

טל' / هاتف: 02 - 6230880, פקס / فاكس: 02 - 6230881

נייד / خلوي: 052 - 605524 - 2

ת.ד. / صندوق بريد: P.o. Box: 19929

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר, קומה 9, ירושלים 94230.

34 Ben Yehuda St`, City Tower, 9th Floor, Jerusalem 94230

شارع بن يهودا 34، بناء برج "مغdal هعير" الملاصق لمبنى الهمشبير الطابق التاسع، القدس 94230.

البريد الإلكتروني - כתובת אלקטרונית: E-MAIL: IMADAWEIDA@GMAIL.COM

Imad Aweida, Adv & Notary
Fadi Akkawi, Manager

عماد عويضة محامي وكاتب عدل
فادي عكاوي، مدير

עמאד עוידה, עו"ד ונוטריון
פאדי עכאווי, מנהל

ירושלים 05.05.2026

לכבוד
הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים
ירושלים
א,ג,נ,

הנדון: התנגדות לתוכנית בניין עיר 1397850-101
חלקה 46 בגוש 30284

בשם מרשנו מר מוסלח מוחמד עבד מוסלח באמצעות בא כוחו מר ראמי חלוואני, לפי יפוי כוח מצ"ב, הרינו מתכבדים להגיש את ההתנגדות דנן זאת כדלקמן:

נספח 1 עותק נכון מיפוי הכוח

נספח 2 עותק נכון מתצהיר תומך בעובדות ההתנגדות דנן.

1. מרשנו מתנגדים לתוכנית הנדונה וזאת ממסר רב של סיבות, חלק מהן קנייניות מן הסוג המשליך באופן ישיר על הטעמים התכנוניים ורישוי ובניה, וזאת כדלקמן:
2. כפי שכבודכם רואה, שהקרקע בשטח כולל של כ- 934 באורך של כ- 63 מטר לערך ברוחב של כ- 15 מטר לערך. לכן, בגלל שלקרקע אין מספיק רוחב, הוסכם ביום 28.12.2019 בין בעלי הזכויות שבמקרקעין הנדונים, אשר הם יזם התוכנית הנדונה והאחים שלו מצד אחד, ומרשנו הנ"ל מצד שני. בהסכם סוכם בין השאר כדלקמן:

8. מוסכם על הצדדים כי ניתן להקים שני מבנים על המקרקעין דנן, כל מבנה על מגרש לפי הסכם זה, עם קיר משותף בגבול שבין שני המגרשים. למען הסר ספק, יובהר כי כל צד יהא זכאי להקים ביטוי על הגבול שבין המגרשים 1 ו-2 להסכם זה ללא כל צורך בשמירה על מרחק כלשהו מגבול רעהו ואז מבניין רעהו.

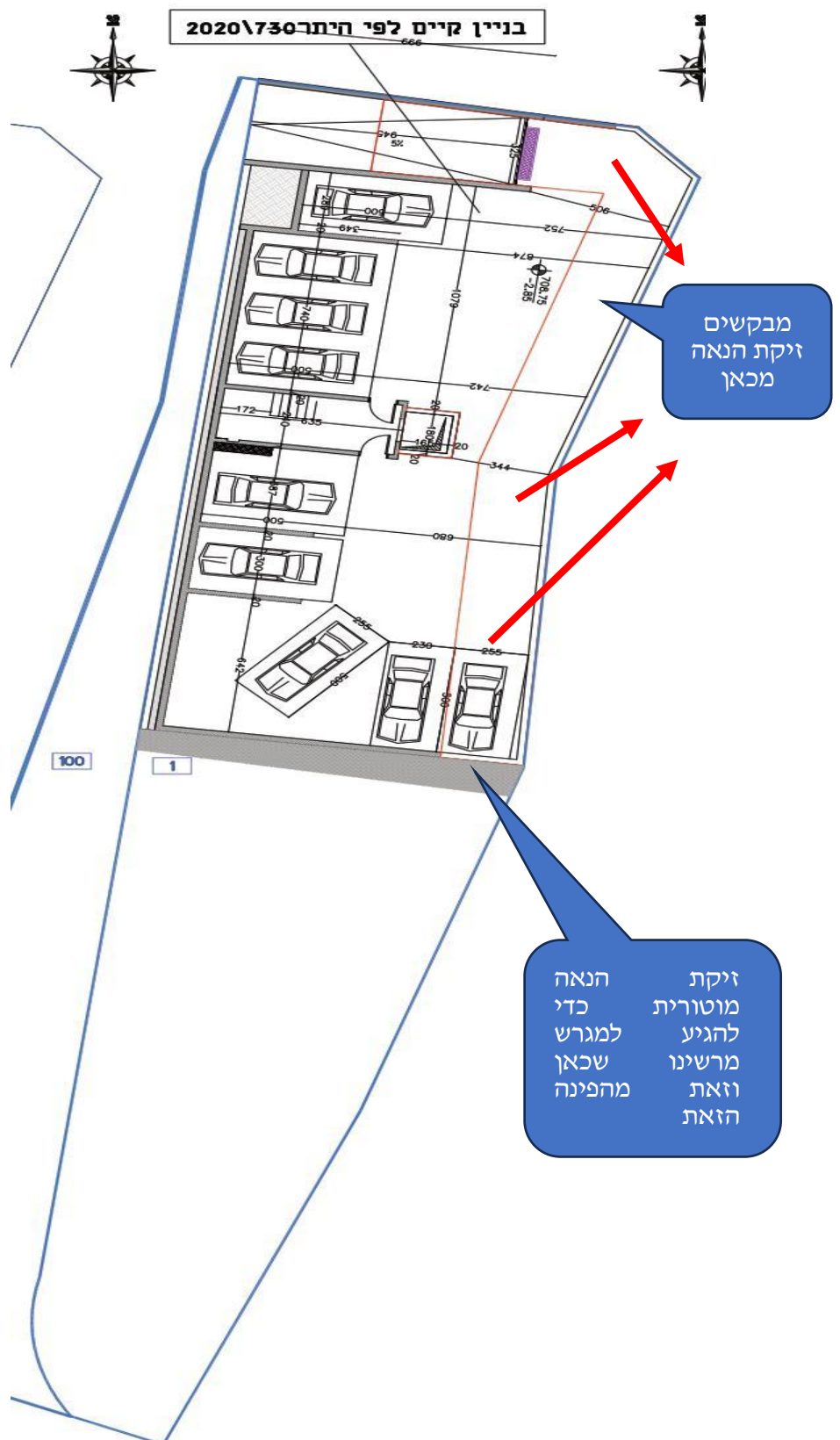
21

3. כמו כן, בסעיף 16 להסכם סוכם כדלקמן:

7. לכן ההתנגדות דנן מוגשת בהתאם להוראות סעיף 10 להסכם הנ"ל זאת משום שהתוכנית הנדונה איננה עומדת בסיכום שאליו הגיעו הצדדים.
8. התוכנית הנוכחית עומדת גם בניגוד להוראות סעיף 11 להסכם הנ"ל, משום שהיזם הגיש את התוכנית שלא בהסכמת ושללא על דעת מרשינו, וכי במועד מאוחר יותר אפילו ביקש לתקן את ההוראות שלה גם ללא ידיעת מרשינו וללא הסכמתם. מרשינו המתנגדים בהחלט מוכנים לעמוד בהוראות סעיף 11 להסכם ומוכנים לשאת בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בהכנת התוכנית שיש בה כדי להכשיר גם את החלק שלהם והמקרקעין שלהם כדי להגיע למימוש המקסימאלי שסוכם עליו בסעיף 11 ו- 12 להסכם הנ"ל.
9. עולה מן האמור כי היזם הפר הוראות סעיף 15 להסכם אשר מחייב אותם לשתף פעולה עם מרשינו. זאת במיוחד כדי למנוע כל נזק אפשרי שיכול להיגרם למי מהצדדים. מכאן נעבור לנזק שעלול להיגרם כתוצאה מאישור התוכנית הנדונה ואשר מבקשים למנוע אותו מכוח ההתנגדות הנדונה וזאת כדלקמן:
10. כפי שצינו לעיל, המקרקעין דנן סובלים מרוחב קצר לאורך כל המגרש. במצב שכזה אי אפשר לפתוח ו/או ליעד שני כניסות ושתי רמפות לחניון התת קרקעי של המקרקעין.
11. רוחב הכי קצר נמצא בצד הכי דרומי של המגרש של מרשינו, ואילו לעומת זאת, הרוחב הכי רחב מצא בצד הכי צפוני של המגרש של היזם. כאשר היזם ייעד את הצד הצפוני של המגרש שלו כרמפה אשר יורדת לקומת החניון התת קרקעי וכאשר זו מגיעה לכדי הגבול של המגרש של מרשינו, לכן יש לתת למגרש של מרשינו זיקת הנאה תת קרקעית כדי לוטבת המגרש של מרשינו כדי שיוכלו מרשינו להשתמש ברמפה שנמצאת במגרשם של היזם ולהיכנס ממנה אל תוך המגרש של מרשינו.
12. כפי שרואים בתשריט שהוגש – בשטח שממנו מבקשים זיקת הנאה, וואשר הוא הצד ההכי מזרחי של המגרש, לא מיועד שם לצורכי חניה – ממילא מיועד לצורכי מעבר רכבים אשר לפי התוכנית אמורים לחנות בצד המערבית של קומת החניה, ולכן לא ייגרם שום נזק ליזם ו/או אפשרויות השימוש במגרש שלו.
13. מקרקעין אלה נמצאים במושע במקום – וגם באם לא היה הסכם שיתוף הנ"ל, הרי מכוח דיני השיתוף במקרקעין, חובה על כל הבעלים שבמושע לשתף פעולה אחד עם השני כדי למקסם את ההנאה והשימוש של כל אחד מהבעלים שבמושע.
14. הגשת התוכנית במתכונה הנוכחית – רק מוכיחה שהיזם לא חשב אפילו על השותפים שלו ועל אפשרויות השימוש במגרש שלהם. מרשינו אינם מהנדסים ואינם אדריכלים ואין להם ניסיון בפרטים שכאלה, ולכן רואים שכאשר נעשה ההסכם, יש משהו שבחר בחלק הטוב יותר ונתן לשותף שלו את החלק הפחות טוב. די באם נסתכל על המגרש בעין רגילה בשביל לגלות חוסר האיזון שיש בבחירת המגרשים.

15. היזם הינו מהנדס ואדריכל במקצוע שלו, ולכן רואים שככל הנראה ידע כיצד לסדר את מרשינו בבחירת המיקום של המגרשים.

16. אבל כיום וכאשר בהסכם קיימת חובה של שיתוף פעולה וחובה שכל צד ידאג למקסם את השימוש המיטבי של השותף האחר, לכן מכוח החובה וההתחייבות הזו, מבקשים שכבוד הוועדה תקבע כי כדי להגיע למימוש מיטבי ומקסימאלי – יש לתת למגרש של מרישנו זיקת הנאה ומעבר מוטורי לחנין שלהם וזאת מהמגרש של היזן.



חרוית סוחת חרחה

17. לפי סעיף 16.6 התחייבו שני הצדדים להעביר בתוך המגרש שלו את התשתיות הנחוצות כמו מים, חשמל, ביוב וכדומה. כפי שכבודכם רואה, הרשימה הנ"ל איננה רשימה סגורה, כאשר זיקת ההנאה לצורכי מעבר מוטורי נחשבת לתשתית מוטורית לכל דבר ועניין.

18. לכן, זה יהיה יותר נכון לאפשר זיקת הנאה מוטורית מכיוון המגרש של היזם לכיוון המגרש של מרשינו, זאת כדי לספק את המגרש של מרשינו בתשתית גישה מוטורית לחניון התת קרקעי שלהם מבלי שיצטרכו להקים גישה שכזו שהינה בלתי אפשרית ליישום בשטח משום שבמגרש של מרשינו הרי שאין את הרחוב המספיק שיאפשר זאת.
19. מתן זכות כאמור עומדת בקנה אחד עם ההתחייבויות של הצדדים שבסעיף 16.8 אשר הטילה על שני הצדדים לפעול בהגינות ובתום לב כל אחד כלפי משנהו, וכי כל אחד ישמור על זכותו של האחר וימנע מכל גרימת נזק ברכוש המשותף ו/או ברכוש צד מהצדדים.....
20. לכן, יש לקבל את ההתנגדות של מרשינו שמתייחסת הן לבניה בקיר משותף, והן לעניין זיקת ההנאה המוטורית שיש לתת למגרש של מרשינו.
21. התוכנית המוצעת לוקה בפגם תכנוני מהותי, בכך שאינה מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע, בניגוד לעקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה, המחייבים תכנון יעיל, חסכוני ומאוזן של משאב הקרקע. המגרש צר ביותר שלא מאפשר יצירת שתי כניסות, ובאם תאושר התוכנית במתכונת הנוכחית ייגרם כאן בזבוז אדיר של כל פוטנציאל הבניה בו – זאת בין במגרש של היזם משום שגם הוא איננו מציע לבנות בקו אפס, אבל גם במגרש של מרשינו שמבקשים לנצל את הבניה בקו אפס אבל גם מבקשים לנצל באופן מיטבי גם את אתר האדמה ובקומות התת קרקעיות שלה.
22. מכאן רואים שהתוכנית יוצרת מצב תכנוני בלתי ישים בפועל, שכן היא מחייבת פתרונות הנדסיים שאינם ניתנים למימוש בשטח, ובכך הופכת את זכויות הבניה של המתנגדים לזכויות תיאורטיות בלבד.
23. התוכנית המוצעת, יוצרת הפליה תכנונית מובהקת בין בעלי זכויות באותה חלקה, בכך שהיא מקנה ליזם יתרון תכנוני מהותי, תוך פגיעה ביכולת המימוש של יתר בעלי הזכויות – דבר העומד בניגוד לעקרונות של צדק תכנוני ושוויון.
24. התכנון המוצע משקף ניצול בלתי הוגן של יתרון מקצועי ותכנוני, תוך יצירת חלוקה פונקציונלית שמשרתת צד אחד בלבד, בניגוד לחובת תכנון הוגן והמאזן בין כלל בעלי הזכויות.
25. התוכנית המוצעת אינה מספקת פתרון תחבורתי סביר למגרש המתנגדים, ואינה מאפשרת גישה תקינה לחניה תת קרקעית – דבר המהווה פגם תכנוני מהותי המצדיק דחייתה.
26. בהתאם לעקרונות תכנון ראויים, מקום שבו מגרש אינו נהנה מגישה תחבורתית עצמאית, מחויב התכנון לכלול פתרונות של זיקות הנאה או מעבר משותף, וזאת לצורך הבטחת נגישות תכנונית תקינה.
27. התוכנית המוצעת צפויה ליצור סכסוכים תכנוניים וקנייניים עתידיים בין בעלי הזכויות, דבר אשר הוועדה מתבקשת למנוע מראש באמצעות תיקון התוכנית או דחייתה.

28. התנהלות היזם בהגשת התוכנית, ללא תיאום וללא שיתוף פעולה עם יתר בעלי הזכויות, עולה כדי חוסר תום לב תכנוני, אשר יש בו כדי לפגום בתוקפה ובסבירותה של התוכנית.
29. ביטול האפשרות לבניה בקיר משותף, בניגוד להסכמות התכנוניות הקיימות, מוביל לבזבוז שטחי בניה, פוגע בקווי הבניין, ומקטין באופן משמעותי את היכולת לנצל את הקרקע – בניגוד לעקרונות תכנון צפוף ויעיל.
30. התוכנית המוצעת אינה רק פוגעת בזכויות קנייניות של מרשינו, אלא לוקה בפגמים תכנוניים מהותיים היורדים לשורש סבירותה – ובהם חוסר ישימות, פגיעה בניצול מיטבי של הקרקע, היעדר פתרון תחבורתי תקין, והפליה בין בעלי זכויות.
31. בנסיבות אלה, אין מדובר בהתאמה שולית או ניתנת לתיקון, אלא בתכנון פגום מיסודו – אשר אינו עומד באמות המידה התכנוניות המחייבות, ולפיכך מתבקשת הוועדה לדחות את התוכנית או לחילופין להתנות את אישורה בתיקונים מהותיים כמפורט לעיל.
32. **פגם של תכנון חלקי וסלקטיבי**: התוכנית המוצעת לוקה בפגם תכנוני יסודי נוסף, בכך שהיא מהווה תכנון **חלקי וסלקטיבי** של המקרקעין, המתייחס בפועל לחלקו של היזם בלבד, תוך הזנחה מוחלטת של יתרת החלקה וזכויות יתר הבעלים.
33. מדובר בגישה תכנונית **פסולה**, אשר אינה מתיישבת עם עקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה, המחייבים **ראייה כוללת של המגרש ומתן פתרון תכנוני אינטגרטיבי לכלל הזכויות בו**.
34. אין זה מתקבל על הדעת כי תאושר תוכנית אשר "**ממצה**" את הפוטנציאל התכנוני של חלק אחד במקרקעין, תוך ריקון מתוכן של הפוטנציאל הגלום בחלק האחר, והפיכתו לבלתי ניתן למימוש.
35. התנהלות זו יוצרת מצב תכנוני אבסורדי, שבו חלק אחד של המגרש מתוכנן באופן מיטבי, בעוד החלק האחר נותר "**קרקע כלואה תכנונית**", חסרת נגישות וחסרת אפשרות מימוש – תוצאה אשר הוועדה אינה רשאית לאשר.
36. במקרה דנן, התוכנית מתכננת הלכה למעשה את חלקו של היזם בלבד – לרבות פתרונות גישה, חניה וניצול שטח – בעוד שחלקם של המתנגדים נותר ללא פתרון תחבורתי, ללא אפשרות גישה עצמאית וללא יכולת מימוש זכויותיהם. בכך, התוכנית אינה מהווה תכנון של המגרש – אלא תכנון חד-צדדי ובלתי מאוזן, אשר דינו להידחות.
37. התוכנית כופה בפועל על המתנגדים תכנון **נחות ובלתי ישים**, אשר מגביל את זכויותיהם באופן מהותי, וזאת מבלי שניתנה להם כל אפשרות תכנונית חלופית סבירה.
38. בהתאם להלכה התכנונית, תוכנית צריכה להיות ניתנת למימוש בפועל. תוכנית אשר אינה מאפשרת מימוש ריאלי של כלל הזכויות במגרש – אינה עומדת בתנאי הסבירות התכנונית ודינה להידחות.

39. אישור התוכנית במתכונתה הנוכחית יהווה הכשר לתכנון סלקטיבי, בלתי מאוזן ובלתי ישים, אשר משרת בעל זכויות אחד בלבד על חשבון יתר השותפים, ומרוקן מתוכן את זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות כאחד. מדובר בפגם היורד לשורש סמכותה של הוועדה לאשר את התוכנית, ומשכך – אין מנוס מדחייתה המוחלטת.
40. לאור כלל הפגמים התכנוניים המהותיים והיורדים לשורש התוכנית, מתבקש כבוד הוועדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על דחיית התוכנית במתכונתה הנוכחית, אשר אינה אלא תכנון חד-צדדי, סלקטיבי ובלתי ישים, המשרת בעל זכויות אחד בלבד תוך קיפוח בוטה של יתר השותפים במקרקעין וריקון זכויותיהם מתוכן.
41. אין לקבל מצב שבו יזם עושה דין לעצמו, מקדם תכנון הממצה את הפוטנציאל של חלקו בלבד, ומותיר את יתרת המגרש במבוי תכנוני סתום, ללא פתרון גישה, ללא ישימות וללא אפשרות מימוש – תוצאה הסותרת באופן חזיתי את עקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה ואת חובת ההגינות התכנונית.
42. לפיכך, ככל שהיזם מבקש לקדם תכנון למקרקעין, עליו לעשות כן אך ורק במסגרת תכנון כולל, אינטגרטיבי ומאוזן, אשר יוכן בתיאום מלא, בשיתוף פעולה אמיתי ותוך התחשבות ממשית בזכויות המתנגדים ובצורכיהם התכנוניים.
43. המתנגדים מבהירים כי אינם עומדים בדרכו של תכנון כאמור, ואף מתחייבים לשאת במלוא העלויות וההוצאות הכרוכות בהכנת תכנון מתוקן וכולל – אולם לא ייתנו ידם לתכנון פגום, חד-צדדי וכופה, אשר נועד להיטיב עם היזם בלבד על חשבונם.
44. בנסיבות אלה, מתבקש כבוד הוועדה לדחות את התוכנית כפי שהוגשה, ולהתנות כל קידום עתידי שלה בהגשת תכנון כולל ומתואם, אשר ייתן מענה אמיתי, ראוי וישים לכלל המקרקעין ולכלל בעלי הזכויות בהם.



בכבוד רב
עמאד עווידה, עו"ד

Serial number 2026/1596

מספר סידורי 2026 / 1596

CERTIFICATION OF TRANSLATION

אישור תרגום

I, the undersigned, Yacoub Sharaf,
Notary number 213232 at Jerusalem
Being fluent in Arabic, Hebrew, and
English language hereby declares
that the attached documents, marked
with the letter (A) were translated
from the Arabic language into the
Hebrew language.

אני הח"מ יעקוב שרף נוטריון מס'
213232 בירושלים מצהיר בזה, בהיותי
שולט בשפות ערבית, עברית, אנגלית
מצהיר בזה כי תרגום המסמך המצורף
לאישור זה והמסומן באות (א') יפוי כח
מיוחד (הינו תרגום מדויק לשפה
העברית של המסמך המקורי הערוך
בשפה הערבית שהוצגו בפני ואשר
מצורף לאשורי זה .

I hereby certify the accuracy of the
translation by my signature and seal
this day: 26.4.2026.

ולראיה אני מאשר את התרגום האמור
בחתימת ידי ובחותמי היום 26.4.2026.



Notary's Seal and Signature



חותם הנוטריון וחתימתו

Notary fee 245 shekel includes vat

דמי כותב כולל מע"מ : 245 ש"ח



באסם אללה אל רחמן אל רחיים

יפוי כח מיוחד

אני, החתום מטה, מוסלח מוחמד עבד מוסלח, בעל תעודת זהות ירדנית מספר 9671042087 ק, דרכון ירדני מספר S 0533158, וגם דרכון ירדני קודם מספר M 789466, מאשר ומודה בזאת, בהיותי במלאו כשירותי כדת וכדין, את הדברים הבאים:

1 – אני ממנה בזאת ומייפה את כוחו של **מר רמי חלואני נושא ת.ז. 023235567 (להלן : בא הכח)** בכדי לייצגני ולהופיע במקומי בכל דבר הקשור לחלקת הקרקע הנמצאת בבית צפאפא – ירושלים אשר נושאת מס' 30284 (46) גוש מס' 30284.

2 – כמו כן אני מסמיך את בא כוחי האמור לפקח ולנהל את חלקת הקרקע הנ"ל לשמור לפקח באופן שיראה לנכון. מסיבה זו אני מסמיך את בא כוחי הנ"ל לקבל לידו, להוציא, להכיר, להתנגד ולהעניק אישורים, להנפיק קבלות ושחרורים, לשלם מיסים ואגרות, או להתחייב לכל תנאי שימצא לנכון עבור הקרקע הנ"ל, וכן לייצג אותי באופן מלא בפני העירייה, ועדות התכנון והבנייה, וכל מחלקה או גוף רשמי או לא רשמי, ולחתום על כל העסקאות, ההיתרים, ייפויי הכוח, התקנות, הבקשות, המפות, ההודעות, ההתנגדויות וההצהרות בפני כל המחלקות, הסוכנויות, המוסדות, המשרדים, מועצות עירוניות וכפריות, מחלקות רישום מקרקעין, האפוטרופוס על נכסי נפקדים, משרד האוצר, מחלקת המדידות, מחלקת המסים וכל הרשויות המוסמכות האחרות, ולגבות. פיצויים. בשמי ולטובתי, בהתאם לתנאים שימצא לנכון, והפקדתם או העברתם לחשבונות הבנק שלי. כן לרשום על שמי בלשכות רישום המקרקעין ובכל הרשויות הרלוונטיות האחרות, ועל ידי ביצוע פעולות בנייה, פיתוח, שיפוץ, תכנון וכל שאר הפעולות הנדרשות, כן לקבל את האישורים הרשמיים הנדרשים מהרשויות המוסמכות.

3 – על פי האמור לעיל אני מייפה את כוחו של בא כוחי האמור להופיע במקומי אם יש צורך בפני בתי המשפט מכל סוג, דרגה, סמכות, בכל סוגי התביעות ובכל התפקידים, בין כתובע, כנתבע או צד שלישי, בהגנה ותביעות עד לדרגה הגבוהה ביותר בבית המשפט, בהודעות ומסירת כתבי דין, בהגנה ותביעות עד לדרגה הגבוהה ביותר בבית המשפט, בתביעת חובות, זכויות או סכסוכים, בהגשת בקשות, זימונים, כתבי טענות, הודעות, היתרים, הצהרות, מפות וכדומה, ובכל העניינים הנדרשים, בתיקי חלוקה והפרדה, סילוק יד, קביעת זכות קדימה, תכנון מחדש, תיקון גבולות ושמות, בבחירת מומחים, בבוררות, התנגדות וערעור על החלטות עד לרמה הגבוהה ביותר בבית המשפט, בחשבונאות, התדיינות משפטית, פיוס, מתן שבועות וסירובן, בבקשות למאסר וביטולו, בבקשות לעיקול ושחרורו, בבקשות לפסילת שופטים, בתביעות בעלות, תביעות ירושה, העברת ירושה, יישוב עיזבונות, מתן סמכות שיפוט לבתי דין שרעי, ובקבלת כל פיצויים או דמי הפקעה. וכל זכות אחרת מכל גוף או רשות והפקדתה או העברתה עחשבון הבנק שלי ובביצוע כל עסקה בפני כל רשות או מחלקה להשגת כל זכות, טובת הנאה או חוב בכל דרך שהיא, ובכלל, הסמכתי את בא כוחי הנ"ל לפעול בכל העניינים המותרים כדת וכדין, כן יש לו את הזכות לייצג אותי בכל עניין שאוכל לקחת על עצמי או לעשות בעצמי באופן אישי הקשור לאמור לעיל, ואני מאשר בזאת את כל הפעולות שיינקטו על ידי בא כוחי הנ"ל. כמו כן מוסמך בא כוחי למנות עורכי דין בכל או בחלק שנוכר ביפוי כח זה ולפטרם ולמנות אחרים במקומם שוב ושוב כפי שימצא לנכון חיוני והכרחי כנוהל, ייפוי כוח זה תקף לפי אמירתו, דעתו, פעולתו של בא כוחי האמור, מבקש לאשרו כנוהל וכדין.

חתימת מייפה הכוח

מוסלח מוחמד עבד מוסלח



ניתן ביום: 26.4.2026

بسم الله الرحمن الرحيم

وكاله خاصة

أنا الموقع أدناه مصلح محمد عبد مصلح حامل رقم وطني اردني 9671042087 وك جواز سفر اردني رقم S0533158 ، وايضا جواز سفر

اردني سابقا رقم M789466 ، أقر وأعترف وأنا بكامل الأوصاف المعنوية شرعا وقانونا بما يلي:

1. وكلت عني وأقمت مقام نفسي السيد وامي حلواني حامل هوية رقم 023235567 (ليما يلي "الوكيل")، وذلك لهذوب عني وليمثلي بكل ما

يتعلق بخصوص الارض الواقعة بالقدس-بيت صفانا والتي تحمل الرقم 46 حوض رقم 30284

2. كما وانني أفوض الوكيل المذكور بالاشراف وإدارة الارض المذكورة أعلاه والمحافظة والإشراف والمناظرة عليها بالشكل الذي يراه مناسباً. لهذا السبب فانني افوض الوكيل المذكور بالقبض والصرف والإقرار والاعتراض والاعتراف بذلك واعطاء الإيصالات والمخالصات ودفع الضرائب والرسوم أو تعهد أو التزام بالشروط التي يراها مناسبة للارض اعلاه وأيضا في المراجعة والتتميل المطلق عني لدى البلديه و ولجان التخطيط و البناء وابة دائرة أو هيئة رسمية وغير رسمية وفي التوقيع على كافة المعاملات والتصاريح والوكالات واللوائح والطلبات والمخارطات والاضطرابات والاعتراضات والإقرارات لدى كافة الدوائر والجهات والمؤسسات والوزارات ومجالس البلديه والقروية ودوائر تسجيل الأراضي ودائرة القيم على أملاك الغائبين والمالية والمساحة والضريبة وأمام كافة الجهات المختصة الأخرى وقبض البديل بأسمي ولصالحني وفقا لما يراه مناسباً وبالشروط التي يراها مناسبة وابداعها أو تحويلها لحساباتي البنكية، وبالتسجيل بأسمي لدى دوائر تسجيل الأراضي وكافة الجهات المختصة الأخرى وفي الإنشاء والتعمير والترميم وعمل المخططات وجميع ما يلزم لذلك والحصول على التراخيص الرسمية لذلك من الجهات المختصة.

3. بناء على ما تقدم فإنني قد وكلت الوكيل المذكور في الظهور عني إذا اقتضى الأمر أمام جميع أنواع المحاكم بجميع درجاتها واختصاصاتها وفي كافة أنواع القضايا وبأية صفة كانت كمدعى أو مدعى عليه أو كشخص ثالث وفي المدافعة والمرافعة لأخر درجة من درجات المحاكم وفي التبليغ والتبليغ والمدافعة والمرافعة لأخر درجة من درجات المحاكم وفي المطالبة بأية ديون أو حقوق أو أية منازعات وتقديم الطلبات والاستدعاءات واللوائح والاضطرابات والتصاريح والإقرارات والمخارطات وخلافها وعلى جميع ما يلزم وفي دعاوى القسمة والإفراز وإزالة الشيوع والشفعة والمهايات وإعادة التنظيم وتصحيح الحدود وتصحيح الأسماء وفي اختيار أرباب خبرة وفي التحكيم والاعتراض على القرارات واستئنافها إلى آخر درجة وفي المحاسبة والمخاصمة وللصالحه وتوجيه اليمين وردّها والنكول عنها وفي طلب الحبس واسترداده وطلب الحجز وفكّه وطلب رد القضاة ودعاوي الملكية ونزع اليد والانتقال بالإرث والتخارج وتصفية التركات وإعطاء المحاكم الشرعية الصلاحية، وفي استلام أية تعويضات وبدلات استملاك وأية مستحقات أخرى من أية جهة كانت وابداعها أو تحويلها لحساباتي البنكية وفي القيام بأية معاملة لدى أية دائرة لتحصيل أي حق أو منفعة أو دين بأية طريقة، وعلى العموم فإنني قد وكلت الوكيل المذكور بكافة أنواع التصرف في كل ما يجوز به التوكيل شرعا وقانونا وله الحق في أن يمثلني في أي أمر يمكنني القيام به بالنات يتعلق بالخصوص المذكور مصدق منذ الآن على كل ما يجز به الوكيل المذكور وله الحق في توكيل الغير في كل أو بعض ما ذكر في هذه الوكالة وعزهم لرة بعد المرة وتوكيل غيرهم ، وكالة خاصة مفوضة لرايه وقوله وفعله طالبا التصديق عليها حسب الأصول.

الموكل

محمد عبد مصلح



تمهيداً لي ٢٠٢٦/٤/٢٠

תצהיר

אני הח"מ ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק ממצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שמוגשת ביחס לתוכנית בניין עיר 1397850-101 בשם של מר מוסלח מוחמד עבד מוסלח וזאת בתור מיופה כוחו בארץ. מצ"ב יפוי כוח.

2. אני מצהיר כי כל טענות ועובדות המועלות בכתב ההתנגדות שמנוסחת על גבי מכתבו של מר עמאד עווידה עו"ד מיום 05.05.5026 - הן נכונות למיטב ידיעתי וזכרוני.

3. זה הוא שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



ראמי חלוואני

אימות חתימה

אני הח"מ עמאד עווידה עו"ד מאשר בזאת כיב יום 05.05.2026 הופיע בפני מר ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי באם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני



עמאד עווידה עו"ד
Amad Maher Awaida, Adv. & Notary
Lic. No. 26202, מ.ר.

הסכם שיתוף במקרקעין

נחתם בירושלים ביום 28/2/2019

בין : מסלח מחמד עבד מסלח דרכון ירדני מס' M789466
ע"י ב"כ עו"ד עוודאללה חמדה ו' חאלד מסלח ת.ז. 080486426
להלן צד א'
בית צפאפא

לבין

1. עבד אלכרים לאפי ת.ז. 080473499
2. תאוופיק לאפי ת.ז. 080473473
3. סעיד לאפי ת.ז. 080473507
4. מוחמד בהגת לאפי ת.ז. 080760549
5. אסעד לאפי ת.ז. 080473515
6. גמיל לאפי ת.ז. 080473465
7. מחמד לאפי ת.ז. 080729429

ע"י ב"כ עו"ד זיאד קעואר

להלן צד ב'
מבית צפאפא

הואיל : ושני הצדדים הינם בעלים משותפים של חלקה 46 מגוש 30284 בשטח של 941 מ"ר עפ"י נסח טאבו (ברוטו) (להלן: "המקרקעין"), ועל המגרש חלה תוכנית תב"ע 3855, אזור מגורים 3 מיוחד, אשר מכוחה הופרשו שטחים מהחלקה ובעקבותיה נוצר תא שטח המיועד למגורים בשטח של 745 מ"ר (נטו) (להלן: "המגרש").

והואיל: וצד ב' מחזיק במחצית הדרומית של המקרקעין בשטח של 470 מ"ר ברוטו (שטח למגורים ושטח לכביש), ואילו צד א' מחזיק במחצית הצפונית של המקרקעין בשטח של 470 מ"ר ברוטו (כולל שטח למגורים ושטח לכביש).

והואיל: וצד א' הינו הבעלים והמחזיק בצורה בלעדית ובלבדית בשטח של 325 מ"ר המיועדים למגורים ונמצאים בחלק הדרומי של המקרקעין (להלן: "זכויות צד א'") ואילו צד ב' הינו הבעלים והמחזיק בצורה בלעדית ובלבדית בשטח של כ- 420 מ"ר המיועדים לצרכי מגורים בחלק הצפוני של המקרקעין (להלן: "זכויות צד ב'").

Handwritten signatures and text in Arabic, including "محمد عودالله", "عبدالله", and "محمد".

הואיל : ושני הצדדים מעוניינים לעגן את זכויותיהם והחלוקה הקיימת כמפורט דלעיל במסגרת הסכם זה, מצ"ב רישום מפנקס הזכויות של חלקה 46, גוש 30284 ומסומן באות א'.

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממינו ויקרא בכניפה אחת עם יתר תנאיו והוראותיו .
2. הנכס יחולק לשני חלקים, חלק דרומי בשטח נטו של 325 מ"ר (להלן: "מגרש 1"), חלק צפוני בשטח נטו של 420 מ"ר (להלן: "מגרש 2").
3. צד א' יהיה הבעלים והמחזיק בשלמות של זכויות הבעלות והחזקה הבלעדיים והבלבדיים במגרש 1 הנ"ל.
4. צד ב' יהיו הבעלים והמחזיקים בשלמות של זכויות הבעלות והחזקה הבלעדיים והבלבדיים במגרש 2 הנ"ל.

מצ"ב תוכנית מדידה והיא חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומנת באות ב' .

5. שני הצדדים מצהירים כי הסכם זה מהווה הסכם חלוקת בעלות וחזקה ופירוק שיתוף סופי ובלתי חוזר אשר משקף מצב קיים מאז שנות הארבעים למאה הקודמת ויחייב אותם ואת חלפיהם ואת יורשיהם.
6. שני הצדדים מצהירים ומתחייבים לשמור על יחסי שכנות טובה, לשתף פעולה במידת האפשר ולעזור לצד השני לרבות לחתום על כל מסמך דרוש לצורך קידום הליכי התכנון והרישוי תוך שמירה על זכויות כל צד לפי הסכם זה.
7. כל צד להסכם זה יהא רשאי לנהוג במגרשו מנהג בעלים ובכלל זה לקדם הליכי תכנון ורישוי על חלקו ולאף למכור את זכויותיו לצדדים שלישיים.
8. מוסכם על הצדדים כי ניתן להקים שני מבנים על המקרקעין דנו, כל מבנה על מגרש לפי הסכם זה, עם קיר משותף בגבול שבין שני המגרשים. למען הסר ספק, יובהר כי כל צד יהא זכאי להקים בינו על הגבול שבין המגרשים 1 ו- 2 להסכם זה ללא כל צורך בשמירה על מרחק כלשהו מגבול רעהו ו/או מבניין רעהו.
9. מוסכם על הצדדים כי כל צד יקים חדר מדרגות נפרד במגרשו אשר ישרת את הבניין שלו.

امدادی محمد ایوب خان
عبدالکرم داد

توفیق لاهی

عبد السلام بن محمد بن عبد الله
توفيقه لا محالة

حسن العبد المذنب

תצהיר

אני הח"מ ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק ממצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שמוגשת ביחס לתוכנית בניין עיר 1397850-101 בשם של מר מוסלח מוחמד עבד מוסלח וזאת בתור מיופה כוחו בארץ. מצ"ב יפוי כוח.

2. אני מצהיר כי כל טענות ועובדות המועלות בכתב ההתנגדות שמנוסחת על גבי מכתבו של מר עמאד עווידה עו"ד מיום 05.05.5026 - הן נכונות למיטב ידיעתי וזכרוני.

3. זה הוא שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



ראמי חלוואני

אימות חתימה

אני הח"מ עמאד עווידה עו"ד מאשר בזאת כיב יום 05.05.2026 הופיע בפני מר ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי באם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני



עמאד עווידה עו"ד
Amad Maher Awaida, Adv. & Notary
Lic. No. 26202, מ.ר.

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

הנני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091, בעל זכויות בנכס הנמצא בבית צפפה, טלפון 052-4773740, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה ביתר בעלי הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני (להלן: "המתנגד"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850 היא תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים. התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, בירושלים. המצב המאושר בתחום התכנית הינה תכנית מס' 3855 המייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ודרך מאושרת. בחלקה מאושר היתר בניה מס' 2020/730 שמאפשר הקמת בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר, לקבלת סה"כ 8 יח"ד.
- מגיש ההתנגדות הינו בעל זכויות ובעל עניין בקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, ירושלים.

צילום



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219375

קואורדינטה Y 628075

1.5.2 תיאור מקום רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל וועד		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	עבד אלכרים לאפי (1)			ירושלים			02-5834912	m_2004_kamel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 4 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	Miskeng2004@hotmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6567605	tophand.eng@gmail.com

זכויות המתנגד בקרקע

1. המתנגד הוא בעל חלק מהזכויות בקרקע בהיותו היורש מטעם העיזבון של ראגחה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראגחה עבד אלכרים עותמאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות.

2. מיקומה וצורתה הגיומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיוון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

3. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראגחה עבד אלכרים עותמאן, אשר מעולם לא נתנה לכם כל הסכמה לפעול בשמה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שהתבצע הלכה למעשה.

4. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285. במסגרת הבקשה 2020/730 ביקשו מר עבד אלכרים לאפי ואחיו לבנות 317 מ"ר לשטח עיקרי המהווים 90% משטח זכויותיהם במושע בחלקה 46 הנ"ל, וזאת בהתאם לתב"ע 3855, לפי היתר הבנייה מס' 118285 שניתן לבקשה 2020/730 אושרו שטחי הבנייה כלהלן:

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
מספר כולל של יחידות דיור	-	6	6
שטח עיקרי ובשימוש מעורב - מגורים	-	317.21	317.21
שטחי שיחת	-	335.75	335.75
שטח עיקרי מעל קו קרקע	-	317.21	317.21
גובה מקו קרקע סופי	-	9.38	9.38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד במירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	420.07	100
סה"כ	420.07	100

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

בינוי

- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.
- גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

הוראות כלליות

עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	420	640	116	0	590 (1)	1346	320	45	8	19	12.6 (2)	4	(3)	(3)	אחורי

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)		מרפסות-בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				קדמי	אחורי	
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	(3)		96

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה המירביים מתחת למפלס 0.00 הינם 80% משטח המגרש.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונית, וחדר יציאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט.

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. 2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

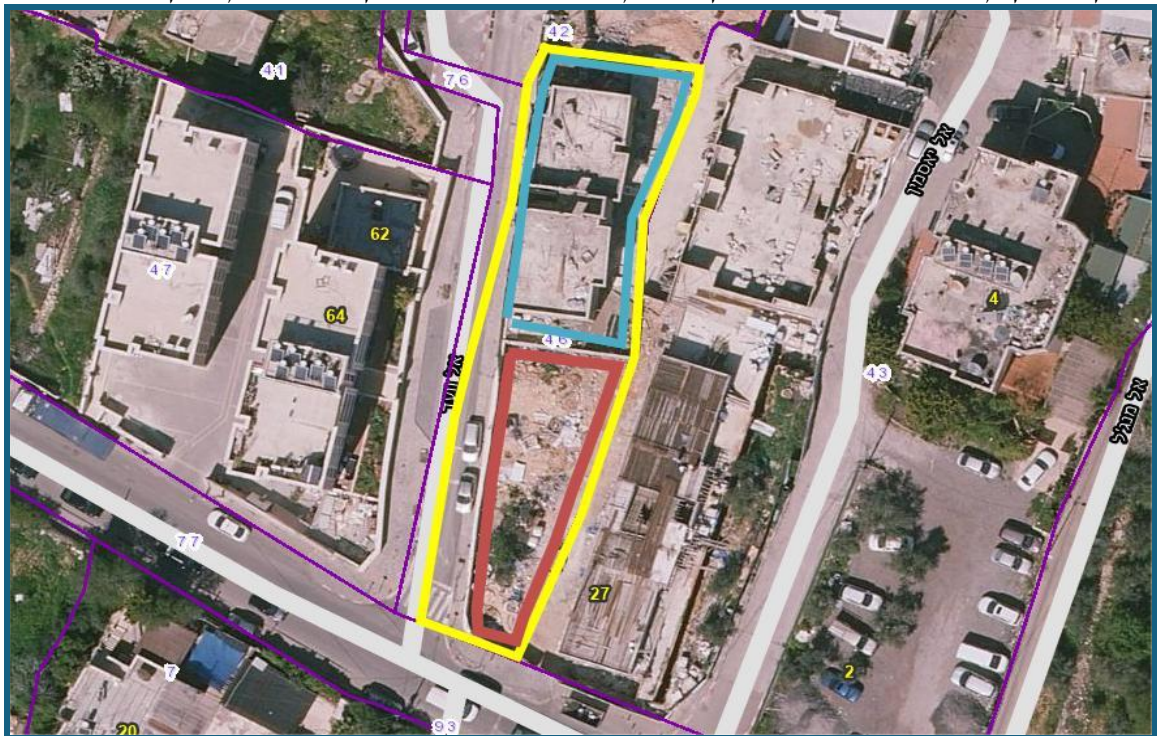
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

מעיון בתצ"א השמורה באתר gis של עיריית י-ם עולה כי קיים בניין בחלק הצפוני של חלקה 46 הנ"ל, כי צורת בניין זה דומה מאוד לצורת הבניין המופיע בבקשה 2020/730, וכי החלקה 46 מחולקת ע"י גדר לשני מגרשים, מגרש המותחם בקו תכלת בו נבנה הבניין המבקש, ומגרש שני המותחם בקו אדום, כאשר גדר מפרידה בין המגרשים, להלן צילום:



הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025022

שהתקיימה ביום ראשון, י' כסלו תשפ"ה, 30/11/25

10. תוכנית - 101-1397850. תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק.
2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.

6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 8/1.
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) - אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

א. פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים

התכנית המופקדת הוגשה על ידי צד אחד במושע, עבור תא שטח המייצג רק חלק מהחלקה המקורית. קבלת התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה "הכשר" תכנוני לחלוקה חד-צדדית של המקרקעין, ללא הסכמת השותפה (ראג'חה עות'מאן) ותוך עקיפת ההליכים המשפטיים הנדרשים לפירוק שיתוף.

חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.

נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.

אין כל הסכמה מטעמו המתנגד ובהיותו יורש של ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, שהיא סבתא שלו ב-1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב-1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות במושע.

ב. ניצול זכויות בנייה בלתי שוויוני ופגיעה באפשרות המימוש של השותף

במסגרת בקשה 2020/730, ניצלו מגישי התכנית שטח של כ-317 מ"ר. עם זאת, בחירת המיקום והצורה הגיאומטרית של המבנה שהוקם בחלק הצפוני בוצעה באופן חד-צדדי. **הצורה הגיאומטרית של יתרת המגרש** (החלק הדרומי) **מונעת הקמת בניין השווה בממדיו** לבניין שהוקם בחלק הצפוני. משמעות הדבר היא שמגישי התכנית "עיקרו" את יכולת המימוש המעשית של יתרת הזכויות בחלקה בחלק הדרומי. מיקומה וצורתה הגיאומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

הדבר מקבל משנה תוקף בחומרתו הואיל ולא נבחנו חלופות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע לטובת מניעת פגיעה בשווי שלה. יש לציין מגישי הבקשה 2020/730 לא בדקו ולא הציעו חלופות נוספות המאפשרות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע, לפיהן ניתן למצות את זכויות בצורה שווה בשני החלקים של מגרש, הצפוני והדרומי

ג. ירידת ערך ופגיעה גיאומטרית

קביעת עובדות בשטח באמצעות תוספת קומות וזכויות מחריפה את הפגיעה. הבנייה בחלק הצפוני ללא תכנית חלוקה מוסכמת גורמת לירידת ערך ישירה של המגרש הדרומי, שכן לא ניתן יהיה להקים עליו מבנה בעל פוטנציאל מימוש דומה בשל מגבלות השטח והצורה שנותרו. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $745 * 90\% = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו-335.25 מ"ר יוקצו לידי ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, **אשר מעולם לא נתנה למבקש כל הסכמה לפעול בשמה ו/או בשם יורשיה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שמתבצע הלכה למעשה**. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית ים-שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285.

עוד יש להוסיף כי מבדיקה עולה כי שטח המגרש המותחם בקו בצבע תכלת, בו בנוי בניין הינו 419 מ"ר וזאת במקום 372.5 מ"ר שהם מחצית שטח מגרש, ואילו שטח המגרש המותחם בקו בצבע אדום הינו 326 מ"ר, ז"א באמצעות הקמת הבניין בחלק הצפוני הוספו 46.5 מ"ר לשטח חלק זה ושטחו גדל ל-419 מ"ר במקום 372.5 מ"ר, וזאת במקום לחלק באופן שווה את מגרש לשני מגרשים. **בהתאם, מרשי מתנגד בכל תוקף לחלוקת חלקה 46 המוצעת בתכנית במתכונתה המוצעת, הרי שלא קיים ונברא הסכם חלוקה ו/או פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה זו, כמו כן מרשי מבקש בהתאם למדיניות הועדה להגדיל את אחוזי הבנייה עד ל-180% בחלקה 46 בשלימותה.**

דרישות המתנגד

1. **דחיית התכנית**: מתבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד להצגת הסכם שיתוף חתום או תצ"ר רשום המוסכם על כלל הבעלים בחלקה 46.
2. **ניוד זכויות בנייה לחלק הצפוני (מעל המבנה הקיים)**: ככל שהוועדה תחליט שלא לדחות את התכנית, אנו דורשים לאשר את ניודן והענקתן של זכויות הבנייה המגיעות לשאר השותפים (בסך של כ-335 מ"ר) אל החלק הצפוני של החלקה. יש להעניק לשאר השותפים את הזכות לבנות את מלוא זכויותיהם מעל גג הבניין הקיים/המבוקש בתכנית זו. דרישה זו חיונית נוכח העובדה כי יזם התכנית, במעשיו ובצורת הבינוי שבחר, מנע מהשותפים באופן פיזי ותכנוני את היכולת לבנות על החלק הדרומי של החלקה.
3. **תנאי לפירוק שיתוף ואיזון**: לחלופין, יש להתנות את מימוש התכנית בביצוע פירוק שיתוף סופי הכולל תשלומי איזון הולמים לשותפים בחלק הדרומי.
4. **הגבלת זכויות**: אין לאשר תוספת זכויות או קומות לזים, כל עוד לא הובטח מימוש שוויוני ומעשי (כגון בנייה על הגג כאמור לעיל) של זכויות השותף.

סיכום

אישור התכנית ללא הסדרת זכויות השותפים לבנייה מעל גג המבנה הקיים יהווה עוול תכנוני וקנייני, שכן הוא משאיר אותם עם "קרקע מתה" שאינה ניתנת למימוש בשל המגבלות שייצר היזם בחלק הצפוני.

יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: ..
חתימה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שלום דאר מס' רשיון 45454 כתובת הנבאים 31 בירושלים מאשר בזה כי ביום 9/5/2026 הופיעה בפני עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפונה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

Shalom Dar, Adv.

על החתום

חתימה וחותמת

תצהיר

- אני, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן תצהירי זה כדלהלן:
1. תצהירי זה ניתן בתמיכה התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850.
 2. האמור בתצהירי זה ובהתנגדות אשר הגשתי הוא מתוך ידיעתי האישית. ככל שמדובר בטענות משפטיות הן מועלות על פי עצה משפטית שקיבלתי.
 3. אני מתנגד לתוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה בי בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני והכל כמפורט בהתנגדות.

זהו שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר הוא אמת.

חתימה

תאריך: 9/5/2026

אישור

אני הח"מ, עו"ד שלום דאר מאשר בזאת כי ביום 09/05/2026 הופיע בפני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

שלום דאר, עו"ד
Shalom Dar, Adv.
מ.ז. 45454 L.N.
עו"ד

יפוי-כח כללי

אני הח"מ נחמן מלך, נושא ת.ז. / ח.פ. 000707091

ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד שלום דאר ו/או גרשון קליינר להיות בא כוחי הנכון והחוקי לכל פעולה ולכל דבר בעניין _____, ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, כל אחת מן הפעולות, המנויות להלן:

1. לדרוש, לתבוע, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מטלטלין ובין נכסי דלא נידי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
2. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור לשם הוצאה לפועל של כל פעולה.
3. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד.
4. לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
5. לייצג אותי או להופיע במקומי בכל הליך משפטי או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להגיש כתב הגנה, להתפשר, למסור לבוררות כל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
6. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
7. להעביר ייפוי כוח זה לאחר ולמנות כל שלוח לעשות כל אחת מהפעולות האמורות לעיל.
8. לעשות כל פעולה משפטית או אחרת בשמי ובמקומי, כאילו עשיתי אותה בעצמי ואני מתחייב לאשר ולקבל על עצמי, כל פעולה כזו שבא כוחי ביצע בשמי.
9. כל האמור בייפוי כוח זה בלשון יחיד זכר יתייחס לפי הצורך ללשון נקבה ו/או רבים.

שנה 2026

ולראיה באתי על החתום היום 2 בחודש 1

הנני מאשר חתימה של מרשי לעיל,

שלום דאד, עו"ד

~~SHALOM DAR, Adv.~~

מ.ר. 45454 N 1'

יפוי כח

אני הח"מ _____ מחזק / או גרשון להיות בא כח הנכון והחוקי בעניין _____ ממנה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר ו/או כל דבר נלווה בנדון:

1. לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
2. לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, שחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
4. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
5. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
6. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, כל יתרה של חשבון, חשבו תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
3. בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כח ימצא לנכון.
6. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
7. להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כח.
8. למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כח ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים ביפוי כח זה לבא כח.
9. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
12. לנסח לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
13. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
14. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
15. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כח (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כח ימצא לנכון ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
16. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
33. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה.

והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלי, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.

תאריך: 7/1/2026

שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
מ.ר. 45454

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מרשי
היום: 7/1/2026

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

הנני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091, בעל זכויות בנכס הנמצא בבית צפפה, טלפון 052-4773740, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה ביתר בעלי הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני (להלן: "המתנגד"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850 היא תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים. התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, בירושלים. המצב המאושר בתחום התכנית הינה תכנית מס' 3855 המייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ודרך מאושרת. בחלקה מאושר היתר בניה מס' 2020/730 שמאפשר הקמת בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר, לקבלת סה"כ 8 יח"ד.
- מגיש ההתנגדות הינו בעל זכויות ובעל עניין בקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, ירושלים.

צילום



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219375

קואורדינטה Y 628075

1.5.2 תיאור מקום רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל וועד		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	עבד אלכרים לאפי (1)			ירושלים			02-5834912	m_2004_kamel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 4 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	Miskeng2004@hotmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6567605	tophand.eng@gmail.com

זכויות המתנגד בקרקע

1. המתנגד הוא בעל חלק מהזכויות בקרקע בהיותו היורש מטעם העיזבון של ראגחה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראגחה עבד אלכרים עותמאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות.

2. מיקומה וצורתה הגיומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיוון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

3. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראגחה עבד אלכרים עותמאן, אשר מעולם לא נתנה לכם כל הסכמה לפעול בשמה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שהתבצע הלכה למעשה.

4. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285. במסגרת הבקשה 2020/730 ביקשו מר עבד אלכרים לאפי ואחיו לבנות 317 מ"ר לשטח עיקרי המהווים 90% משטח זכויותיהם במושע בחלקה 46 הנ"ל, וזאת בהתאם לתב"ע 3855, לפי היתר הבנייה מס' 118285 שניתן לבקשה 2020/730 אושרו שטחי הבנייה כלהלן:

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
מספר כולל של יחידות דיור	-	6	6
שטח עיקרי ובשימוש מעורב - מגורים	-	317.21	317.21
שטחי שיחת	-	335.75	335.75
שטח עיקרי מעל קו קרקע	-	317.21	317.21
גובה מקו קרקע סופי	-	9.38	9.38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד במירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	420.07	100
סה"כ	420.07	100

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א בינוי

- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.
- גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

ב

הוראות כלליות עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

תכנון
מונה הד

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

תכנית
מונה הד

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

תכנון
מונה הד

(3) כמצוין בתשריט.

תכנון
מונה הד

מזכ"ל
מנהל
התכנון
והדפוס

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. 2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

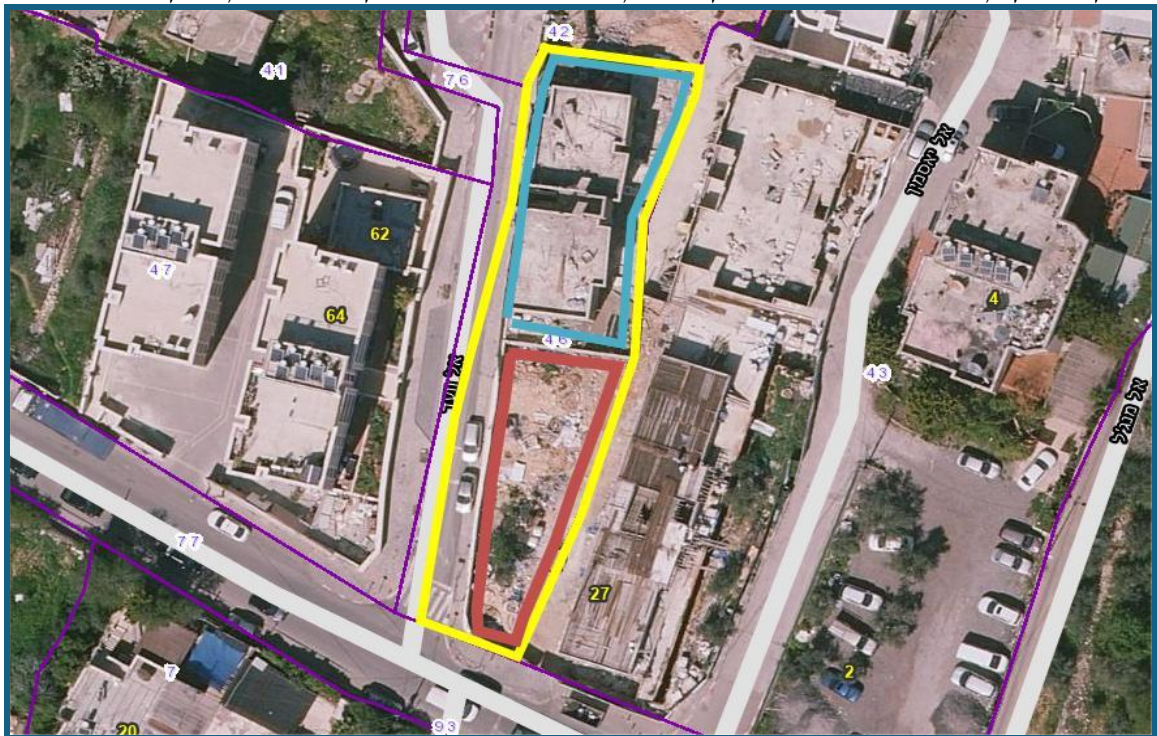
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

מעיון בתצ"א השמורה באתר gis של עיריית י-ם עולה כי קיים בניין בחלק הצפוני של חלקה 46 הנ"ל, כי צורת בניין זה דומה מאוד לצורת הבניין המופיע בבקשה 2020/730, וכי החלקה 46 מחולקת ע"י גדר לשני מגרשים, מגרש המותחם בקו תכלת בו נבנה הבניין המבקש, ומגרש שני המותחם בקו אדום, כאשר גדר מפרידה בין המגרשים, להלן צילום:



הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדן** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025022

שהתקיימה ביום ראשון, י' כסלו תשפ"ה, 30/11/25

10. תוכנית - 101-1397850. תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק.
2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.

6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 8/1.
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) - אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

א. פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים

התכנית המופקדת הוגשה על ידי צד אחד במושע, עבור תא שטח המייצג רק חלק מהחלקה המקורית. קבלת התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה "הכשר" תכנוני לחלוקה חד-צדדית של המקרקעין, ללא הסכמת השותפה (ראג'חה עות'מאן) ותוך עקיפת ההליכים המשפטיים הנדרשים לפירוק שיתוף.

חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.

נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.

אין כל הסכמה מטעמו המתנגד ובהיותו יורש של ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות במושע.

ב. ניצול זכויות בנייה בלתי שוויוני ופגיעה באפשרות המימוש של השותף

במסגרת בקשה 2020/730, ניצלו מגישי התכנית שטח של כ-317 מ"ר. עם זאת, בחירת המיקום והצורה הגיאומטרית של המבנה שהוקם בחלק הצפוני בוצעה באופן חד-צדדי. **הצורה הגיאומטרית של יתרת המגרש** (החלק הדרומי) **מונעת הקמת בניין השווה בממדיו** לבניין שהוקם בחלק הצפוני. משמעות הדבר היא שמגישי התכנית "עיקרו" את יכולת המימוש המעשית של יתרת הזכויות בחלקה בחלק הדרומי. מיקומה וצורתה הגיאומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

הדבר מקבל משנה תוקף בחומרתו הואיל ולא נבחנו חלופות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע לטובת מניעת פגיעה בשווי שלה. יש לציין מגישי הבקשה 2020/730 לא בדקו ולא הציעו חלופות נוספות המאפשרות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע, לפיהן ניתן למצות את זכויות בצורה שווה בשני החלקים של מגרש, הצפוני והדרומי

ג. ירידת ערך ופגיעה גיאומטרית

קביעת עובדות בשטח באמצעות תוספת קומות וזכויות מחריפה את הפגיעה. הבנייה בחלק הצפוני ללא תכנית חלוקה מוסכמת גורמת לירידת ערך ישירה של המגרש הדרומי, שכן לא ניתן יהיה להקים עליו מבנה בעל פוטנציאל מימוש דומה בשל מגבלות השטח והצורה שנותרו. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $745 * 90\% = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים עות'מאן, **אשר מעולם לא נתנה למבקש כל הסכמה לפעול בשמה ו/או בשם יורשיה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שמתבצע הלכה למעשה.** למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285.

עוד יש להוסיף כי מבדיקה עולה כי שטח המגרש המותחם בקו בצבע תכלת, בו בנוי בניין הינו 419 מ"ר וזאת במקום 372.5 מ"ר שהם מחצית שטח מגרש, ואילו שטח המגרש המותחם בקו בצבע אדום הינו 326 מ"ר, ז"א באמצעות הקמת הבניין בחלק הצפוני הוספו 46.5 מ"ר לשטח חלק זה ושטחו גדל ל-419 מ"ר במקום 372.5 מ"ר, וזאת במקום לחלק באופן שווה את מגרש לשני מגרשים. **בהתאם, מרשי מתנגד בכל תוקף לחלוקת חלקה 46 המוצעת בתכנית במתכונתה המוצעת, הרי שלא קיים ונברא הסכם חלוקה ו/או פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה זו, כמו כן מרשי מבקש בהתאם למדיניות הועדה להגדיל את אחוזי הבנייה עד ל-180% בחלקה 46 בשלימותה.**

דרישות המתנגד

1. **דחיית התכנית**: מתבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד להצגת הסכם שיתוף חתום או תצ"ר רשום המוסכם על כלל הבעלים בחלקה 46.
2. **ניוד זכויות בנייה לחלק הצפוני (מעל המבנה הקיים)**: ככל שהוועדה תחליט שלא לדחות את התכנית, אנו דורשים לאשר את ניודן והענקתן של זכויות הבנייה המגיעות לשאר השותפים (בסך של כ-335 מ"ר) אל החלק הצפוני של החלקה. יש להעניק לשאר השותפים את הזכות לבנות את מלוא זכויותיהם מעל גג הבניין הקיים/המבוקש בתכנית זו. דרישה זו חיונית נוכח העובדה כי יזם התכנית, במעשיו ובצורת הבינוי שבחר, מנע מהשותפים באופן פיזי ותכנוני את היכולת לבנות על החלק הדרומי של החלקה.
3. **תנאי לפירוק שיתוף ואיזון**: לחלופין, יש להתנות את מימוש התכנית בביצוע פירוק שיתוף סופי הכולל תשלומי איזון הולמים לשותפים בחלק הדרומי.
4. **הגבלת זכויות**: אין לאשר תוספת זכויות או קומות לזים, כל עוד לא הובטח מימוש שוויוני ומעשי (כגון בנייה על הגג כאמור לעיל) של זכויות השותף.

סיכום

אישור התכנית ללא הסדרת זכויות השותפים לבנייה מעל גג המבנה הקיים יהווה עוול תכנוני וקנייני, שכן הוא משאיר אותם עם "קרקע מתה" שאינה ניתנת למימוש בשל המגבלות שייצר היזם בחלק הצפוני.

יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: ..
חתימה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שלום דאר מס' רשיון 45454 כתובת הנבאים 31 בירושלים מאשר בזה כי ביום 9/5/2026 הופיעה בפני עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפונה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

Shalom Dar, Adv.

על החתום

חתימה וחוקמת

תצהיר

- אני, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן תצהירי זה כדלהלן:
1. תצהירי זה ניתן בתמיכה התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850.
 2. האמור בתצהירי זה ובהתנגדות אשר הגשתי הוא מתוך ידיעתי האישית. ככל שמדובר בטענות משפטיות הן מועלות על פי עצה משפטית שקיבלתי.
 3. אני מתנגד לתוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה בי בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני והכל כמפורט בהתנגדות.

זהו שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר הוא אמת.

חתימה 

תאריך: 9/5/2026

אישור

אני הח"מ, עו"ד שלום דאר מאשר בזאת כי ביום 09/05/2026 הופיע בפני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

שלום דאר, עו"ד
Shalom Dar, Adv.
מ.ז. 45454 L.N.
עו"ד

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

הנני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091, בעל זכויות בנכס הנמצא **בבית צפפה**, טלפון 052-4773740, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה ביתר בעלי הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני (להלן: "**המתנגד**"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850 היא תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים. התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, בירושלים. המצב המאושר בתחום התכנית הינה תכנית מס' 3855 המייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ודרך מאושרת. בחלקה מאושר היתר בניה מס' 2020/730 שמאפשר הקמת בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר, לקבלת סה"כ 8 יח"ד.
- מגיש ההתנגדות הינו בעל זכויות ובעל עניין בקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, ירושלים.

צילום



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219375

קואורדינטה Y 628075

1.5.2 תיאור מקום רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל וועד		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	עבד אלכרים לאפי (1)			ירושלים			02-5834912	m_2004_kamel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 4 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	Miskeng2004@hotmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6567605	tophand.eng@gmail.com

זכויות המתנגד בקרקע

1. המתנגד הוא בעל חלק מהזכויות בקרקע בהיותו היורש מטעם העיזבון של ראגחה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראגחה עבד אלכרים עותמאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות.

2. מיקומה וצורתה הגיומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיוון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

3. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראגחה עבד אלכרים עותמאן, אשר מעולם לא נתנה לכם כל הסכמה לפעול בשמה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שהתבצע הלכה למעשה.

4. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285. במסגרת הבקשה 2020/730 ביקשו מר עבד אלכרים לאפי ואחיו לבנות 317 מ"ר לשטח עיקרי המהווים 90% משטח זכויותיהם במושע בחלקה 46 הנ"ל, וזאת בהתאם לתב"ע 3855, לפי היתר הבנייה מס' 118285 שניתן לבקשה 2020/730 אושרו שטחי הבנייה כלהלן:

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
מספר כולל של יחידות דיור	-	6	6
שטח עיקרי ובשימוש מעורב - מגורים	-	317.21	317.21
שטחי שיחת	-	335.75	335.75
שטח עיקרי מעל קו קרקע	-	317.21	317.21
גובה מקו קרקע סופי	-	9.38	9.38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד במירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	420.07	100
סה"כ	420.07	100

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

בינוי

- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.
- גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

הוראות כלליות

עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח) (%)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	1346	0	116	640	420	1	1
					עיקרי	שרות								
					עיקרי	שרות						מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'
												מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	קדמי	3	96

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה המירביים מתחת למפלס 0.00 הינם 80% משטח המגרש.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונית, וחדר יציאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט.

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח.
	2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
	2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

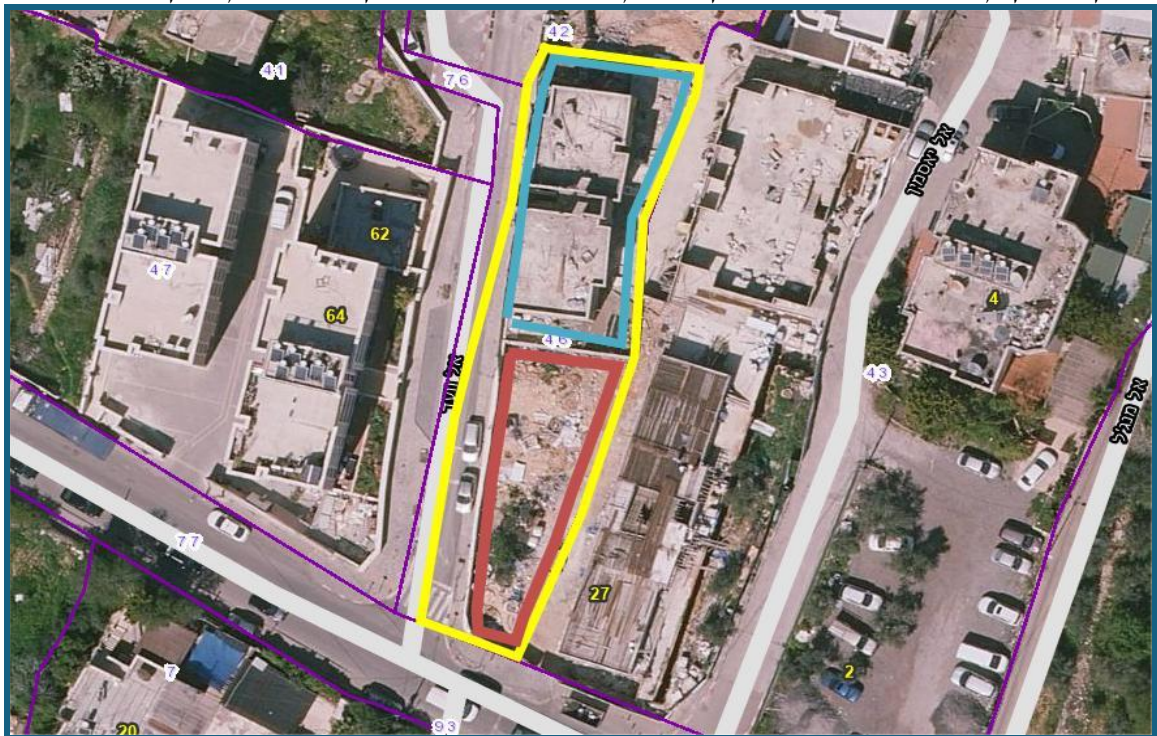
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

מעיון בתצ"א השמורה באתר gis של עיריית י-ם עולה כי קיים בניין בחלק הצפוני של חלקה 46 הנ"ל, כי צורת בניין זה דומה מאוד לצורת הבניין המופיע בבקשה 2020/730, וכי החלקה 46 מחולקת ע"י גדר לשני מגרשים, מגרש המותחם בקו תכלת בו נבנה הבניין המבקש, ומגרש שני המותחם בקו אדום, כאשר גדר מפרידה בין המגרשים, להלן צילום:



הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025022

שהתקיימה ביום ראשון, י' כסלו תשפ"ה, 30/11/25

10. תוכנית - 101-1397850. תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק.
2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.

6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 8/1.
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) - אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

א. פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים

התכנית המופקדת הוגשה על ידי צד אחד במושע, עבור תא שטח המייצג רק חלק מהחלקה המקורית. קבלת התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה "הכשר" תכנוני לחלוקה חד-צדדית של המקרקעין, ללא הסכמת השותפה (ראג'חה עות'מאן) ותוך עקיפת ההליכים המשפטיים הנדרשים לפירוק שיתוף.

חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.

נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.

אין כל הסכמה מטעמו המתנגד ובהיותו יורש של ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות במושע.

ב. ניצול זכויות בנייה בלתי שוויוני ופגיעה באפשרות המימוש של השותף

במסגרת בקשה 2020/730, ניצלו מגישי התכנית שטח של כ-317 מ"ר. עם זאת, בחירת המיקום והצורה הגיאומטרית של המבנה שהוקם בחלק הצפוני בוצעה באופן חד-צדדי. **הצורה הגיאומטרית של יתרת המגרש** (החלק הדרומי) **מונעת הקמת בניין השווה בממדיו** לבניין שהוקם בחלק הצפוני. משמעות הדבר היא שמגישי התכנית "עיקרו" את יכולת המימוש המעשית של יתרת הזכויות בחלקה בחלק הדרומי. מיקומה וצורתה הגיאומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

הדבר מקבל משנה תוקף בחומרנו הואיל ולא נבחנו חלופות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע לטובת מניעת פגיעה בשווי שלה. יש לציין מגישי הבקשה 2020/730 לא בדקו ולא הציעו חלופות נוספות המאפשרות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע, לפיהן ניתן למצות את זכויות בצורה שווה בשני החלקים של מגרש, הצפוני והדרומי

ג. ירידת ערך ופגיעה גיאומטרית

קביעת עובדות בשטח באמצעות תוספת קומות וזכויות מחריפה את הפגיעה. הבנייה בחלק הצפוני ללא תכנית חלוקה מוסכמת גורמת לירידת ערך ישירה של המגרש הדרומי, שכן לא ניתן יהיה להקים עליו מבנה בעל פוטנציאל מימוש דומה בשל מגבלות השטח והצורה שנותרו. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $745 * 90\% = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, **אשר מעולם לא נתנה למבקש כל הסכמה לפעול בשמה ו/או בשם יורשיה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שמתבצע הלכה למעשה.** למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285.

עוד יש להוסיף כי מבדיקה עולה כי שטח המגרש המותחם בקו בצבע תכלת, בו בנוי בניין הינו 419 מ"ר וזאת במקום 372.5 מ"ר שהם מחצית שטח מגרש, ואילו שטח המגרש המותחם בקו בצבע אדום הינו 326 מ"ר, ז"א באמצעות הקמת הבניין בחלק הצפוני הוספו 46.5 מ"ר לשטח חלק זה ושטחו גדל ל-419 מ"ר במקום 372.5 מ"ר, וזאת במקום לחלק באופן שווה את מגרש לשני מגרשים. **בהתאם, מרשי מתנגד בכל תוקף לחלוקת חלקה 46 המוצעת בתכנית במתכונתה המוצעת, הרי שלא קיים ונברא הסכם חלוקה ו/או פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה זו, כמו כן מרשי מבקש בהתאם למדיניות הועדה להגדיל את אחוזי הבנייה עד ל-180% בחלקה 46 בשלימותה.**

דרישות המתנגד

1. **דחיית התכנית**: מתבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד להצגת הסכם שיתוף חתום או תצ"ר רשום המוסכם על כלל הבעלים בחלקה 46.
2. **ניוד זכויות בנייה לחלק הצפוני (מעל המבנה הקיים)**: ככל שהוועדה תחליט שלא לדחות את התכנית, אנו דורשים לאשר את ניודן והענקתן של זכויות הבנייה המגיעות לשאר השותפים (בסך של כ-335 מ"ר) אל החלק הצפוני של החלקה. יש להעניק לשאר השותפים את הזכות לבנות את מלוא זכויותיהם מעל גג הבניין הקיים/המבוקש בתכנית זו. דרישה זו חיונית נוכח העובדה כי יזם התכנית, במעשיו ובצורת הבינוי שבוחר, מנע מהשותפים באופן פיזי ותכנוני את היכולת לבנות על החלק הדרומי של החלקה.
3. **תנאי לפירוק שיתוף ואיזון**: לחלופין, יש להתנות את מימוש התכנית בביצוע פירוק שיתוף סופי הכולל תשלומי איזון הולמים לשותפים בחלק הדרומי.
4. **הגבלת זכויות**: אין לאשר תוספת זכויות או קומות לזים, כל עוד לא הובטח מימוש שוויוני ומעשי (כגון בנייה על הגג כאמור לעיל) של זכויות השותף.

סיכום

אישור התכנית ללא הסדרת זכויות השותפים לבנייה מעל גג המבנה הקיים יהווה עוול תכנוני וקנייני, שכן הוא משאיר אותם עם "קרקע מתה" שאינה ניתנת למימוש בשל המגבלות שייצר היזם בחלק הצפוני.

יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: ..
חתימה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שלום דאר מס' רשיון 45454 כתובת הנבאים 31 בירושלים מאשר בזה כי ביום 9/5/2026 הופיעה בפני עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפונה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

Shalom Dar, Adv.

על החתום

חתימה וחוקמת

תצהיר

- אני, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן תצהירי זה כדלהלן:
1. תצהירי זה ניתן בתמיכה התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850.
 2. האמור בתצהירי זה ובהתנגדות אשר הגשתי הוא מתוך ידיעתי האישית. ככל שמדובר בטענות משפטיות הן מועלות על פי עצה משפטית שקיבלתי.
 3. אני מתנגד לתוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה בי בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני והכל כמפורט בהתנגדות.

זהו שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר הוא אמת.

חתימה

תאריך: 9/5/2026

אישור

אני הח"מ, עו"ד שלום דאר מאשר בזאת כי ביום 09/05/2026 הופיע בפני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

שלום דאר, עו"ד
Shalom Dar, Adv.
מ.ז. 45454 L.N.
עו"ד

תצהיר

אני הח"מ עלי מוחמד עלי עבד רבו בעל ת.ז. מ' 086010105 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן :-

1. אני מוכתר בית צפפה .

2. שמי המלא הוא עלי מוחמד עלי עבד רבו מס' ת.ז. 086010105 .

3. כתובת מגורים מדויקת בית צפפה ירושלים .

4. הנני מצהיר בזאת כי הרישומים אלא היו בזמן הירדן אבא שלי היה מוכתר ואני

נהייתי מוכתר לאחר שהלך לעולמו וכל המסמכים והרישומים והספרים נמצאים אצלי

5. אני מכיר את זינב בת חסן מוצלח שהיא בת ראגחה עבד אלכרים עותאן שהלכה

לעולמה והיורשים שלה הם בני מוחמד ובתה צפייה וצפייה הסתלקה לטובת מוחמד

6. ידוע לי ידיעה אישית כי המנוחה ראגחה עבד אלכרים קוראים לה וידועה בשם

ראגחה אבד אלכרים עותמאן הנ"ל .

7. הנני מצהיר בזאת שזהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת .

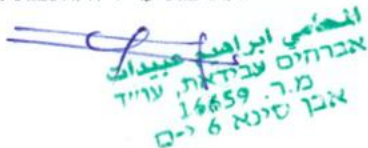

חתימה

תאריך: 2025/09/18-

אישור

הנני מאשר בזה, כי ביום 18/09/2025 הופיע בפני, עורך-דין א. עבידאת בירושלים עלי מוחמד עלי עבד רבו וזיהה עצמו על ידי ת.ז. מ' 086010105 ולאחרי שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו לעיל וחתם עליו לאחר שתורגם לו לערבית .

חתימת עו"ד וחותמות .


אברהם עבידאת, עו"ד
מ.ר. 16659
אבו סינא 6 י-ם

יפוי כח

אני הח"מ _____ 22/10 5.1 000707091 ממנה ומיפה את כוחם של
עו"ד שלום דאר ו/או גרשון להיות בא כחי הנכון והחוקי בעניין _____
ו/או כל דבר נלווה בנדון:

1. לייצג אותי ולהגיע ולתבוע, לתבע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולחגיג בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
2. לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או לעיל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא נידי, השייכים לי בהווה או שהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
4. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבירורים באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבירורים, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
5. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני ראוי.
6. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבירורים להתפשר בנוגע לחשבונו, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשוב תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
7. בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
8. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבירורים, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונו וכל עניינים שהם תלוים ועומדים או המוגשים עכשו או אשר יהיו תלוים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא לי ימצא לנכון וראוי.
9. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.
10. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
11. להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל לא איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
12. למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים ביפוי כח זה לבא כחי.
13. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
14. לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
15. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
16. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל לא איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
17. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל לא איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים
18. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
19. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדר של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה.
20. והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל לא כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מר

היום: _____

תאריך: 7/1/2026

שלום דאר, עו"ד
SHALOM, DAR, Adv.
מ.ר. 45454 ל.נ.

بـراهمـ عـبـداتـ محـامـ وكـاتبـ عدل
شارع ابن سينا 6 القدس
تلفاكس 6262584-02 ص.ب 54293
אברהמים עבידאט עורך-דין ונוטריון
רח' אבן סינא 6 ירושלים
טלפקס 6262584-02 ת.ד. 54293

תאריך 14/08/2025

חוות דעת לעיזבון המנוחה ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן

שנזכרת בצו ירושה של בעלה אלחג חסן מוצלח חוסין תיק 353/70 בית דין שרעי יפו.

1. הנני להצהיר בזאת כי אני עו"ד ונוטריון אברהמים עבידאט ת.ז 080422645 מ.ר 16659 לשכת עורכי הדין, בישראל, מ.ר 2235 לשכת עורכי דין בירדן, מ.ר 698 רשות פלסטינית, עוסק בדין ירדני ודיני מדינת ישראל מזה עשרות שנים מגיש בזאת את חוות דעתי בעניין : ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן ז"ל.

2. להלן פרטי השכלתי וניסיוני המכשירים אותי להגיש חוות דעת משפטית לפי החוק השרעי וחוק זכויות המשפחה העותמאני וכלי הדת האסלאמי.

(1). בוגר אוניברסיטת בירות בשנת 1984.

(2). חבר בלשכת עורכי דין בירדן החל מיום 1984. מס' עו"ד בלשכה עורכי הדין בירדן 2235

(3). חבר בלשכת עורכי דין בישראל משנת 1994 מ.ר 16659.

(4). נוטריון בישראל החל משנת 2005.

(5) חבר בלשכת עורכי דין ברשות הפלסטינית מח' חב' 698.

(6) הכשרה בדין שרעי המוסלמי מ.ר 1214/11 משנת 1987.

3. ניסיון מעשי:

(1). החל משנת 1987 בעל משרד לעריכת דין ברמאללה העוסק בדין ירדני החל בגדה

המערבית ובתי דין השרעים.

(2) בעל משרד לעריכת דין בירושלים החל משנת 1994 ועד עצם היום עוסק בעניין משפחה ובית דין

שרעי בישראל וגם בירדן וגדה מערבית.

על מנת לנסח את חוות דעתי המשפטית הסתמכתי על חוק זכויות המשפחה העותמאני שהוא בר

תוף בבית דין בישראל וכמו כן על כללי הדת האסלאמי.

1. הוצגו בפניי צווי ירושה בפסק דין של בית הדין השרעי מאומתים כדיון:

a. נוטריוני מס' 4655 (טופס 7) (מתאריך 21/09/2022) בגין תיק מס' 2016/2403,

תיק מס' 2016/3274 ו- 2016/6689 של בית הדין השרעי בירושלים, מפי הקאדי

אחמד מוסטפא כייאל מתאריך 5/2/2017 (להלן: "צו הירושה בגין העיזבון של

זינב חסן סלמאן")

المحامي ابراهيم عبيدات
أברהام عبيدات
م.ر. 16659
أبן سينا 6-ي

- b. נוטריוני מס' 5460 (טופס 7) (מתאריך 19/04/2025) בגין תיק מס' 70/252, של בית הדין השרעי ביפו, מפי הקאדי תופיק מחמד עסליה מתאריך 12/10/1970 (להלן: "צו הירושה בגין העיזבון של ראג'חה עבד אלכרים")
- c. תיק 353/70 בית דין שרעי יפו.

(להלן: "פסקי הדין לצווי הירושה")

להלן פירוט חוות הדעת לפי סעיפי החוק:

לעניין הירושה של אשתו השניה אלחאג חסן מוצלח חוסין ובעיון בצו הירושה בגין העיזבון של ראג'חה עבד אלכרים (נפטרה בשנת 1953) עולה כי היו לה 7 ילדים, כאשר בן אחד (עבד אל-מונעם) נפטר לפניו בשנת 1936 ויש לו 2 ילדים וכן ירשו אותה 6 הבנות שלה בחלקים שווים (צפיה, נעמה, חפיה, גמילה, פאטמה וזינב). ניתן צו ירושה בשנת 1970/10/12.

להלן פירוט חוות הדעת לפי סעיפי החוק ופסקי הדין לצווי הירושה:

(1) המנוח הראשי הוא חסן מוצלח חוסין אשר היו לו 2 נשים ירשו אותו : צבחה אחמד צאלח ו- ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן : צו ירושה המקורי הוא למנוח חסן מוצלח חוסין מס' צו 353/70 שהוציא בית הדין השרעי ביפו רצ"ב.

(2) בשרשרת היורשים לפי צו ירושה הנ"ל נפטרה ראג'חה עבד אלכרים עותמאן בשנת 1953 והיורשים לעיזבונה הם : 2 נכדיה ילדי בנה (עבד אל-מונעם והם : ראג'חה ומוחמד) ו-6 בנות שלה והן (צפיה , נעמה , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) .

(3) צו הירושה שצולמה מתוך התיק רצ"ב

החלוקה היא לפי כללי הדת האסלאמי ולפי החוק האסלאמי היא כדלקמן : עיזבון המנוחה ראג'חה עבד אלכרים עותמאן מורכב מ (8) מניות: לכל אחד מהבנות (1/8) אחד חלקי שמונה וילדי עבד אל-מונעם מקבלים חלק האב שלהם כאילו הוא בחיים 2/8 . המשמעות לעניינינו היא שהמנוחה זינב חסן סלמאן הבת של ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן, יורשת 1/8 מעזבון המנוחה ראג'חה עבד אלכרים עותמאן . רצ"ב החלוקה שנעשתה ע"י בית הדין השרעי מתוך צילום התיק .

4. בעיון בצו הירושה בגין העיזבון של צו הירושה בגין העיזבון של המנוחה זינב חסן סלמאן הבת של ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן עולה כי היו לה 2 ילדים: האחד, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 והשניה, צפיה עבד רבה לאפי ת.ז. 001082791. בהתאם לפסק הדין של הקאדי אחמד מוסטפא כיאל מתאריך 5/2/2017 עולה כי צפיה עבד רבה לאפי הסתלקה באופן מלוא מהעיזבון לטובת אח שלה מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן.

5. לכן לאור כל האמור ובהתאם לצווי הירושה עולה כי מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 הוא היורש של ראג'חה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את סבתא שלו ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו לאחר שאחותו צפיה עבד רבה מוחמד לאפי (למאן) הסתלקה מהעיזבון של אמא שלה לטובתו (ראה צו הירושה בגין העיזבון של זינב חסן סלמאן).

אברהם עבדאללה עויד
מ.ר. 16659
אמן סטודנטים

חוות דעת זו ניתנת לשם הגשתה כעדות בשבועה לבית המשפט אני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין
הוראת החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה בידי כדין עדות בשבועה
בבית משפט .

על החתום

עו"ד אברהמים עבדאח.

אברהמים עבדאח
מ"ר. 16659 עו"ד
אגף סג"מ 6 יום

הערה :

לפי עדותו של מר מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 שהוא בן זינב בת ראג'חה עבד
אלכרים כי שם הסבתא שלו מצד האם הוא : ראג'חה עבד אלכרים עותמאן. הואיל ושם הסבא שלה
הוא עותמאן.

מספר סידורי : 4655

טופס מס' 7

אישור נכונות תרגום

אני הח"מ א. עבדאט נוטריון בעל רישיון מס' 2053265 מצהיר בזה, כי אני שולט בשפה ערבית, עברית וכי המסמכים המצורפים לאישורי זה המסומנים במספרים (1.2) הוא תרגום מדויק לשפה עברית של המסמכים המקורים הערוכים בשפה ערבית שהוצגו בפני, אשר העתיק צילומו מצורף גם הוא לאישורי זה ומסן (A2.A1) ולראיה אני מאשר את דיוק התרגום האמור בחתימת ידי ובחותמתי, היום 21/09/2022.

שכ"ט בתוספת מע"מ 249 ₪.



חתימה וחותם נוטריון

מصادقة: 4655

נוذج رقم : 7

مصادقة على صحة ترجمة

אנא الموقع ادناه ابراهيم عبيدات كاتب عدل حامل ترخيص رقم 2053265 اصرح بهذا انني اجيد اللغتين العربية والعبرية وان المستندات المرفقة لهذه المصادقة والمشار اليها بالارقام (1.2) هي ترجمة صحيحة للغة العبرية للمستندات المكتوبة باللغة العربية, والتي ابرزت امامي والمرفق صورة منها مع هذه المصادقة والمشار اليه (A2.A1).

وللبيان فانني اصادق على صحة الترجمة.

بتوقيعي وخاتمي اليوم: 21/09/2022.

لتعاب مضاف اليها الضريبة المضافة 249 شكيل جديد.



الختم والتوقيع



תיק מס' 2016/2403
תיק מס' 2016/3274
תיק מס' 2016/6689



בפני כב' הקאדי אחמד מוסטפא כייאל

המבקשים :-

1. מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן נושא ת.ז (000707091) יליד 1948.
2. צפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) ת.ז (001082791) ילידת 6/4/1950.

בעניין :- עיזבון המנוחים :-

1. (עבד רבה מוחמד עבד רבה) שהלך לעולמו בשנת 1950.
2. זינב חסן מוצלח סלמאן שהייתה נושאת ת.ז מס' (000707075) שהלכה לעולמה ביום 5/6/1977.
3. חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה שהלכה לעולמה בשנת 1956.

החלטה

המבקשים הגישו לנו בקשה ומבקשים :

1. להוציא צו ירושה להורים המנוח **עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל** **תיק מס' 2016/2140**.
2. הוצאת צו ירושה לאחותם המנוחה **חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל** **תיק : 2016/6689**.
3. תיקון צו ירושה שנתן מבית הדין ביום 29/9/2002 בתיק ירושה מס' 2194/2002 בקשר לעיזבון המנוחה **זינב חסן מוצלח סלמאן הנ"ל** **תיק מס' 2016/3274**.

אשר על כ לאחר העיון בצו ירושה של המנוח **עבד רבה מוחמד עבד רבה** והמצורפים לו (תיק 2016/2403) והצהרת המבקשים שנכלל בה פטירת המנוח **עבד רבה הנ"ל** בשנת 1950 , והיורשים לעיזבון הם **מוחמד עבד רבה סלמאן וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן)** וחסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה (שנפטרה אחריו) ולאחר מכן נפטרה אחותם **חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל** בשנת 1956 (תיק מס' 6689/2016) והיורשים השרעים לה הם אמא שלה (שנפטרה אחריה) **זינב חסן סלמאן הנ"ל** ואחים שלה המבקשים מוחמד עבד רבה סלמאן וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) הנ"ל ולאחר מכן , נפטרה אימם של המבקשים **זינב חסן סלמאן הנ"ל** והיורשים שלה (לפי צו ירושה שנתן בתיק מס' 2002/2194) הם ילידה המבקשים מוחמד עבד רבה סלמאן וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) הנ"ל , והסכת כל היורשים על סמכות בית הדין לחלוקת עיזבון המנוחים הוריהם (עבד רבה מוחמד עבד רבה וחסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל לפי כללי הדת האסלאמי .

ולאחר שמיעת עדות העדים ולאחר העיון במודעה שפורסמה לבקשת צו ירושה למנוח עבד רבה מוחמד עבד רבה בעיתון אל-חייאה אל-גדידה גיליון מס' (7370) שיצאה לאור ביום 24/5/2016 עמוד מס' (11) והמודעה לבקשת צו ירושה למנוחה חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה בעיתון אל-חייאה אל-גדידה גיליון מס' (7578) שיצאה לאחר ביום 27/12/2016 עמוד (7) ולא הוגש כל התנגדות לבית הדין זה להוצאת צו ירושה לעיזבון המנוחים עבד רבה וחסנה הנ"ל , ולאחר הוכחת פטירת המנוחים עבד רבה וחסנה הנ"ל ע"י עדות העדים ובהתאם לסעיף 1685 מגלה , וסעיף 155 חוק הירושה לשנת 1965 , הוכח לי פטירת המנוח עבד רבה הנ"ל אשר הלך לעולמו בשנת 1950

והיורשים לעיזבון הם אשתו (שנפטרה לאחריו) זינב חסן סלמאן אשר הייתה נושאת ת.ז. (000707075) וילדיו ממנה והם מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן נושא ת.ז. (000707091) וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) נושאת ת.ז. (001082791) וחסנה עבד רבה מוחמד סלמאן (שנפטרה לאחריו בשנת 1956) בלבד ואין כל יורש אחר לעיזבון המנוח עבד רבה הנ"ל למעט שנזכרו . כמו כן , הוכח לי פטירת המנוחה חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה סלמאן הנ"ל אשר הלכה לעולמה בשנת 1956 , והיורשים השרעים שלה הם אימא שלה (שנפטרה אחריה) זינב חסן סלמאן אשר הייתה נושאת ת.ז. מס' (000707075) ואחיים שלה והם (מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן נ שוא ת.ז. מס' (000707075) וצפייה עבד רבה מוחמד לאפי (למאן) נושאת ת.ז. מס' (0018082791) בלבד ואין כל יורש אחר לעיזבון המנוחה חסנה למעט שנזכרו לעיל .

הואיל ובקשו המבקשים לתקן צו ירושה של אימם המנוחה (זינב חסן למאן הנ"ל , שנתן ע"י בית הדין זה ביום 29/9/2002 בתיק מס' 2002/2194 , הואיל והמבקשת צפייה הנ"ל הסתלקה מעיזבון אימא זינב הנ"ל לטובת המבקש מוחמד הנ"ל , ולאחר שהצהירו המבקשים כי לא היה כל חלוקה לעיזבון המנוחה אימם זינב הנ"ל עד עצם היום אני מחליט לקבל הבקשה ולתקן הבקשה הנ"ל כפי שיפורט להלן .

הואיל והסתלקה היורשת צפייה הנ"ל מעיזבון המנוח אבא שלה עבד רבה הנ"ל ועיזבון אחותה חסנה הנ"ל לטובת אחיה מוחמד הנ"ל בת הדין זה מחייב את המסתלקת צפייה בהסתלקות שלה . אשר על כן , ולאור כל האמור לעיל המשאלה השרעית לעיזבון המנוח עבד רבה מוחמד עבד רבה ומנוחה זינב חסן מוצלח סלמאן הנ"ל הוא מורכב ממניה אחד בלבד שהוא לטובת בנם היורש מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן הנ"ל .

כמו כן , אני מורה על ביטול צו הירושה שנתן מבית הדין זה ביום 29/9/2002 בתיק מס' 2002/2194 בעניין עיזבון המנוחה זינב חסן מוצלח סלמאן הנ"ל

החלטה שרעית נכונה מצוה על רישומה וביצועה כמתחייב .

ניתן היום 8 גמאדא אולא 1438 הג'רה .

תאריך :- 5/2/2017

קאדי בית הדין השרעי בירושלים
אחמד מוסטפא כיאל
וחתימה וחותמת בית הדין



بسم الله الرحمن الرحيم
"وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل"

٨١

ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/2403
ملف تعديل قرار حصر إرث رقم: 2016/3274
ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/6689

وزارة القضاء
محكمة القدس الشرعية



أمام فضيلة القاضي أحمد مصطفى كيتال

112

المستدعيان:

- 1- محمد عبد ربه محمد سلمان، بطاقة هوية رقم: 000707091 تاريخ تولده 1948
 - 2- صفية عبد ربه لافي (سلمان)، بطاقة هوية رقم 001082791 تولده 1950/4/6
- بواسطة وكيلهما المحامي إبراهيم عبيدات، جميعهم من القدس.

بخصوص تركة

المرحومين:

1. عبد ربه محمد عبد ربه، والذي انتقل الى رحمته تعالى عام 1950 .
2. زينب حسن مصلح سلمان، والتي حملت حال حياتها هوية رقم 000707075 وانتقلت الى رحمته تعالى بتاريخ 1977/6/5 .
3. حسنة عبد ربه محمد عبد ربه، والتي انتقلت الى رحمته تعالى عام 1956 .



قرار

تقدم لدينا المستدعيان يلتزمان:

- (1) اصدار حجة حصر إرث لتركة والدهما المرحوم عبد ربه محمد عبد ربه المذكور. (ملف أساس رقم 2016/2403).
- (2) اصدار حجة حصر إرث لتركة شقيقتيهما المرحومة حسنة عبد ربه محمد عبد ربه المذكورة. (ملف أساس رقم 2016/6689).
- (3) تعديل حجة حصر إرث الصادرة عن هذه المحكمة بتاريخ 2002/9/29 ضمن ملف حصر إرث أساس رقم 2002/2194 بخصوص تركة والدتهما المرحومة زينب حسن مصلح سلمان المذكورة. (ملف أساس رقم 2016/3274).

وعليه، وبعد الاطلاع على لائحة طلب حصر إرث المرحوم عبد ربه محمد عبد ربه ومرفقاتها (ملف رقم 2016/2403)، وتصريح المستدعين المتضمن وفاة والدهما المرحوم عبد ربه المذكور عام 1950، وانحصار أرثه الشرعي في زوجته (المتوفاة بعده) زينب حسن سلمان، وفي أولاده منها وهم كل من محمد عبد ربه سلمان وصفية عبد ربه لافي (سلمان) وحسنة عبد ربه المذكورة (المتوفاة بعده)، ومن ثم وفاة شقيقة المستدعين حسنة عبد ربه محمد عبد ربه (بعدها) زينب حسن سلمان المذكورة، وفي شقيقتها المستدعين محمد عبد ربه سلمان وصفية عبد ربه لافي (سلمان) المذكورين، ومن ثم وفاة والدة المستدعين زينب حسن سلمان المذكورة وانحصار أرثها الشرعي (بموجب قرار حصر إرث الصادر في ملف أساس 2002/2194) في

A2

بسم الله الرحمن الرحيم
 " وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل "

ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/2403
 ملف تعديل قرار حصر إرث رقم: 2016/3274
 ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/6689

وزارة القضاء
 محكمة القدس الشرعية

أمام فضيلة القاضي أحمد مصطفى كيتال

ولديها المستدعين محمد عبد ربه سلمان وصفية عبد ربه لافي (سلمان) المذكورين، وموافقة 136
 جميع الورثة على منح هذه المحكمة الصلاحية لتقسيم تركة المرحومين عبد ربه محمد عبد ربه 137
 وحسنة عبد ربه محمد عبد ربه المذكورين أعلاه حسب الفريضة الشرعية، وبعد سماع شهادة 138
 الشهود، وبعد الاطلاع على النشر الخاص بطلب حصر إرث المرحوم عبد ربه محمد عبد ربه في 139
 صحيفة الحياة الجديدة العدد رقم (7370) الصادر بتاريخ (2016/5/24) على الصفحة رقم 140
 (11)، والنشر الخاص بطلب حصر إرث المرحومة حسنة عبد ربه محمد عبد ربه في صحيفة 141
 الحياة الجديدة العدد رقم (7578) الصادر بتاريخ (2016/12/27) على الصفحة رقم (7)، وعدم 142
 اعتراض أي كان على إصدار هذه المحكمة حجة حصر إرث لتركه المرحومين عبد ربه وحسنة المذكورين، وبعد التحقق من وفاة المرحومين عبد ربه وحسنة المذكورين بواسطة شهادة الشهود 143
 المذكورين، وبعد التحقق من وفاة المرحومين عبد ربه وحسنة المذكورين بواسطة شهادة الشهود 144
 استناداً لنص المادة 1685 مجلة، وعملاً بنص المادة 155- من قانون الوراثة لسنة 1965، فقد 145
 تحقق لدينا وفاة المرحوم عبد ربه المذكور الذي انتقل إلى رحمته تعالى عام 1950، وانحصار 146
 إرثه الشرعي في زوجته (المتوفاة بعده) زينب حسن سلمان والتي حملت حال حياتها هوية رقم 147
 (000707075) وفي أولاده منها وهم كل من محمد عبد ربه محمد سلمان حامل بطاقة هوية رقم 148
 (000707091) وصفية عبد ربه محمد لافي (سلمان) حاملة بطاقة هوية رقم (001082791) 149
 وحسنة عبد ربه محمد سلمان (المتوفاة بعده عام 1956) فقط لا غير، وأنه لا وارث ولا مستحق 150
 لتركه المرحوم عبد ربه المذكور سوى من ذكر. 151

كما وتحقق لدينا وفاة المرحومة حسنة عبد ربه محمد سلمان عبد ربه المذكورة والتي انتقلت إلى 152
 رحمته تعالى عام 1956، وانحصار إرثها الشرعي في والدتها (المتوفاة بعدها) زينب حسن 153
 سلمان والتي حملت حال حياتها هوية رقم (000707075) وفي شقيقاتها وهم كل من محمد عبد 154
 ربه محمد سلمان حامل بطاقة هوية رقم (000707091) وصفية عبد ربه محمد لافي (سلمان) 155
 حاملة بطاقة هوية رقم (001082791)، فقط لا غير، وأنه لا وارث ولا مستحق لتركه 156
 المرحومة حسنة المذكورة سوى من ذكر. 157

وحيث التمس المستدعيان تعديل حجة حصر إرث تركه والدتهما المرحومة زينب حسن سلمان 158
 المذكورة، والصادرة عن هذه المحكمة بتاريخ 2002/9/29 ضمن ملف أساس رقم 159
 2002/2194، بحيث تقتازل المستدعية صفية المذكورة عن كامل حصصها في تركه والدتها 160
 المرحومة زينب المذكورة لصالح شقيقها المستدعي محمد المذكور، وبعد أن صرح المستدعيان 161
 أنه لم يتم تقسيم تركه والدتهما زينب المذكورة لغاية هذا اليوم، فإننا نقول إجابة طلب التعديل 162
 المذكور كما سيفصل لاحقاً. 163
 164
 165
 166



12

بسم الله الرحمن الرحيم
 " وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل "

وزارة القضاء
 محكمة القدس الشرعية

ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/2403
 ملف تعديل قرار حصر إرث رقم: 2016/3274
 ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/6689

أمام فضيلة القاضي أحمد مصطفى كيال

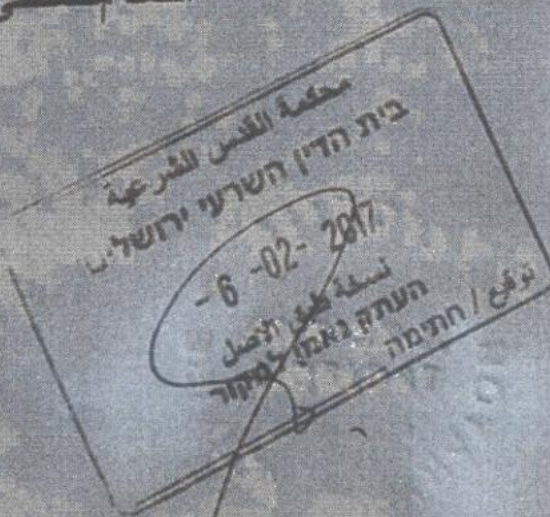
وحيث تخارجت الوارثة صفية المذكورة أعلاه عن جميع حصصها الإرثية في تركة والدها
 المرحوم عبد ربه المذكور وفي تركة شقيقته المرحومة حسنة المذكورة، لصالح شقيقها الوارث
 محمد المذكور، فإن المحكمة تلزم المتخارجة صفية بتخارجها.
 وعليه، وبناءً على جميع ما تقدم، فإن المسألة الإرثية لتركة المرحومين عبد ربه محمد عبد ربه
 والمرحومة زينب حسن مصلح سلمان المذكورين قد باتت من (1) سهم واحد، كله من نصيب
 ابنهما محمد عبد ربه محمد سلمان المذكور.
 كما ونقرر إبطال وإلغاء حجة حصر الإرث الصادرة عن هذه المحكمة بتاريخ 2002/9/29 ضمن
 ملف حصر إرث أساس رقم 2002/2194 بخصوص تركة المرحومة زينب حسن مصلح سلمان
 المذكورة.

قراراً شرعياً صحيحاً أمر بتسجيله والعمل بموجبه حسب الأصول.

صدر اليوم 8 من جمادي الأول لسنة 1438 هجرية، الموافق 2017/2/5



قاضي محكمة القدس الشرعية
 أحمد مصطفى كيال



מספר סידורי : 5460

טופס מס' 7

אישור נכונות תרגום

אני הח"מ אברהים עבידאט נוטריון בעל רישיון מס' 2053265 מצהיר בזה, כי אני שולט בשפה ערבית, עברית, וכי המסמך המצורף לאישורי זה המסומן במספר (1) הוא תרגום מדויק לשפה עברית של המסמך המקורי או נאמן למקור הערוך בשפה ערבית, שהוצג בפני, אשר העתיק צילומו מצורף גם הוא לאישורי זה ומסן (A1). ולראיה אני מאשר את דיוק התרגום האמור בחתימת ידי ובחותמתי.

היום 19/04/2025.

שכ"ט בתוספת מע"מ 289 ₪.



חתימה וחותם נוטריון.....

מصادقة: 5460.

نموذج رقم : 7

مصادقة على صحة ترجمة

انا الموقع ادناه ابراهيم عبيدات كاتب عدل حامل ترخيص رقم 2053265 اصرح بهذا اني اجد اللغتين العربية والعبرية وان المستند المرفق لهذه المصادقة والمشار اليه بالرقم (1) هي ترجمة صحيحة للغة العبرية للمستند الاصيل المكتوبة باللغة العربية والذي ابرز امامي والمرفق صورة منه مع هذه المصادقة والمشار اليها (A1)

وللبين فانني اصادق على صحة الترجمة.

بتوقيعي وخاتمي اليوم: 2025//04/19.

الاتعاب مضاف اليها الضريبة المضافة 289 شيكل جديد.



الختم والتوقيع.....





1
מדינת ישראל

בבית הדין השרעי ביפו
12/10/1970 תיק מס' 70/252

צו ירושה

בישיבה השרעית שנערה אצלי בבית הדין השרעי ביפו הוגש לנו מסמך חתום ע"י מוכתר וחברני פפר בית צפפה מחוז ירושלים שתוכנה פטירת המנוח (אלחאג חסן מוצלח חוסין) מכפר בית צפפה בשנת 1936 והיורשים לעיזבון המנוח השרעי והנאתקאלי הם אשתו צבחה אחמד צאלח ובנו ממנה עבד אל-מועטי ואשתו השנייה ראגחה עבד אלכרים וילדיו ממנה והם (עבד אל-מונעם , צפיה , נעמה , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) ולאחר מכן נפטר עבד אל-מונעם הנ"ל שנת 1936 והיורשים לעיזבון אימו ראגחה הנ"ל ואשתו חפיה אברהמים צובחי וילדיו ממנה והם (ראגחה ומוחמד) ולאחר מכן , נפטרה ראגחה עבד אלכרים שנת 1953 והיורשים לעיזבונה הם ילדיה הנ"ל וילדי בנה עבד אל-מונעם הנ"ל , ולאחר מכן , נפטרה צבחה הנ"ל שנת 1953 והיורשים לעיזבונה הם (בנה עבד אל-מועטי) הנ"ל ויאן כל יורש אחר דעיזבון המנוח למעט שנזכרו לעיל .

והתייצבה גב' זינב חסן מוצלח סלמאן נושאת ת.ז. 0070707) וחזרה על כל האמור במסמך הנ"ל בשלמותו כמו כן התייצב מר חסן יוסף אברהמים סלמאן ומוחמד עזאת אחמד עליאן שנהם מבית צפפה ואברהמים חוסין צאלח אלפואקה מירושלים , והעידו בפנינו בעידיות בכל מה נאמר במסמך ובקשת המבקשת הנזכרת הנ"ל , כמו כן פורסם המסמך הנ"ל בעיתון אל-אנבאא המקומים ביום 13/8/1970 ולא הוגש על התנגדות במהלך תקופה הפרסום .

אשר על כן הוכח לנו פטירת הנ"ל והזכאים לעיזבון שנזכרו , המשאלה השרעית היא בת (8640) מניות מתוכם ל (עבד אל-מועטי חסן מוצלח חוסים) (2052) מניות ולכל אחד מ (צפיה , נעמה , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) בנות חסן מוצלח חוסין (844) מניות , ומתוכה גם לגב' חפיה אברהמים צובחי (189) מניות , ומתוכם גם ל (מוחמד עבד אל-מונעם חסן מוצלח חוסין) (890) מניות ומתוכה גם ל גב' (ראגחה עבד אלמונעם חסן מוצלח חוסין) (445) מניות .

וזה לפי החלוקה השרעית וחוק האנתקאלי , מצווה על רישומו כמתחייב .
והמשאלה שערית היא נכונה מ (448) מניות מתוכן לעבד אלמועטי חסן מצלח חוסין (98) מניות לכל אחד מ- (צפיה , נעמה , , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) בנות חסן מצלח חוסין (51) מניות ומתוכם גם ל (מוחמד וראגחה) ילדי עבד אלמונעם חסן מצלח חוסין (22) מניות .

וזה בהתאם לחלוקה שרעית והחוק האנתקאלי .
החלטה שרעית נכונה מצווה על רישומה וביצועה כמתחייב .
ניתן היום 12/10/1970 .

קאדי בית הדין השרעי ביפו
תופיק מוחמד עסליה



A1

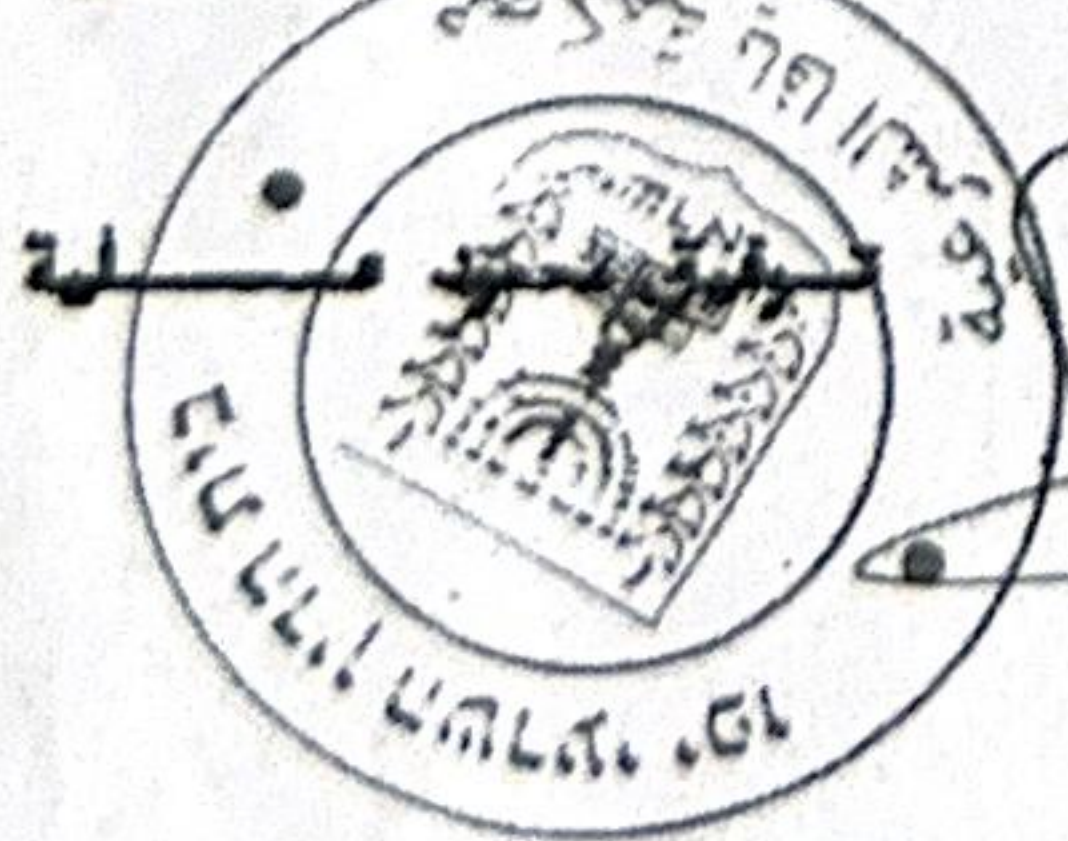
١١/١٠/١٩٧٠ - دوسية رقم ٢٥٢ / ٧٠

حجة ارث

في المجلس الشرعي المنعقد لدينا في محكمة يافا الشرعية تقدمت لنا مضبطة موقعة من مختار واحة قرية بيت صفافا قضا' القدس تضمنت وفاة المرحوم الحاج حسن صلح حسين من قرية بيت صفافا سنة ١٩٣٦ وانحصار اركه الشرعي والا نتقالي في زوجته صبحه احد صالح وفي ابنه منها عبد المعطي وفي زوجته الثانية راجحه عبد الكريم وفي اولاده منها وهم عبد المنعم وصبه ونعمه وحفيظه وجميله وفاطمة وزينب ثم توفي عبد المنعم المذكور سنة ١٩٣٦ ايضا وانحصار اركه في والدته راجحه المذكورة وفي زوجته حفيظه ابراهيم صبحي وفي ولديه منها راجحه ومحمد ثم توفيت راجحه عبد الكريم المذكورة سنة ١٩٥٢ وانحصار اركها في اولادها المذكورين وولدي ابنها عبد المنعم المذكورين ثم توفيت صبحه المذكورة سنة ١٩٥٢ ايضا وانحصار اركها في ابنها عبد المعطي المذكور وانه لا وارت لمن ذكر سوى من ذكر وقد حضرت السيدة زينب حسن صلح سلمان حاملة هوية رقم ٠٧٠٧٠٧٠٢ وقررت ما تضمنته المضبطة دون زيادة او نقصان كما حضر السادة حسن يوسف ابراهيم سلمان ومحمد عزات احمد فليان كلاهما من قرية بيت صفافا و ابراهيم حسين صالح الفواكه من القدس واخبروا لدينا بملقظ الشهادة ما تضمنته المضبطة وما قررت القررة المذكورة كما نشر مضمون المضبطة في جريدة الانباء المحلية بتاريخ ١٣/٨/١٩٧٠ ولم يتقدم معترض عليه خلال مدة النشر .

بناءً عليه فقد تحقق لدينا وفاة المذكورين اعلاه وانحصار اركهم فبممن ذكر وعليه تصح المساواة الشرعية من ثمانية الاف وستمائة واربعين سهما منها الى عبد المعطي حسن صلح حسين الفين واثنين وخمسين سهما ومنها الى كل واحدة من صفه ونعمه وحفيظه وجميله وفاطمة وزينب بنات حسن صلح حسين ثمانمائة واربعه واربعين سهما ومنها الى حفيظه ابراهيم صبحي مائة وتسعة وثلاثين سهما ومنها الى محمد عبد المنعم حسن صلح حسين ثمانمائة وتسعون سهما ومنها الى راجحه عبد المنعم حسن صلح حسين اربعمائة وخمسة واربعون سهما وتصح المساواة الانتقالية من اربعمائة وثمانية واربعين سهما منها الى عبد المعطي حسن صلح حسين ثمانية وتسعين سهما ومنها الى كل واحدة من صفه ونعمه وحفيظه وجميله وفاطمة وزينب بنات حسن صلح حسين واحد وخمسون سهما ومنها الى كل من محمد وراجحه ولدي عبد المنعم حسن صلح حسين اثنين وعشرين سهما وذلك حسب الفريضة الشرعية وقانون الانتقال وامر بتسجيله حسب الاصول وخروفي ١١/١٠/١٩٧٠

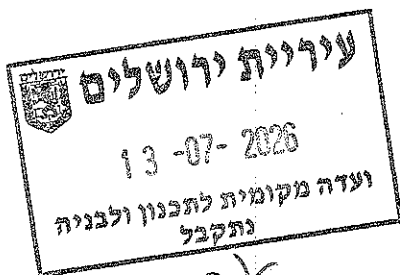
قاضي يافا الشرعي



محكمة يافا الشرعية
בית הדין השרעי
יפא

17. 04. 2025

העדה נאמן לחקור
נזיף / חתימה



עדנאן אל אשהב, עו"ד
א' חיפה 20 רחוב רחל
0773183181 פקס
0546562918 נייד :
adashab@walla.co.il

ירושלים, תאריך 07/07/2026

הנדון: כתב התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

חלקה : 46 בגוש: 30284 שכונת בית צפפא, ירושלים

בשם מרשי מר איוב בורקאן, נושא ת.ז. 023270093, מתכבד להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים את כתב התנגדות לעניין תכנית מתאר מקומית מס' **מס' 101-1397850** תצהיר ההתנגדות מצ"ב למכתב כדלקמן:

1. המתנגד הנו בעל הערת אזהרה על הזכויות בחלקה נשוא התכנית, כאשר מהות ההערה ומטרתה הנה שמירת הזכויות החוזיות/הקניניות שלי מול הבעלים הרשום.
2. מרשי הנו הזכאי להירשם כבעלים של שלוש דירות מותך ארבע דירות שנבנו לפי היתר הבנייה על שטח החלקה מכוח הסכמים שונים עם הבעלים הרשום, קרי מרשי -המתנגד-הנו אחד הבעלים המשותפים של החלקה ו/או הבניין הקיים עליה מכוח הדין.
3. מרשי חתם על תצהיר שבו הוא מצהיר שאין לו התנגדות לתכנית וזאת על סמך הבטחות ו/או הסכמים עם הבעלים הרשום שייחדו לו שלוש דירות מתוך ארבע הדירות שייבנו על החלקה.
4. מרשי נפל קורבן למסכת תרמית מתוחכמת שמטרתה לנשל אותו מכל זכויותיו הקניניות/החוזיות בקרקע נשוא התכנית, ולרוקן למעשה את תוכנה ו/או תוקפה של הערת האזהרה הרשומה מכוח הסכמים עם הבעלים הרשום ולשולל ממנה כל ההגנות הכרוכות בה מכוח הדין.
5. התכנית למעשה מיטיבה באופן צדדי בבעלים הרשום תוך כדי מתן קושפנקא חוקית ו/או תכנונית להשתלטות -בניגוד לדין- של הבעלים הרשום על כל הבניין ו/או חלקי הקרקע הקיימים, ואשר הערת האזהרה הרשומה לטובת מרשי תהפוך בזה עם אישור התכנית לנייר ריק מכל תוכן ו/או הגנה למרשי.
6. התכנית נשוא ההתנגדות שוללת למעשה ובפועל את עיקרי הזכויות ו/או החלקים של מרשי **בתוספות הבנייה** ומעניקה אותם באופן בלעדי לטובת הבעלים הרשום תוך התעלמות

עדנאן אל אשהב, עו"ד

א' חיפה 20 רחוב רחל

0773183181 פקס

0546562918 נייד :

adashab@walla.co.il

מוחלטת מזכויותיו של מרשי בקרקע מכוח הערת האזהרה הו/או הסכמים הדו-צדדיים בינו לבין הבעלים הרשום .

7. התכנית כמתכונתה שוללת את מקומות החנייה שיוחדו למרשי ושהותנו בהיתר הבנייה כתנאי למתן ההיתר, קרי התכנית פוגעת נאשות בשטחי החנייה של המבנה הקיים ושוללת לחלוטין את מקומות החנייה שייעודו בחלקה נשוא התכנית בהתאם להיתר הבנייה למרשי ובני משפחתו .

8. התכנית מהווה למעשה פגיעה ישירה ובלתי סבירה בזכויות הקנייניות של מרשי המתנגד - ערכן והיקפן :-

- במיוחד כאשר המתנגד סמך את ידו על ההיתר הבנייה ונשא ברובו המכריע בנטל הכלכלי בבניית המבנה הקיים כעת על החלקה נשוא התכנית והשקיע ושילם את מיטב כספו וכעת התכנית נשוא ההתנגדות גוזלת למעשה את כל קומות החנייה ו/או היקף משמעותי ביותר משטח הנכס שבבעלות מרשי - המתנגד - וכל זה לאחר קבלת היתר בניה כדין ובניית דירותיו של מרשי- המתנגד .

- התכנית נשוא ההתנגדות מהווה, בנוסף לאמור לעיל, פגיעה מאסיבית בערך הנכס כי התכנית מובילה ליתר צפיפות באותו שטח חלקה, כאשר המניעים של מרשי לרכישת שלושת הדירות בבניין הקיים נתמכו בעיקר בשל מספרם הקטן יחסים של הדירות בבניין, קרי בשל העדר צפיפות הן במקומות החנייה שיגזלו ממנו ו/או בשל ריבוי הדיירים באותו בניין. התכנית מציבה את הנכס סמוך וצמוד לכביש ראשי ומחלף ראשי אשר מהווים מטרד רעש רצוף ומהותי אשר מוריד את הערך של הנכס, קרי פוגע ביכולתו של המתנגד למכור ו/או לשעבד ו/או להשכיר את הנכס, דבר אשר מזכה את המתנגד בפיצוי הולם מטעם הרשויות.

9. כתוצאה מהתכנית ייגזל מהמתנגד כל אפשרות מעשית להרחבת בניה או תוספות בניה וזאת עקב גזלת שטחי ם מאסיביים משטח הנכס של המתנגד .

10. ביצוע התכנית, הנו למעשה גזלה מאסיבית ובלתי מידתית /בלתי סבירה בזכויותיו של המתנגד וכל זה בניגוד לדין וללא כל בסיס משפטי ו/או התחשבות מינימאלית בזכויותיו של המתנגד ללא מתן כל אלטרנטיבה תכנונית סבירה ובלתי מזיקה המהווה שינוי תכנוני סביר שלא יפגע ו/או יהווה שינוי דרסטי במטרות ו/או מהות התכנון של התכנית נשוא ההתנגדות.

11. התכנית נשוא ההתנגדות איננה נותנת אלטרנטיבה תכנונית העלולה להקטין את המזקים המצטברים ו/או שיצטברו בעתיד, כגון סטייה מזערית משטח המופקע על ידי התכנית הצמוד

עדנאן אל אשהב, עו"ד
א' חיפה 20 רחוב רחל
0773183181 פקס
0546562918 נייד :
adashab@walla.co.il

חתימת המצהיר

אישור עורך הדין

אני הח"מ עו"ד עדנאן אל אשהב צמאשר בזה כי ביום 7/7/2026 חתם בפני מר
איוב בורקאן, נושא ת.ז. 023270093, על תצהיר זה וזאת לאחר שהזהרתיו כי
עליו לומר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן.

חתימת וחותמת עורך הדין

עורך דין
ח.ד. 20795

מ.ר. 45454 N 1'

יפוי כח

אני הח"מ _____ מחזק / או גרשון להיות בא כח הנכון והחוקי בעניין _____ ממנה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר ו/או כל דבר נלווה בנדון:

1. לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
2. לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, שחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
4. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
5. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
6. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, כל יתרה של חשבון, חשבו תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
3. בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כח ימצא לנכון.
6. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
7. להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כח.
8. למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כח ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כח.
9. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
12. לנסח לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
13. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
14. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
15. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כח (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כח ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
16. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
33. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.

והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלי, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

תאריך: 7/1/2026

שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
מ.ר. 45454

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מרשי
7/1/2026

היום:

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

הנני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091, בעל זכויות בנכס הנמצא **בבית צפפה**, טלפון 052-4773740, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה ביתר בעלי הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני (להלן: "**המתנגד**"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850 היא תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים. התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, בירושלים. המצב המאושר בתחום התכנית הינה תכנית מס' 3855 המייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ודרך מאושרת. בחלקה מאושר היתר בניה מס' 2020/730 שמאפשר הקמת בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר, לקבלת סה"כ 8 יח"ד.
- מגיש ההתנגדות הינו בעל זכויות ובעל עניין בקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, ירושלים.

צילום



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219375

קואורדינטה Y 628075

1.5.2 תיאור מקום רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל וועד		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	עבד אלכרים לאפי (1)			ירושלים			02-5834912	m_2004_kamel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 4 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	Miskeng2004@hotmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6567605	tophand.eng@gmail.com

זכויות המתנגד בקרקע

1. המתנגד הוא בעל חלק מהזכויות בקרקע בהיותו היורש מטעם העיזבון של ראגחה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראגחה עבד אלכרים עותמאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות.

2. מיקומה וצורתה הגיומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיוון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

3. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראגחה עבד אלכרים עותמאן, אשר מעולם לא נתנה לכם כל הסכמה לפעול בשמה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שהתבצע הלכה למעשה.

4. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285. במסגרת הבקשה 2020/730 ביקשו מר עבד אלכרים לאפי ואחיו לבנות 317 מ"ר לשטח עיקרי המהווים 90% משטח זכויותיהם במושע בחלקה 46 הנ"ל, וזאת בהתאם לתב"ע 3855, לפי היתר הבנייה מס' 118285 שניתן לבקשה 2020/730 אושרו שטחי הבנייה כלהלן:

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
מספר כולל של יחידות דיור	-	6	6
שטח עיקרי ובשימוש מעורב - מגורים	-	317.21	317.21
שטחי שיחת	-	335.75	335.75
שטח עיקרי מעל קו קרקע	-	317.21	317.21
גובה מקו קרקע סופי	-	9.38	9.38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד במירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	420.07	100
סה"כ	420.07	100

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א בינוי

- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.
- גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

ב

הוראות כלליות עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מגל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	420	640	116	0	590 (1)	1346	320	45	8	19	12.6 (2)	4	(3)	(3)	אחורי (3)

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				קדמי	
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	(3)	96

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה המירביים מתחת למפלס 0.00 הינם 80% משטח המגרש.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונית, וחדר יציאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט.

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח.
	2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
	2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

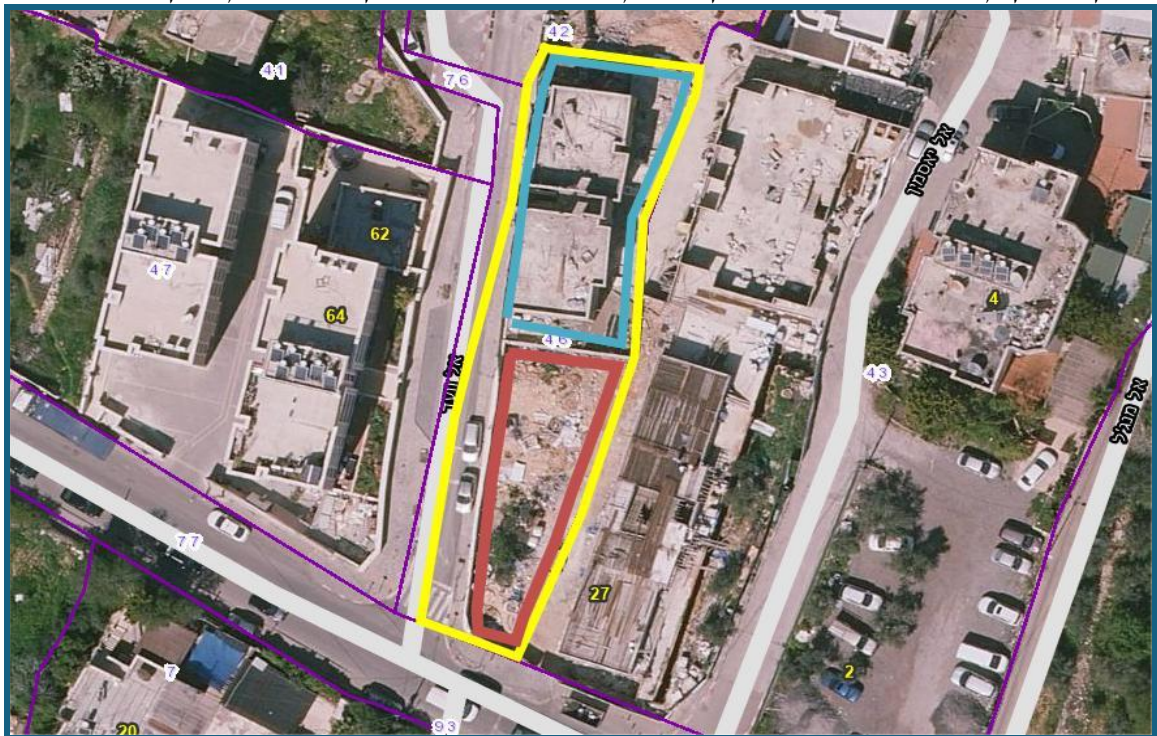
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

מעיון בתצ"א השמורה באתר gis של עיריית י-ם עולה כי קיים בניין בחלק הצפוני של חלקה 46 הנ"ל, כי צורת בניין זה דומה מאוד לצורת הבניין המופיע בבקשה 2020/730, וכי החלקה 46 מחולקת ע"י גדר לשני מגרשים, מגרש המותחם בקו תכלת בו נבנה הבניין המבקש, ומגרש שני המותחם בקו אדום, כאשר גדר מפרידה בין המגרשים, להלן צילום:



הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025022

שהתקיימה ביום ראשון, י' כסלו תשפ"ה, 30/11/25

10. תוכנית - 101-1397850. תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק.
2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.

6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 8/1.
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) - אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

א. פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים

התכנית המופקדת הוגשה על ידי צד אחד במושע, עבור תא שטח המייצג רק חלק מהחלקה המקורית. קבלת התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה "הכשר" תכנוני לחלוקה חד-צדדית של המקרקעין, ללא הסכמת השותפה (ראג'חה עות'מאן) ותוך עקיפת ההליכים המשפטיים הנדרשים לפירוק שיתוף.

חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.

נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.

אין כל הסכמה מטעמו המתנגד ובהיותו יורש של ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, שהיא סבתא שלו ב-1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב-1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות במושע.

ב. ניצול זכויות בנייה בלתי שוויוני ופגיעה באפשרות המימוש של השותף

במסגרת בקשה 2020/730, ניצלו מגישי התכנית שטח של כ-317 מ"ר. עם זאת, בחירת המיקום והצורה הגיאומטרית של המבנה שהוקם בחלק הצפוני בוצעה באופן חד-צדדי. **הצורה הגיאומטרית של יתרת המגרש** (החלק הדרומי) **מונעת הקמת בניין השווה בממדיו** לבניין שהוקם בחלק הצפוני. משמעות הדבר היא שמגישי התכנית "עיקרו" את יכולת המימוש המעשית של יתרת הזכויות בחלקה בחלק הדרומי. מיקומה וצורתה הגיאומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

הדבר מקבל משנה תוקף בחומרתו הואיל ולא נבחנו חלופות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע לטובת מניעת פגיעה בשווי שלה. יש לציין מגישי הבקשה 2020/730 לא בדקו ולא הציעו חלופות נוספות המאפשרות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע, לפיהן ניתן למצות את זכויות בצורה שווה בשני החלקים של מגרש, הצפוני והדרומי

ג. ירידת ערך ופגיעה גיאומטרית

קביעת עובדות בשטח באמצעות תוספת קומות וזכויות מחריפה את הפגיעה. הבנייה בחלק הצפוני ללא תכנית חלוקה מוסכמת גורמת לירידת ערך ישירה של המגרש הדרומי, שכן לא ניתן יהיה להקים עליו מבנה בעל פוטנציאל מימוש דומה בשל מגבלות השטח והצורה שנותרו. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $745 * 90\% = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו-335.25 מ"ר יוקצו לידי ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, **אשר מעולם לא נתנה למבקש כל הסכמה לפעול בשמה ו/או בשם יורשיה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שמתבצע הלכה למעשה**. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285.

עוד יש להוסיף כי מבדיקה עולה כי שטח המגרש המותחם בקו בצבע תכלת, בו בנוי בניין הינו 419 מ"ר וזאת במקום 372.5 מ"ר שהם מחצית שטח מגרש, ואילו שטח המגרש המותחם בקו בצבע אדום הינו 326 מ"ר, ז"א באמצעות הקמת הבניין בחלק הצפוני הוספו 46.5 מ"ר לשטח חלק זה ושטחו גדל ל-419 מ"ר במקום 372.5 מ"ר, וזאת במקום לחלק באופן שווה את מגרש לשני מגרשים. **בהתאם, מרשי מתנגד בכל תוקף לחלוקת חלקה 46 המוצעת בתכנית במתכונתה המוצעת, הרי שלא קיים ונברא הסכם חלוקה ו/או פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה זו, כמו כן מרשי מבקש בהתאם למדיניות הועדה להגדיל את אחוזי הבנייה עד ל-180% בחלקה 46 בשלימותה.**

דרישות המתנגד

1. **דחיית התכנית**: מתבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד להצגת הסכם שיתוף חתום או תצ"ר רשום המוסכם על כלל הבעלים בחלקה 46.
2. **ניוד זכויות בנייה לחלק הצפוני (מעל המבנה הקיים)**: ככל שהוועדה תחליט שלא לדחות את התכנית, אנו דורשים לאשר את ניודן והענקתן של זכויות הבנייה המגיעות לשאר השותפים (בסך של כ-335 מ"ר) אל החלק הצפוני של החלקה. יש להעניק לשאר השותפים את הזכות לבנות את מלוא זכויותיהם מעל גג הבניין הקיים/המבוקש בתכנית זו. דרישה זו חיונית נוכח העובדה כי יזם התכנית, במעשיו ובצורת הבינוי שבחר, מנע מהשותפים באופן פיזי ותכנוני את היכולת לבנות על החלק הדרומי של החלקה.
3. **תנאי לפירוק שיתוף ואיזון**: לחלופין, יש להתנות את מימוש התכנית בביצוע פירוק שיתוף סופי הכולל תשלומי איזון הולמים לשותפים בחלק הדרומי.
4. **הגבלת זכויות**: אין לאשר תוספת זכויות או קומות לזים, כל עוד לא הובטח מימוש שוויוני ומעשי (כגון בנייה על הגג כאמור לעיל) של זכויות השותף.

סיכום

אישור התכנית ללא הסדרת זכויות השותפים לבנייה מעל גג המבנה הקיים יהווה עוול תכנוני וקנייני, שכן הוא משאיר אותם עם "קרקע מתה" שאינה ניתנת למימוש בשל המגבלות שייצר היזם בחלק הצפוני.

יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: 
חתימה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שלום דאר מס' רשיון 45454 כתובת הנבאים 31 בירושלים מאשר בזה כי ביום 9/5/2026 הופיעה בפני עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפונה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

Shalom Dar, Adv.

על החתום

חתימה וחוקמת

תצהיר

- אני, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן תצהירי זה כדלהלן:
1. תצהירי זה ניתן בתמיכה התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850.
 2. האמור בתצהירי זה ובהתנגדות אשר הגשתי הוא מתוך ידיעתי האישית. ככל שמדובר בטענות משפטיות הן מועלות על פי עצה משפטית שקיבלתי.
 3. אני מתנגד לתוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה בי בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני והכל כמפורט בהתנגדות.

זהו שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר הוא אמת.

 חתימה

תאריך: 9/5/2026

אישור

אני הח"מ, עו"ד שלום דאר מאשר בזאת כי ביום 09/05/2026 הופיע בפני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

שלום דאר, עו"ד
Shalom Dar, Adv.
מ.ז. 45454 L.N.
עו"ד

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

הנני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091, בעל זכויות בנכס הנמצא בבית צפפה, טלפון 052-4773740, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה ביתר בעלי הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני (להלן: "המתנגד"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850 היא תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים. התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, בירושלים. המצב המאושר בתחום התכנית הינה תכנית מס' 3855 המייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ודרך מאושרת. בחלקה מאושר היתר בניה מס' 2020/730 שמאפשר הקמת בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר, לקבלת סה"כ 8 יח"ד.
- מגיש ההתנגדות הינו בעל זכויות ובעל עניין בקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, ירושלים.

צילום



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219375

קואורדינטה Y 628075

1.5.2 תיאור מקום רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל וועד		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	עבד אלכרים לאפי (1)			ירושלים			02-5834912	m_2004_kamel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 4 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	Miskeng2004@hotmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6567605	tophand.eng@gmail.com

זכויות המתנגד בקרקע

1. המתנגד הוא בעל חלק מהזכויות בקרקע בהיותו היורש מטעם העיזבון של ראגחה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראגחה עבד אלכרים עותמאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות.

2. מיקומה וצורתה הגיומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיוון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

3. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראגחה עבד אלכרים עותמאן, אשר מעולם לא נתנה לכם כל הסכמה לפעול בשמה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שהתבצע הלכה למעשה.

4. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285. במסגרת הבקשה 2020/730 ביקשו מר עבד אלכרים לאפי ואחיו לבנות 317 מ"ר לשטח עיקרי המהווים 90% משטח זכויותיהם במושע בחלקה 46 הנ"ל, וזאת בהתאם לתב"ע 3855, לפי היתר הבנייה מס' 118285 שניתן לבקשה 2020/730 אושרו שטחי הבנייה כלהלן:

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
מספר כולל של יחידות דיור	-	6	6
שטח עיקרי ובשימוש מעורב - מגורים	-	317.21	317.21
שטחי שיחת	-	335.75	335.75
שטח עיקרי מעל קו קרקע	-	317.21	317.21
גובה מקו קרקע סופי	-	9.38	9.38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד במירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	420.07	100
סה"כ	420.07	100

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א בינוי

1. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.
2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

ב

הוראות כלליות עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח) (%)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לדונם	גובה מבנה-מפלס הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	1346	0	116	640	420	1	1
					עיקרי	שרות								
					עיקרי	שרות						מפלס הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי
												4	(3)	(3)
												12.6	(3)	(3)
												19		
												8		
												45		
												320		
												1346		

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות-בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	קדמי	(3)	96

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה המירביים מתחת למפלס 0.00 הינם 80% משטח המגרש.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונית, וחדר יציאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט.

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח.
	2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
	2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

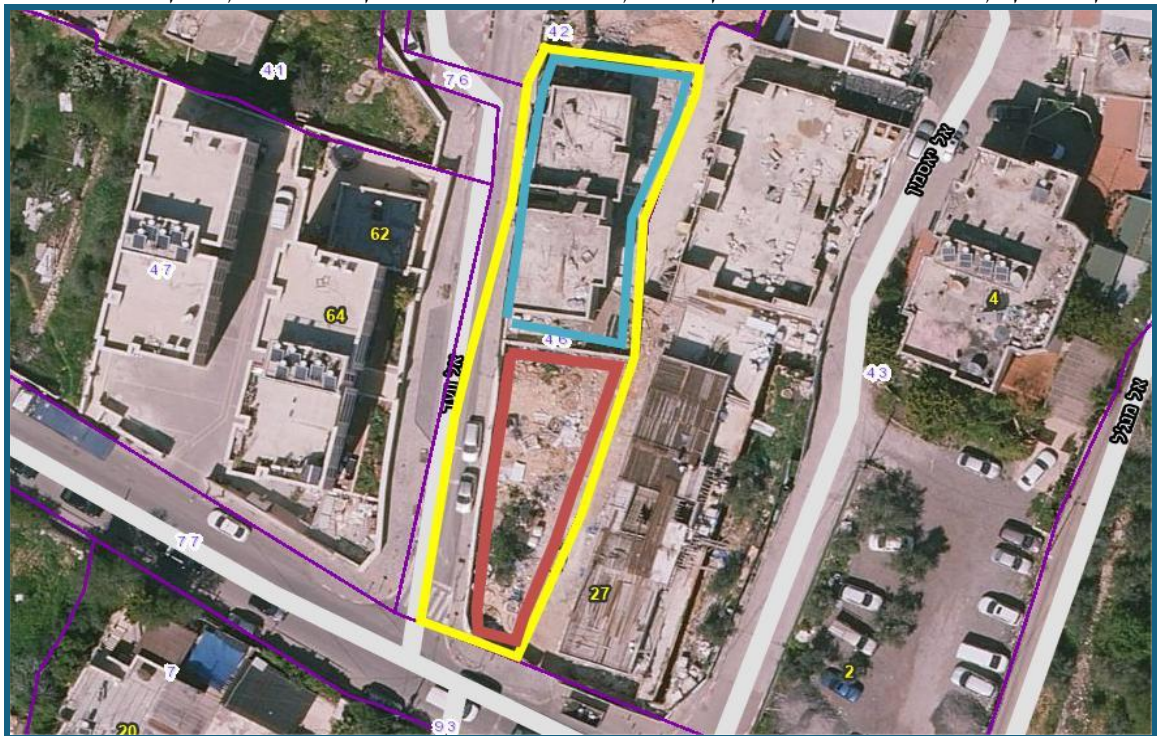
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

מעיון בתצ"א השמורה באתר gis של עיריית י-ם עולה כי קיים בניין בחלק הצפוני של חלקה 46 הנ"ל, כי צורת בניין זה דומה מאוד לצורת הבניין המופיע בבקשה 2020/730, וכי החלקה 46 מחולקת ע"י גדר לשני מגרשים, מגרש המותחם בקו תכלת בו נבנה הבניין המבקש, ומגרש שני המותחם בקו אדום, כאשר גדר מפרידה בין המגרשים, להלן צילום:



הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025022

שהתקיימה ביום ראשון, י' כסלו תשפ"ה, 30/11/25

10. תוכנית - 101-1397850. תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק.
2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.

6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 8/1.
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) - אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

א. פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים

התכנית המופקדת הוגשה על ידי צד אחד במושע, עבור תא שטח המייצג רק חלק מהחלקה המקורית. קבלת התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה "הכשר" תכנוני לחלוקה חד-צדדית של המקרקעין, ללא הסכמת השותפה (ראג'חה עות'מאן) ותוך עקיפת ההליכים המשפטיים הנדרשים לפירוק שיתוף.

חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.

נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.

אין כל הסכמה מטעמו המתנגד ובהיותו יורש של ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, שהיא סבתא שלו ב-1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב-1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות במושע.

ב. ניצול זכויות בנייה בלתי שוויוני ופגיעה באפשרות המימוש של השותף

במסגרת בקשה 2020/730, ניצלו מגישי התכנית שטח של כ-317 מ"ר. עם זאת, בחירת המיקום והצורה הגיאומטרית של המבנה שהוקם בחלק הצפוני בוצעה באופן חד-צדדי. **הצורה הגיאומטרית של יתרת המגרש** (החלק הדרומי) **מונעת הקמת בניין השווה בממדיו** לבניין שהוקם בחלק הצפוני. משמעות הדבר היא שמגישי התכנית "עיקרו" את יכולת המימוש המעשית של יתרת הזכויות בחלקה בחלק הדרומי. מיקומה וצורתה הגיאומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

הדבר מקבל משנה תוקף בחומרתו הואיל ולא נבחנו חלופות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע לטובת מניעת פגיעה בשווי שלה. יש לציין מגישי הבקשה 2020/730 לא בדקו ולא הציעו חלופות נוספות המאפשרות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע, לפיהן ניתן למצות את זכויות בצורה שווה בשני החלקים של מגרש, הצפוני והדרומי

ג. ירידת ערך ופגיעה גיאומטרית

קביעת עובדות בשטח באמצעות תוספת קומות וזכויות מחריפה את הפגיעה. הבנייה בחלק הצפוני ללא תכנית חלוקה מוסכמת גורמת לירידת ערך ישירה של המגרש הדרומי, שכן לא ניתן יהיה להקים עליו מבנה בעל פוטנציאל מימוש דומה בשל מגבלות השטח והצורה שנותרו. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 \text{ מ"ר} = 670.5 \text{ מ"ר}$, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו-335.25 מ"ר יוקצו לידי ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, **אשר מעולם לא נתנה למבקש כל הסכמה לפעול בשמה ו/או בשם יורשיה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שמתבצע הלכה למעשה**. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285.

עוד יש להוסיף כי מבדיקה עולה כי שטח המגרש המותחם בקו בצבע תכלת, בו בנוי בניין הינו 419 מ"ר וזאת במקום 372.5 מ"ר שהם מחצית שטח מגרש, ואילו שטח המגרש המותחם בקו בצבע אדום הינו 326 מ"ר, ז"א באמצעות הקמת הבניין בחלק הצפוני הוספו 46.5 מ"ר לשטח חלק זה ושטחו גדל ל-419 מ"ר במקום 372.5 מ"ר, וזאת במקום לחלק באופן שווה את מגרש לשני מגרשים. **בהתאם, מרשי מתנגד בכל תוקף לחלוקת חלקה 46 המוצעת בתכנית במתכונתה המוצעת, הרי שלא קיים ונברא הסכם חלוקה ו/או פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה זו, כמו כן מרשי מבקש בהתאם למדיניות הועדה להגדיל את אחוזי הבנייה עד ל-180% בחלקה 46 בשלימותה.**

דרישות המתנגד

1. **דחיית התכנית**: מתבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד להצגת הסכם שיתוף חתום או תצ"ר רשום המוסכם על כלל הבעלים בחלקה 46.
2. **ניוד זכויות בנייה לחלק הצפוני (מעל המבנה הקיים)**: ככל שהוועדה תחליט שלא לדחות את התכנית, אנו דורשים לאשר את ניודן והענקתן של זכויות הבנייה המגיעות לשאר השותפים (בסך של כ-335 מ"ר) אל החלק הצפוני של החלקה. יש להעניק לשאר השותפים את הזכות לבנות את מלוא זכויותיהם מעל גג הבניין הקיים/המבוקש בתכנית זו. דרישה זו חיונית נוכח העובדה כי יזם התכנית, במעשיו ובצורת הבינוי שבחר, מנע מהשותפים באופן פיזי ותכנוני את היכולת לבנות על החלק הדרומי של החלקה.
3. **תנאי לפירוק שיתוף ואיזון**: לחלופין, יש להתנות את מימוש התכנית בביצוע פירוק שיתוף סופי הכולל תשלומי איזון הולמים לשותפים בחלק הדרומי.
4. **הגבלת זכויות**: אין לאשר תוספת זכויות או קומות לזים, כל עוד לא הובטח מימוש שוויוני ומעשי (כגון בנייה על הגג כאמור לעיל) של זכויות השותף.

סיכום

אישור התכנית ללא הסדרת זכויות השותפים לבנייה מעל גג המבנה הקיים יהווה עוול תכנוני וקנייני, שכן הוא משאיר אותם עם "קרקע מתה" שאינה ניתנת למימוש בשל המגבלות שייצר היזם בחלק הצפוני.

יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: ..
חתימה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שלום דאר מס' רשיון 45454 כתובת הנבאים 31 בירושלים מאשר בזה כי ביום 9/5/2026 הופיעה בפני עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפונה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

Shalom Dar, Adv.

על החתום

חתימה וחוקת

תצהיר

- אני, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן תצהירי זה כדלהלן:
1. תצהירי זה ניתן בתמיכה התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850.
 2. האמור בתצהירי זה ובהתנגדות אשר הגשתי הוא מתוך ידיעתי האישית. ככל שמדובר בטענות משפטיות הן מועלות על פי עצה משפטית שקיבלתי.
 3. אני מתנגד לתוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה בי בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני והכל כמפורט בהתנגדות.

זהו שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר הוא אמת.

חתימה

תאריך: 9/5/2026

אישור

אני הח"מ, עו"ד שלום דאר מאשר בזאת כי ביום 09/05/2026 הופיע בפני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

שלום דאר, עו"ד
Shalom Dar, Adv.
מ.ז. 45454 L.N.
עו"ד

יפוי כח

אני הח"מ _____ מחזק /או גרשון להיות בא כח הנכון והחוקי בעניין _____ ממונה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר ו/או כל דבר נלווה בנדון:

1. לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
2. לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, שחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא נייד, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
4. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
5. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
6. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
3. בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כח ימצא לנכון.
6. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
7. להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כח.
8. למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כח ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כח.
9. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
12. לנסח לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
13. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
14. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
15. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כח (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כח ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
16. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
33. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.

והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

תאריך: 7/1/2026

שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
מ.ר. 45454

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מרשי _____
היום: 7/1/2026

بـراهمـ عبيدات محام وكاتب عدل
شارع ابن سينا 6 القدس
تلفاكس 6262584-02 ص.ب 54293
أبراهيم عبيدات عורך-דין ונוטריון
רח' אבן סינא 6 ירושלים
טלפקס 6262584-02 ת.ד. 54293

תאריך 14/08/2025

חוות דעת לעיזבון המנוחה ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן

שנזכרת בצו ירושה של בעלה אלחג חסן מוצלח חוסין תיק 353/70 בית דין שרעי יפו.

1. הנני להצהיר בזאת כי אני עו"ד ונוטריון אברاهيم עבידאת ת.ז 080422645 מ.ר 16659 לשכת עורכי הדין, בישראל, מ.ר 2235 לשכת עורכי דין בירדן, מ.ר 698 רשות פלסטינית, עוסק בדין ירדני ודיני מדינת ישראל מזה עשרות שנים מגיש בזאת את חוות דעתי בעניין : ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן ז"ל.

2. להלן פרטי השכלתי וניסיוני המכשירים אותי להגיש חוות דעת משפטית לפי החוק השרעי וחוק זכויות המשפחה העותמאני וכלי הדת האסלאמי.

(1). בוגר אוניברסיטת בירות בשנת 1984.

(2). חבר בלשכת עורכי דין בירדן החל מיום 1984. מס' עו"ד בלשכה עורכי הדין בירדן 2235

(3). חבר בלשכת עורכי דין בישראל משנת 1994 מ.ר 16659.

(4). נוטריון בישראל החל משנת 2005.

(5) חבר בלשכת עורכי דין ברשות הפלסטינית מח' חב' 698.

(6) הכשרה בדין שרעי המוסלמי מ.ר 1214/11 משנת 1987.

3. ניסיון מעשי:

(1). החל משנת 1987 בעל משרד לעריכת דין ברמאללה העוסק בדין ירדני החל בגדה

המערבית ובתי דין השרעים.

(2) בעל משרד לעריכת דין בירושלים החל משנת 1994 ועד עצם היום עוסק בעניין משפחה ובית דין

שרעי בישראל וגם בירדן וגדה מערבית.

על מנת לנסח את חוות דעתי המשפטית הסתמכתי על חוק זכויות המשפחה העותמאני שהוא בר

תוף בבית דין בישראל וכמו כן על כללי הדת האסלאמי.

1. הוצגו בפניי צווי ירושה בפסק דין של בית הדין השרעי מאומתים כדיון:

a. נוטריוני מס' 4655 (טופס 7) (מתאריך 21/09/2022) בגין תיק מס' 2016/2403,

תיק מס' 2016/3274 ו- 2016/6689 של בית הדין השרעי בירושלים, מפי הקאדי

אחמד מוסטפא כייאל מתאריך 5/2/2017 (להלן: "צו הירושה בגין העיזבון של

זינב חסן סלמאן")

المحامي ابراهيم عبيدات
أبراهيم عبيدات عורך
מ.ר 16659
אבן סינא 6 ירושלים

- b. נוטריוני מס' 5460 (טופס 7) (מתאריך 19/04/2025) בגין תיק מס' 70/252, של בית הדין השרעי ביפו, מפי הקאדי תופיק מחמד עסליה מתאריך 12/10/1970 (להלן: "צו הירושה בגין העיזבון של ראג'חה עבד אלכרים")
- c. תיק 353/70 בית דין שרעי יפו.

(להלן: "פסקי הדין לצווי הירושה")

להלן פירוט חוות הדעת לפי סעיפי החוק:

לעניין הירושה של אשתו השניה אלחאג חסן מוצלח חוסין ובעיון בצו הירושה בגין העיזבון של ראג'חה עבד אלכרים (נפטרה בשנת 1953) עולה כי היו לה 7 ילדים, כאשר בן אחד (עבד אל-מונעם) נפטר לפניו בשנת 1936 ויש לו 2 ילדים וכן ירשו אותה 6 הבנות שלה בחלקים שווים (צפיה, נעמה, חפיה, גמילה, פאטמה וזינב). ניתן צו ירושה בשנת 1970/10/12.

להלן פירוט חוות הדעת לפי סעיפי החוק ופסקי הדין לצווי הירושה:

(1) המנוח הראשי הוא חסן מוצלח חוסין אשר היו לו 2 נשים ירשו אותו : צבחה אחמד צאלח ו- ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן : צו ירושה המקורי הוא למנוח חסן מוצלח חוסין מס' צו 353/70 שהוציא בית הדין השרעי ביפו רצ"ב.

(2) בשרשרת היורשים לפי צו ירושה הנ"ל נפטרה ראג'חה עבד אלכרים עותמאן בשנת 1953 והיורשים לעיזבונה הם : 2 נכדיה ילדי בנה (עבד אל-מונעם והם : ראג'חה ומוחמד) ו-6 בנות שלה והן (צפיה , נעמה , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) .

(3) צו הירושה שצולמה מתוך התיק רצ"ב

החלוקה היא לפי כללי הדת האסלאמי ולפי החוק האסלאמי היא כדלקמן : עיזבון המנוחה ראג'חה עבד אלכרים עותמאן מורכב מ (8) מניות: לכל אחד מהבנות (1/8) אחד חלקי שמונה וילדי עבד אל-מונעם מקבלים חלק האב שלהם כאילו הוא בחיים 2/8 . המשמעות לעניינינו היא שהמנוחה זינב חסן סלמאן הבת של ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן, יורשת 1/8 מעזבון המנוחה ראג'חה עבד אלכרים עותמאן . רצ"ב החלוקה שנעשתה ע"י בית הדין השרעי מתוך צילום התיק .

4. בעיון בצו הירושה בגין העיזבון של צו הירושה בגין העיזבון של המנוחה זינב חסן סלמאן הבת של ראג'חה עבד אל-כרים עותמאן עולה כי היו לה 2 ילדים: האחד, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 והשניה, צפיה עבד רבה לאפי ת.ז. 001082791. בהתאם לפסק הדין של הקאדי אחמד מוסטפא כיאל מתאריך 5/2/2017 עולה כי צפיה עבד רבה לאפי הסתלקה באופן מלוא מהעיזבון לטובת אח שלה מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן.

5. לכן לאור כל האמור ובהתאם לצווי הירושה עולה כי מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 הוא היורש של ראג'חה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את סבתא שלו ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו לאחר שאחותו צפיה עבד רבה מוחמד לאפי (למאן) הסתלקה מהעיזבון של אמא שלה לטובתו (ראה צו הירושה בגין העיזבון של זינב חסן סלמאן).

المحامي ابراهيم عبيدات
أبدهم عبيدات
م.ر. 16659
أب. 16659

חוות דעת זו ניתנת לשם הגשתה כעדות בשבועה לבית המשפט אני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין
הוראת החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה בידי כדין עדות בשבועה
בבית משפט .

על החתום

עו"ד אברהם עבדאח

אברהם עבדאח
מ"ר ע"ד
16659
אברהם עבדאח

הערה :

לפי עדותו של מר מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 שהוא בן זינב בת ראג'ה עבד
אלכרים כי שם הסבתא שלו מצד האם הוא : ראג'ה עבד אלכרים עותמאן. הואיל ושם הסבתא שלה
הוא עותמאן.

מספר סידורי : 4655

טופס מס' 7

אישור נכונות תרגום

אני הח"מ א. עבדאט נוטריון בעל רישיון מס' 2053265 מצהיר בזה, כי אני שולט בשפה ערבית, עברית וכי המסמכים המצורפים לאישורי זה המסומנים במספרים (1.2) הוא תרגום מדויק לשפה עברית של המסמכים המקורים הערוכים בשפה ערבית שהוצגו בפני, אשר העתיק צילומו מצורף גם הוא לאישורי זה ומסן (A2.A1) ולראיה אני מאשר את דיוק התרגום האמור בחתימת ידי ובחותמתי, היום 2022/09/21.

שכ"ט בתוספת מע"מ 249 ₪.



חתימה וחותם נוטריון

מصادقة: 4655

נוذج رقم : 7

مصادقة على صحة ترجمة

אנא الموقع ادناه ابراهيم عبيدات كاتب عدل حامل ترخيص رقم 2053265 اصرح بهذا انني اجيد اللغتين العربية والعبرية وان المستندات المرفقة لهذه المصادقة والمشار اليها بالارقام (1.2) هي ترجمة صحيحة للغة العبرية للمستندات المكتوبة باللغة العربية, والتي ابرزت امامي والمرفق صورة منها مع هذه المصادقة والمشار اليه (A2.A1).

وللبيان فانني اصادق على صحة الترجمة.

بتوقيعي وخاتمي اليوم: 21/09/2022.

لتعاب مضاف اليها الضريبة المضافة 249 شكيل جديد.



الختم والتوقيع



תיק מס' 2016/2403
תיק מס' 2016/3274
תיק מס' 2016/6689



בפני כב' הקאדי אחמד מוסטפא כייאל

המבקשים :-

1. מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן נושא ת.ז (000707091) יליד 1948.
2. צפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) ת.ז (001082791) ילידת 6/4/1950.

בעניין :- עיזבון המנוחים :-

1. (עבד רבה מוחמד עבד רבה) שהלך לעולמו בשנת 1950.
2. זינב חסן מוצלח סלמאן שהייתה נושאת ת.ז מס' (000707075) שהלכה לעולמה ביום 5/6/1977.
3. חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה שהלכה לעולמה בשנת 1956.

החלטה

המבקשים הגישו לנו בקשה ומבקשים :

1. להוציא צו ירושה להורים המנוח **עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל** **תיק מס' 2016/2140**.
2. הוצאת צו ירושה לאחותם המנוחה **חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל** **תיק : 2016/6689**.
3. תיקון צו ירושה שנתן מבית הדין ביום 29/9/2002 בתיק ירושה מס' 2194/2002 בקשר לעיזבון המנוחה **זינב חסן מוצלח סלמאן הנ"ל** **תיק מס' 2016/3274**.

אשר על כן לאחר העיון בצו ירושה של המנוח **עבד רבה מוחמד עבד רבה** והמצורפים לו (תיק 2016/2403) והצהרת המבקשים שנכלל בה פטירת המנוח **עבד רבה הנ"ל** בשנת 1950, והיורשים לעיזבון הם **מוחמד עבד רבה סלמאן וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן)** וחסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה (שנפטרה אחריו) ולאחר מכן נפטרה אחותם **חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל** בשנת 1956 (תיק מס' 6689/2016) והיורשים השרעים לה הם אמא שלה (שנפטרה אחריה) **זינב חסן סלמאן הנ"ל** ואחים שלה המבקשים מוחמד עבד רבה סלמאן וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) הנ"ל ולאחר מכן, נפטרה אימם של המבקשים **זינב חסן סלמאן הנ"ל** והיורשים שלה (לפי צו ירושה שנתן בתיק מס' 2002/2194) הם ילידה המבקשים מוחמד עבד רבה סלמאן וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) הנ"ל, והסכת כל היורשים על סמכות בית הדין לחלוקת עיזבון המנוחים הוריהם (עבד רבה מוחמד עבד רבה וחסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה הנ"ל לפי כללי הדת האסלאמי.

ולאחר שמיעת עדות העדים ולאחר העיון במודעה שפורסמה לבקשת צו ירושה למנוח עבד רבה מוחמד עבד רבה בעיתון אל-חייאה אל-גדידה גיליון מס' (7370) שיצאה לאור ביום 24/5/2016 עמוד מס' (11) והמודעה לבקשת צו ירושה למנוחה חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה בעיתון אל-חייאה אל-גדידה גיליון מס' (7578) שיצאה לאחר ביום 27/12/2016 עמוד (7) ולא הוגש כל התנגדות לבית הדין זה להוצאת צו ירושה לעיזבון המנוחים עבד רבה וחסנה הנ"ל, ולאחר הוכחת פטירת המנוחים עבד רבה וחסנה הנ"ל ע"י עדות העדים ובהתאם לסעיף 1685 מגלה, וסעיף 155 חוק הירושה לשנת 1965, הוכח לי פטירת המנוח עבד רבה הנ"ל אשר הלך לעולמו בשנת 1950

והיורשים לעיזבון הם אשתו (שנפטרה לאחריו) זינב חסן סלמאן אשר הייתה נושאת ת.ז. (000707075) וילדיו ממנה והם מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן נושא ת.ז. (000707091) וצפייה עבד רבה לאפי (סלמאן) נושאת ת.ז. (001082791) וחסנה עבד רבה מוחמד סלמאן (שנפטרה לאחריו בשנת 1956) בלבד ואין כל יורש אחר לעיזבון המנוח עבד רבה הנ"ל למעט שנזכרו . כמו כן , הוכח לי פטירת המנוחה חסנה עבד רבה מוחמד עבד רבה סלמאן הנ"ל אשר הלכה לעולמה בשנת 1956 , והיורשים השרעים שלה הם אימא שלה (שנפטרה אחריה) זינב חסן סלמאן אשר הייתה נושאת ת.ז. מס' (000707075) ואחיים שלה והם (מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן נ שוא ת.ז. מס' (000707075) וצפייה עבד רבה מוחמד לאפי (למאן) נושאת ת.ז. מס' (0018082791) בלבד ואין כל יורש אחר לעיזבון המנוחה חסנה למעט שנזכרו לעיל .

הואיל ובקשו המבקשים לתקן צו ירושה של אימם המנוחה (זינב חסן למאן הנ"ל , שנתן ע"י בית הדין זה ביום 29/9/2002 בתיק מס' 2002/2194 , הואיל והמבקשת צפייה הנ"ל הסתלקה מעיזבון אימא זינב הנ"ל לטובת המבקש מוחמד הנ"ל , ולאחר שהצהירו המבקשים כי לא היה כל חלוקה לעיזבון המנוחה אימם זינב הנ"ל עד עצם היום אני מחליט לקבל הבקשה ולתקן הבקשה הנ"ל כפי שיפורט להלן .

הואיל והסתלקה היורשת צפייה הנ"ל מעיזבון המנוח אבא שלה עבד רבה הנ"ל ועיזבון אחותה חסנה הנ"ל לטובת אחיה מוחמד הנ"ל בת הדין זה מחייב את המסתלקת צפייה בהסתלקות שלה . אשר על כן , ולאור כל האמור לעיל המשאלה השרעית לעיזבון המנוח עבד רבה מוחמד עבד רבה ומנוחה זינב חסן מוצלח סלמאן הנ"ל הוא מורכב ממניה אחד בלבד שהוא לטובת בנם היורש מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן הנ"ל .

כמו כן , אני מורה על ביטול צו הירושה שנתן מבית הדין זה ביום 29/9/2002 בתיק מס' 2002/2194 בעניין עיזבון המנוחה זינב חסן מוצלח סלמאן הנ"ל

החלטה שרעית נכונה מצוה על רישומה וביצועה כמתחייב .
ניתן היום 8 במאדא אולא 1438 הג'רה .
תאריך :- 5/2/2017

קאדי בית הדין השרעי בירושלים
אחמד מוסטפא כיאל
וחתימה וחותמת בית הדין



بسم الله الرحمن الرحيم
"وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل"

أ1

ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/2403
ملف تعديل قرار حصر إرث رقم: 2016/3274
ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/6689

وزارة القضاء
محكمة القدس الشرعية



أمام فضيلة القاضي أحمد مصطفى كيتال

112

المستدعيان:

- 1- محمد عبد ربه محمد سلمان، بطاقة هوية رقم: 000707091 تاريخ 1948
- 2- صفية عبد ربه لافي (سلمان)، بطاقة هوية رقم 001082791 تولد 1950/4/6 بواسطة وكيلهما المحامي إبراهيم عبيدات، جميعهم من القدس.

بخصوص تركة

المرحومين:

1. عبد ربه محمد عبد ربه، والذي انتقل الى رحمته تعالى عام 1950.
2. زينب حسن مصلح سلمان، والتي حملت حال حياتها هوية رقم 000707075 وانتقلت الى رحمته تعالى بتاريخ 1977/6/5.
3. حسنة عبد ربه محمد عبد ربه، والتي انتقلت الى رحمته تعالى عام 1956.



قرار

تقدم لدينا المستدعيان يلتزمان:

- (1) اصدار حجة حصر إرث لتركة والدهما المرحوم عبد ربه محمد عبد ربه المذكور. (ملف أساس رقم 2016/2403).
- (2) اصدار حجة حصر إرث لتركة شقيقتيهما المرحومة حسنة عبد ربه محمد عبد ربه المذكورة. (ملف أساس رقم 2016/6689).
- (3) تعديل حجة حصر إرث الصادرة عن هذه المحكمة بتاريخ 2002/9/29 ضمن ملف حصر إرث أساس رقم 2002/2194 بخصوص تركة والدتهما المرحومة زينب حسن مصلح سلمان المذكورة. (ملف أساس رقم 2016/3274).

وعليه، وبعد الاطلاع على لائحة طلب حصر إرث المرحوم عبد ربه محمد عبد ربه ومرفقاتها (ملف رقم 2016/2403)، وتصريح المستدعين المتضمن وفاة والدهما المرحوم عبد ربه المذكور عام 1950، وانحصار أرثه الشرعي في زوجته (المتوفاة بعده) زينب حسن سلمان، وفي أولاده منها وهم كل من محمد عبد ربه سلمان وصفية عبد ربه لافي (سلمان) وحسنة عبد ربه المذكورة (المتوفاة بعده)، ومن ثم وفاة شقيقة المستدعين حسنة عبد ربه محمد عبد ربه (بعدها) زينب حسن سلمان المذكورة، وفي شقيقتها المستدعين محمد عبد ربه سلمان وصفية عبد ربه لافي (سلمان) المذكورين، ومن ثم وفاة والدة المستدعين زينب حسن سلمان المذكورة وانحصار أرثها الشرعي (بموجب قرار حصر إرث الصادر في ملف أساس 2002/2194) في

بسم الله الرحمن الرحيم
 " وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل "

ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/2403
 ملف تعديل قرار حصر إرث رقم: 2016/3274
 ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/6689

وزارة القضاء
 محكمة القدس الشرعية

أمام فضيلة القاضي أحمد مصطفى كيتال

ولديها المستدعين محمد عبد ربه سلمان وصفية عبد ربه لافي (سلمان) المذكورين، وموافقة
 جميع الورثة على منح هذه المحكمة الصلاحية لتقسيم تركة المرحومين عبد ربه محمد عبد ربه
 وحسنة عبد ربه محمد عبد ربه المذكورين أعلاه حسب الفريضة الشرعية، وبعد سماع شهادة
 الشهود، وبعد الاطلاع على النشر الخاص بطلب حصر إرث المرحوم عبد ربه محمد عبد ربه في
 صحيفة الحياة الجديدة العدد رقم (7370) الصادر بتاريخ (2016/5/24) على الصفحة رقم
 (11)، والنشر الخاص بطلب حصر إرث المرحومة حسنة عبد ربه محمد عبد ربه في صحيفة
 الحياة الجديدة العدد رقم (7578) الصادر بتاريخ (2016/12/27) على الصفحة رقم (7)، وعدم
 اعتراض أي كان على إصدار هذه المحكمة حجة حصر إرث لتركه المرحومين عبد ربه وحسنة المذكورين بواسطة شهادة الشهود
 المذكورين، وبعد التحقق من وفاة المرحومين عبد ربه وحسنة المذكورين بواسطة شهادة الشهود
 استناداً لنص المادة 1685 مجلة، وعملاً بنص المادة 155- من قانون الوراثة لسنة 1965، فقد
 تحقق لدينا وفاة المرحوم عبد ربه المذكور الذي انتقل إلى رحمته تعالى عام 1950، وانحصار
 إرثه الشرعي في زوجته (المتوفاة بعده) زينب حسن سلمان والتي حملت حال حياتها هوية رقم
 (000707075) وفي أولاده منها وهم كل من محمد عبد ربه محمد سلمان حامل بطاقة هوية رقم
 (000707091) وصفية عبد ربه محمد لافي (سلمان) حاملة بطاقة هوية رقم (001082791)
 وحسنة عبد ربه محمد سلمان (المتوفاة بعده عام 1956) فقط لا غير، وأنه لا وارث ولا مستحق
 لتركه المرحوم عبد ربه المذكور سوى من ذكر.

كما وتحقق لدينا وفاة المرحومة حسنة عبد ربه محمد سلمان عبد ربه المذكورة والتي انتقلت إلى
 رحمته تعالى عام 1956، وانحصار إرثها الشرعي في والدتها (المتوفاة بعدها) زينب حسن
 سلمان والتي حملت حال حياتها هوية رقم (000707075) وفي شقيقاتها وهم كل من محمد عبد
 ربه محمد سلمان حامل بطاقة هوية رقم (000707091) وصفية عبد ربه محمد لافي (سلمان)
 حاملة بطاقة هوية رقم (001082791)، فقط لا غير، وأنه لا وارث ولا مستحق لتركه
 المرحومة حسنة المذكورة سوى من ذكر.

وحيث التمس المستدعيان تعديل حجة حصر إرث تركه والدتهما المرحومة زينب حسن سلمان
 المذكورة، والصادرة عن هذه المحكمة بتاريخ 2002/9/29 ضمن ملف أساس رقم
 2002/2194، بحيث تقتازل المستدعية صفية المذكورة عن كامل حصصها في تركه والدتها
 المرحومة زينب المذكورة لصالح شقيقها المستدعي محمد المذكور، وبعد أن صرح المستدعيان
 أنه لم يتم تقسيم تركه والدتهما زينب المذكورة لغاية هذا اليوم، فإننا نقول إجابة طلب التعديل
 المذكور كما سيفصل لاحقاً.



12

بسم الله الرحمن الرحيم
 " وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل "

وزارة القضاء
 محكمة القدس الشرعية

ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/2403
 ملف تعديل قرار حصر إرث رقم: 2016/3274
 ملف حصر إرث أساس رقم: 2016/6689

أمام فضيلة القاضي أحمد مصطفى كيال

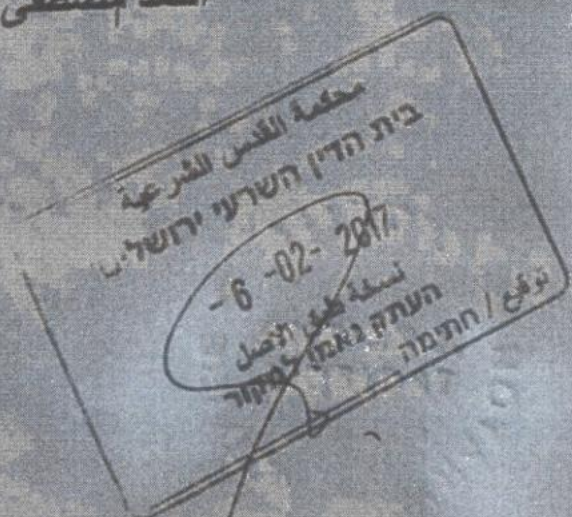
وحيث تخارجت الوارثة صفية المذكورة أعلاه عن جميع حصصها الإرثية في تركة والدها 167
 المرحوم عبد ربه المذكور وفي تركة شقيقته المرحومة حسنة المذكورة، لصالح شقيقها الوارث 168
 محمد المذكور، فإن المحكمة تلزم المتخارجة صفية بتخارجها. 169
 وعليه، وبناءً على جميع ما تقدم، فإن المسألة الإرثية لتركة المرحومين عبد ربه محمد عبد ربه 170
 والمرحومة زينب حسن مصلح سلمان المذكورين قد باتت من (1) سهم واحد، كله من نصيب 171
 ابنهما محمد عبد ربه محمد سلمان المذكور. 172
 كما ونقرر إبطال وإلغاء حجة حصر الإرث الصادرة عن هذه المحكمة بتاريخ 2002/9/29 ضمن 173
 ملف حصر إرث أساس رقم 2002/2194 بخصوص تركة المرحومة زينب حسن مصلح سلمان 174
 المذكورة. 175
 176
 177
 178

قراراً شرعياً صحيحاً أمر بتسجيله والعمل بموجبه حسب الأصول. 179

صدر اليوم 8 من جمادي الأول لسنة 1438 هجرية، الموافق 2017/2/5 180



قاضي محكمة القدس الشرعية
 أحمد مصطفى كيال



מספר סידורי : 5460

טופס מס' 7

אישור נכונות תרגום

אני הח"מ אברהים עבידאט נוטריון בעל רישיון מס' 2053265 מצהיר בזה, כי אני שולט בשפה ערבית, עברית, וכי המסמך המצורף לאישורי זה המסומן במספר (1) הוא תרגום מדויק לשפה עברית של המסמך המקורי או נאמן למקור הערוך בשפה ערבית, שהוצג בפני, אשר העתיק צילומו מצורף גם הוא לאישורי זה ומסן (A1). ולראיה אני מאשר את דיוק התרגום האמור בחתימת ידי ובחותמתי.

היום 19/04/2025.

שכ"ט בתוספת מע"מ 289 ₪.



חתימה וחותם נוטריון.....

מصادقة: 5460.

نموذج رقم : 7

مصادقة على صحة ترجمة

אנא الموقع ادناه إبراهيم عبيدات كاتب عدل حامل ترخيص رقم 2053265 اصرح بهذا اني اجد اللغتين العربية والعبرية وان المستند المرفق لهذه المصادقة والمشار اليه بالرقم (1) هي ترجمة صحيحة للغة العبرية للمستند الاصيل المكتوبة باللغة العربية والذي ابرز امامي والمرفق صورة منه مع هذه المصادقة والمشار اليها (A1)

وللبين فإنني اصادق على صحة الترجمة.

بتوقيعي وخاتمي اليوم: 2025//04/19.

الاتعاب مضاف اليها الضريبة المضافة 289 شيكل جديد.



الختم والتوقيع.....





מדינת ישראל

בבית הדין השרעי ביפו
12/10/1970 תיק מס' 70/252

צו ירושה

בשיבה השרעית שנערה אצלי בבית הדין השרעי ביפו הוגש לנו מסמך חתום ע"י מוכתר וחברני פפר בית צפפה מחוז ירושלים שתוכנה פטירת המנוח (אלחאג חסן מוצלח חוסין) מכפר בית צפפה בשנת 1936 והיורשים לעיזבון המנוח השרעי והנאתקאלי הם אשתו צבחה אחמד צאלח ובנו ממנה עבד אל-מועטי ואשתו השנייה ראגחה עבד אלכרים וילדיו ממנה והם (עבד אל-מונעם , צפיה , נעמה , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) ולאחר מכן נפטר עבד אל-מונעם הנ"ל שנת 1936 והיורשים לעיזבון אימו ראגחה הנ"ל ואשתו חפיה אברהים צובחי וילדיו ממנה והם (ראגחה ומוחמד) ולאחר מכן , נפטרה ראגחה עבד אלכרים שנת 1953 והיורשים לעיזבונה הם ילדיה הנ"ל וילדי בנה עבד אל-מונעם הנ"ל , ולאחר מכן , נפטרה צבחה הנ"ל שנת 1953 והיורשים לעיזבונה הם (בנה עבד אל-מועטי) הנ"ל ויאן כל יורש אחר דעיזבון המנוח למעט שנזכרו לעיל .

והתייצבה גב' זינב חסן מוצלח סלמאן נושאת ת.ז. 0070707) וחזרה על כל האמור במסמך הנ"ל בשלמותו כמו כן התייצב מר חסן יוסף אברהים סלמאן ומוחמד עזאת אחמד עליאן שניהם מבית צפפה ואברהים חוסין צאלח אלפואקה מירושלים , והעידו בפנינו בעידיות בכל מה נאמר במסמך ובקשת המבקשת הנזכרת הנ"ל , כמו כן פורסם המסמך הנ"ל בעיתון אל-אנבאא המקומים ביום 13/8/1970 ולא הוגש על התנגדות במהלך תקופה הפרסום .

אשר על כן הוכח לנו פטירת הנ"ל והזכאים לעיזבון שנזכרו , המשאלה השרעית היא בת (8640) מניות מתוכם ל (עבד אל-מועטי חסן מוצלח חוסין) (2052) מניות ולכל אחד מ (צפיה , נעמה , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) בנות חסן מוצלח חוסין (844) מניות , ומתוכה גם לגב' חפיה אברהים צובחי (189) מניות , ומתוכם גם ל (מוחמד עבד אל-מונעם חסן מוצלח חוסין) (890) מניות ומתוכה גם ל גב' (ראגחה עבד אלמונעם חסן מוצלח חוסין) (445) מניות .

וזה לפי החלוקה השרעית וחוק האנתקאלי , מצווה על רישומו כמתחייב .
והמשאלה שערית היא נכונה מ (448) מניות מתוכן לעבד אלמועטי חסן מצלח חוסין (98) מניות לכל אחד מ- (צפיה , נעמה , , חפיה , גמילה , פאטמה וזינב) בנות חסן מצלח חוסין (51) מניות ומתוכם גם ל (מוחמד וראגחה) ילדי עבד אלמונעם חסן מצלח חוסין (22) מניות .

וזה בהתאם לחלוקה שרעית והחוק האנתקאלי .
החלטה שרעית נכונה מצווה על רישומה וביצועה כמתחייב .

ניתן היום 12/10/1970 .

קאדי בית הדין השרעי ביפו
תופיק מוחמד עסליה

A1

١١/١٠/١٩٧٠ - دوسية رقم ٢٥٢ / ٧٠

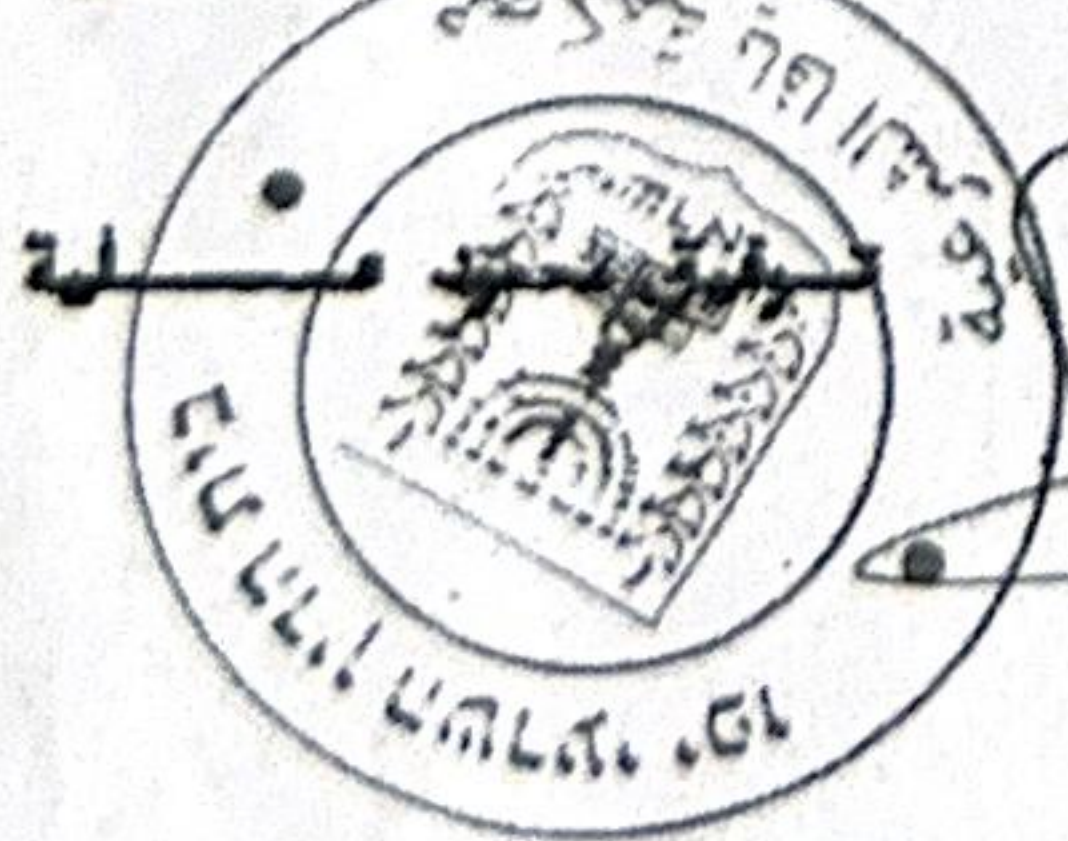


حجة ارث

في المجلس الشرعي المنعقد لدينا في محكمة يافا الشرعية تقدمت لنا مضبطة موقعة من مختار واحة قرية بيت صفافا قضا' القدس تضمنت وفاة المرحوم الحاج حسن صلح حسين من قرية بيت صفافا سنة ١٩٣٦ وانحصار اركه الشرعي والا نتقالي في زوجته صبحه احد صالح وفي ابنه منها عبد المعطي وفي زوجته الثانية راجحه عبد الكريم وفي اولاده منها وهم عبد المنعم وصفيه ونعمه وحفيظه وجميله وفاطمة وزينب ثم توفي عبد المنعم المذكور سنة ١٩٣٦ ايضا وانحصار اركه في والدته راجحه المذكورة وفي زوجته حفيظه ابراهيم صبحي وفي ولديه منها راجحه ومحمد ثم توفيت راجحه عبد الكريم المذكورة سنة ١٩٥٢ وانحصار اركها في اولادها المذكورين وولدي ابنها عبد المنعم المذكورين ثم توفيت صبحه المذكورة سنة ١٩٥٣ ايضا وانحصار اركها في ابنها عبد المعطي المذكور وانه لا وارت لمن ذكر سوى من ذكر وقد حضرت السيدة زينب حسن صلح سلمان حاملة هوية رقم ٠٧٠٧٠٧٠٢ وقررت ما تضمنته المضبطة دون زيادة او نقصان كما حضر السادة حسن يوسف ابراهيم سلمان ومحمد عزات احمد طليان كلاهما من قرية بيت صفافا و ابراهيم حسين صالح الفواكه من القدس واخبروا لدينا بملقظ الشهادة ما تضمنته المضبطة وما قررت القررة المذكورة كما نشر مضمون المضبطة في جريدة الانباء المحلية بتاريخ ١٣/٨/١٩٧٠ ولم يتقدم معترض عليه خلال مدة النشر .

بناءً عليه فقد تحقق لدينا وفاة المذكورين اعلاه وانحصار اركهم فبممن ذكر وعليه تصح المساواة الشرعية من ثمانية الاف وستمائة واربعين سهما منها الى عبد المعطي حسن صلح حسين الفين واثنين وخمسين سهما ومنها الى كل واحدة من صفيه ونعمه وحفيظه وجميله وفاطمة وزينب بنات حسن صلح حسين ثمانمائة واربعه واربعين سهما ومنها الى حفيظه ابراهيم صبحي مائة وتسعة وثلاثين سهما ومنها الى محمد عبد المنعم حسن صلح حسين ثمانمائة وتسعون سهما ومنها الى راجحه عبد المنعم حسن صلح حسين اربعمائة وخمسة واربعون سهما وتصح المساواة الانتقالية من اربعمائة وثمانية واربعين سهما منها الى عبد المعطي حسن صلح حسين ثمانية وتسعين سهما ومنها الى كل واحدة من صفيه ونعمه وحفيظه وجميله وفاطمة وزينب بنات حسن صلح حسين واحد وخمسون سهما ومنها الى كل من محمد وراجحه ولدي عبد المنعم حسن صلح حسين اثنين وعشرين سهما وذلك حسب الفريضة الشرعية وقانون الانتقال وامر بتسجيله حسب الاصول وخروفي ١١/١٠/١٩٧٠

قاضي يافا الشرعي



محكمة يافا الشرعية
בית הדין השרעי
יפא

17. 04. 2025

העדה נאמן לחקור
נזיף / חתימה

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

הנני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091, בעל זכויות בנכס הנמצא בבית צפפה, טלפון 052-4773740, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה ביתר בעלי הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני (להלן: "המתנגד"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850 היא תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים. התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, בירושלים. המצב המאושר בתחום התכנית הינה תכנית מס' 3855 המייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ודרך מאושרת. בחלקה מאושר היתר בניה מס' 2020/730 שמאפשר הקמת בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר, לקבלת סה"כ 8 יח"ד.
- מגיש ההתנגדות הינו בעל זכויות ובעל עניין בקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, ירושלים.

צילום



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219375

קואורדינטה Y 628075

1.5.2 תיאור מקום רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל וועד		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	עבד אלכרים לאפי (1)			ירושלים			02-5834912	m_2004_kamel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 4 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	Miskeng2004@hotmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6567605	tophand.eng@gmail.com

זכויות המתנגד בקרקע

1. המתנגד הוא בעל חלק מהזכויות בקרקע בהיותו היורש מטעם העיזבון של ראגחה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראגחה עבד אלכרים עותמאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות.

2. מיקומה וצורתה הגיומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיוון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

3. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראגחה עבד אלכרים עותמאן, אשר מעולם לא נתנה לכם כל הסכמה לפעול בשמה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שהתבצע הלכה למעשה.

4. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285. במסגרת הבקשה 2020/730 ביקשו מר עבד אלכרים לאפי ואחיו לבנות 317 מ"ר לשטח עיקרי המהווים 90% משטח זכויותיהם במושע בחלקה 46 הנ"ל, וזאת בהתאם לתב"ע 3855, לפי היתר הבנייה מס' 118285 שניתן לבקשה 2020/730 אושרו שטחי הבנייה כלהלן:

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
מספר כולל של יחידות דיור	-	6	6
שטח עיקרי ובשימוש מעורב - מגורים	-	317.21	317.21
שטחי שיחת	-	335.75	335.75
שטח עיקרי מעל קו קרקע	-	317.21	317.21
גובה מקו קרקע סופי	-	9.38	9.38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד במירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	420.07	100
סה"כ	420.07	100

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א בינוי

- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.
- גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשטילת צמחיה.

ב

הוראות כלליות עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								גודל מגרש מוחלט			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	420	640	116	0	590 (1)	1346	320	45	8	19	12.6 (2)	4	(3)	(3)	אחורי

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)		מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				קדמי	אחורי	
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	(3)		96

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה המירביים מתחת למפלס 0.00 הינם 80% משטח המגרש.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונית, וחדר יציאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט.

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח.
	2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
	2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

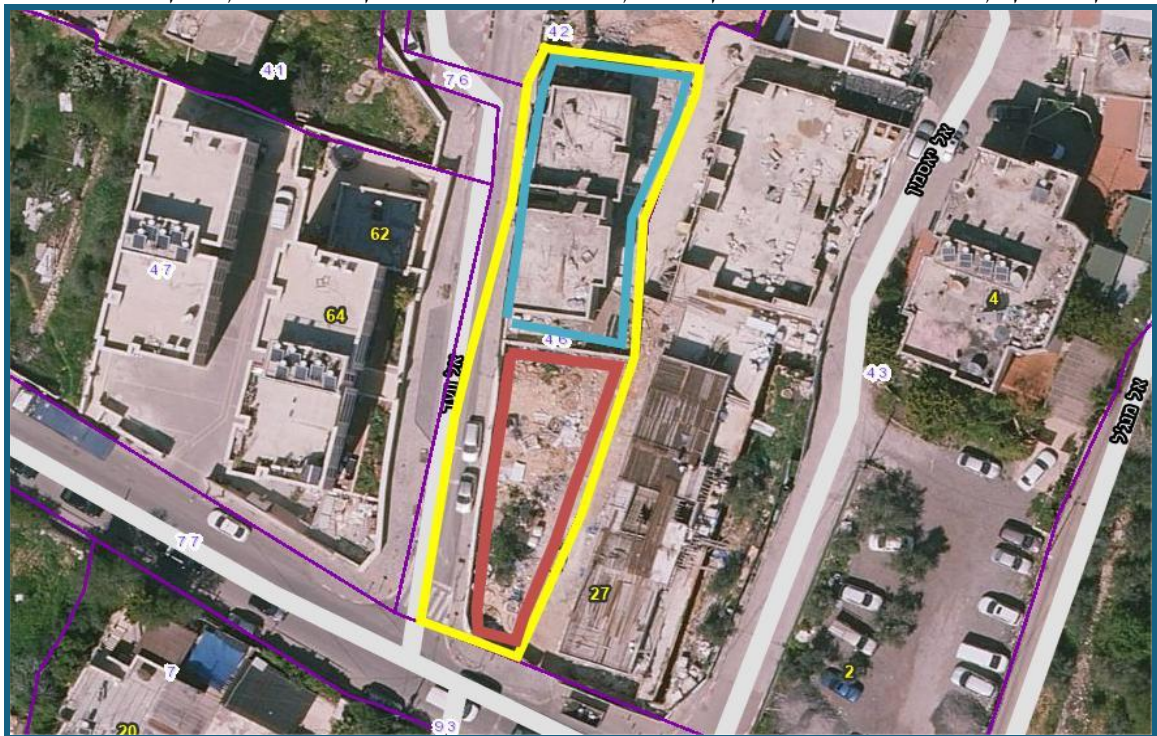
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

מעיון בתצ"א השמורה באתר gis של עיריית י-ם עולה כי קיים בניין בחלק הצפוני של חלקה 46 הנ"ל, כי צורת בניין זה דומה מאוד לצורת הבניין המופיע בבקשה 2020/730, וכי החלקה 46 מחולקת ע"י גדר לשני מגרשים, מגרש המותחם בקו תכלת בו נבנה הבניין המבקש, ומגרש שני המותחם בקו אדום, כאשר גדר מפרידה בין המגרשים, להלן צילום:



הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025022

שהתקיימה ביום ראשון, י' כסלו תשפ"ה, 30/11/25

10. תוכנית - 101-1397850. תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק.
2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.

6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 8/1.
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

א. פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים

התכנית המופקדת הוגשה על ידי צד אחד במושע, עבור תא שטח המייצג רק חלק מהחלקה המקורית. קבלת התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה "הכשר" תכנוני לחלוקה חד-צדדית של המקרקעין, ללא הסכמת השותפה (ראג'חה עות'מאן) ותוך עקיפת ההליכים המשפטיים הנדרשים לפירוק שיתוף.

חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.

נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.

אין כל הסכמה מטעמו המתנגד ובהיותו יורש של ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות במושע.

ב. ניצול זכויות בנייה בלתי שוויוני ופגיעה באפשרות המימוש של השותף

במסגרת בקשה 2020/730, ניצלו מגישי התכנית שטח של כ-317 מ"ר. עם זאת, בחירת המיקום והצורה הגיאומטרית של המבנה שהוקם בחלק הצפוני בוצעה באופן חד-צדדי. **הצורה הגיאומטרית של יתרת המגרש** (החלק הדרומי) **מונעת הקמת בניין השווה בממדיו** לבניין שהוקם בחלק הצפוני. משמעות הדבר היא שמגישי התכנית "עיקרו" את יכולת המימוש המעשית של יתרת הזכויות בחלקה בחלק הדרומי. מיקומה וצורתה הגיאומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

הדבר מקבל משנה תוקף בחומרתו הואיל ולא נבחנו חלופות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע לטובת מניעת פגיעה בשווי שלה. יש לציין מגישי הבקשה 2020/730 לא בדקו ולא הציעו חלופות נוספות המאפשרות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע, לפיהן ניתן למצות את זכויות בצורה שווה בשני החלקים של מגרש, הצפוני והדרומי

ג. ירידת ערך ופגיעה גיאומטרית

קביעת עובדות בשטח באמצעות תוספת קומות וזכויות מחריפה את הפגיעה. הבנייה בחלק הצפוני ללא תכנית חלוקה מוסכמת גורמת לירידת ערך ישירה של המגרש הדרומי, שכן לא ניתן יהיה להקים עליו מבנה בעל פוטנציאל מימוש דומה בשל מגבלות השטח והצורה שנותרו. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $745 * 90\% = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, **אשר מעולם לא נתנה למבקש כל הסכמה לפעול בשמה ו/או בשם יורשיה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שמתבצע הלכה למעשה**. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285.

עוד יש להוסיף כי מבדיקה עולה כי שטח המגרש המותחם בקו בצבע תכלת, בו בנוי בניין הינו 419 מ"ר וזאת במקום 372.5 מ"ר שהם מחצית שטח מגרש, ואילו שטח המגרש המותחם בקו בצבע אדום הינו 326 מ"ר, ז"א באמצעות הקמת הבניין בחלק הצפוני הוספו 46.5 מ"ר לשטח חלק זה ושטחו גדל ל-419 מ"ר במקום 372.5 מ"ר, וזאת במקום לחלק באופן שווה את מגרש לשני מגרשים. **בהתאם, מרשי מתנגד בכל תוקף לחלוקת חלקה 46 המוצעת בתכנית במתכונתה המוצעת, הרי שלא קיים ונברא הסכם חלוקה ו/או פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה זו, כמו כן מרשי מבקש בהתאם למדיניות הועדה להגדיל את אחוזי הבנייה עד ל-180% בחלקה 46 בשלימותה.**

דרישות המתנגד

1. **דחיית התכנית**: מתבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד להצגת הסכם שיתוף חתום או תצ"ר רשום המוסכם על כלל הבעלים בחלקה 46.
2. **ניוד זכויות בנייה לחלק הצפוני (מעל המבנה הקיים)**: ככל שהוועדה תחליט שלא לדחות את התכנית, אנו דורשים לאשר את ניודן והענקתן של זכויות הבנייה המגיעות לשאר השותפים (בסך של כ-335 מ"ר) אל החלק הצפוני של החלקה. יש להעניק לשאר השותפים את הזכות לבנות את מלוא זכויותיהם מעל גג הבניין הקיים/המבוקש בתכנית זו. דרישה זו חיונית נוכח העובדה כי יזם התכנית, במעשיו ובצורת הבינוי שבחר, מנע מהשותפים באופן פיזי ותכנוני את היכולת לבנות על החלק הדרומי של החלקה.
3. **תנאי לפירוק שיתוף ואיזון**: לחלופין, יש להתנות את מימוש התכנית בביצוע פירוק שיתוף סופי הכולל תשלומי איזון הולמים לשותפים בחלק הדרומי.
4. **הגבלת זכויות**: אין לאשר תוספת זכויות או קומות לזים, כל עוד לא הובטח מימוש שוויוני ומעשי (כגון בנייה על הגג כאמור לעיל) של זכויות השותף.

סיכום

אישור התכנית ללא הסדרת זכויות השותפים לבנייה מעל גג המבנה הקיים יהווה עוול תכנוני וקנייני, שכן הוא משאיר אותם עם "קרקע מתה" שאינה ניתנת למימוש בשל המגבלות שייצר היזם בחלק הצפוני.

יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: ..
חתימה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שלום דאר מס' רשיון 45454 כתובת הנבאים 31 בירושלים מאשר בזה כי ביום 9/5/2026 הופיעה בפני עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפונה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

Shalom Dar, Adv.

על החתום

חתימה וחוקת

תצהיר

- אני, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן תצהירי זה כדלהלן:
1. תצהירי זה ניתן בתמיכה התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850.
 2. האמור בתצהירי זה ובהתנגדות אשר הגשתי הוא מתוך ידיעתי האישית. ככל שמדובר בטענות משפטיות הן מועלות על פי עצה משפטית שקיבלתי.
 3. אני מתנגד לתוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה בי בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני והכל כמפורט בהתנגדות.

זהו שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר הוא אמת.

חתימה

תאריך: 9/5/2026

אישור

אני הח"מ, עו"ד שלום דאר מאשר בזאת כי ביום 09/05/2026 הופיע בפני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

שלום דאר, עו"ד
Shalom Dar, Adv.
מ.ז. 45454 L.N.
עו"ד

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850

שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

הנני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091, בעל זכויות בנכס הנמצא בבית צפפה, טלפון 052-4773740, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה ביתר בעלי הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני (להלן: "המתנגד"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850 היא תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים. התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, בירושלים. המצב המאושר בתחום התכנית הינה תכנית מס' 3855 המייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ודרך מאושרת. בחלקה מאושר היתר בניה מס' 2020/730 שמאפשר הקמת בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר, לקבלת סה"כ 8 יח"ד.
- מגיש ההתנגדות הינו בעל זכויות ובעל עניין בקרקע.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה על חלק מחלקה 46 מגוש 30284 בשטח בגודל של 0.420 דונם, ברחוב אל וועד בשכונת בית צפאפא, ירושלים.

צילום



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219375

קואורדינטה Y 628075

1.5.2 תיאור מקום רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל וועד		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30284	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022 א.	4847	2432		30/01/2000
3855	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3855	5611	1090		31/12/2006
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	עבד אלכרים לאפי (1)			ירושלים			02-5834912	m_2004_kamel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל יאסמין 4 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	Miskeng2004@hotmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6567605	tophand.eng@gmail.com

זכויות המתנגד בקרקע

1. המתנגד הוא בעל חלק מהזכויות בקרקע בהיותו היורש מטעם העיזבון של ראגחה עבד אלכרים עותמאן שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראגחה עבד אלכרים עותמאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות.

2. מיקומה וצורתה הגיומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיוון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

3. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $90\% * 745 = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראגחה עבד אלכרים עותמאן, אשר מעולם לא נתנה לכם כל הסכמה לפעול בשמה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שהתבצע הלכה למעשה.

4. למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285. במסגרת הבקשה 2020/730 ביקשו מר עבד אלכרים לאפי ואחיו לבנות 317 מ"ר לשטח עיקרי המהווים 90% משטח זכויותיהם במושע בחלקה 46 הנ"ל, וזאת בהתאם לתב"ע 3855, לפי היתר הבנייה מס' 118285 שניתן לבקשה 2020/730 אושרו שטחי הבנייה כלהלן:

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
מספר כולל של יחידות דיור	-	6	6
שטח עיקרי ובשימוש מעורב - מגורים	-	317.21	317.21
שטחי שיחת	-	335.75	335.75
שטח עיקרי מעל קו קרקע	-	317.21	317.21
גובה מקו קרקע סופי	-	9.38	9.38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד מעל מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מס' יח"ד במירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירביים.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר.
9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	420.07	100
סה"כ	420.07	100

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א בינוי

- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.
- גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

ב

הוראות כלליות

עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	420	640	116	0	590	1346	320	45	8	19	12.6	4	(3)	(3)	אחורי

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	(3)	96

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה המירביים מתחת למפלס 0.00 הינם 80% משטח המגרש.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונית, וחדר יציאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט.

תכנית מס': 101-1397850 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח.
	2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
	2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

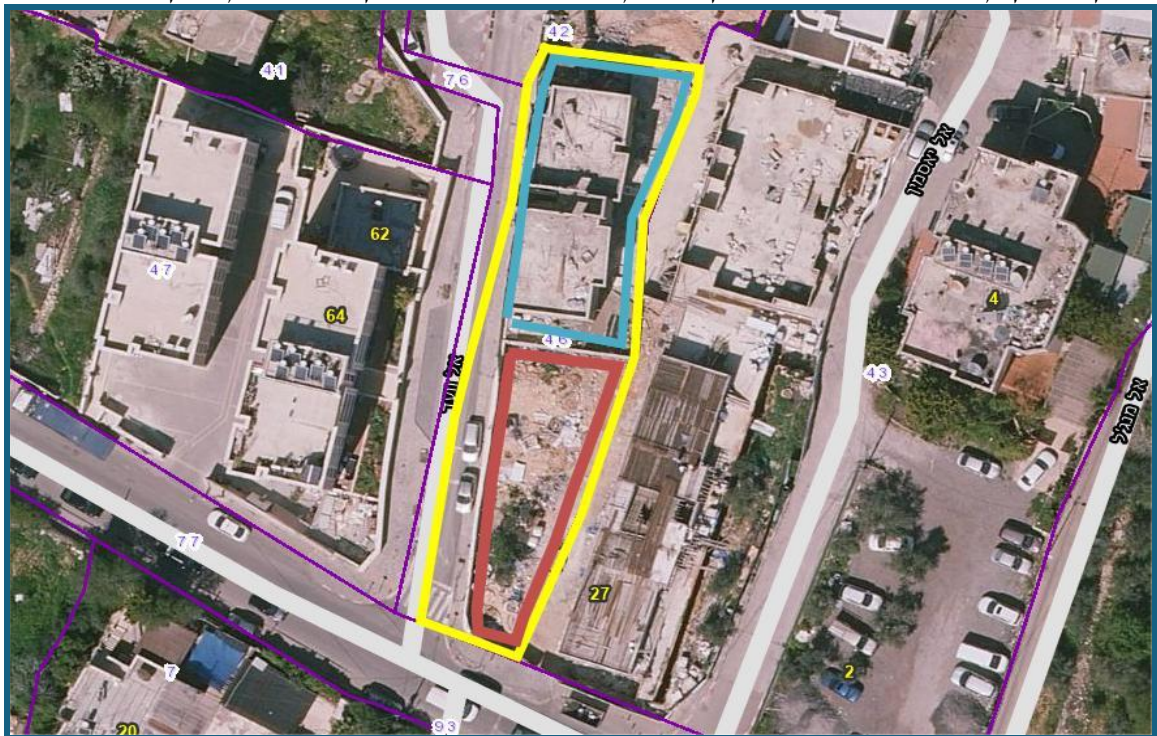
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

מעיון בתצ"א השמורה באתר gis של עיריית י-ם עולה כי קיים בניין בחלק הצפוני של חלקה 46 הנ"ל, כי צורת בניין זה דומה מאוד לצורת הבניין המופיע בבקשה 2020/730, וכי החלקה 46 מחולקת ע"י גדר לשני מגרשים, מגרש המותחם בקו תכלת בו נבנה הבניין המבקש, ומגרש שני המותחם בקו אדום, כאשר גדר מפרידה בין המגרשים, להלן צילום:



הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025022

שהתקיימה ביום ראשון, י' כסלו תשפ"ה, 30/11/25

10. תוכנית - 101-1397850. תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק.
2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.

6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 8/1.
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הרקע העובדתי והקנייני

- **בעלות במושע:** חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.
- **היעדר פירוק שיתוף:** נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.
- **תצ"ר לא רשום:** עיריית ירושלים הכינה תצ"ר 128/2010 אשר חילק את החלקה לחלקות ארעיות ([75] ו, [76]) - אך תצ"ר זה טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן החלקה נותרה יחידה קניינית ותכנונית אחת.

א. פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים

התכנית המופקדת הוגשה על ידי צד אחד במושע, עבור תא שטח המייצג רק חלק מהחלקה המקורית. קבלת התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה "הכשר" תכנוני לחלוקה חד-צדדית של המקרקעין, ללא הסכמת השותפה (ראג'חה עות'מאן) ותוך עקיפת ההליכים המשפטיים הנדרשים לפירוק שיתוף.

חלקה 46 רשומה במקור בשטח של 941 מ"ר בבעלות משותפת (מושע) ובחלקים שווים בין יורשי עבד אלמועטי חסן מוסלח (מגישי התכנית) לבין הגב' ראג'חה בת עבד אלכרים עות'מאן.

נכון למועד הגשת ההתנגדות, **לא בוצע פירוק שיתוף כדין** במקרקעין ולא נחתם הסכם חלוקה בין השותפים.

אין כל הסכמה מטעמו המתנגד ובהיותו יורש של ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, שהיא סבתא שלו ב- 1/8 חלקים, הואיל ואמא שלו זינב חסן מוצלח סלמאן ת.ז. 000707075 ירשה את אמא שלה ב- 1/8 מעיזבונה והוא ירש את מלוא העיזבון של אמא שלו בקרקע, כאשר ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן היא הבעלים הרשום של 1/2 מהקרקע אשר משותפת איתכם באותה חלקה, כאשר בין הצדדים קיימת יחסי שותפות במושע.

ב. ניצול זכויות בנייה בלתי שוויוני ופגיעה באפשרות המימוש של השותף

במסגרת בקשה 2020/730, ניצלו מגישי התכנית שטח של כ-317 מ"ר. עם זאת, בחירת המיקום והצורה הגיאומטרית של המבנה שהוקם בחלק הצפוני בוצעה באופן חד-צדדי. **הצורה הגיאומטרית של יתרת המגרש** (החלק הדרומי) **מונעת הקמת בניין השווה בממדיו** לבניין שהוקם בחלק הצפוני. משמעות הדבר היא שמגישי התכנית "עיקרו" את יכולת המימוש המעשית של יתרת הזכויות בחלקה בחלק הדרומי. מיקומה וצורתה הגיאומטרית של החלקה 46 כפי שנרשמה ע"י פקיד ההסדר וכמופיע במפת הגוש 30284 המוסדר ושטחה במ"ר 941. מידותיה של החלקה 46 הנ"ל לפי הסדר המקרקעין הם: מכיון צפון 16.5 מ'. מכיון דרום 11.4 מ'. מכיון מזרח 64.4 מ'. ומכיון מערב 62.2 מ'. ויובהר כי על חלקה 46 הנ"ל חלה תכנית בניין ערים (תב"ע) מס' 3855, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 31.12.2006. לפי תכנית זו חלק מחלקה זו בגודל של 745 מ"ר מיועד לאיזור מגורים 3, והחלק השני בגודל 196 מ"ר הופקע להרחבת דרך.

הדבר מקבל משנה תוקף בחומרתו הואיל ולא נבחנו חלופות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע לטובת מניעת פגיעה בשווי שלה. יש לציין מגישי הבקשה 2020/730 לא בדקו ולא הציעו חלופות נוספות המאפשרות למיצוי זכויות הבנייה בקרקע, לפיהן ניתן למצות את זכויות בצורה שווה בשני החלקים של מגרש, הצפוני והדרומי

ג. ירידת ערך ופגיעה גיאומטרית

קביעת עובדות בשטח באמצעות תוספת קומות וזכויות מחריפה את הפגיעה. הבנייה בחלק הצפוני ללא תכנית חלוקה מוסכמת גורמת לירידת ערך ישירה של המגרש הדרומי, שכן לא ניתן יהיה להקים עליו מבנה בעל פוטנציאל מימוש דומה בשל מגבלות השטח והצורה שנותרו. לפי הוראות תב"ע 3855 אחוזי בנייה המותרים עבור שטחים עיקריים הם 90% משטח החלקה נטו, דהיינו הואיל ושטח החלקה 46 נטו לאחר הפקעה הוא 745 מ"ר, ועל כן: שטחי הבנייה המותרים $745 * 90\% = 670.5$ מ"ר, שיש לחלק כלהלן: 335.25 מ"ר יוקצו לידי עבד אלכרים לאפי ויתר בני משפחתו בהתאם לנסח טאבו ו- 335.25 מ"ר יוקצו לידי ראג'חה עבד אלכרים עות'מאן, **אשר מעולם לא נתנה למבקש כל הסכמה לפעול בשמה ו/או בשם יורשיה ובוודאי שלא לפגוע בזכויותיה הקנייניות, מה שמתבצע הלכה למעשה.** למרות זאת ובהעדר כל הסכמה של הבעלים של חצי מהקרקע וללא פרוק שיתוף עולה בהתאם לנתונים הקיימים באתר עיריית י-ם שנמצא בקשה למתן היתר בנייה אשר אושרה מס' 2020/730, שהוגשו ע"י מר עבד אלכרים לאפי. מעיון בבקשה מס' 2020/730 עולה כי בקשה זו הוגשה ע"ס קווי הבניין מס' 2020/6895 מיום 4.11.2020, וע"ס נסח רישום מיום 7.12.2020 מכח בקשה ניתן היתר בנייה מס' 118285.

עוד יש להוסיף כי מבדיקה עולה כי שטח המגרש המותחם בקו בצבע תכלת, בו בנוי בניין הינו 419 מ"ר וזאת במקום 372.5 מ"ר שהם מחצית שטח מגרש, ואילו שטח המגרש המותחם בקו בצבע אדום הינו 326 מ"ר, ז"א באמצעות הקמת הבניין בחלק הצפוני הוספו 46.5 מ"ר לשטח חלק זה ושטחו גדל ל-419 מ"ר במקום 372.5 מ"ר, וזאת במקום לחלק באופן שווה את מגרש לשני מגרשים. **בהתאם, מרשי מתנגד בכל תוקף לחלוקת חלקה 46 המוצעת בתכנית במתכונתה המוצעת, הרי שלא קיים ונברא הסכם חלוקה ו/או פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה זו, כמו כן מרשי מבקש בהתאם למדיניות הועדה להגדיל את אחוזי הבנייה עד ל-180% בחלקה 46 בשלימותה.**

דרישות המתנגד

1. **דחיית התכנית**: מתבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד להצגת הסכם שיתוף חתום או תצ"ר רשום המוסכם על כלל הבעלים בחלקה 46.
2. **ניוד זכויות בנייה לחלק הצפוני (מעל המבנה הקיים)**: ככל שהוועדה תחליט שלא לדחות את התכנית, אנו דורשים לאשר את ניודן והענקתן של זכויות הבנייה המגיעות לשאר השותפים (בסך של כ-335 מ"ר) אל החלק הצפוני של החלקה. יש להעניק לשאר השותפים את הזכות לבנות את מלוא זכויותיהם מעל גג הבניין הקיים/המבוקש בתכנית זו. דרישה זו חיונית נוכח העובדה כי יזם התכנית, במעשיו ובצורת הבינוי שבחר, מנע מהשותפים באופן פיזי ותכנוני את היכולת לבנות על החלק הדרומי של החלקה.
3. **תנאי לפירוק שיתוף ואיזון**: לחלופין, יש להתנות את מימוש התכנית בביצוע פירוק שיתוף סופי הכולל תשלומי איזון הולמים לשותפים בחלק הדרומי.
4. **הגבלת זכויות**: אין לאשר תוספת זכויות או קומות לזים, כל עוד לא הובטח מימוש שוויוני ומעשי (כגון בנייה על הגג כאמור לעיל) של זכויות השותף.

סיכום

אישור התכנית ללא הסדרת זכויות השותפים לבנייה מעל גג המבנה הקיים יהווה עוול תכנוני וקנייני, שכן הוא משאיר אותם עם "קרקע מתה" שאינה ניתנת למימוש בשל המגבלות שייצר היזם בחלק הצפוני.

יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: 
חתימה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שלום דאר מס' רשיון 45454 כתובת הנבאים 31 בירושלים מאשר בזה כי ביום 9/5/2026 הופיעה בפני עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפונה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

Shalom Dar, Adv.

על החתום
חתימה וחותמת

תצהיר

- אני, מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נותן תצהירי זה כדלהלן:
1. תצהירי זה ניתן בתמיכה התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1397850.
 2. האמור בתצהירי זה ובהתנגדות אשר הגשתי הוא מתוך ידיעתי האישית. ככל שמדובר בטענות משפטיות הן מועלות על פי עצה משפטית שקיבלתי.
 3. אני מתנגד לתוכנית שבנדון הואיל ויש פגיעה בי בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 30284 המושפעים באופן ישיר מהתוכנית המוצעת שבנדון ותוך פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם של יתר השותפים/בעלי הזכויות בחלקה, תוך יצירת עובדות תכנוניות בשטח המנציחות קיפוח כלכלי ותכנוני והכל כמפורט בהתנגדות.

זהו שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר הוא אמת.

חתימה

תאריך: 9/5/2026

אישור

אני הח"מ, עו"ד שלום דאר מאשר בזאת כי ביום 09/05/2026 הופיע בפני מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן ת.ז. 000707091 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

שלום דאר, עו"ד
Shalom Dar, Adv.
מ.ז. 45454 L.N.
עו"ד

תצהיר

אני הח"מ עלי מוחמד עלי עבד רבו בעל ת.ז. מ' 086010105 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן :-

1. אני מוכתר בית צפפה .

2. שמי המלא הוא עלי מוחמד עלי עבד רבו מס' ת.ז. 086010105 .

3. כתובת מגורים מדויקת בית צפפה ירושלים .

4. הנני מצהיר בזאת כי הרישומים אלא היו בזמן הירדן אבא שלי היה מוכתר ואני

נהייתי מוכתר לאחר שהלך לעולמו וכל המסמכים והרישומים והספרים נמצאים אצלי

5. אני מכיר את זינב בת חסן מוצלח שהיא בת ראגחה עבד אלכרים עותאן שהלכה

לעולמה והיורשים שלה הם בני מוחמד ובתה צפייה וצפייה הסתלקה לטובת מוחמד

6. ידוע לי ידיעה אישית כי המנוחה ראגחה עבד אלכרים קוראים לה וידועה בשם

ראגחה אבד אלכרים עותמאן הנ"ל .

7. הנני מצהיר בזאת שזהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת .


חתימה

תאריך: 2025/09/18-

אישור

הנני מאשר בזה, כי ביום 18/09/2025 הופיע בפני, עורך-דין א. עבידאת בירושלים עלי מוחמד עלי עבד רבו וזיהה עצמו על ידי ת.ז. מ' 086010105 ולאחרי שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו לעיל וחתם עליו לאחר שתורגם לו לערבית .

חתימת עו"ד וחותמות .


אברהם עבידאת, עו"ד
מ.ר. 16659
אבו סינא 6 י-ם

טל' / هاتف: 02 - 6230880, פקס / فاكس: 02 - 6230881

נייד / خلوي: 052 - 605524 - 2

ת.ד. / صندوق بريد: P.o. Box: 19929

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר, קומה 9, ירושלים 94230.

34 Ben Yehuda St`, City Tower, 9th Floor, Jerusalem 94230

شارع بن يهودا 34، بناء برج "مغdal هعير" الملاصق لمبنى الهمشبير الطابق التاسع، القدس 94230.

البريد الإلكتروني - כתובת אלקטרונית: E-MAIL: IMADAWEIDA@GMAIL.COM

Imad Aweida, Adv & Notary
Fadi Akkawi, Manager

عماد عويضة محامي وكاتب عدل
فادي عكاوي، مدير

עמאד עוידה, עו"ד ונוטריון
פאדי עכאווי, מנהל

ירושלים 05.05.2026

לכבוד
הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים
ירושלים
א,ג,נ,

הנדון: התנגדות לתוכנית בניין עיר 1397850-101
חלקה 46 בגוש 30284

בשם מרשנו מר מוסלח מוחמד עבד מוסלח באמצעות בא כוחו מר ראמי חלוואני, לפי יפוי כוח מצ"ב, הרינו מתכבדים להגיש את ההתנגדות דנן זאת כדלקמן:

נספח 1 עותק נכון מיפוי הכוח

נספח 2 עותק נכון מתצהיר תומך בעובדות ההתנגדות דנן.

1. מרשנו מתנגדים לתוכנית הנדונה וזאת ממסר רב של סיבות, חלק מהן קנייניות מן הסוג המשליך באופן ישיר על הטעמים התכנוניים ורישוי ובניה, וזאת כדלקמן:
2. כפי שכבודכם רואה, שהקרקע בשטח כולל של כ- 934 באורך של כ- 63 מטר לערך ברוחב של כ- 15 מטר לערך. לכן, בגלל שלקרקע אין מספיק רוחב, הוסכם ביום 28.12.2019 בין בעלי הזכויות שבמקרקעין הנדונים, אשר הם יזם התוכנית הנדונה והאחים שלו מצד אחד, ומרשנו הנ"ל מצד שני. בהסכם סוכם בין השאר כדלקמן:

8. מוסכם על הצדדים כי ניתן להקים שני מבנים על המקרקעין דנן, כל מבנה על מגרש לפי הסכם זה, עם קיר משותף בגבול שבין שני המגרשים. למען הסר ספק, יובהר כי כל צד יהא זכאי להקים ביטוי על הגבול שבין המגרשים 1 ו- 2 להסכם זה ללא כל צורך בשמירה על מרחק כלשהו מגבול רעהו ואז מבניין רעהו.

21

3. כמו כן, בסעיף 16 להסכם סוכם כדלקמן:

כדלקמן, והכול בהתאם למרשם פנקס הזכויות : -

16.1. צד א יקבל מגרש 1 בהתאם להסכם זה בשטח נטו של 325 מ"ר.

16.2. צד ב יקבל מגרש מסי' 2 בהתאם להסכם זה בשטח נטו 420 מ"ר.

16.3. שני הצדדים הסכימו על בנייה בקו בניין 0 בגבול בין שני המגרשים זן ובלבד שיוקמו שני חדרי מדרגות.

16.4. שני הצדדים מתחייבים להקים גדר בגובה שלא יפחת ממטר וחצי בגבול שבין שני המגרשים כן מתחייבים להתחלק בעלויות ההקמה כול צד לפי חלקו היחסי.

16.5. כל צד יהא חייב לשאת בעלויות הפיתוח והגידור של מגרשו.

16.6. כל צד יעביר בתוך מגרשו את התשתיות הנחוצות כמו מים, חשמל, ביוב וכדומה.

16.7. כל אחד מן הצדדים מתחייב לחתום על כל המסמכים ו/או הטפסים ו/או הפרטי-כלים ו/או כל מסמך אחר לשם מימוש והוצאה לפועל של הוראות הסכם זה, כולל חתימה על תוכניות ותשריטים למיניהם בהתאם להוראות הסכם זה.

16.8. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל צד יפעל בהגיונות ובתום לב כלפי האחר וישמור על זכויות וימנע מכל גרימת נזק ברכוש המשותף ו/או ברכוש צד מהצדדים בשל רשלנות או מחדל, ובמידה ונגרם נזק ברכוש ישא מבצע העוולה או הנזק בתיקון והסרת המפגע במהרה תוך פרק זמן סביר, ומבלי לגרום הפרעה או שיבוש חיים תקינים.

عبد الکریم بن محمد بن احمد بن عبد اللہ بن علی بن ابی طالب

16.9. הדרך החיצונית תשרת את שני הצדדים לכל צורך של העברת קווי מים חשמל ביוב ללא התנגדות ע"י מי מהצדדים או חליפיהם.

עותק נכון מההסכם מיום 28.12.2019

נספח 3

.4

מעיון במסמכי התוכנית, עולה שהיא הוגשה בניגוד להוראות ההסכם הנ"ל, וגם בניגוד להוראות סעיף 16.3 להסכם הנ"ל - באשר מבקשים לשנות ייעוד שאין בו כדי לאפשר בניה בקיר משותף בין שני המגרשים שחולקו בהסכמה לפי ההסכם הנ"ל.

.5

הסיבה שבגללה הוסכם על בניה בקיר משותף, זה בשביל למקסם אפשרויות השימוש וההנאה במקרקעין דווקא בגלל שאין בה מספיר רוחב שיאפשר מימוש מיטבי של הפוטנציאל שיש למקרקעין אלה.

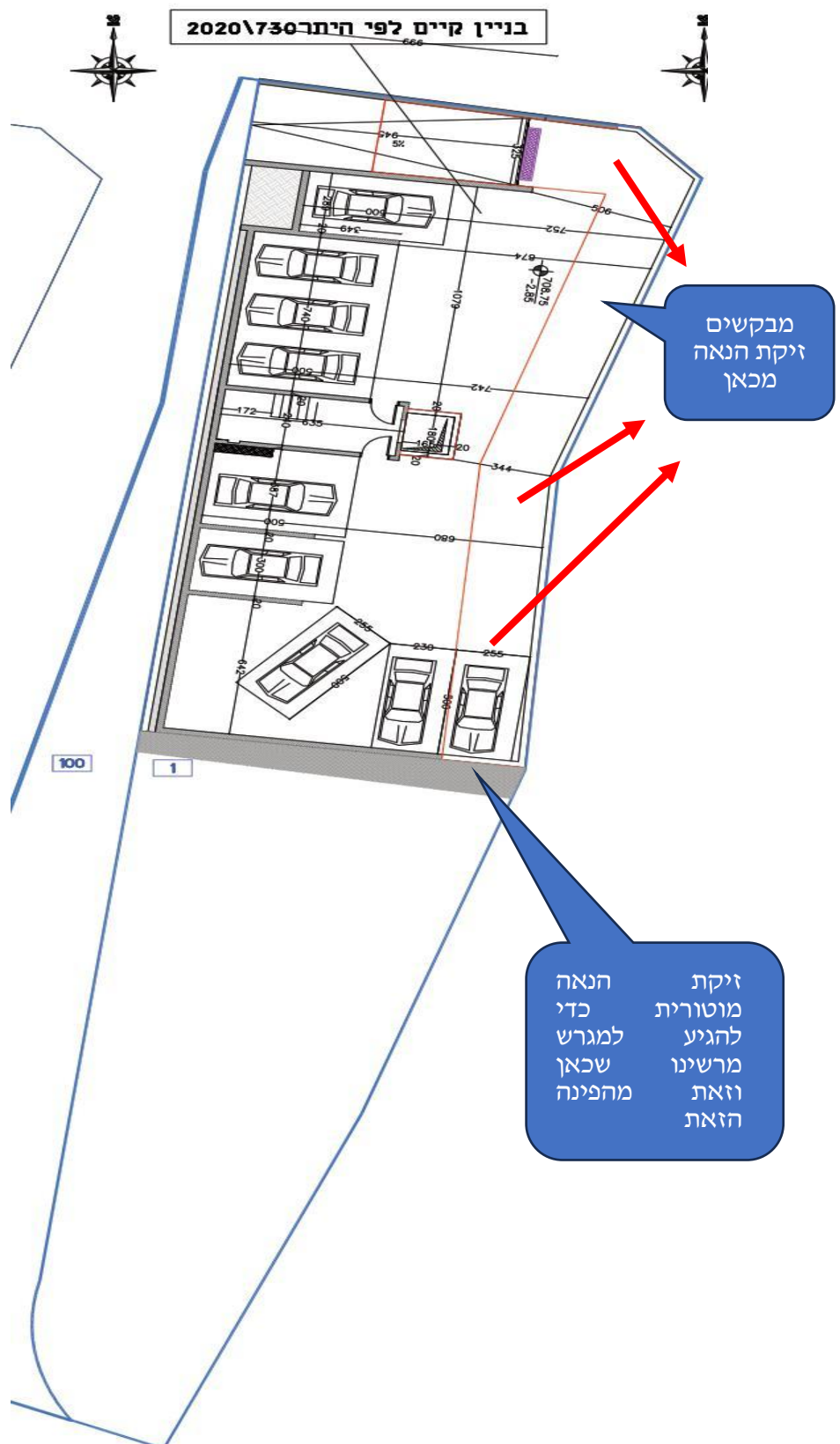
.6

לכן סוכם על בניה בקיר משותף כדי לאפשר מימוש מיטבי. הגשת התוכנית הנדונה בצורה שבה הוגשה , פוגעת בזכויות מרשינו שלפיה ההסכם הנ"ל ומבחינה תכנונית, גורעת ופוגעת בזכויותיו משום שמאלצת גו אותו לבצע נסיגה מקו אפסק שסוכם לייעדו כקיר משותף שישרת את שני הצדדים ושני המגרשים.

7. לכן ההתנגדות דנן מוגשת בהתאם להוראות סעיף 10 להסכם הנ"ל זאת משום שהתוכנית הנדונה איננה עומדת בסיכום שאליו הגיעו הצדדים.
8. התוכנית הנוכחית עומדת גם בניגוד להוראות סעיף 11 להסכם הנ"ל, משום שהיזם הגיש את התוכנית שלא בהסכמת ושללא על דעת מרשינו, וכי במועד מאוחר יותר אפילו ביקש לתקן את ההוראות שלה גם ללא ידיעת מרשינו וללא הסכמתם. מרשינו המתנגדים בהחלט מוכנים לעמוד בהוראות סעיף 11 להסכם ומוכנים לשאת בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בהכנת התוכנית שיש בה כדי להכשיר גם את החלק שלהם והמקרקעין שלהם כדי להגיע למימוש המקסימאלי שסוכם עליו בסעיף 11 ו- 12 להסכם הנ"ל.
9. עולה מן האמור כי היזם הפר הוראות סעיף 15 להסכם אשר מחייב אותם לשתף פעולה עם מרשינו. זאת במיוחד כדי למנוע כל נזק אפשרי שיכול להיגרם למי מהצדדים. מכאן נעבור לנזק שעלול להיגרם כתוצאה מאישור התוכנית הנדונה ואשר מבקשים למנוע אותו מכוח ההתנגדות הנדונה וזאת כדלקמן:
10. כפי שצינו לעיל, המקרקעין דנן סובלים מרוחב קצר לאורך כל המגרש. במצב שכזה אי אפשר לפתוח ו/או לייעד שני כניסות ושתי רמפות לחניון התת קרקעי של המקרקעין.
11. רוחב הכי קצר נמצא בצד הכי דרומי של המגרש של מרשינו, ואילו לעומת זאת, הרוחב הכי רחב מצא בצד הכי צפוני של המגרש של היזם. כאשר היזם ייעד את הצד הצפוני של המגרש שלו כרמפה אשר יורדת לקומת החניון התת קרקעי וכאשר זו מגיעה לכדי הגבול של המגרש של מרשינו, לכן יש לתת למגרש של מרשינו זיקת הנאה תת קרקעית כדי לוטבת המגרש של מרשינו כדי שיוכלו מרשינו להשתמש ברמפה שנמצאת במגרשם של היזם ולהיכנס ממנה אל תוך המגרש של מרשינו.
12. כפי שרואים בתשריט שהוגש – בשטח שממנו מבקשים זיקת הנאה, וואשר הוא הצד ההכי מזרחי של המגרש, לא מיועד שם לצורכי חניה – ממילא מיועד לצורכי מעבר רכבים אשר לפי התוכנית אמורים לחנות בצד המערבית של קומת החניה, ולכן לא ייגרם שום נזק ליזם ו/או אפשרויות השימוש במגרש שלו.
13. מקרקעין אלה נמצאים במושע במקום – וגם באם לא היה הסכם שיתוף הנ"ל, הרי מכוח דיני השיתוף במקרקעין, חובה על כל הבעלים שבמושע לשתף פעולה אחד עם השני כדי למקסם את ההנאה והשימוש של כל אחד מהבעלים שבמושע.
14. הגשת התוכנית במתכונה הנוכחית – רק מוכיחה שהיזם לא חשב אפילו על השותפים שלו ועל אפשרויות השימוש במגרש שלהם. מרשינו אינם מהנדסים ואינם אדריכלים ואין להם ניסיון בפרטים שכאלה, ולכן רואים שכאשר נעשה ההסכם, יש משהו שבחר בחלק הטוב יותר ונתן לשותף שלו את החלק הפחות טוב. די באם נסתכל על המגרש בעין רגילה בשביל לגלות חוסר האיזון שיש בבחירת המגרשים.

15. היזם הינו מהנדס ואדריכל במקצוע שלו, ולכן רואים שככל הנראה ידע כיצד לסדר את מרשינו בבחירת המיקום של המגרשים.

16. אבל כיום וכאשר בהסכם קיימת חובה של שיתוף פעולה וחובה שכל צד ידאג למקסם את השימוש המיטבי של השותף האחר, לכן מכוח החובה וההתחייבות הזו, מבקשים שכבוד הוועדה תקבע כי כדי להגיע למימוש מיטבי ומקסימאלי – יש לתת למגרש של מרישנו זיקת הנאה ומעבר מוטורי לחנין שלהם וזאת מהמגרש של היזן.



חרוית סוחת חרחה

17. לפי סעיף 16.6 התחייבו שני הצדדים להעביר בתוך המגרש שלו את התשתיות הנחוצות כמו מים, חשמל, ביוב וכדומה. כפי שכבודכם רואה, הרשימה הנ"ל איננה רשימה סגורה, כאשר זיקת ההנאה לצורכי מעבר מוטורי נחשבת לתשתית מוטורית לכל דבר ועניין.

18. לכן, זה יהיה יותר נכון לאפשר זיקת הנאה מוטורית מכיוון המגרש של היזם לכיוון המגרש של מרשינו, זאת כדי לספק את המגרש של מרשינו בתשתית גישה מוטורית לחניון התת קרקעי שלהם מבלי שיצטרכו להקים גישה שכזו שהינה בלתי אפשרית ליישום בשטח משום שבמגרש של מרשינו הרי שאין את הרחוב המספיק שיאפשר זאת.
19. מתן זכות כאמור עומדת בקנה אחד עם ההתחייבויות של הצדדים שבסעיף 16.8 אשר הטילה על שני הצדדים לפעול בהגינות ובתום לב כל אחד כלפי משנהו, וכי כל אחד ישמור על זכותו של האחר וימנע מכל גרימת נזק ברכוש המשותף ו/או ברכוש צד מהצדדים.....
20. לכן, יש לקבל את ההתנגדות של מרשינו שמתייחסת הן לבניה בקיר משותף, והן לעניין זיקת ההנאה המוטורית שיש לתת למגרש של מרשינו.
21. התוכנית המוצעת לוקה בפגם תכנוני מהותי, בכך שאינה מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע, בניגוד לעקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה, המחייבים תכנון יעיל, חסכוני ומאוזן של משאב הקרקע. המגרש צר ביותר שלא מאפשר יצירת שתי כניסות, ובאם תאושר התוכנית במתכונת הנוכחית ייגרם כאן בזבוז אדיר של כל פוטנציאל הבניה בו – זאת בין במגרש של היזם משום שגם הוא איננו מציע לבנות בקו אפס, אבל גם במגרש של מרשינו שמבקשים לנצל את הבניה בקו אפס אבל גם מבקשים לנצל באופן מיטבי גם את אתר האדמה ובקומות התת קרקעיות שלה.
22. מכאן רואים שהתוכנית יוצרת מצב תכנוני בלתי ישים בפועל, שכן היא מחייבת פתרונות הנדסיים שאינם ניתנים למימוש בשטח, ובכך הופכת את זכויות הבניה של המתנגדים לזכויות תיאורטיות בלבד.
23. התוכנית המוצעת, יוצרת הפליה תכנונית מובהקת בין בעלי זכויות באותה חלקה, בכך שהיא מקנה ליזם יתרון תכנוני מהותי, תוך פגיעה ביכולת המימוש של יתר בעלי הזכויות – דבר העומד בניגוד לעקרונות של צדק תכנוני ושוויון.
24. התכנון המוצע משקף ניצול בלתי הוגן של יתרון מקצועי ותכנוני, תוך יצירת חלוקה פונקציונלית שמשרתת צד אחד בלבד, בניגוד לחובת תכנון הוגן והמאזן בין כלל בעלי הזכויות.
25. התוכנית המוצעת אינה מספקת פתרון תחבורתי סביר למגרש המתנגדים, ואינה מאפשרת גישה תקינה לחניה תת קרקעית – דבר המהווה פגם תכנוני מהותי המצדיק דחייתה.
26. בהתאם לעקרונות תכנון ראויים, מקום שבו מגרש אינו נהנה מגישה תחבורתית עצמאית, מחויב התכנון לכלול פתרונות של זיקות הנאה או מעבר משותף, וזאת לצורך הבטחת נגישות תכנונית תקינה.
27. התוכנית המוצעת צפויה ליצור סכסוכים תכנוניים וקנייניים עתידיים בין בעלי הזכויות, דבר אשר הוועדה מתבקשת למנוע מראש באמצעות תיקון התוכנית או דחייתה.

28. התנהלות היזם בהגשת התוכנית, ללא תיאום וללא שיתוף פעולה עם יתר בעלי הזכויות, עולה כדי חוסר תום לב תכנוני, אשר יש בו כדי לפגום בתוקפה ובסבירותה של התוכנית.
29. ביטול האפשרות לבניה בקיר משותף, בניגוד להסכמות התכנוניות הקיימות, מוביל לבזבוז שטחי בניה, פוגע בקווי הבניין, ומקטין באופן משמעותי את היכולת לנצל את הקרקע – בניגוד לעקרונות תכנון צפוף ויעיל.
30. התוכנית המוצעת אינה רק פוגעת בזכויות קנייניות של מרשינו, אלא לוקה בפגמים תכנוניים מהותיים היורדים לשורש סבירותה – ובהם חוסר ישימות, פגיעה בניצול מיטבי של הקרקע, היעדר פתרון תחבורתי תקין, והפליה בין בעלי זכויות.
31. בנסיבות אלה, אין מדובר בהתאמה שולית או ניתנת לתיקון, אלא בתכנון פגום מיסודו – אשר אינו עומד באמות המידה התכנוניות המחייבות, ולפיכך מתבקשת הוועדה לדחות את התוכנית או לחילופין להתנות את אישורה בתיקונים מהותיים כמפורט לעיל.
32. **פגם של תכנון חלקי וסלקטיבי**: התוכנית המוצעת לוקה בפגם תכנוני יסודי נוסף, בכך שהיא מהווה תכנון **חלקי וסלקטיבי** של המקרקעין, המתייחס בפועל לחלקו של היזם בלבד, תוך הזנחה מוחלטת של יתרת החלקה וזכויות יתר הבעלים.
33. מדובר בגישה תכנונית **פסולה**, אשר אינה מתיישבת עם עקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה, המחייבים **ראייה כוללת של המגרש ומתן פתרון תכנוני אינטגרטיבי לכלל הזכויות בו**.
34. אין זה מתקבל על הדעת כי תאושר תוכנית אשר "**ממצה**" את הפוטנציאל התכנוני של חלק אחד במקרקעין, תוך ריקון מתוכן של הפוטנציאל הגלום בחלק האחר, והפיכתו לבלתי ניתן למימוש.
35. התנהלות זו יוצרת מצב תכנוני אבסורדי, שבו חלק אחד של המגרש מתוכנן באופן מיטבי, בעוד החלק האחר נותר "**קרקע כלואה תכנונית**", חסרת נגישות וחסרת אפשרות מימוש – תוצאה אשר הוועדה אינה רשאית לאשר.
36. במקרה דנן, התוכנית מתכננת הלכה למעשה את חלקו של היזם בלבד – לרבות פתרונות גישה, חניה וניצול שטח – בעוד שחלקם של המתנגדים נותר ללא פתרון תחבורתי, ללא אפשרות גישה עצמאית וללא יכולת מימוש זכויותיהם. בכך, התוכנית אינה מהווה תכנון של המגרש – אלא תכנון חד-צדדי ובלתי מאוזן, אשר דינו להידחות.
37. התוכנית כופה בפועל על המתנגדים תכנון **נחות ובלתי ישים**, אשר מגביל את זכויותיהם באופן מהותי, וזאת מבלי שניתנה להם כל אפשרות תכנונית חלופית סבירה.
38. בהתאם להלכה התכנונית, תוכנית צריכה להיות ניתנת למימוש בפועל. תוכנית אשר אינה מאפשרת מימוש ריאלי של כלל הזכויות במגרש – אינה עומדת בתנאי הסבירות התכנונית ודינה להידחות.

39. אישור התוכנית במתכונתה הנוכחית יהווה הכשר לתכנון סלקטיבי, בלתי מאוזן ובלתי ישים, אשר משרת בעל זכויות אחד בלבד על חשבון יתר השותפים, ומרוקן מתוכן את זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות כאחד. מדובר בפגם היורד לשורש סמכותה של הוועדה לאשר את התוכנית, ומשכך – אין מנוס מדחייתה המוחלטת.
40. לאור כלל הפגמים התכנוניים המהותיים והיורדים לשורש התוכנית, מתבקש כבוד הוועדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על דחיית התוכנית במתכונתה הנוכחית, אשר אינה אלא תכנון חד-צדדי, סלקטיבי ובלתי ישים, המשרת בעל זכויות אחד בלבד תוך קיפוח בוטה של יתר השותפים במקרקעין וריקון זכויותיהם מתוכן.
41. אין לקבל מצב שבו יזם עושה דין לעצמו, מקדם תכנון הממצה את הפוטנציאל של חלקו בלבד, ומותיר את יתרת המגרש במבוי תכנוני סתום, ללא פתרון גישה, ללא ישימות וללא אפשרות מימוש – תוצאה הסותרת באופן חזיתי את עקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה ואת חובת ההגינות התכנונית.
42. לפיכך, ככל שהיזם מבקש לקדם תכנון למקרקעין, עליו לעשות כן אך ורק במסגרת תכנון כולל, אינטגרטיבי ומאוזן, אשר יוכן בתיאום מלא, בשיתוף פעולה אמיתי ותוך התחשבות ממשית בזכויות המתנגדים ובצורכיהם התכנוניים.
43. המתנגדים מבהירים כי אינם עומדים בדרכו של תכנון כאמור, ואף מתחייבים לשאת במלוא העלויות וההוצאות הכרוכות בהכנת תכנון מתוקן וכולל – אולם לא ייתנו ידם לתכנון פגום, חד-צדדי וכופה, אשר נועד להיטיב עם היזם בלבד על חשבונם.
44. בנסיבות אלה, מתבקש כבוד הוועדה לדחות את התוכנית כפי שהוגשה, ולהתנות כל קידום עתידי שלה בהגשת תכנון כולל ומתואם, אשר ייתן מענה אמיתי, ראוי וישים לכלל המקרקעין ולכלל בעלי הזכויות בהם.



בכבוד רב
עמאד עווידה, עו"ד

Serial number 2026/1596

מספר סידורי 2026 / 1596



CERTIFICATION OF TRANSLATION

אישור תרגום

I, the undersigned, Yacoub Sharaf,
Notary number 213232 at Jerusalem
Being fluent in Arabic, Hebrew, and
English language hereby declares
that the attached documents, marked
with the letter (A) were translated
from the Arabic language into the
Hebrew language.

אני הח"מ יעקוב שרף נוטריון מס' 213232 בירושלים מצהיר בזה, בהיותי שולט בשפות ערבית, עברית, אנגלית מצהיר בזה כי תרגום המסמך המצורף לאישור זה והמסומן באות (א') יפוי כח (מיוחד) הינו תרגום מדויק לשפה העברית של המסמך המקורי הערוך בשפה הערבית שהוצגו בפני ואשר מצורף לאשורי זה.

I hereby certify the accuracy of the
translation by my signature and seal
this day: 26.4.2026.

ולראיה אני מאשר את התרגום האמור
בחתימת ידי ובחותמי היום 26.4.2026.



Notary's Seal and Signature



חותם הנוטריון וחתימתו

Notary fee 245 shekel includes vat

דמי כותב כולל מע"מ : 245 ש"ח



באסם אללה אל רחמן אל רחיים

יפוי כח מיוחד

אני, החתום מטה, מוסלח מוחמד עבד מוסלח, בעל תעודת זהות ירדנית מספר 9671042087 ק, דרכון ירדני מספר S 0533158, וגם דרכון ירדני קודם מספר M 789466, מאשר ומודה בזאת, בהיותי במלאו כשירותי כדת וכדין, את הדברים הבאים:

1 – אני ממנה בזאת ומייפה את כוחו של **מר רמי חלואני נושא ת.ז. 023235567 (להלן : בא הכח)** בכדי לייצגני ולהופיע במקומי בכל דבר הקשור לחלקת הקרקע הנמצאת בבית צפאפא – ירושלים אשר נושאת מס' 30284 (46) גוש מס' 30284.

2 – כמו כן אני מסמיך את בא כוחי האמור לפקח ולנהל את חלקת הקרקע הנ"ל לשמור לפקח באופן שיראה לנכון. מסיבה זו אני מסמיך את בא כוחי הנ"ל לקבל לידו, להוציא, להכיר, להתנגד ולהעניק אישורים, להנפיק קבלות ושחרורים, לשלם מיסים ואגרות, או להתחייב לכל תנאי שימצא לנכון עבור הקרקע הנ"ל, וכן לייצג אותי באופן מלא בפני העירייה, ועדות התכנון והבנייה, וכל מחלקה או גוף רשמי או לא רשמי, ולחתום על כל העסקאות, ההיתרים, ייפויי הכוח, התקנות, הבקשות, המפות, ההודעות, ההתנגדויות וההצהרות בפני כל המחלקות, הסוכנויות, המוסדות, המשרדים, מועצות עירוניות וכפריות, מחלקות רישום מקרקעין, האפוטרופוס על נכסי נפקדים, משרד האוצר, מחלקת המדידות, מחלקת המסים וכל הרשויות המוסמכות האחרות, ולגבות. פיצויים. בשמי ולטובתי, בהתאם לתנאים שימצא לנכון, והפקדתם או העברתם לחשבונות הבנק שלי. כן לרשום על שמי בלשכות רישום המקרקעין ובכל הרשויות הרלוונטיות האחרות, ועל ידי ביצוע פעולות בנייה, פיתוח, שיפוץ, תכנון וכל שאר הפעולות הנדרשות, כן לקבל את האישורים הרשמיים הנדרשים מהרשויות המוסמכות.

3 – על פי האמור לעיל אני מייפה את כוחו של בא כוחי האמור להופיע במקומי אם יש צורך בפני בתי המשפט מכל סוג, דרגה, סמכות, בכל סוגי התביעות ובכל התפקידים, בין כתובע, כנתבע או צד שלישי, בהגנה ותביעות עד לדרגה הגבוהה ביותר בבית המשפט, בהודעות ומסירת כתבי דין, בהגנה ותביעות עד לדרגה הגבוהה ביותר בבית המשפט, בתביעת חובות, זכויות או סכסוכים, בהגשת בקשות, זימונים, כתבי טענות, הודעות, היתרים, הצהרות, מפות וכדומה, ובכל העניינים הנדרשים, בתיקי חלוקה והפרדה, סילוק יד, קביעת זכות קדימה, תכנון מחדש, תיקון גבולות ושמות, בבחירת מומחים, בבוררות, התנגדות וערעור על החלטות עד לרמה הגבוהה ביותר בבית המשפט, בחשבונאות, התדיינות משפטית, פיוס, מתן שבועות וסירובן, בבקשות למאסר וביטולו, בבקשות לעיקול ושחרורו, בבקשות לפסילת שופטים, בתביעות בעלות, תביעות ירושה, העברת ירושה, יישוב עיזבונות, מתן סמכות שיפוט לבתי דין שרעי, ובקבלת כל פיצויים או דמי הפקעה. וכל זכות אחרת מכל גוף או רשות והפקדתה או העברתה עחשבון הבנק שלי ובביצוע כל עסקה בפני כל רשות או מחלקה להשגת כל זכות, טובת הנאה או חוב בכל דרך שהיא, ובכלל, הסמכתי את בא כוחי הנ"ל לפעול בכל העניינים המותרים כדת וכדין, כן יש לו את הזכות לייצג אותי בכל עניין שאוכל לקחת על עצמי או לעשות בעצמי באופן אישי הקשור לאמור לעיל, ואני מאשר בזאת את כל הפעולות שיינקטו על ידי בא כוחי הנ"ל. כמו כן מוסמך בא כוחי למנות עורכי דין בכל או בחלק שנוכר ביפוי כח זה ולפטרם ולמנות אחרים במקומם שוב ושוב כפי שימצא לנכון חיוני והכרחי כנוהל, ייפוי כוח זה תקף לפי אמירתו, דעתו, פעולתו של בא כוחי האמור, מבקש לאשרו כנוהל וכדין.

חתימת מייפה הכוח

מוסלח מוחמד עבד מוסלח



ניתן ביום: 26.4.2026

بسم الله الرحمن الرحيم

وكاله خاصة

أنا الموقع أدناه مصلح محمد عبد مصلح حامل رقم وطني اردني 9671042087 وك جواز سفر اردني رقم S0533158 ، وايضا جواز سفر

اردني سابقا رقم M789466 ، أقر وأعترف وأنا بكامل الأوصاف المعنوية شرعا وقانونا بما يلي:

1. وكلت عني وأقمت مقام نفسي السيد وامي حلواني حامل هوية رقم 023235567 (ليما يلي "الوكيل")، وذلك لهدوب عني وليمثلي بكل ما

يتعلق بخصوص الارض الواقعة بالقدس-بيت صفانا والتي تحمل الرقم 46 حوض رقم 30284

2. كما وانني أفوض الوكيل المذكور بالاشراف وإدارة الارض المذكورة أعلاه والمحافظة والإشراف والمناظرة عليها بالشكل الذي يراه مناسباً. لهذا السبب فانني افوض الوكيل المذكور بالقبض والصرف والإقرار والاعتراض والاعتراف بذلك واعطاء الإيصالات والمخالصات ودفع الضرائب والرسوم أو تعهد أو التزام بالشروط التي يراها مناسبة للارض اعلاه وأيضا في المراجعة والتتمثيل المطلق عني لدى البلديه و ولجان التخطيط و البناء وابة دائرة أو هيئة رسمية وغير رسمية وفي التوقيع على كافة المعاملات والتصاريح والوكالات واللوائح والطلبات والمخارطات والاضطرابات والاعتراضات والإقرارات لدى كافة الدوائر والجهات والمؤسسات والوزارات ومجالس البلديه والقروية ودوائر تسجيل الأراضي ودائرة القيم على أملاك الغائبين والمالية والمساحة والضريبة وأمام كافة الجهات المختصة الأخرى وقبض البديل بأسمي ولصالحني وفقا لما يراه مناسباً وبالشروط التي يراها مناسبة وابداعها أو تحويلها لحساباتي البنكية، وبالتسجيل بأسمي لدى دوائر تسجيل الأراضي وكافة الجهات المختصة الأخرى وفي الإنشاء والتعمير والترميم وعمل المخططات وجميع ما يلزم لذلك والحصول على التراخيص الرسمية لذلك من الجهات المختصة.

3. بناء على ما تقدم فإنني قد وكلت الوكيل المذكور في الظهور عني إذا اقتضى الأمر أمام جميع أنواع المحاكم بجميع درجاتها واختصاصاتها وفي كافة أنواع القضايا وبأية صفة كانت كمدعى أو مدعى عليه أو كشخص ثالث وفي المدافعة والمرافعة لأخر درجة من درجات المحاكم وفي التبليغ والتبليغ والمدافعة والمرافعة لأخر درجة من درجات المحاكم وفي المطالبة بأية ديون أو حقوق أو أية منازعات وتقديم الطلبات والاستدعاءات واللوائح والاضطرابات والتصاريح والإقرارات والمخارطات وخلافها وعلى جميع ما يلزم وفي دعاوى القسمة والإفراز وإزالة الشيوع والشفعة والمهايات وإعادة التنظيم وتصحيح الحدود وتصحيح الأسماء وفي اختيار أرباب خبرة وفي التحكيم والاعتراض على القرارات واستئنافها إلى آخر درجة وفي المحاسبة والمخاصمة وللصالحه وتوجيه اليمين وردّها والنكول عنها وفي طلب الحبس واسترداده وطلب الحجز وفكّه وطلب رد القضاة ودعاوي للملكية ونزع اليد والانتقال بالإرث والتخارج وتصفية التركات وإعطاء المحاكم الشرعية الصلاحية، وفي استلام أية تعويضات وبدلات استملاك وأية مستحقات أخرى من أية جهة كانت وابداعها أو تحويلها لحساباتي البنكية وفي القيام بأية معاملة لدى أية دائرة لتحصيل أي حق أو منفعة أو دين بأية طريقة، وعلى العموم فإنني قد وكلت الوكيل المذكور بكافة أنواع التصرف في كل ما يجوز به التوكيل شرعا وقانونا وله الحق في أن يمثلني في أي أمر يمكنني القيام به بالنات يتعلق بالخصوص المذكور مصدق منذ الآن على كل ما يجز به الوكيل المذكور وله الحق في توكيل الغير في كل أو بعض ما ذكر في هذه الوكالة وعزهم لرة بعد المرة وتوكيل غيرهم ، وكالة خاصة مفوضة لرايه وقوله وفعله طالبا التصديق عليها حسب الأصول.

الموكل

محمد عبد مصلح



تمهيداً لي ٢٠٢٦/٤/٢٠

תצהיר

אני הח"מ ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק ממצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שמוגשת ביחס לתוכנית בניין עיר 1397850-101 בשם של מר מוסלח מוחמד עבד מוסלח וזאת בתור מיופה כוחו בארץ. מצ"ב יפוי כוח.

2. אני מצהיר כי כל טענות ועובדות המועלות בכתב ההתנגדות שמנוסחת על גבי מכתבו של מר עמאד עווידה עו"ד מיום 05.05.2026 - הן נכונות למיטב ידיעתי וזכרוני.

3. זה הוא שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



ראמי חלוואני

אימות חתימה

אני הח"מ עמאד עווידה עו"ד מאשר בזאת כיב יום 05.05.2026 הופיע בפני מר ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי באם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני



עמאד עווידה עו"ד
Amad Maher Awaida, Adv. & Notary
Lic. No. 26202, מ.ר.

הסכם שיתוף במקרקעין

נחתם בירושלים ביום 28/2/2019

בין : מסלח מחמד עבד מסלח דרכון ירדני מס' M789466
ע"י ב"כ עו"ד עוודאללה חמדה ו' חאלד מסלח ת.ז. 080486426
להלן צד א'
בית צפאפא

לבין

1. עבד אלכרים לאפי ת.ז. 080473499
2. תאוופיק לאפי ת.ז. 080473473
3. סעיד לאפי ת.ז. 080473507
4. מוחמד בהגת לאפי ת.ז. 080760549
5. אסעד לאפי ת.ז. 080473515
6. גמיל לאפי ת.ז. 080473465
7. מחמד לאפי ת.ז. 080729429

ע"י ב"כ עו"ד זיאד קעואר

להלן צד ב'
מבית צפאפא

הואיל : ושני הצדדים הינם בעלים משותפים של חלקה 46 מגוש 30284 בשטח של 941 מ"ר עפ"י נסח טאבו (ברוטו) (להלן: "המקרקעין"), ועל המגרש חלה תוכנית תב"ע 3855, אזור מגורים 3 מיוחד, אשר מכוחה הופרשו שטחים מהחלקה ובעקבותיה נוצר תא שטח המיועד למגורים בשטח של 745 מ"ר (נטו) (להלן: "המגרש").

והואיל: וצד ב' מחזיק במחצית הדרומית של המקרקעין בשטח של 470 מ"ר ברוטו (שטח למגורים ושטח לכביש), ואילו צד א' מחזיק במחצית הצפונית של המקרקעין בשטח של 470 מ"ר ברוטו (כולל שטח למגורים ושטח לכביש).

והואיל: וצד א' הינו הבעלים והמחזיק בצורה בלעדית ובלבדית בשטח של 325 מ"ר המיועדים למגורים ונמצאים בחלק הדרומי של המקרקעין (להלן: "זכויות צד א'") ואילו צד ב' הינו הבעלים והמחזיק בצורה בלעדית ובלבדית בשטח של כ- 420 מ"ר המיועדים לצרכי מגורים בחלק הצפוני של המקרקעין (להלן: "זכויות צד ב'").

Handwritten signatures and text in Arabic, including "محمد علي", "عبدالله", and "جسر".

הואיל : ושני הצדדים מעוניינים לעגן את זכויותיהם והחלוקה הקיימת כמפורט דלעיל במסגרת הסכם זה, מצ"ב רישום מפנקס הזכויות של חלקה 46, גוש 30284 ומסומן באות א'.

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממינו ויקרא בכניפה אחת עם יתר תנאיו והוראותיו .
2. הנכס יחולק לשני חלקים, חלק דרומי בשטח נטו של 325 מ"ר (להלן: "מגרש 1"), חלק צפוני בשטח נטו של 420 מ"ר (להלן: "מגרש 2").
3. צד א' יהיה הבעלים והמחזיק בשלמות של זכויות הבעלות והחזקה הבלעדיים והבלבדיים במגרש 1 הנ"ל.
4. צד ב' יהיו הבעלים והמחזיקים בשלמות של זכויות הבעלות והחזקה הבלעדיים והבלבדיים במגרש 2 הנ"ל.

מצ"ב תוכנית מדידה והיא חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומנת באות ב' .

5. שני הצדדים מצהירים כי הסכם זה מהווה הסכם חלוקת בעלות וחזקה ופירוק שיתוף סופי ובלתי חוזר אשר משקף מצב קיים מאז שנות הארבעים למאה הקודמת ויחייב אותם ואת חלפיהם ואת יורשיהם.
6. שני הצדדים מצהירים ומתחייבים לשמור על יחסי שכנות טובה, לשתף פעולה במידת האפשר ולעזור לצד השני לרבות לחתום על כל מסמך דרוש לצורך קידום הליכי התכנון והרישוי תוך שמירה על זכויות כל צד לפי הסכם זה.
7. כל צד להסכם זה יהא רשאי לנהוג במגרשו מנהג בעלים ובכלל זה לקדם הליכי תכנון ורישוי על חלקו ולאף למכור את זכויותיו לצדדים שלישיים.
8. מוסכם על הצדדים כי ניתן להקים שני מבנים על המקרקעין דנו, כל מבנה על מגרש לפי הסכם זה, עם קיר משותף בגבול שבין שני המגרשים. למען הסר ספק, יובהר כי כל צד יהא זכאי להקים בינוי על הגבול שבין המגרשים 1 ו- 2 להסכם זה ללא כל צורך בשמירה על מרחק כלשהו מגבול רעהו ואו מבנין רעהו.
9. מוסכם על הצדדים כי כל צד יקים חדר מדרגות נפרד במגרשו אשר ישרת את הבניין שלו.

امدادی محمد ایوب خان
عبدالکرم دانی

توفیق الہی

16.9. הדרך החיצונית תשרת את שני הצדדים לכל צורך של העברת קווי מים חשמל ביוב ללא התנגדות ע"י מי מהצדדים או חליפיהם.

17. הצדדים זכאים לאשר הסכם זה במסגרת תביעה לפירוק שיתוף בבית משפט השלום, וכן לפעול לרישומם בלשכת רישום המקרקעין. העדר אישור הסכם זה בהליך משפטי ואו רישומם בלשכת הרישום לא יפגע בתוקף הסכם זה ובהתחייבות הצדדים והסכם זה יעמוד בתוקפו וימשיך להיות שריר וקיים כלפי הצדדים וכלפי כולי עלמא.

18. כתובות הצדדים להסכם זה הן כקבוע במבוא לו. כל הודעה שתשלח בדואר רשום, לפי אחת מן הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען בתום 3 ימים לאחר מסירתה למשרד דואר בישראל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

19. הסכם זה סופי, בלתי חוזר ומחייב את כול הצדדים ומחייב את יורשיהם או חליפיהם וכל הנכנס שנעליהם, יחד או לחוד, ולא תשמע כל טענה בעניין הסכם זה, ולכול צורך של שינוי בהסכם זה או התנייתו תהיה בהסכמה שני הצדדים.

לאור האמור חתמו הצדדים ראיה על אמיתות תוכן הסכם זה וההסכמה.

לוע פתח (א)
 מ.ר. 481

CL

צד א'

צד ב'

محمد بن عبد الله
عبد الله بن محمد
عبد الله بن محمد
عبد الله بن محمد
عبد الله بن محمد

עו"ד יו"ד קעואר
יו"ד קעואר, עו"ד
מ.ר. 48674

2/2/2019

אימות חתימה חלל ע"י באי כוחם:

עו"ד עוראללה חמדה
מ.ר. 1205
050-711045

תצהיר

אני הח"מ ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק ממצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שמוגשת ביחס לתוכנית בניין עיר 1397850-101 בשם של מר מוסלח מוחמד עבד מוסלח וזאת בתור מיופה כוחו בארץ. מצ"ב יפוי כוח.

2. אני מצהיר כי כל טענות ועובדות המועלות בכתב ההתנגדות שמנוסחת על גבי מכתבו של מר עמאד עווידה עו"ד מיום 05.05.2026 - הן נכונות למיטב ידיעתי וזכרוני.

3. זה הוא שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



ראמי חלוואני

אימות חתימה

אני הח"מ עמאד עווידה עו"ד מאשר בזאת כיב יום 05.05.2026 הופיע בפני מר ראמי חלוואני ת.ז. 023235567 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי באם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני



עמאד עווידה עו"ד
Amad Maher Awaida, Adv. & Notary
Lic. No. 26202, מ.ר.