



Sharon Avni, Advocate שרון אבני, עו"ד
Shira Birnbaum, Advocate שירה בירנבאום, עו"ד
Tamar Avni, Advocate תמר אבני, עו"ד
Einav Ben Shimol, Advocate עינב בן שימול, עו"ד
Naama Lifshitz, Advocate נעמה ליפשיץ, עו"ד
Itay Avni, Advocate איתי אבני, עו"ד

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון. **02-6256305** Tel. פקס. **02-6254305** Fax
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

יפוי כח

גברת **שילה פנחס נטע**, נושאת ת.ז. **302770409**, ממנה בזאת את עורכי הדין: שרון אבני ו/או שירה בירנבאום ו/או תמר אבני ו/או עינב בן שימול ו/או נעמה ליפשיץ ו/או איתי אבני להיות באי כוחי בכל הנוגע להליכים תכנוניים ואחרים ביחס לנכס הידוע בגוש 30067 חלקה 88 ברחוב מלכי ישראל 25 בירושלים, לרבות ייצוג בהתנגדות לתכנית 101-1414101 וכל הליך אחר הנובע ממנה.

בלי לפגוע בכלליות המיני הנ"ל יהיו בא כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל כתב התנגדות, תובענה תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, בקשה למתן לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות, מכתבים, דרישות למסירת מידע על פי חוק חופש המידע ו/או על פי כל דין, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים מכל מומחה, או מוסד בכל תחום התמחות הנובע או קשור שמישרון או בעקיפין לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל גוף ו/או מוסד ציבורי ו/או פרטי לרבות כל מוסדות התכנון, כל בתי המשפט, לשכות הוצאה לפועל, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לערכאה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל על פי שקול דעתם של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצאו לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליציגי בפני כל מוסד תכנוני לרבות ועדות משנה של מוסדות תכנוניים למיניהם, רשם הקרקעות, לשכת רישום מקרקעין, ולחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל פעולה המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין, והכל ביחס לעניין הנ"ל.
11. ליציגי ולהופיע בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, הריני מאשר את מעשי באי כוחי ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ביפוי כח זה לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, והמילים הבאות תכלולנה את הרבים ולהיפך.

2026

6

לחודש

14

ולראיה באתי על החתום, היום יום

נעמה ליפשיץ, עו"ד
מ.ר. 71834
רחי הנביאים 31, ירושלים
פקס 02-6254305, טל 02-6256305

נעמה ליפשיץ, עורכת – דין
מ.ר. 71834

פנחס נטע
חתימה

הנני מאשרת את חתימת מרשתי הנ"ל



Sharon Avni, Advocate שרון אבני, עו"ד
Shira Birnbaum, Advocate שירה בירנבאום, עו"ד
Tamar Avni, Advocate תמר אבני, עו"ד
Einav Ben Shimol, Advocate עינב בן שימול, עו"ד
Naama Lifshitz, Advocate נעמה ליפשיץ, עו"ד
Itay Avni, Advocate אייתי אבני, עו"ד

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון. 02-6256305 Tel. פקס. 02-6254305 Fax.
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

יפוי כח

גברת שילה מזל גילה, נושאת ת.ז. 050221902, ממנה בזאת את עורכי הדין: שרון אבני ו/או שירה בירנבאום ו/או תמר אבני ו/או עינב בן שימול ו/או נעמה ליפשיץ ו/או אייתי אבני להיות באי כוחי בכל הנוגע להליכים טכנוניים ואחרים ביחס לנכס הידוע בגוש 30067 חלקה 88 ברחוב מלכי ישראל 25 בירושלים, לרבות ייצוג בהתנגדות לתכנית 101-1414101 וכל הליך אחר הנובע ממנה.

1. בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:
1. לחתום על ולהגיש כל כתב התנגדות, תובענה תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, בקשה למתן לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות, מכתבים, דרישות למסירת מידע על פי חוק חופש המידע ו/או על פי כל דין, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים מכל מומחה, או מוסד בכל תחום התמחות הנובע או קשור שמיושר או בעקיפין לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל גוף ו/או מוסד ציבורי ו/או פרטי לרבות כל מוסדות התכנון, כל בתי המשפט, לשכות הוצאה לפועל, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לערכאה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל על פי שקול דעתם של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצאו לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני כל מוסד טכנוני לרבות ועדות משנה של מוסדות טכנוניים למיניהם, רשם הקרקעות, לשכת רישום מקרקעין, ולחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל פעולה המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין, והכל ביחס לענין הנ"ל.
11. ליצגני ולהופיע בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, הריני מאשר את מעשי באי כוחי ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ביפוי כח זה לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, והמילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

2026

לחודש

ולראיה באתי על החתום, היום יום

נעמה ליפשיץ, עו"ד

מ.ר. 71834

רח' הנביאים 31, ירושלים
טל 02-6256305, פקס 02-6254305

נעמה ליפשיץ, עורכת – דין
מ.ר. 71834

חתימה

הנני מאשרת את חתימת מרשתי הנ"ל



Sharon Avni, Advocate שרון אבני, עו"ד
Shira Birnbaum, Advocate שירה בירנבאום, עו"ד
Tamar Avni, Advocate תמר אבני, עו"ד
Einav Ben Shimol, Advocate עינב בן שימול, עו"ד
Naama Lifshitz, Advocate נעמה ליפשיץ, עו"ד
Itay Avni, Advocate איתי אבני, עו"ד

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון: 02-6256305 Tel. פקס: 02-6254305 Fax
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

יפוי כח

גברת **זוסמן עליזה**, נושאת ת.ז. **050836279**, ממנה בזאת את עורכי הדין: שרון אבני ו/או שירה בירנבאום ו/או תמר אבני ו/או עינב בן שימול ו/או נעמה ליפשיץ ו/או איתי אבני להיות באי כוחי בכל הנוגע להליכים טכנוניים ואחרים ביחס לנכס הידוע בגוש 30067 חלקה 88 ברחוב מלכי ישראל 25 ירושלים, לרבות ייצוג בהתנגדות לתכנית 101-1414101 וכל הליך אחר הנובע ממנה.

בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל כתב התנגדות, תובענה תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, בקשה למתן לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות, מכתבים, דרישות למסירת מידע על פי חוק חופש המידע ו/או על פי כל דין, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים מכל מומחה, או מוסד בכל תחום התמחות הנובע או קשור שמיושר או בעקיפין לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל גוף ו/או מוסד ציבורי ו/או פרטי לרבות כל מוסדות התכנון, כל בתי המשפט, לשכות הוצאה לפועל, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לערכאה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל על פי שקול דעתם של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצאו לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגי בפני כל מוסד תכנוני לרבות ועדות משנה של מוסדות תכנוניים למיניהם, רשם הקרקעות, לשכת רישום מקרקעין, ולחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל פעולה המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל עפ"י דין, והכל ביחס לעניין הנ"ל.
11. לייצגי ולהופיע בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, הריני מאשר את מעשי באי כוחי ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ביפוי כח זה לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, והמילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

2026

לחודש

ולראיה באתי על החתום, היום יום

נעמה ליפשיץ, עו"ד
מ.ר. 71834
רח' הנביאים 31, ירושלים
טל 02-6256305, פקסי 02-6254305

חתימה

נעמה ליפשיץ, עורכת – דין
מ.ר. 71834

הנני מאשרת את חתימת מרשתי הנ"ל



ש.אבני וחב' s.avni
Law Offices
משרד עורכי דין

Sharon Avni, Advocate שרון אבני, עו"ד
Shira Birnbaum, Advocate שירה בירנבאום, עו"ד
Tamar Avni, Advocate תמר אבני, עו"ד
Einav Ben Shimol, Advocate עינב בן שימול, עו"ד
Naama Lifshitz, Advocate נעמה ליפשיץ, עו"ד

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון. **02-6256305** פקס. **02-6254305**
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

16 יוני, 2026
תיקנו: שי-15-1

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
באמצעות דוא"ל

שלום רב,

הנדון: תכנית 101-1414101 – מלכי ישראל 25 ירושלים
דרישה לביטול החלטת הפקדה ולחלופין התנגדות

בשם מרשותי, ה"ה מזל גילה שילה, עליזה זוסמן ונטע פנחס, מוגשת בזה דרישה דחופה לביטול החלטת ההפקדה של התכנית שבנדון, בהתאם לסעיף 61א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התו"ב"), ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 (להלן: "התקנות").

בקצירת האומר, הוועדה הנכבדה מתבקשת לבטל את ההחלטה בדבר הפקדת התכנית שבנדון וכן לקבוע כי התכנית אינה עומדת התנאי הסף הנדרשים. זאת, בהיעדר הסכמה וחתימה של בעלי הזכויות בהיקף הנדרש במקרקעין נשוא התכנית.

מרשותי יטענו כי בהתאם להוראות החוק והתקנות הוועדה הנכבדה לא הייתה מוסמכת לדון בתכנית ולהורות על הפקדתה, ומשכך לא נותר אלא להורות כמבוקש לעיל.

לחלופין בלבד, ומבלי לגרוע מטענות מרשותי ודרישתן לביטול החלטת ההפקדה, יש לראות פנייה זו כהתנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק.

להלן נימוקי הבקשה וההתנגדות:

עיקרי התכנית והמצב הקנייני:

עניינה של התכנית שבנדון הוא הריסה של בניין קיים (תוך שימור חלקי) הרשום כבית משותף במקרקעין הידועים כגוש 30067 חלקה 88, ברחוב מלכי ישראל 25 (להלן: "הבניין הקיים" ו"המקרקעין" בהתאמה), ובניית בניין חדש במקומו (להלן "הבניין החדש" או "הבניין המוצע"). ר' לעניין זה בין היתר דברי ההסבר לתכנית, ושאר ההוראות.

הבניין הקיים כולל שתי חנויות וארבע דירות, ובסה"כ 6 תתי-חלקות ורכוש משותף (הרשום כתת"ח 7).

העתק צו רישום הבית המשותף ותשריט הבית המשותף מצורפים ומסומנים א'

מרשותי ה"ה עליזה זוסמן ומזל גילה שילה הינן בעלות הזכויות בתת"ח 1 ו-2 בבניין במלואן.

מרשותי גב' עליזה זוסמן היא גם בעלת הזכויות בתת"ח 6, במשותף עם מרשותי גב' נטע פנחס.

העתק נסח רישום מרוכז עדכני של הבניין הקיים מצורף ומסומן ב'.

כפי שניתן להיווכח איפוא, מרשותי הינן הבעלים בשלמות של 3 דירות מתוך 6 תתי-החלקות בבניין הקיים.

אי-קיום דרישות החוק והתקנות לעניין הזכות להגשת תכנית, וחוסר סמכות

המסגרת הנורמטיבית:

כידוע, הזכות להגיש תכנית מהסוג דנן קבועה בסעיף 61א(ב1)(2) לחוק כדלקמן:

(ב) משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע (להלן – מגיש התכנית), רשאים להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגיש לועדה המקומית; היתה התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית.

(1) לעניין סעיף קטן (ב), יראו כמי שיש לו עניין בקרקע גם אחד מאלה, ובלבד שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון חיווה את דעתו בכתב כי מתקיימים לגביו התנאים המנויים בפסקאות (1) או (2), לפי העניין, ורשאי שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין הוכחת התקיימות התנאים כאמור:

(1) מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 66% או יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית, שהוא אינו בעל זכות בה (בפסקה זו – קרקע של בעל זכות אחר); לעניין פסקה זו, "פגיעה" – אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מאלה:

(א) פגיעה כמשמעותה בפרק ט' בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח';

(ב) העלייה בשווייה של הקרקע של בעל הזכות האחר היא בשיעור נמוך באופן משמעותי מהעלייה בשווייה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול באופן יחסי לשוויי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית;

(2) לעניין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו' לחוק האמור חל עליו, הנכלל בתכנית – מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר הפנים, ובלבד שאין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה, כפי שתיקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור.

בהתאם לס"ק (ב1)(2) זכותו של בעל דירה בבית משותף ליזום ולהגיש תכנית הוסדרה ונקבעה בתקנות. התקנה הרלבנטית לעניין פנייה זו היא תקנה 2 על סעיפי המשנה שלה שמפאת חשיבותה תובא להלן בשלמותה:

2. (א) בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית כאמור, מהדירות בבית המשותף, הוא בשיעור הקבוע להלן, לפי העניין, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה:

(1) 33% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח דירה מסוימת, לרבות בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;

(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח של דירה מסוימת, לרבות רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;

(3) אם התכנית מציעה תוספת של שימוש או ייעוד בבית המשותף – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם תוספת השימוש או הייעוד מוצעת בדירה מסוימת או ברכוש משותף שהוצמד לה, גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים לתכנית.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א)(1) או (2), רשאי בעל דירה להגיש תכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, אם התכנית כוללת בנייה רק בתחומי דירתו או בשטח משותף שהוצמד לדירתו כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין והיא כוללת רק אחד או יותר מאלה: בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית, הרחבה של דירה כאמור, הריסה של דירה כאמור או של חלק ממנה.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (א), לענין תכנית פינוי ובינוי, רשאים להגיש תכנית בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית לפחות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% מבעלי הדירות לפחות להגשת התכנית ושלא תהיה בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה לפי פסקה 3 להגדרה "פגיעה".

(ד) בעל דירה ייתן את הסכמתו לתכנית לפי תקנה זו רק על ידי חתימה על הסכמה שערוכה לפי טופס 1 שבתוספת.

(ה) המגיש תכנית לפי תקנה זו יצרף לה תצהיר בכתב בדבר עמידתה של התכנית בכלל ההוראות לענין שיעור ההסכמות הנדרש לפי תקנה זו ולענין העדרה של פגיעה מכוח התכנית, כהגדרתה בתקנות אלה, לפי הענין, שיהיה ערוך לפי טופס 2 שבתוספת.

(ו) היועץ המשפטי של מוסד התכנון, במסגרת חוות דעתו לענין בית משותף בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב) לחוק, רשאי להסתמך על טופס 1 ועל טופס 2 שבתוספת לתקנות אלה לענין שיעור ההסכמה הנדרש לפי תקנות אלה, ורשאי הוא להסתייע בטפסים כאמור לענין עמידתה של התכנית בהוראות נוספות לפי תקנות אלה, ובכלל זה לענין העדרה של פגיעה.

אין חולק כי התכנית המוצעת כוללת פגיעה בכל הדירות בבנין שהרי מדובר על תכנית להריסת הבניין הקיים בשלמותו ובניית הבניין המוצע במקומו. לפיכך, החלופה האפשרית היחידה לכאורה להגשת תכנית זו על ידי **חלק** מבעלי הזכויות בבנין ולא על ידי כולם, היא החלופה הקבועה בתקנת משנה (ג) שעניינה תכנית פינוי בינוי (כהגדרתה בסעיף 1 לתקנות)

הנה כי כן, על מנת ליזום ולהגיש תכנית זו ביחס לבניין הקיים, נדרש היה להביא את הסכמתם של לפחות 60% מבעלי הדירות בבניין, וזאת באמצעות חתימה על הטופס המיוחד המיועד לכך בתוספת לתקנות כקבוע בתקנה 2(ד) לתקנות.

בהקשר זה יודגש כי כשמדובר בתכנית פינוי בינוי הכוללת בניין אחד בלבד, לא ניתן להסתפק ב-50% מבעלי הדירות בבניין. זאת משום שהדרישה לחתימת 60% מבעלי הזכויות בכל תחום התכנית והדרישה לחתימת 50% מבעלי הזכויות בכל בניין ובניין בתחומה, אינן דרישות חלופיות אלא דרישות מצטברות. משכך, כאשר התכנית כוללת בניין אחד בלבד (כמו במקרה דנן), דרישות אלה מתלכדות ונדרשת חתימתם של לפחות 60% מבעלי הדירות בבניין נשוא התכנית.

ללא חתימתם של 60% מבעלי הדירות כאמור, לא ניתן ליזום ולהגיש את התכנית והוועדה הנכבדה איננה מוסמכת לדון בה, להפקיד אותה או לאשרה.

העובדות הרלבנטיות:

ממסמכי התכנית כפי שפורסמו באתר מנהל התכנון ושאר הפרסומים, לא ניתן לראות מי מבעלי הדירות בבניין נתן את הסכמתו להגשת התכנית באמצעות חתימה על הטופס הייעודי הנדרש.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי אף לא אחת ממרשותי נתנה את הסכמתה לתכנית או להגשתה, ואף לא אחת מהן חתמה אי-פעם על טופס הסכמה להגשת התכנית דנן, הרי שלפחות 50% מבעלי הדירות בבניין אינם חתומים על הסכמה כאמור, ואין כל אפשרות שהוצגו לוועדה הנכבדה חתימות הסכמה של 60% מבעלי הדירות בעת הגשת התכנית כנדרש.

למען ההגיונות יצוין כי למיטב זיכרונה גב' עליזה זוסמן חתמה לפני כשנתיים וחצי על הסכם "נון-שופ" בנוסח שלמיטב ידיעתה זהה לנוסח ההעתק המצורף ומסומן כנספח ג'. גב' זוסמן לא היתה מיוצגת על ידי עו"ד או בעל מקצוע אחר בעת חתימתה על מסמך זה, והעתק חתום שלו מעולם לא נמסר לידיה. מיותר כמעט לציין החתימה של גב' זוסמן על מסמך זה אינה מעלה ואינה מורידה לעניין היעדר ההסכמות והחתימות הנדרשות להגשת התכנית, זאת ממגוון טעמים שקצרה היריעה מלפרטם.

די אם יוזכר כי הסכמת בעל דירה להגשת תכנית על פי התקנות צריכה להיעשות באמצעות טופס ייעודי ומחייב שניסוחו מופיע בתוספת לתקנות, וכן נדרשת הסכמה להגשתה של תכנית ספציפית שמסמכיה כבר קיימים, ולא הסכמה ערטילאית לרעיון פרוגרמטי כללי ומופשט.

בהקשר זה חשוב לשים לב לנוסח המדויק של סעיף 2(ד) לתקנות:

(ד) בעל דירה ייתן את הסכמתו לתכנית לפי תקנה זו רק על ידי חתימה על הסכמה שערוכה לפי טופס 1 שבתוספת.

התיבה "רק" באה ללמדנו שאין תוקף לכל הסכמה שהיא במשתמע ואף במפורש, אלא הסכמה על פי הטופס הנ"ל, הכולל מידע והצהרות מהותיות וחשובות.

מבלי לגרוע מכך, עיון במסמכי התכנית שפורסמו במסגרת ההפקדה מגלה כי מגיש התכנית הרשום הינו חברה כלשהי בשם: "**התחדשות ובינוי ברחוב מלכי ישראל 25 בע"מ**". במקום המיועד לפירוט בעלי הזכויות בתחום התכנית (סעיף 1.8) מופיעה רק החברה הנ"ל, ואין איזכור ולו ברמז קל שבקלים לקיומם של לא פחות משבעה בעלי זכויות רשומים במקרקעין, כולל מרשותי ושאר הבעלים הרשומים.

עיון בנסח הרישום שצורף כנספח ב' לפנייה זו יבהיר בנקל כי החברה המתיימרת להגיש את התכנית שבנדון אינה בעלת זכויות במקרקעין כלל, ואין אפילו הערה כלשהי לטובתה.

מבלי לגרוע משאר טענותיהן, מרשותי יטענו כי ציון החברה הנ"ל כבעלת הזכויות היחידה בתחום התכנית כפי שנעשה בסעיף 1.8 לתקנון מהווה הטעייה חמורה של הוועדה הנכבדה, העולה לכאורה כדי מסירת מידע כוזב כמשמעותה בסעיף 249 לחוק.

ייתכן גם כי הטעייה חמורה זו היא שהביאה לכך שהתכנית צלחה את שלב בדיקת תנאי הסף למרות היעדר ההסכמות הדרושות. כך או כך, וגם אם הדבר מתברר בדיעבד לאחר אישור תנאי סף ואף לאחר הפקדת התכנית, אין בכך כדי להכשיר בדיעבד את הפגם שנפל בהגשתה או לייצר לוועדה הנכבדה סמכות תדון בתכנית "יש מאין".

לשלמות התמונה יצוין כי במהלך השנה האחרונה פנו מי מטעם מגישי התכנית למרשותי, באמצעות קרובי משפחה שלהן, העלו הצעות כאלה ואחרות לצורך קבלת הסכמתן, אך מעולם לא הושגה הסכמה כזאת. במגעים אלה הוצגו גם מצגים שונים, שחלקם עולים לכאורה כדי מצגי שווא. מאחר שלא הושגה הסכמה כלשהי, אין לכך כל חשיבות למעט החומרה היתרה בהתנהלות מגישי התכנית, אשר ככל הנראה היו מודעים היטב לצורך בהסכמת מרשותי לתכנית (או למצער חלק ממרשותי שאופן שישלים את מכסת ההסכמות המחייבת), ולבסוף פעלו לקידום התכנית בהיעדרה.

המסקנה המתבקשת איפוא מהאמור לעיל היא כי התכנית הוגשה ונדונה ללא הסכמת בעלי הדירות כנדרש בחוק ובתקנות, אין הוועדה מוסמכת לדון בה, להפקידה או לאשרה, החלטת ההפקדה בטלה מעיקרה או שיש לבטלה.

התנגדות

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובפרט מדרישת מרשותי בעניין בטלות או ביטול החלטת ההפקדה, בהיעדר סמכות, ונוכח הטעייה ומסירת מידע כוזב, ולחלופין בלבד, מתבקשת הוועדה הנכבדה לראות פנייה זו גם כהתנגדות לתכנית על פי סעיף 100 לחוק.

פגיעה קיצונית בקניין המתנגדים

ברי כי בתכנית המציעה הריסה מוחלטת של קניינו של אדם, הנטל להוכיח את צדקת התנגדותו קל שבקלים, אם קיים בכלל. לפיכך, מרשותי ידגיש כי הן מתנגדות להריסת הבניין הקיים על כל המשתמע מכך. בהקשר זה, מן הראוי לציין גם שהבניין הקיים בחלקו נבנה במקור לפני כמאה שנה, והזכויות בו נרכשו על ידי מר יצחק ניסים אהרונים, סבן המנוח של מרשותי ה"ה שילה וזוסמן, שהשלים את בנייתו.

ה"ה שילה וזוסמן התגוררו בבניין הקיים עשרות שנים עד שנישאו, וחשיבותו של הבניין הקיים עבורן איננה רק כנכס כלכלי, אלא גם כמזכרת משפחתית רגשית חשובה. בהקשר זה יצוין כי החצר הדרומית של הבניין היתה מאז ומעולם מגודרת באופן ששימש את תת"ח 1 ו-2 בלבד. מרשותי אין מקלות ראש בצורך בהתחדשות עירונית באופן כללי, ומכירות גם בצורך בחידוש הבניין הקיים באופן ראוי מידתי והוגן. מכאן ועד התנהלות דורסנית והגשת תכנית להריסה ובניה מחדש ללא ההסכמות הנדרשות, רב במרחק כמרחק ים מקדם.

היעדר ישימות

מבלי לגרוע מטענותיהן לעניין היעדר סמכות, ואי-קיום הוראות החוק והתקנות לעניין הזכאות להגשת תכנית, יוסיפו מרשותי ויטענו כי גם אם חלילה תאושר התכנית במתכונתה הנוכחית, מדובר בתכנית נעדרת כל ישימות. הגם שמדובר על תכנית פינוי בינוי כהגדרתה בתקנות, אין מדובר בתכנית פינוי בינוי לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, או לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006. ומכאן, שהכלים העומדים לרשות יזמים ודיירים במסגרת פרויקט פינוי בינוי על פי חוקי ההתחדשות העירונית כלל אינם קיימים. התוצאה היא שממילא לא ניתן יהיה להוציא אל הפועל את התכנית על כל המשתמע מכך.

חשש לחבות מלאכותית בהיטל השבחה

הגם שהתכנית דנן חסרת ישימות כמפורט לעיל, עצם אישורה עלול להביא להטלת חבות בהיטל השבחה על כל בעלי הזכויות בבניין הקיים (בין אלה שתומכים בתכנית ובין מרשותי שמתנגדות לה). חבות זו עלולה חלילה להתממש עת מי מבעלי הזכויות ירצה למכור את זכויותיו, ויאלץ להתמודד עם חבות כספית לא מבוטלת. חבות רעיונית ומעשית זו יש בה גם משום איום ולחץ בלתי הוגן על מי מבעלי הזכויות בבניין הקיים שאינו מעוניין בתכנית, ולמעשה הפיכתם לבני ערובה בידי היזמים או הדיירים המעוניינים בתכנית, דבר שאין לקבלו ואין לתת לו יד גם לא בעקיפין, במיוחד כאשר אין המדובר בהתחדשות עירונית כמשמעותה בחוק.

ליקויים תכנוניים

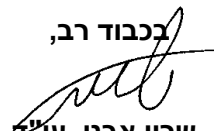
בנוסף לכל האמור לעיל, יטענו מרשותי כי התכנית לוקה בתכנון שאינו מיטבי בלשון המעטה, הבא לידי ביטוי בין היתר בפטור גורף מחניה, ללא חשיבה על חניות כלל וחניות לבעלי מוגבלות בפרט, היעדר כל התייחסות לשימור החזיתות הנדרש (בהקשר זה הוראת העיצוב היחידה בתכנית קבועה בסעיף 6.2.1 באופן לקוני ביותר, גמישות חריגה בכל הנוגע לתוספות שטחים, בליטות, קרניזים, היעדר מענה ראוי לניקוז מי נגש ועוד ועוד ליקויים תכנוניים למכביר.

לאור כל האמור, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבוע כי החלטת ההפקדה בטלה מעיקרה, או לחלופין לקבוע כי יש לבטלה ולבטלה בפועל. זאת עקב חוסר סמכות ובהיעדר ההסכמות הנדרשות להגשת התכנית על פי התקנות.

מבלי לגרוע מכך, ולחלופין בלבד תתבקש הוועדה הנכבדה לדחות את התכנית לגופה, מטעמי ההתנגדות המפורטים בקצירת האומר להלן.

מרשותיי שומרות על זכותן לצרף לפנייתן ולהתנגדות תמונות ומסמכים נוספים, לרבות חוות דעת מומחים לתמיכה בנימוקיהן. כמו כן, שומרות מרשותיי על זכותן להוסיף, לפרט ולבאר את נימוקי פנייתן בפני הועדה הנכבדה, וככל שהועדה הנכבדה לא תמצא לנכון לבטל את החלטת ההפקדה כמפורט לעיל, מתבקשת היא בזאת לזמן את מרשותיי באמצעותי לכל דיון שיתקיים בפניה.

מצ"ב תצהיר לתמיכה בנימוקי הפנייה וההתנגדות.

בכבוד רב,

שרון אבני, עו"ד

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תצהיר

אני החתומה מטה, שילה פנחס נטע, נושאת תעודת זהות שמספרה 302770409, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30067 חלקה 88 חלקת משנה 6 ברחוב מלכי ישראל 25 ירושלים. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בכתב התנגדות המוגשת על ידי לתכנית 101-1414101.
2. הריני להצהיר כי הטענות העובדתיות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן אמת, והן ידועות לי מידיעה אישית או מעיון במסמכים.
3. זהו שמי, החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

פנחס נטע

אימות תצהיר

אני החתום מטה, עו"ד עינב בן-שימול, מס' רישיון 59872 מאשרת כי ביום 14.6.76 התייצבה בפני גב **שילה פנחס נטע**, שזיהתה עצמה בפני לפי ת"ז מספר 302770409, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר אמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

עינב בן שימול, עו"ד
מ"ר 59872
ד"ר הנבואים יצחק יושבים
טל' 02-5256305 דקס 02-5254305
עינב בן שימול, עו"ד

תצהיר

אני החתומה מטה, שילה מזל גילה, נושאת תעודת זהות שמספרה 050221902, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30067 חלקה 88 חלקות משנה 1, 2 ברחוב מלכי ישראל 25 ירושלים. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בכתב התנגדות המוגשת על ידי לתכנית 101-1414101.
2. הריני להצהיר כי הטענות העובדתיות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן אמת, והן ידועות לי מידיעה אישית או מעיון במסמכים.
3. זהו שמי, החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שילה מזל

אימות תצהיר

אני החתום מטה, עו"ד עינב בן-שימול, מס' רישיון 59872, מאשרת כי ביום 14.6.26 התייצבה בפני גב **שילה מזל גילה**, שזיהתה עצמה בפני לפי ת"ז מספר 050221902, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר אמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

עינב בן שימול, עו"ד
מס' רישיון 59872
מס' תעודת זהות 6254305
עינב בן שימול, עו"ד

תצהיר

אני החתומה מטה, זוסמן עליזה, נושאת תעודת זהות שמספרה 050836279, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30067 חלקה 88 חלקות משנה 1, 2, 6 ברחוב מלכי ישראל 25 ירושלים. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בכתב התנגדות המוגשת על ידי לתכנית 101-1414101.
2. הריני להצהיר כי הטענות העובדתיות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן אמת, והן ידועות לי מידיעה אישית או מעיון במסמכים.
3. זהו שמי, החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ז. נוסמן

אימות תצהיר

אני החתום מטה, עו"ד עינב בן שימול, מס' רישיון 59872 מאשרת כי ביום 14.6.26 התייצבה בפני גב **זוסמן עליזה**, שזיהתה עצמה בפני לפי ת"ז מספר 050836279, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר אמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

עינב בן שימול, עו"ד
מ.ר. 59872
רשמי הרישום י"ב ירושלים
מס' 6254205
עו"ד עינב בן-שימול, עו"ד

בקשה מס' 4
דף מס' 13
13 IV. 1969
הוגש ע"י
מקור מס' א

נספח א'
צו רישום בית בפנקס בתים משותפים
מאת המפקיד הארצי בהתאם להוראות
חוק בתים משותפים, (תשכ"א - 1961) (נוסח משולב)

במ' / 2182
תיק מס. 1546 / 69
ש"י
י ר ו ש ל ם

לאחר עיון בתשריט ובמסמכים שהוגשו בתיק הנ"ל
ולאחר שהבעל היחיד מר שמואל אהרונבי נסים (ת.ז. 84349) חתם על
הבקשה לרישום בפנקס בתים משותפים את הנכס הידוע בתור חלקה עירונית מס' 88
בגוש (שומה) 30067 (כרך 1 ירושלים דף מס' 121) שהוא מסוג מולק, ושטחו לפי
הרשום הוא 215.46 מ"ר ;

ולאחר שנוכחתי כי הבית, שבניתו נסתיימה לפני תחילת תקפו של החוק,
ראוי להרשם כבית משותף ;

הריני מצוה - בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 - לרשום את הנכס בפנקס
בתים משותפים .

1. הבית הוא של שתי קומות ופירושו כוללהלן :

מספר מסנה	מספר היחידה בתשריט	שטח הרצפה במ"ר	מספר החדרים	תאור היחידה	הקומה
88/1	"1"	21	1	דירה	קרקע
88/2	"2"	41	2	דירה	"
	"א/2"	46 = 5	1	+ מחסן	"
88/3	"3"	17	1	חנות	"
	"א/3"	20 = 3	1	+ מחסן	"
88/4	"4"	22	1	חנות	"
88/5	"5"	46	2	דירה	"א"
88/6	"6"	41	2	"	"

2. הרכוש המשותף יקבל מספר מסנה 88/7 .
ה ב ע ל ו ת :-

(א) כל יחידה מהיחידות הנ"ל תרשם בשם הבעלים :
שמואל אהרונבי נסים ת.ז. מס' 84349 - בשלמותה
(ב) הרכוש המשותף יהא צמוד כדלהלן :

העתק מתאים למקור
הנמצא בתיק מס' 1546/69
שולם לפי מס' 49
13/4/69
חתימה
תאריך

לדירה מספר מסנה 88/1 - 21/196	חלקים
" " " 88/2 - 46/196	"
" " " 88/3 - 20/196	"
" " " 88/4 - 22/196	"
" " " 88/5 - 46/196	"
" " " 88/6 - 41/196	"

בדף הרישום של כל יחידה, בעמודת "הערות רושם הקרקעות" יש לציין
את מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה יחידה.

3. בתוקף סמכותי לפי סעיף 44(ג) הנני ממנה את האנשים ששמותיהם נזכרים
להלן לשמש נציגות הבית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי החק.

1. מר שמואל אהרונבי נסים, רח' מלכי ישראל 25, ירושלים ת.ז. 84349
 2. מר יצחק בן שמואל אהרונבי נסים, רח' אור החיים 3, ירושלים ת.ז. 84350
- צו רישום זה ניתן בירושלים, היום 17.4.69



מפקיד הארצי בהתאם להוראות
חוק בתים משותפים, תשכ"א - 1961

העתק: למר שמואל אהרונבי נסים
רח' מלכי ישראל 25
ירושלים.



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

משרד המשפטים
גאודע ב"ר
מסמך זה הינו העתק שנוסר בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום
משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



Geoda

05 May 2008 11:39:56 +02:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



משרד המשפטים

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



Geoda

05 May 2008 11:39:59 +02:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

גודע כ"ח

משרד המשפטים

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

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

08/06/2026
כ"ג סיון תשפ"ו
שעה: 11:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



113549

נסח מס'

נספח ב'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30067 חלקה: 88

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	215.46	7	מצוי	2091/1969	1546/69
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה					3754/1982
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 2874					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
21	קרקע	21/196

בעלויות

צוואה	שילה מזל גילה	ת.ז.	050221902	1 / 2	1132/2023/1
צוואה	זוסמן עליזה	ת.ז.	050836279	1 / 2	1132/2023/1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
46	קרקע	46/196

בעלויות

צוואה	שילה מזל גילה	ת.ז.	050221902	1 / 2	1132/2023/1
צוואה	זוסמן עליזה	ת.ז.	050836279	1 / 2	1132/2023/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20	קרקע	20/196

בעלויות

מכר	כהנה יוסף	ת.ז.	055045793	בשלמות	24489/2020/2
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------



113549

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30067 חלקה: 88

משכנתאות

24489/2020/3	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
22	קרקע	22/196

בעלויות

מכר	צמח הלן	ת.ז.	011562105	1 / 2	13222/1993/1
מכר	צמח חיים	ת.ז.	070132139	1 / 2	13222/1993/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
46	ראשונה	46/196

בעלויות

מכר	כהן אפרים	ת.ז.	025107459	בשלמות	20655/2012/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	20655/2012/2
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41	ראשונה	41/196

בעלויות

צוואה	שילה נטע	ת.ז.	302770409	1 / 3	26355/2010/1
תיקון טעות סופר	זוסמן עליזה	ת.ז.	50836279	3 / 6	49623/2022/1
תיקון טעות סופר	פנחס נטע	ת.ז.	302770409	1 / 6	49623/2022/1

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

08/06/2026
כ"ג סיון תשפ"ו
שעה: 11:16

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



113549

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30067 חלקה: 88

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

מתן הסכמה וייפוי כח לבדיקת התכנות ולתכנון

שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בעיר : ירושלים רחוב : מלכי ישראל 25

גוש : 30067

חלקה : 88

ב ין : _____ חברת _____ בע"מ ח.פ. _____ ו/או חברה בהקמה
באמצעות מורשה החתימה מר _____
(להלן: "היזם")

מצד אחד:

ל ב ין : _____ 1. _____, ת.ז. _____, טל' : _____
2. _____, ת.ז. _____, טל' : _____
מרְחוב : _____, ירושלים
טלפון : _____
(להלן, ביחד ולחוד: "הדייר")

מצד שני:

1. אנו הח"מ, הננו בעלי הזכויות והמחזיקים הבלעדיים (בעצמנו ו/או באמצעות שוכרים בלתי מוגנים) של דירת מגורים (להלן: "הדירה הישנה") ברח' מלכי ישראל 25 ירושלים, קומת _____, מס' דירה _____, ירושלים, המהווה חלקה 88 בגוש 30067 תת חלקה : _____ (להלן: "המקרקעין").

2. אנו מאשרים ליזם לבדוק, על חשבונו, היתכנות תכנונית וכלכלית לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 + תב"ע, (להלן: "בדיקת ההיתכנות"), במסגרתו היזם יחזק את הבניין לפי תמ"א 38 וירחיב את הדירות הקיימות בכפול מהשטח המקורי (להלן: "הפרויקט"), בין השאר, על פי עקרונות שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ומוסדות התכנון הרלוונטיים לתכנון מחדש של המקרקעין והפרויקט (להלן: "גורמי התכנון").

3. אנו מאשרים ליזם ומייפיים את כוחו לפנות ולפעול בשמנו על מנת לתכנן תב"ע או היתר בניה לפרויקט, ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם כך, מול כל גורם תכנוני, עירוני, ממשלתי או אחר בכדי לקבל את אישורם העירוני לפרויקט וכן לקבל כל מידע ולעין ו/או לצלם כל מסמך ו/או אישור, מעיריית ירושלים ו/או מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או מרשות מקרקעי ישראל ו/או מלשכת רישום המקרקעין, בקשר עם זכויותיי במקרקעין ולהגיש את התב"ע בשמנו לאישור והמלצת ועדות התכנון השונות על חשבון היזם.

4. תוקף אישורינו זה הינו לתקופה של 6 חודשים מיום חתימת הסכמה ע"י ראשון הבעלים מבין בעלי הדירות בבניין וללא כל התחייבות כספית ו/או אחרת מצדנו (להלן: "תקופת הבדיקה") והכל בכפוף לסעיף 5 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017. במהלך תקופת הבדיקה, אנו מתחייבים שלא להתקשר ו/או להתחייב עם כל גורם שהוא בכל הסכם אחר בקשר לדירה הישנה הסותר את כתב הסכמה זה. מוסכם כי ככל שזכויותינו בדירה הישנה יועברו לצדדים שלישיים כלשהם, בכל דרך שהיא ומכל סיבה שהיא, אנו מתחייבים להביא מסמך זה לידיעתם.

5. מובהר לנו, כי הצעתכם כפופה להוראות, להסתייגויות, ולתנאי ההסכם כפי שיוסכמו בין באי כוח הצדדים, לאישור גורמי התכנון ולכדאיות הכלכלית של הפרויקט עבורכם.

6. במסגרת הפרויקט יונפקו עבורנו ערבויות לרבות ערבות ביצוע, ערבות בדק, ערבות רישום, כפי שיקבע בהסכם בינינו לבין היזם ובכפוף להוראות החוק בעניין זה.

7. מובהר, כי לא נשא בכל ההוצאות הכרוכות בקשר עם בדיקת ההיתכנות ו/או אישור הפרויקט ותכנונו ו/או מימושו וזאת מבלי כל קשר לזכאות ו/או אי זכאות לפטור ממסוי. כמו כן איננו אחראים לכל הוצאה שיוציא לשם כך היזם. במסגרת הבדיקה הכלכלית יביא בחשבון היזם, כי עליו לשאת בכלל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, במישרין ובעקיפין, ללא יוצא מן הכלל ובכלל הוצאותינו בקשר לכך, לרבות הוצאות המיסוי, הפיקוח והבניה. אנו נשתף פעולה בכל הקשור

לחתימה על ההצהרות, המסמכים והדיווחים הדרושים לשם קבלת פטור מכל מס ו/או תשלום בקשר עם הוצאתו לפועל של הפרויקט.

8. במהלך תקופת הבדיקה **ולא יאוחר מ-7 ימים** לפני תום תקופת הבדיקה, יודיע לנו היזם, אם בכוונתו להמשיך בפרויקט ובקידומו. לא עשה כן היזם, יראו בו כמי שזנח את הפרויקט, מתן הסכמה זו יהיה בטל ומבוטל ולצדדים לא תהיינה טענות כספיות, משפטיות או אחרות, האחד כלפי השני.

9. היה והודיע לנו היזם במהלך תקופת הבדיקה או תקופת הבדיקה הנוספת, כי התקבלו כל המסמכים המאפשרים את קיום העסקה במתכונה ינהלו הצדדים מו"מ בתום לב באמצעות עורכי הדין המייצגים לגיבוש בהסכם מחייב לביצוע הפרויקט, בו יפורטו, בין היתר, לוחות הזמנים התכנוניים, לשם קבלת היתרי בניה כתנאים מתלים לקיומו, ובו יופיעו כלל פרטי העסקה לרבות העקרונות המפורטים לעיל כשלצורך כך יוארכו הזמנים לפרק זמן נוסף שלא יעלה על 6 חודשים.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____	_____
הדייר	הדייר	היזם

תצהיר

אני החתומה מטה, זוסמן עליזה, נושאת תעודת זהות שמספרה 050836279, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30067 חלקה 88 חלקות משנה 1, 2, 6 ברחוב מלכי ישראל 25 ירושלים. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בכתב התנגדות המוגשת על ידי לתכנית 101-1414101.
2. הריני להצהיר כי הטענות העובדתיות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן אמת, והן ידועות לי מידיעה אישית או מעיון במסמכים.
3. זהו שמי, החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

זוסמן

אימות תצהיר

אני החתום מטה, עו"ד עינב בן שימול, מס' רישיון 59872 מאשרת כי ביום 14.6.26 התייצבה בפני גב זוסמן עליזה, שזיהתה עצמה בפני לפי ת"ז מספר 050836279, ולאחר שהזהרתי כי עליה להצהיר אמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

עינב בן שימול, עו"ד
מ.ד. 59872
רשמי הנושאים
12 6254305 02 6254305
עינב בן-שימול, עו"ד

תצהיר

אני החתומה מטה, שילה מזל גילה, נושאת תעודת זהות שמספרה 050221902, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30067 חלקה 88 חלקות משנה 1, 2 ברחוב מלכי ישראל 25 ירושלים. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בכתב התנגדות המוגשת על ידי לתכנית 101-1414101.
2. הריני להצהיר כי הטענות העובדתיות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן אמת, והן ידועות לי מידיעה אישית או מעיון במסמכים.
3. זהו שמי, החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שילה מזל

אימות תצהיר

אני החתום מטה, עו"ד עינב בן-שימול, מס' רישיון 59872, מאשרת כי ביום 14.6.26 התייצבה בפני גב **שילה מזל גילה**, שזיהתה עצמה בפני לפי ת"ז מספר 050221902, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר אמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

עינב בן שימול, עו"ד
משרד עורכי דין
ירושלים
טל 02 6254305
עינב בן שימול, עו"ד

תצהיר

אני החתומה מטה, שילה פנחס נטע, נושאת תעודת זהות שמספרה 302770409, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30067 חלקה 88 חלקת משנה 6 ברחוב מלכי ישראל 25 ירושלים. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לטענות העובדתיות המופיעות בכתב התנגדות המוגשת על ידי לתכנית 101-1414101.
2. הריני להצהיר כי הטענות העובדתיות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן אמת, והן ידועות לי מידיעה אישית או מעיון במסמכים.
3. זהו שמי, החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

פנחס נטע

אימות תצהיר

אני החתום מטה, עו"ד עינב בן-שימול, מס' רישיון 59872 מאשרת כי ביום 14.6.76 התייצבה בפני גב **שילה פנחס נטע**, שזיהתה עצמה בפני לפי ת"ז מספר 302770409, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר אמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

עינב בן שימול, עו"ד
מ.ר. 59872
דוח הנגזרים י"ג ירושלים
טל' 02-5256305 פקס 02-5254305
עינב בן שימול, עו"ד