הערות

22830/2023/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	חמישית	17/512

בעלויות

5008/1989	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

26050/2017/1	1 / 2	300681012	ת.ז.	איידלשטיין יוסף דוד	העברת שכירות
26050/2017/1	1 / 2	305569816	ת.ז.	איידלשטיין רבקה	העברת שכירות
רמה: ראשית תאריך סיום: 01/04/2070 נרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות					

משכנתאות

26050/2017/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

17/512				שישית	68.30
--------	--	--	--	-------	-------

בעלויות

5116/2003/1	בשלמות	062202775	ת.ז.	יאור אליס	מכר
-------------	--------	-----------	------	-----------	-----

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שישית	15/512

בעלויות

1747/2019/1	1 / 2	316210277	ת.ז.	פרידמן שפרה	מכר
1747/2019/1	1 / 2	321558439	ת.ז.	פרידמן יהושוע לייב	מכר

הערות

20133/2014/18				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.					

29963/2024/1		325000164	ת.ז.	זונגשין יצחק דוד	הערת אזהרה
		325086437	ת.ז.	זונגשין תמר פרל	
הערות: התחייבות מיום 18.07.24					

42882/2024/1		520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה לרישום משכנתה
הלוחים: זונגשין תמר פרל, זונגשין יצחק דוד					

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שישית	15/512

בעלויות

5008/1989	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

17462/2017/2	בשלמות	520024175	חברה	פרצות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנסח:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2018	תאריך סיום:	רמה: ראשית



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שישית	17/512

בעלויות

מכר	פישצ'נסקי רחל	ת.ז.	1667803	1 / 2	34917/2018/33
ירוושה	פישצנסקי רחל	ת.ז.	016678039	1 / 2	2727/2023/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	34917/2018/34
-----------------------	-------------	--	--------	---------------

הערה על מינוי אפוטרופוס	טופלד אננה	ת.ז.	016678047	2727/2023/2
הערות:	תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' א"פ 60174-07-22, מיום 17 נובמבר 2022			

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שביעית	17/512

בעלויות

מכר	גלוסקינוס אפרים נחום	ת.ז.	207294638	1 / 2	16251/2020/1
מכר	גלוסקינוס מיכל	ת.ז.	208810762	1 / 2	16251/2020/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	16251/2020/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	26257/2023/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	הערות:	20133/2014/21
		סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	ראה בקשה מיום 18.5.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין	הערות:	31919/2022/1
------------------------------	------------------------------------	---	--------	--------------



93216

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שביעית	15/512

בעלויות

מכר ללא תמורה	בונדק יהודית	ת.ז.	050428283	בשלמות	13757/2019/1
---------------	--------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	13757/2019/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

הערת אזהרה	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חברה	520017393	13757/2019/3
הערות: התחייבות להימנעות מעשיית עסקה עד תאריך 24/12/2023				

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.60	שביעית	15/512

בעלויות

מכר	רוזנטל יעקב גדליהו	ת.ז.	315969816	1 / 2	15536/2023/1
מכר	רוזנטל רחל	ת.ז.	208790618	1 / 2	15536/2023/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכזי דסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	15536/2023/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32014/2015/17
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	31919/2022/1
הערות: ראה בקשה מיום 18.5.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין		

תת חלקה 32

93216 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30643 חלקה: 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שביעית	17/512

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	5008/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	פלדמן מרדכי	ת.ז.	032490047	1 / 2	46681/2022/1
תיקון תנאים בשכירות	פלדמן בת שבע	ת.ז.	200291276	1 / 2	46681/2022/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2070	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	22536/2023/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				31919/2022/1
הערות:	ראה בקשה מיום 18.5.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין				

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 18.00 ש"ח



93233

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30643 חלקה: 59

הנכס נוצר ע"י שטר:	658/2023	מיום:	01/11/2023	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	484	מקרקעי יעוד	דרך

גבולות

צפון	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
דרום	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מזרח	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022
מערב	עפ"י תצ"ר מס' 1886/2022

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30643 חלקה 19

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
658/2023/4 לשכת פרצלציה	01/11/2023	חלוקה	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19732/2026/1	07/05/2026	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
תכנית מתאר מקומית מס' 101-1141290 שפורסמה בילקוט פרסומים 14466 התשפ"ו, עמוד 5452 מיום 20/04/2026 קישור לתוכנית			

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

תאריך
13/05/2026
כ"ו אייר תשפ"ו
שעה: 09:02

נסח מס' 93233

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: 30643 חלקה: 59

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

נספח 4

**מכתב הרב הראשי לישראל ל.ס.
רה"ע ירושלים**

עמ' 174

David Yosef
The Rishon Lezion Chief Rabbi of Israel
President of the Great Rabbinical Court



דוד יוסף
הראשון לציון הרב הראשי לישראל
נשיא בית הדין הרבני הגדול

בי"ה, כי אדר, תשפ"ה לפ"ק
20 מרץ, 2025
שח" – 279 פה

לכבוד
ידידינו הנעלה, עוסק בצרכי ציבור באמונה
הרב חיים מאיר כהן הי"ד
סגן ראש העיר ירושלים

שלום וישע רב

במענה לשאלתו חנני לחשיבו כי אין שום מניעה לאשר תוכניות בניה למגורים לגובה ובגנים רבי קומות, בטענה שהשימוש במעלות שבת נאסרה על ידי כמה מהמוסקים. ולא ח"א. דעת רוב בנין ומנין של גדולי מורי ההוראה ובראשם אמו"ר רשכבה"ג מרן וצוק"ל, להתיר את השימוש במעלות שבת, כשהיא עומדת בכל התנאים הנדרשים. ובפרט במקום שהיא עומדת בכל ההקפדות והחומרות ההלכתיות שנקטו על ידי המכונים הטכנולוגים המאושרים, כפי הנדון בשאלתכם. וראה מה שכתב באורך אמו"ר מרן וצוק"ל בספרו יביע אומר חלק יא (תאריך סימן כד), ובהליכות עולם חלק ד (עמוד קנח) ועוד. ובנידון השאלה דידן עיקר השאלה אינה מחלכות שבת חשיכת לחלק אורח חיים, אלא זו שאלה שעיקרה הוא בחושן משפט, כי אין השאלה שלפנינו האם מותר לעלות במעלות שבת או לא, אלא האם צריכים למנוע מיזם שהשקיע הרבה, כדי שתאושר לו תוכנית זו. וזה ודאי אין בידנו רשות למנוע דבר שכזה, ובפעול כל אחד ינהג כדעת רבותיו.

וחנני לברכו שחפץ הי' בידו יצלח ולא תצא תקלה מתחת ידו, וכל העוסקים עם הציבור, יהיו עוסקים עמהם לשם שמים, שזכות אבותם מסייעתם וצדקתם עומדת לעד.

עקיבא ווייס



בברכת התורה

דוד יוסף
דוד יוסף

הראשון לציון הרב הראשי לישראל
נשיא בית הדין הרבני הגדול



י.ב. אלפי כשרים שכל סוף אי. האמ"ר מן צדקת אב"ד אפרים כ"א.
שאלת אב"ד מנצח ח"י האמ"ר מן אב"ד אפרים אפרים.
אמ"ר אפרים אפרים מן אב"ד אפרים, אמ"ר מן אב"ד אפרים אפרים.
בקימת אפרים אפרים. אב"ד אפרים אפרים, אב"ד אפרים אפרים.
י.ב. קולא מן אב"ד אפרים אפרים.

בית הרבנות הראשית, רחוב אהליאב 5, ירושלים, ת.ד. 36016, מיקוד 9446778, טל': 02-5313190, פקס: 02-5371305
The Chief Rabbinate House, 5 Aholiav St., Jerusalem 9446778, Israel, P.O.B. 36016, Tel: 02-5313190, Fax: 02-5371305
דוא"ל: rabbis@rab.gov.il

תצהיר

אני הח"מ, אורי גנץ נושא תעודת זהות מס' 302826078 לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמש כסמנכ"ל התחדשות עירונית ופיתוח עסקי בחברת א.פ.י. נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ ח.פ. 515630226 (להלן: "החברה").
2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בהתנגדות המוגשת מטעם החברה לתכנית מופקדת מס' 101-1141290 – התחדשות עירונית במתחם פטרי, נווה יעקב, ירושלים (להלן: "ההתנגדות").
3. כל העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, וידועות לי מתוקף תפקידי ו/או על פי עיון במסמכים ובאסמכתאות והיוועצות ביועצים מקצועיים.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אורי גנץ
סמנכ"ל התחדשות עירונית
ופיתוח עסקי
החברה
חתימה

19.5.26
תאריך

אישור

הנני מאשר כי ביום 19.5.26 הופיע לפניי ה"ח 11.5.26, המופקד לי אישית/ שזיהיתיו על פי תעודת זהות מספר 302826078, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל והתנחם עליה בפניי.

ש"י מורליץ
מ"ר
הירוק
פ"ד
ע"ד

19.5.26
תאריך