

מיזוג אוויר

מנועי דיחוס וקירור אוויר	מדחסים
יחידת מנוע חיצונית להכנסת אוויר וקירורו	מעבים
יחידת מזגן פנימית לקירור חללים קטנים	מזגנים עליים
יחידת קירור לחללים משותפים בינוניים	מזגנים מיני מרכזי
יחידת קירור לחללים משותפים גדולים	מזגן מרכזי
פתחי גישה לטיפול במערכת המיזוג	פתחי שרות ובקרה
בקרי טמפרטורה להפעלת מיזוג האוויר	בקרי הפעלה
יאטום את תעלת המיזוג בזמן אש וימנע מעברי עשן בין חללים	דמפר מניעת מעברי עשן בחרום
תעלות להעברת האוויר הקר מהמזגן לחלל המקורר	תעלות מיזוג

מערכות גז

חדרי לאידוד גז, דרישת חברת הגז ובטיפול	חדרי אידוד
צנרת להולכת הגז בין קומות וחלקי המבנים	צנרת גז
ברזים להפסקת זרימת הגז בצנרת	ברזי גז
שעונים למדידת צריכת הגז	שעוני גז
מיכלים תת קרקעיים המכילים את הגז	מצבורי גז
מערכת לניתוק זרימת הגז בזמן חירום עובדת באינטגרציה מול מערכות החירום במבנים	מערכת ניתוק בחרום
צנרת ניקוז מכל ארונות הגז הקומתיים תנקז גז במקרים של דליפה מהבניין לחלק החיצוני	ניקוז גז
ברז דרכו מוזרם הגז ממצבור הגז לבניין, עליו להיות נגיש ומסומן	ברז גז ראשי
חלוקת הגז המוזרם מברז הגז הראשי לצרכנים	ארונות חלוקה

לוכד שומנים

בור אגירת שומנים	מיכל אגירה שיודע לקלוט ולהפריד את השומן מהנוזלים. זקוק לשאיבה אחת לתקופה
בקר גובה מפלס	מודד את גובה מפלס השומנים במיכל האגירה ומשדר אינדקציה לבקר
מערכת התראה	מתריעה על מפלס גבוהה במיכלי האגירה ונותנת זמן טיפול כדי למנוע גלישת שומן
צנרת ניקוז שומן ממסחר	צנרת בה מוזרמים השומנים משטחי המסחר לבור האגירה

תאורת מטוסים - מנחת

התקנת עמוד עם תאורת סימון
למטוסים

תאורת מטוסים

בדיקת דרישות הכנת מנחת עליון
בגג

מנחת

מחזור וקרטונים

חדר ייעודי למחזור	חדר מחזור
מכבש דחיסת קרטונים וקשירה	דוחס קרטונים
מיכלים לאיסוף נייר למחזור	עגלות מחזור נייר
מיכלים לאיסוף פלסטיק למחזור	עגלות מחזור פלסטיק

דלתות חשמליות

דלתות הזזה אוטומטיות	דלתות הזזה
חיישן זיהוי צורך לפתיחת דלת	חיישן פתיחה
עייניות להגנה בסגירת הדלת ימנעו סגירת הדלת על המשתמשים	עייניות הגנה
בקר חכם לכיוון צורכי פתיחה משתנים לדוגמה לדיירים שומרי שבת או דיירים עם מגבליות פיזיות	בקר תכנות
ישדר אינדקציה לבקר הפיקוד לפתיחה וסגירה לפי המועדים הנדרשים	שעון אסטרונומי

בקורות כניסה וחניון

מחשב לקליטת נתונים במקרה זה מספרי רכב ושיוך חניות	בקר ניהול מלאי רכבים
מצלמה לזיהוי מספר הרכב הנכנס והעברת נתונים לבקר ניהול מלאי	מצלמות כניסה
מצלמה לזיהוי מספר הרכב היוצא והעברת נתונים לבקר ניהול מלאי	מצלמות יציאה
חיישן לזיהוי מעבר הרכב והעברת פקודה לבקר לפתיחה או סגירת השער / מחסום	חיישן כביש
מחסומים לכניסת / יציאת רכבים המגיבים תוך שניה לפקודה הנדרשת	מחסומים מהירים
תקשורת להעברת נתונים בין בקר ניהול מלאי למצלמות הבקרה וכן תקשורת בין כל הכניסות והיציאות	תשתיות תקשורת

טעינת רכבים חשמליים

חיבור חשמל ייעודי 3X1000 אמפר	חיבור חשמל ייעודי
בקר חכם לזיהוי כמות החשמל הנדרשת בכל רגע נתון וניהול החלוקה לפי רמת חוסר הטעינה בכל רכב. הבקר יודע לתת עדיפות לרכבים שמגיעים עם אחוז סוללה נמוך על פני רכבים עם כמות טעינה גבוהה	בקר חלוקת עומסים
לוחות חלוקה קומתיים	לוחות משנה בחניונים
תשתית וכבילה מלוחות המשנה לחניות פרטיות	תשתיות מלוח משנה לחניות פרטיות
עמדות הטעינה (שקעים חכמים) יותקנו בחניות הפרטיות וישדרו לבקר ניהול עומסים אינדקציה מהרכב כולל מדידת KW נצרך	עמדות טעינה

חישוב עלויות תחזוקת המתחם

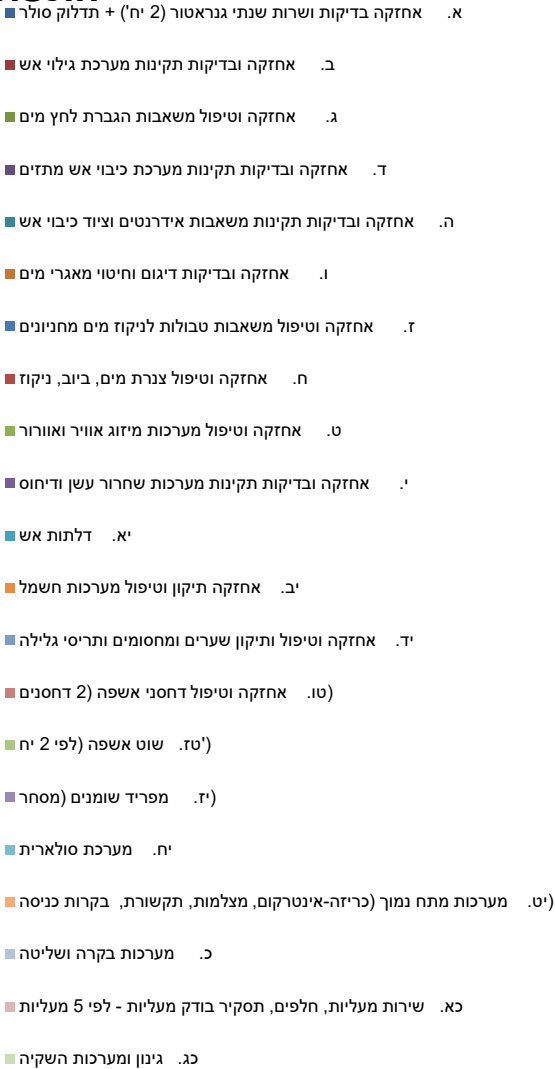
שנה ראשונה (שנת בדק) תחזוקת מנע	שנה שניה תחזוקת מנע	תחזוקה חזויה החל משנה שניה (בלאי / שבר)	שנות תפעול למערכת
הוצאות שוטפות			
1. מנהל אחזקה, משרה מלאה כולל עלויות מעסיק	25,000	25,000	
2. איש אחזקה חשמלאי מוסמך	17,500	17,500	
3. דלפק שירות 24/7	50,000	50,000	
4. גביה, הנה"ח, שירות לקוחות	5,000	5,000	
5. 3 משרות מלאות מלאות ניקיון, חצרנות ואשפה, סייר, חומרים, מיכון וציוד	45,000	45,000	
6. דמי ניהול חברת אחזקה	15,000	15,000	
7. ביטוח מבנה וצד ג' (להתייעץ עם יועץ ביטוח)	6,500	6,500	
8. חשמל (הערכה)	30,000	30,000	
סה"כ סעיף הוצאות שוטפות	194,000	194,000	

7. מערכות אלקטרומכניות				
א. אחזקה בדיקות ושרות שנתי גנראטור (2 יח') + תדלוק סולר	1,000	1,000	2,000	25
ב. אחזקה ובדיקות תקינות מערכת גילוי אש	1,000	1,000	1,000	20
ג. אחזקה וטיפול משאבות הגברת לחץ מים	300	650	900	10
ד. אחזקה ובדיקות תקינות מערכת כיבוי אש מתזים	300	500	600	20
ה. אחזקה ובדיקות תקינות משאבות אידרנטים וציוד כיבוי אש	350	600	600	6
ו. אחזקה ובדיקות דיגום וחיטוי מאגרי מים	300	800	300	10
ז. אחזקה וטיפול משאבות טבולות לניקוז מים מחניונים	250	500	500	10
ח. אחזקה וטיפול צנרת מים, ביוב, ניקוז	400	600	500	15
ט. אחזקה וטיפול מערכות מיזוג אוויר ואוויר	400	650	1,000	10
י. אחזקה ובדיקות תקינות מערכות שחרור עשן ודיחוס	300	1,000	700	15
יא. דלתות אש	250	400	250	8
יב. אחזקה תיקון וטיפול מערכות חשמל	500	600	1,000	10
יג. בדיקה טרמוגרפית ללוחות חשמל	200	500	0	
יד. אחזקה וטיפול ותיקון שערים ומחסומים ותריסי גלילה	350	500	500	6
טו. אחזקה וטיפול דחסני אשפה (2 דחסנים)	250	750	1,000	10
טז. שוט אשפה (לפי 2 יח')	200	500	600	7
יז. מפריד שומנים (מסחר)	850	850	500	10
יח. מערכת סולארית	150	400	250	10
יט. מערכות מתח נמוך (כריזה-אינטרקום, מצלמות, תקשורת, בקורות כניסה)	150	1,000	750	10
כ. מערכות בקרה ושליטה	200	750	450	8
כא. שירות מעליות, חלפים, תסקיר בודק מעליות - לפי 5 מעליות	6,250	25,000	1,500	
כב. אינטגרציה מערכות חירום	0	1,500	0	
כג. גיבון ומערכות השקיה	4,500	6,000	500	6
כד. ניקיון קירות מסך בסנפלינג (פעמיים בשנה)	13,500	13,500		
כה. אחזקת מעטפת זכוכית	1,500	4,500		
סה"כ סעיף מערכות אלקטרומכניות	33,450	64,050	15,400	

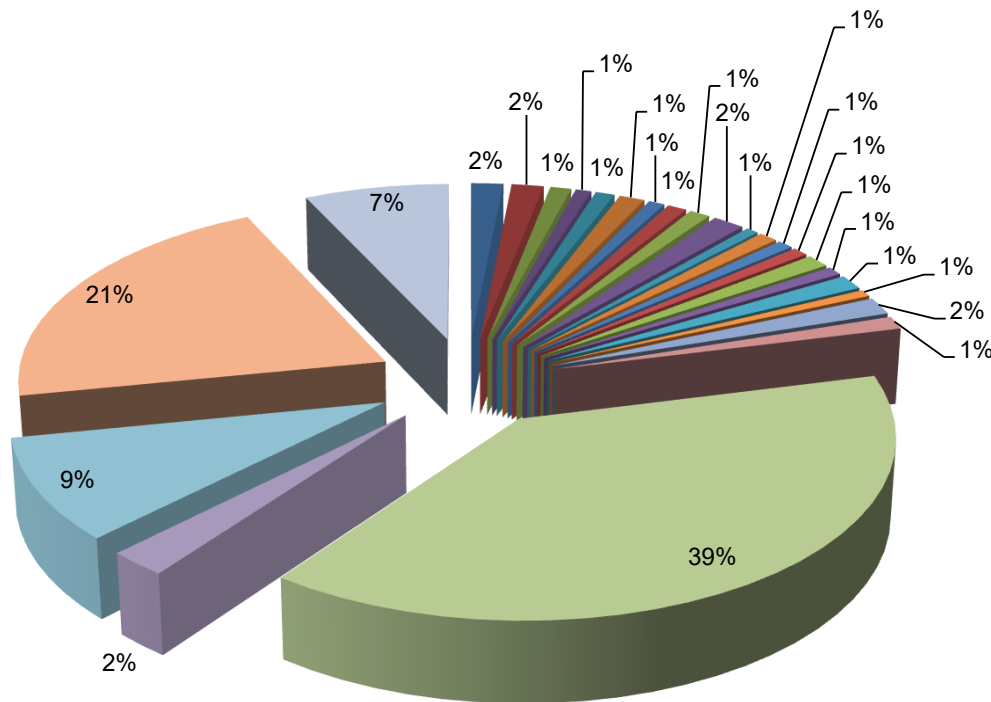
סה"כ הוצאות שוטפות + תחזוקת מנע	227,450	258,050	
--	----------------	----------------	--

סה"כ הוצאות שוטפות + תחזוקת מנע + בלאי עתידי (שבר)		273,450	
---	--	----------------	--

התפלגות עלויות חודשית לבלאי/שבר מערכות ב % (משנה שניה)

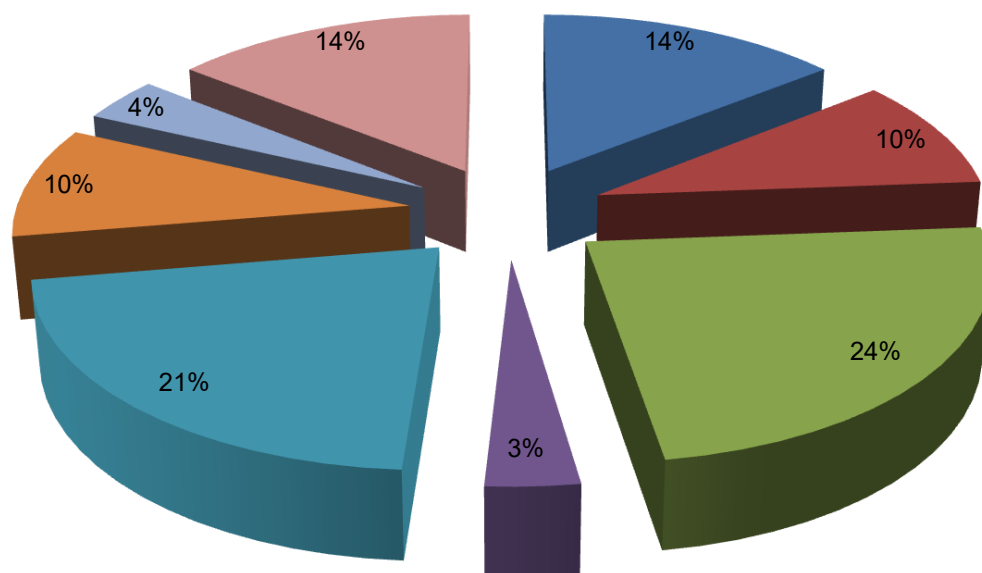


התפלגות עלויות חודשית לתחזוקת מנע מערכות ב % (משנה שניה)



- א. אחזקה בדיקות ושירות שנתי גנראטור (2 יח') + תדלוק סולר
- ב. אחזקה ובדיקות תקינות מערכת גילוי אש
- ג. אחזקה וטיפול משאבות הגברת לחץ מים
- ד. אחזקה ובדיקות תקינות מערכת כיבוי אש מתזים
- ה. אחזקה ובדיקות תקינות משאבות אידרנטים וציוד כיבוי אש
- ו. אחזקה ובדיקות דיגום וחיטוי מאגרי מים
- ז. אחזקה וטיפול משאבות טבולות לניקוז מים מחניונים
- ח. אחזקה וטיפול צנרת מים, ביוב, ניקוז
- ט. אחזקה וטיפול מערכות מיזוג אוויר ואווירור
- י. אחזקה ובדיקות תקינות מערכות שחרור עשן ודיחוס
- יא. דלתות אש
- יב. אחזקה ותיקון וטיפול מערכות חשמל
- יג. בדיקה טרמוגרפית ללוחות חשמל
- יד. אחזקה וטיפול ותיקון שערים ומחסומים ותריסי גלילה
- טו. אחזקה וטיפול דחסני אשפה (2 דחסנים)
- טז. שוט אשפה (לפי 2 יח')
- יז. מפריד שומנים (מסחר)
- יח. מערכת סולארית
- יט. מערכות מתח נמוך (כריזה-אינטרקום, מצלמות, תקשורת, בקורות כניסה)
- כ. מערכות בקרה ושליטה
- כא. שירותי מעליות, חלפים, תסקיר בודק מעליות - לפי 5 מעליות
- כב. אינטגרציה מערכות חירום
- כג. גינון ומערכות השקיה
- כד. ניקיון קירות מסך בסנפלינג (פעמיים בשנה)
- כה. אחזקת מעטפת זכוכית

התפלגות הוצאות חודשיות שוטפות ב %



1. מנהל אחזקה, משרה מלאה כולל עלויות מעסיק
2. איש אחזקה חשמלאי מוסמך
3. דלפק שירות 24/7
4. גביה, הנה"ח, שירות לקוחות
5. 3 משרות מלאות ניקיון, חצרנות ואשפה, סייר, חומרים, מיכון וציוד
6. דמי ניהול חברת אחזקה
7. ביטוח מבנה וצד ג' (להתייעץ עם יועץ ביטוח)
8. חשמל (הערכה)

חישוב עלויות תחזוקת המתחם הערכת תקציב כולל ל 20 שנים.

בסעיפים הוצאות שוטפות ותחזוקה שוטפת התקציב מוערך לפי עליית מחירים/תעריפים של 2% לשנה

שנים	הוצאות שוטפות	תחזוקת מנע	בלאי/שבר	סה"כ
1	2,520,000	401,400	0	2,921,400
2	2,520,000	768,600	184,800	3,473,400
3	2,570,400	783,972	184,800	3,539,172
4	2,621,808	799,651	184,800	3,606,259
5	2,674,244	815,644	184,800	3,674,689
6	2,727,729	831,957	184,800	3,744,486
7	2,782,284	848,597	184,800	3,815,680
8	2,837,929	865,568	184,800	3,888,298
9	2,894,688	882,880	184,800	3,962,368
10	2,952,582	900,537	184,800	4,037,919
11	3,011,633	918,548	184,800	4,114,981
12	3,071,866	936,919	184,800	4,193,585
13	3,133,303	955,657	184,800	4,273,761
14	3,195,969	974,771	184,800	4,355,540
15	3,259,889	994,266	184,800	4,438,955
16	3,325,086	1,014,151	184,800	4,524,038
17	3,391,588	1,034,434	184,800	4,610,823
18	3,459,420	1,055,123	184,800	4,699,343
19	3,528,608	1,076,226	184,800	4,789,634
20	3,599,181	1,097,750	184,800	4,881,731
סה"כ	60,078,208	17,956,653	3,511,200	81,546,061

חישוב עלויות תחזוקת המתחם הערכת תקציב כולל ל 20 שנים.

בסעיפים הוצאות שוטפות ותחזוקה שוטפת התקציב מוערך לפי עליית מחירים/תעריפים של 2% לשנה

שנים	הוצאות שוטפות	תחזוקת מנע	בלאי/שבר	סה"כ
1-5	12,906,452	3,569,268	739,200	17,214,920
6-10	14,195,211	4,329,540	924,000	19,448,751
11-15	15,672,660	4,780,161	924,000	21,376,822
16-20	17,303,884	5,277,684	924,000	23,505,568
סה"כ	60,078,208	17,956,653	3,511,200	81,546,061



אריה לסמן - מנהל צוות שמואות מקרקעין |
משפטן M.B.A | LL.B במנהע"ס
אושרת סולימני - שמאית מקרקעין B.A | בכלכלה
אילה מלכא - שמאית מקרקעין B.A | בכלכלה
מירי אלתר - מתמחה בשמואות מקרקעין B.A | במנהע"ס
עופר נד קורש - בוגר התמחות M.E.D במדעי המחשב
מיישי לפה - מתמחה בשמואות מקרקעין B.A | בכלכלה

יהונתן חן - מנהל צוות שמואות מקרקעין B.A | במנהע"ס
תומר גולן - שמאי מקרקעין M.B.A | במנהע"ס
אסף לוי - שמאי מקרקעין B.A | בכלכלה
עידו גבאי - מתמחה בשמואות מקרקעין B.A | במנהע"ס
יוכבד חרדים - מנהלת אדמיניסטרטיבית
גיא גוב-ארי - מנהל תחום משכנתאות ופרויקטים

אופיר גבאי - מנהל צוות שמואות מקרקעין וליאור
רוני דוד - שמאי מקרקעין B.A | בכלכלה ומנהע"ס
דוד הקלמן - שמאי מקרקעין M.B.A | במנהע"ס
ארי מנדלקורן - שמאי מקרקעין M.B.A | במנהע"ס
ביני בויס - שמאי מקרקעין M.B.A | במנהע"ס
יהודה שטיינברג - בוגר התמחות בשמואות M.B.A | במנהע"ס
עמית נואמה - מתמחה בשמואות מקרקעין B.A | בכלכלה

י"ז אדר א' תשפ"ד
26.02.2024

בס"ד

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים

ג.א.נ,

הנדון: בדיקה כלכלית - שמאית לעניין קרן הונית למימון תחזוקה ('קרן תחזוקה')

פרויקט משולב למסחר, מגורים ומלונאות ברחוב יעקב נחום אפשטיין 5, ירושלים
חלקות 112-113 וחלקי חלקות 41 ו-43 בגוש 30343
תכנית בנין עיר בהכנה מס' 101-0681288 ('מתחם אפשטיין')

1. מטרת הבדיקה:

נתבקשתי על-ידי חברת 'אם.או אפשטיין בע"מ' (להלן: "החברה") לערוך בחינה שמאית ביחס לעלות הקמת קרן הונית למימון תחזוקה של מבנה המגורים המתוכנן (להלן: "קרן תחזוקה") לעומת ההכנסות הצפויות בגין תוספת יח"ד בפרויקט, וזאת ביחס לחוות דעת בעניין קביעת שטחי בניה בתכנית, המותנים בכינונה של קרן תחזוקה לבנין מגורים רב קומות.

2. רקע כללי:

הפרויקט שבנדון ממוקם ברחוב יעקב נחום אפשטיין 5 בשכונת קריית יובל. במתחם הקרקע שבנדון יוזמת החברה פרויקט בניה משולב למסחר, מגורים ומלונאות. שטח המתחם הינו כ- 7.323 דונם ובתחומו בנוי מבנה ציבור ותיק אשר עתיד להיהרס במסגרת הפרויקט, כאשר במקומו עתיד להיבנות, בין היתר, מבנה מגורים עבור 240 יח"ד. סטטוס התכנית - תכנית בנין עיר מס' 101-0681288 פורסמה להפקדה (בעיתונים) ביום 29.12.2023 ובמסגרת י.פ. 11982 מיום 09.01.2024. הבדיקה להלן נערכה ביחס למונה תדפיס הוראות מס' 62 ומונה תדפיס תשריט מס' 37.



3. חוות דעת בעניין כינון קרן תחזוקה:

כללי (הבעיה):

ביום 07.07.2022 פורסמה מתווה כללי לעניין קביעת שטחי בניה בתכנית המותנים בכינונה של קרן תחזוקה לבניין רב קומות מטעם משרד המשפטים. במסגרת פרסום המתווה נטען כי אחת הבעיות המרכזיות בעניינים של מבנים גבוהים, מגדלים ובניינים עם מערכות מורכבות נעוצה ברמת תחזוקתם הירודה. כאשר בעיה זו צפויה רק להתגבר בשנים הקרובות, לא רק משום שמצבם הפיזי של בניינים קיימים הולך ומתדרדר נוכח בלאי מתמשך, אלא משום שבשנים האחרונות חלה עליה ניכרת בבנייה של מבנים גבוהים ורבי קומות בסביבה העירונית.

לפיכך, בשנים האחרונות התקיימה עבודה ממשלתית בהובלת משרד המשפטים ומחלקת יעוץ וחקיקה (משפט אזרחי) כגון: שיח מקצועי עם גורמים ממשלתיים רבים ובהם: הרשות לרישום והסדר מקרקעין, משרד האוצר, מנהל התכנון, משרד הבינוי והישכון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, פרסום "קול קורא" שהזמין את הציבור להביע את דעתו בעניין מורכב זה ועוד.

כל ההליכים הנזכרים לעיל הביאו למסקנה שקיים צורך מיידי להסדיר תחום זה בחקיקה. לאור מסקנה זו גובש במשרד המשפטים הסדר חקיקתי שמטרתו להבטיח קיומה של תחזוקה ארוכת טווח בבניינים הכוללים מערכות מורכבות. הסדר זה נעשה בין היתר בדרך של בחינת אפשרות תיקון חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), וכן להסדיר הסדר עצמאי שמטרתו להדיר את פעולות חברות הניהול והתחזוקה בבניינים גבוהים ולקבוע את היקף החיובים.

הפתרון:

יחד עם המוסדות הרלוונטיים (מנהל התכנון, הרשות להתחדשות עירונית, השמאי הממשלתי, והשלטון המקומי), גובש מתווה המאפשר למוסדות התכנון לקבוע בתכנית שטחי בניה שיוטנו בהקמתה של קרן תחזוקה שמטרתה להבטיח תחזוקה ארוכת טווח למבנה ולמערכות המורכבות המהוות חלק ממנו לתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף.

התמורה – תוספת שטחי בניה נוספת שהקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה.

התייחסות פרטנית – בחינה פרטנית של המבנה, במקרה הנדון המבנה בן 42 קומות ומוגדר כמבנה רב קומות, לפיכך המבנה כולל מערכות רבות, יקרות ומורכבות הן בהיבט הקמה, תחזוקה ושבר.

החלק המותנה – הסכום הנדרש להפקדה בקרן התחזוקה עבור יחידת דיור, כאשר קיימת עדיפות לתת מענה לתחזוקת ארוכת טווח, זאת מהטעם שלבי רכיב זה כשל השוק הקיים בהיבטי תחזוקה הוא משמעותי ביותר.

רווח יזמי – החלק המותנה יחושב בניכוי הרווח היזמי, במקרה הנדון יחושב רווח יזמי בשיעור של 18% התואם רווח יזמי מקובל לפרויקט פינוי בינוי.

הסכם נאמנות – החלק המותנה יופקד בהסכם נאמנות בקרן תחזוקה בניהול נאמן. יש צורך בהגדרת אופן מימוש מטרת הנאמנות (תחזוקת מנע ו/או תחזוקת שבר ו/או תחזוקה שוטפת).

עמוד 2 מתוך 10



4. עלות קרן תחזוקה:

בהתאם למסמך שנערך מטעם הרשות להתחדשות עירונית מיום 30.05.2023, נקבעה הערכת עלות תחזוקה ארוכת טווח במבנים גבוהים, וזאת במטרה לקבוע מפתחות אחידים להערכת עלות התחזוקה החזויה תוך התבססות על יועצים המתמחים בתחזוקת מבנים רבי קומות.

להלן הפרמטרים אשר נבדקו במסגרת המסמך:

תחזוקה שוטפת: פעולות הנדרשות לתפעול שוטף של הבניין, כגון ניקיון, גינון, צביעה, תיקון תקלות ותיקון תקלות במערכות הנדרשות להבטחת התפקוד השוטף של הבניין.

תחזוקה מונעת: בדיקות ופעולות תחזוקה תקופתיות יזומות שנועדו להבטיח את תקינות הבניין ומערכותיו, להאריך את חיי המערכות למיניהן, למנוע תקלות בלתי צפויות ולחסוך בהוצאות הכרוכות בכך.

תחזוקה חזויה: פעולות יזומות לשדרוג או להחלפה של מערכות הבניין בשל בלאי או לשם שדרוג השירות וייעולו. פעולות תחזוקה אלו, הנוגעות גם להחלפת המערכות המרכזיות של הבניין, כרוכות לרוב בהוצאות ניכרות, אך מעבר לתרומתן לתפקוד הבניין הן עשויות להביא לידי צמצום עלויות התחזוקה.

להלן תוצאות הבדיקה:



הרשות הממשלתית

להתחדשות עירונית



תוצאות הבדיקה:

מספר קומות בבניין	10	15	20	25	30	40
עלות תחזוקה חזויה במלש"ח ל-25 שנה	1,561,525	2,816,212	3,452,669	4,789,299	6,047,974	8,183,188

הערה:

העלויות הנקובות בבדיקה זו הינן עלויות מינימאליות, לא נלקחו בחשבון עלויות נוספות ייחודיות אשר יכול ויידרשו בפרויקטים מסויימים. סביר להניח כי קיימת שונות בעלויות התחזוקה החזויות בין מבנים, כמו גם בין אזורים בארץ, כך שהעלויות בפועל יכולה להיות גבוהות יותר מהמצוין לעיל.

עמוד 3 מתוך 10



5. עלות קרן תחזוקה – במקרה הנדון:

במקרה הנדון אין להסתמך על עלות התחזוקה הסטנדרטית כפי במסמך מטעם הרשות להתחדשות עירונית, זאת מכיוון שמדובר במקרה ייחודי, בו עלויות התחזוקה גבוהות מהממוצע, בין היתר, בשל אופי הפרויקט, מורכבותו, עירוב השימושים וכיו"ב.

לצורך אומדן עלויות התחזוקה ביחס למגדל המגורים המוצע במסגרת הפרויקט הנדון, בוצעה הערכה פרטנית מטעם 'קבוצת צוקים יועצי תחזוקה' (חברה המייצעת בנושא ניהול ואחזקת מבנים).

להלן אומדן חישוב עלות תחזוקת המתחם לתקופה של עד 20 שנה בחלוקה לפרמטרים הבאים:

- הוצאות שוטפות.
- תחזוקת מנע.
- בלאי / שבר.

בחינת אומדן העלות בהתאם למערכות הרלוונטיות במבנים רבי קומות כגון:

- הגברת לחץ מי צריכה.
- מערכות גילוי אש ועשן ומערכת כריזה / מערכות כבוי אש מתזים.
- מערכות שחרור עשן / עמדת כיבוי אש / דלתות אש.
- תברואה – דחסן + שוט אשפה.
- מעליות / גנרטור חירום.
- משאבות טבולות + מי נגר.
- מערכות סולריות לחימום מים.
- תקשורת ומתח נמוך / מערכות חשמל.
- אינטגרציה בקרה ושליטה.
- שערים ומחסומים / גינון – מערכת השקיה.

להלן אומדן תקציב כולל לתקופה של 20 שנה בחלוקה לפי הוצאות, כפי העולה מחוות הדעת:



חישוב עלויות תחזוקת המתחם הערכת תקציב כולל ל 20 שנים.

בסעיפים הוצאות שוטפות ותחזוקה שוטפת התקציב מוערך לפי עליית מחירים/תעריפים של 2% לשנה

שנים	הוצאות שוטפות	תחזוקת מנע	בלאי/שבר	סה"כ
1-5	12,906,452	3,569,268	739,200	17,214,920
6-10	14,195,211	4,329,540	924,000	19,448,751
11-15	15,672,660	4,780,161	924,000	21,376,822
16-20	17,303,884	5,277,684	924,000	23,505,568
סה"כ	60,078,208	17,956,653	3,511,200	81,546,061

עמוד 4 מתוך 10



6. שווי למ"ר בנוי:

• אלעד בית וגן (חב' אלעד אישראל)

הפרויקט ממוקם ממול הנכס שבנדון, בפינת הרחובות ארתור הנטקה, ישראל זנגוויל ותורה ועבודה (במרחק של כ- 50 מ' קו אווירי). הפרויקט כולל 2 מגדלי מגורים בבינוי של 18 קומות (קומת קרקע מסחרית) ו- 128 יח"ד. מהפרויקט נשקף נוף פנורמי לנחל עין כרם ויער ירושלים (נוף דומה לנוף מהנכס שבנדון). נכון למועד עריכת חוות הדעת (ולמועד הקובע), הפרויקט מאוכלס (למעט שטחי המסחר) כאשר בנייתו נסתיימה לפני כשנה. להלן פירוט בדבר עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר
30343/125	08/11/22	3,400,000 ₪	115	29,565 ₪
	14/07/22	2,600,000 ₪	73	35,616 ₪
	12/07/22	3,165,000 ₪	105	30,143 ₪
	28/06/22	3,025,000 ₪	98	30,867 ₪
	20/06/22	3,150,000 ₪	104	30,288 ₪
	06/03/22	3,090,000 ₪	104	29,712 ₪
שווי למ"ר בממוצע				31,032 ₪

• דונה עין כרם (חברת דונה)

פרויקט דונה עין כרם ממוקם ברח' דרך כרמית של כ- 1,200 מ' קו אווירי מהנכס הנדון) וכולל 3 בנייני מגורים בני 15 קומות ו- 3 בניינים בני 10 קומות, עם נוף פנורמי ושטח ציבורי פתוח בניהם. סה"כ כולל הפרויקט 264 יח"ד, כאשר האכלוס הסתיימה לפני מס' שנים (הפרויקט נבנה במהלך השנים 2016-2018). להלן פירוט בדבר עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט:

גוש וחלקה	יום מכירה	כתובת	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר
30837/20	27/12/23	דרך כרמית 10-14	3,600,000 ₪	120	30,000 ₪
30837/20	04/12/23	דרך כרמית 10-14	3,110,000 ₪	96	32,396 ₪
30837/7	16/12/22	דרך כרמית 3-7	3,275,000 ₪	109	30,046 ₪
30837/7	14/12/22	דרך כרמית 3-7	3,625,000 ₪	102	35,539 ₪
30837/7	27/06/22	דרך כרמית 3-7	3,700,000 ₪	120	30,833 ₪
30837/20	21/06/22	דרך כרמית 10-14	3,050,000 ₪	96	31,771 ₪
30837/7	14/06/22	דרך כרמית 3-7	3,500,000 ₪	116	30,172 ₪
30837/20	27/03/22	דרך כרמית 10-14	2,940,000 ₪	100	29,400 ₪
שווי למ"ר בממוצע					31,270 ₪

עמוד 5 מתוך 10



• פרויקט קדמת היובל (קרוסו גדל"ן)

פרויקט קדמת היובל ממוקם ברחוב יעקב טהון (במרחק של כ- 750 מ' קו אווירי מהנכס הנדון). הפרויקט עתיד לכלול 4 בנייני מגורים בבינוי משתנה ועד 24 קומות, עבור 226 יח"ד. נכון למועד עריכת חוות הדעת (ולמועד הקובע) הפרויקט מצוי בשלבי בניה (גמר חפירה ותחילת שלד), כאשר האכלוס צפוי בעוד כשנתיים. להלן פירוט בדבר עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט (פרי סייל):

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר
30398/127	31/12/23	2,201,000 ₪	62	35,500 ₪
	17/12/23	2,660,000 ₪	84	31,667 ₪
	21/09/23	2,934,000 ₪	83	35,349 ₪
	11/07/23	2,324,120 ₪	62	37,486 ₪
	29/06/23	2,119,392 ₪	63	33,641 ₪
	29/06/23	2,946,655 ₪	99	29,764 ₪
	29/06/23	2,934,613 ₪	99	29,643 ₪
	29/06/23	2,107,350 ₪	63	33,450 ₪
	29/06/23	2,958,698 ₪	99	29,886 ₪
	29/06/23	2,131,435 ₪	63	33,832 ₪
	29/06/23	2,970,740 ₪	99	30,007 ₪
	29/06/23	2,132,422 ₪	63	33,848 ₪
	29/06/23	2,155,520 ₪	63	34,215 ₪
	29/06/23	2,024,040 ₪	63	32,128 ₪
	29/06/23	2,025,641 ₪	63	32,153 ₪
	29/06/23	2,886,443 ₪	99	29,156 ₪
	29/06/23	2,037,684 ₪	63	32,344 ₪
	29/06/23	2,776,174 ₪	94	29,534 ₪
	29/06/23	2,910,528 ₪	99	29,399 ₪
	29/06/23	2,049,726 ₪	63	32,535 ₪
	29/06/23	2,922,570 ₪	99	29,521 ₪
	29/06/23	2,898,485 ₪	99	29,278 ₪
	29/06/23	2,095,307 ₪	63	33,259 ₪
	29/06/23	2,181,755 ₪	63	34,631 ₪
	05/06/23	3,050,000 ₪	100	30,500 ₪
	27/04/23	2,300,000 ₪	62	37,097 ₪
	24/04/23	2,698,287 ₪	85	31,745 ₪
	04/04/23	2,200,000 ₪	62	35,484 ₪
	13/03/23	2,824,344 ₪	94	30,046 ₪
	13/03/23	2,848,429 ₪	94	30,302 ₪
	13/03/23	2,788,217 ₪	94	29,662 ₪
	13/03/23	2,812,302 ₪	94	29,918 ₪
	13/03/23	2,061,769 ₪	63	32,726 ₪
	13/03/23	2,800,259 ₪	94	29,790 ₪
	13/03/23	2,836,387 ₪	94	30,174 ₪
	13/03/23	2,935,000 ₪	83	35,361 ₪
	13/03/23	2,549,827 ₪	84	30,355 ₪
	20/02/23	2,260,000 ₪	66	34,242 ₪
שווי למ"ר בממוצע				32,096 ₪

עמוד 6 מתוך 10

הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



• מתחם הדסה הקטנה (אשטרום)

פרויקט מתחם הדסה הקטנה ממוקם בין הרחובות הנרייטה סולד, יעקב טהון וציילה (במרחק של כ- 1,000 מ' קו אווירי מהנכס הנדון). הפרויקט עתיד לכלול 4 בנייני מגורים חדשים עבור 528 יח"ד. במהלך חודש 08.2021 אושרה במתחם תכנית בנין עיר מס' 101-0830695, אשר במסגרתה אושרה תוספת של 4 קומות וקומה טכנית עבור כל בניין וכן תוספת מרפסות סוכה עבור 20% מסך יח"ד, כך שבנייני המגורים בפרויקט הינם בבינוי של 23 קומות מעל הקרקע, כאשר האכלוס צפוי בעוד כשנה. להלן פירוט בדבר עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט ('פרי סייל'):

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר
30397/106	29/12/23	2,572,000 ₪	84	30,619 ₪
	25/12/23	1,880,000 ₪	50	37,600 ₪
	18/12/23	1,925,000 ₪	50	38,500 ₪
	18/12/23	1,950,000 ₪	50	39,000 ₪
	21/11/23	2,791,287 ₪	84	33,230 ₪
	12/09/23	2,611,287 ₪	84	31,087 ₪
	05/07/23	3,701,287 ₪	126	29,375 ₪
	29/06/23	3,681,287 ₪	126	29,217 ₪
	29/06/23	2,571,287 ₪	84	30,611 ₪
	26/06/23	2,579,787 ₪	84	30,712 ₪
	13/06/23	2,611,287 ₪	84	31,087 ₪
	31/05/23	2,700,287 ₪	70	38,576 ₪
	30/04/23	2,636,287 ₪	84	31,384 ₪
	27/04/23	2,594,287 ₪	72	36,032 ₪
	19/04/23	3,180,000 ₪	106	30,000 ₪
	שווי למ"ר בממוצע			
				33,135 ₪

• מכרז רמ"י מס' 396/2021 – מתחם הנורית

ביום 26.12.2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 396/2021 ביחס לחלקה 55 בגוש 30436, בתחומה מוצעת הקמת של 135 יח"ד. מחיר הזכייה הינו 119,123,717 ₪.

להלן ניתוח המכרז:

שטח עיקרי : 13,100 מ"ר
שטחי ממ"דים : 1,620 מ"ר
שטחי מסחר : 450 מ"ר
סה"כ שטח סחיר : 15,170 מ"ר

מחיר זכיה : 119,123,717 ₪
עלויות פיתוח : 9,094,824 ₪
סה"כ : 128,218,541 ₪

שווי למ"ר קרקע מבונה : כ- 8,450 ₪

בהתאמה סבירה לזמן ביחס למועד הקובע לחוות הדעת, סביר כי המכרז משקף שווי של כ- 10,000 ₪ למר"מ.

עמוד 7 מתוך 10



• **מכרז רמ"י מס' 75/2021 – רח' עמנואל אולסבנגר, קרית יובל (מכרז ייזום)**

ביום 13.12.2021 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 75/2021, ביחס לחלקת קרקע ריקה ופנויה הרשומה כחלקה 14 בגוש 30407, ברח' עמנואל אולסבנגר, קרית יובל. בתחום החלקה חלה תכנית 1754 משנת 1972 המיעדת שטח של כ- 250 מ"ר לטובת הרחבת רח' עמנואל אולסבנגר, ויתרת שטח החלקה (כ- 989 מ"ר) ביעוד 'אזור מגורים' עם זכויות בניה בשיעור של 50% (מכלל שטח החלקה), כפי הוראות תכנית המתאר המקומית מס' 62 לירושלים. מחיר הזכייה הינו 15,398,311 ₪, ומשקף פוטנציאל תכנוני כפי שאף מיושם בימים אלו, במסגרת תכנית בנין עיר מס' 1120690-101, המצויה בשלבים של הליכים לקראת מתן תוקף.

להלן ניתוח המכרז:

תכנון:		
אזור מגורים 5		
זכויות בניה (50%)	620	
מס' יחיד	8	
מרפסות פנימיות	124	
סה"כ שטח ללא ממ"דים	744	
שווי למ"ר קרקע מבונה	14,000 ₪	
שווי מצב קודם (ללא ממ"דים)	10,416,000 ₪	
פוטנציאל - תכנית 1120690 (עין כרם הקטנה)		
מסחר	160	
מגורים - רגיל (ללא ממ"דים)	1,699	
מגורים - להשכרה לצמיתות (ללא ממ"דים)	566	0.5
סה"כ שטח אקו'	2,142	
שווי למ"ר קרקע מבונה	12,000 ₪	
מצב חדש	25,702,500 ₪	
בהפחתת עלות מטלה (גן ילדים וחצר, כ- 1 מלש"ח)	24,702,500 ₪	
השבחה	14,286,500 ₪	
היטל השבחה	7,143,250 ₪	
היטל השבחה במעוגל	7,140,000 ₪	
מחיר זכיה	15,398,311 ₪	
עלות פיתוח	1,071,689 ₪	
סה"כ	16,470,000 ₪	
שטח סחיר		
מסחר	160	
מגורים - רגיל (כולל ממ"דים)	1,987	
מגורים - להשכרה לצמיתות (כולל ממ"דים)	662	0.5
סה"כ שטח אקו'	2,478	
מחיר זכיה	16,470,000 ₪	
מחיר זכיה בתוספת היטל השבחה	23,610,000 ₪	
שווי למ"ר קרקע לפני דחיה לאישור תכנית	9,528 ₪	
בדחיה לאישור תכנית (3 שנים בריבית של 6%)	8,000 ₪	
שווי למ"ר קרקע למועד תוצאות המכרז במעוגל	8,000 ₪	

בהתאמה סבירה לזמן ביחס למועד הקובע לחוות הדעת, סביר כי המכרז משקף שווי של כ- 10,000 ₪ למר"מ.

עמוד 8 מתוך 10



• מסקנת שווי למגורים

בהתאם למפורט לעיל עולה כי ממוצע לשווי מ"ר בנוי בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס במבנים גבוהים הינו בסכום של כ- 32,000 ₪. בתאמה לנכס שבנדון מבחינת צפיפות יח"ד, עירוב שימושים, התאמה לזמן, שטחי יח"ד המוצעות וכיו"ב, סביר להביא בחשבון שווי למ"ר בנוי למגורים בסכום של כ- **34,000 ₪** (כולל מע"מ). השווי מגלם הצמדות סטנדרטיות של מקום חניה ומחסן ומשקף שווי לדירות **ללא** מרפסות, כפי בפרויקט שבנדון.

7. עלויות בניה:

להלן פירוט בדבר עלויות בניה צפויות להקמת שטחי המגורים בפרויקט (בהתאם למסמכי התכנית):

אומדן עלות בניה ישירה:

תיאור	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ עלות
שטחי עיקרי מגורים	24,000	7,000 ₪	168,000,000 ₪
שטחי שירות עיליים מגורים	6,000	7,000 ₪	42,000,000 ₪
שטחי שירות תת-קרקעיים	9,600	4,000 ₪	38,400,000 ₪
סה"כ אומדן עלויות בניה ישירה בפרויקט			248,400,000 ₪
סה"כ אומדן עלויות בניה ישירה במעגל			248,400,000 ₪

אומדן עלויות עקיפות:

תיאור	שטח / מס' יח"ד / עלות / שווי	עלות למ"ר / יח"ד	סה"כ עלות
תכנון ויועצים	240	50,000 ₪	12,000,000 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח	30,000	500 ₪	15,000,000 ₪
בלתי צפוי מראש	248,400,000 ₪	5%	12,420,000 ₪
חיבור חשמל - מגורים	240	4,000 ₪	960,000 ₪
הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	248,400,000 ₪	5%	12,420,000 ₪
שווק ופרסום	697,440,000 ₪	3.0%	20,923,200 ₪
משפטיות	816,004,800 ₪	1.5%	12,240,072 ₪
סה"כ אומדן עלויות עקיפות			85,963,272 ₪
סה"כ אומדן עלויות עקיפות במעגל			85,960,000 ₪

עלויות בניה ישירות ועקיפות (שטחי מגורים)	334,360,000 ₪
עלויות מימון (בשיעור 8%)	26,748,800 ₪

סה"כ עלויות בניה ישירות ועקיפות (שטחי מגורים)	361,108,800 ₪
סה"כ עלויות בניה ישירות ועקיפות (שטחי מגורים) במעגל	361,110,000 ₪

הערות:

- שטחי השירות התת"ק הינם עבור 240 מקומות חניה, בשטח של 40 מ"ר למקום (מגלם שטחי תמרון וכו').
- עלויות שיווק ופרסום חושבו כנגזרת מההכנסות, עלויות משפטיות חושבו כנגזרת מההכנסות כולל מע"מ (וזאת בהתאם לקווים המנחים). ביחס להכנסות צפויות ראה סעיף 7 להלן.

עמוד 9 מתוך 10



8. תחשיב:

מהות	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה למ"ר (ללא מע"מ)	סה"כ
שטחי מגורים	24,000	29,060 ₪	697,435,897 ₪
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ) במעוגל			
בניכוי רווח יומי מינימאלי נדרש (18%)			697,440,000 ₪
בניכוי עלויות בניה			591,050,847 ₪
יתרה לקרקע			361,110,000 ₪
שווי קרקע ליח"ד			229,940,847 ₪
שווי קרקע ליח"ד במעוגל			958,087 ₪
			1,000,000 ₪

ביקורת:

שווי קרקע ליח"ד כפי שנקבע משקף שווי של 10,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. לעניין זה נציין שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי דוד טיגרמן מיום 07.12.2020, ביחס לחלקה 140 בגוש 30408, רח' א.ד. גורדון 2, שכונת קריית יובל, ירושלים, במסגרתה נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה למגורים בסכום של 10,000 ₪ (כולל מע"מ), למועד קובע 23.01.2019.

9. סיכום:

סה"כ תחזוקה עבור מנע (20 שנה) : 17,956,653 ₪

סה"כ תחזוקה עבור בלאי / שבר (20 שנה) : 3,511,200 ₪

סה"כ תחזוקה עבור מנע ובלאי / שבר : 21,467,853 ₪

סה"כ שווי זכויות בניה (קרקע ליח"ד) : כ- 1,000,000 ₪

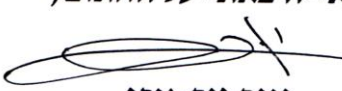
סה"כ תוספת נדרשת : $21.4 = 1,000,000 \text{ ₪ (קרקע ליח"ד)} / 21,467,853 \text{ ₪ (סה"כ תחזוקה)}$

10. מסקנה:

סה"כ נדרשת תוספת של כ- 21 יח"ד בשטח של כ- 100 מ"ר כ"א, היינו תוספת של כ- 2,100 מ"ר עיקרי למגורים.

11. הצהרה:

הריני מצהיר כי אין לי על עניין אישי במקרקעין נשוא הבדיקה, בבעלי הזכויות או במזמין הבדיקה וכי הבדיקה נערכה עפ"י מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראייה באתי על החתום,

יניב גוב-ארי
שמאי מקרקעין



נספח:

אומדן עלויות התחזוקה ביחס למגדל המגורים המוצע במסגרת הפרויקט הנדון מטעם 'קבוצת צוקים יועצי תחזוקה' (חברה המייעצת בנושא ניהול ואחזקת מבנים).

עמוד 10 מתוך 10

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)
Eliya Bensimon, Adv. (LL.B)

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן סימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 28 פברואר 2024

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

הועדה המחוזית לתכנון ובניה,

משרד הפנים

ירושלים

במסירה ידנית

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-0681288

מתחם אפשטיין- עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים

בשם מרשינו, אשר שמותיהם מפורטים להלן, שהנם בעלי זכויות בדירות מגורים בבניינים ברח' אפשטיין 1 ו- 3, וכן שמריהו לוי 2 ו- 4, במקרקעין הידועים כגוש 30343, חלקה 39, הגובלים עם תחום התכנית שבנדון, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת שבנדון, מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות המצורפת:

תת חלקה

שם

- | | |
|--------|----------------------------|
| 1 | א. בן ששון רבקה |
| 2 ו- 4 | ב. נחמני תמר ומשה |
| 6 | ג. דוד יעקב ואסתר |
| 12 | ד. טייכטל יצחק ולאה |
| 13 | ה. פרל חנה ואליעזר |
| 14 | ו. בן אור יהודית |
| 15 | ז. בן נון סימה |
| 17 | ח. פלקסין חוסה יוסף ושירלי |
| 18 | ט. מאור מרים רחל |
| 23 | י. תורגמן סיגלית ויואל |

<u>שם</u>	<u>תת חלקה</u>
יא. כהן דניאל ונעמי	24
יב. מאיר חדוה ועמוס	25
יג. האוסמן גבריאל יהודה וחוה	27
יד. הומינר שלמה ואסתר	29
טו. ירוסלבסקי אסתר	29
טז. ארן אסתר	30
יז. מרק קרולינה	31
יח. לביא תמר ואליהו	32
יט. שיבר עטרה ושלמה	(בעלי זכות שכירות)
כ. רויטל וזיו דדון	(בעלי זכות שכירות)

בכבוד רב ;

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-0681288

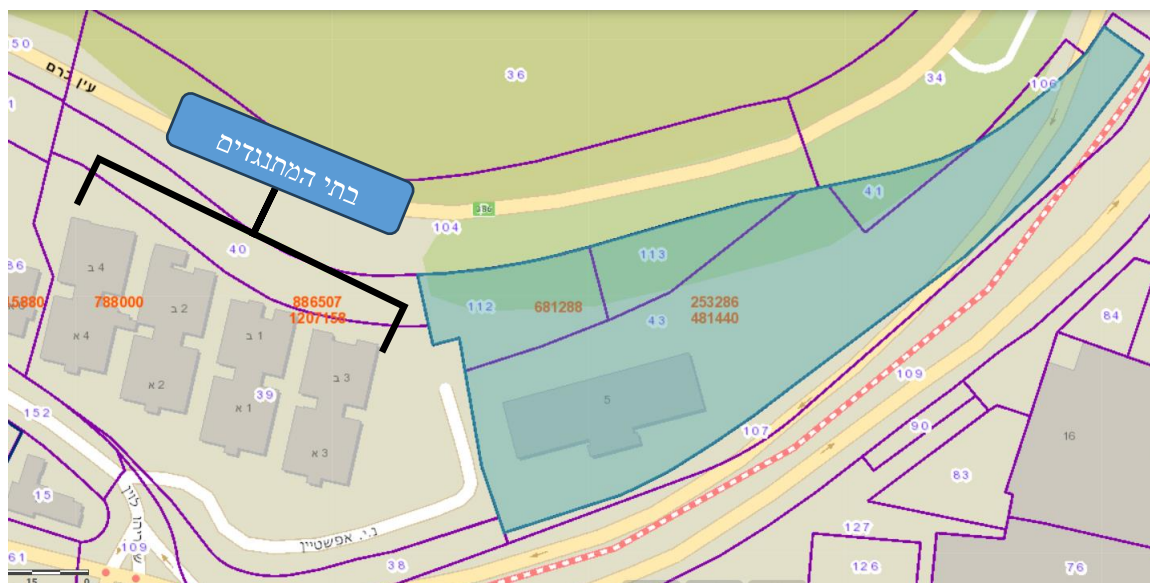
אנו, אשר שמותנו מפורטו להלן, מתנגדים לתכנית 101-0681288, מתחם אפשטיין- עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, כל זאת לפי סעיפים 100 עד 103 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), מכל הנימוקים שיפורטו להלן:

מבוא

1. התכנית שבנדון חלה על מתחם של כ- 7 דונם, בין הרחובות עין כרם מצפון וקרית יובל מדרום. התכניות התקפות, מייעדות את שטח התכנית כאזור מגורים 2 ומתירות בינוי בן 2-3 קומות. התכנית המופקדת מציעה הריסת הבינוי הקיים במגרש (בניין בן 3 קומות) ובנייה של מגדל מגורים בן 42 קומות מרח' קריית יובל זאת בנוסף למספר קומות עיקריות מתחת למפלס רחוב קרית יובל לשימושים נוספים, וכן קומות שירות.
2. המדובר בתכנית דורסנית, המנותקת מסביבתה, מתמקדת רק בשטח התכנית עצמו, כאילו אין דבר מסביבה. התכנית מציגה את המגדל המתוכנן בה בחלל ריק; אין כל חשיבות לגובה, אין כל חשיבות להיקף הבינוי, אין התייחסות לייעוד המגרשים הגובלים והסמוכים לתכנית, אין כל התייחסות למוסדות הציבור הסמוכים לשטח התכנית, אין כל חשיבות למפגש של התכנית עם סביבתה; **כלום**, רק נקודת מבט צרה ואגואיסטית והכל בכדי לאפשר היקף בינוי מסיבי על ציר הרק"ל וכמובן לא להפריע לרק"ל.
3. המתנגדים, מתנגדים נחרצות לתכנית המופקדת, וסבורים כי מן הדין לדחות אותה.
4. יחד עם זאת, המתנגדים "זכו" בכך שהם גובלים ממש בתחום התכנית, ומשכך, הנזק המיידית הצפוי להם מהתכנית אף עולה על הכאב שהם חולקים עם כל תושבי השכונה בגין קידום התכנית המופקדת.
5. על כן, ההתנגדות דנן, תתמקד בהיבט הפרטני של המתנגדים כתוצאה מהמפגש עם התכנית המופקדת, וזאת מבלי לפגוע בהתנגדותם הנחרצת לכל התכנית. המתנגדים יבקשו לדחות את התכנית מהטעמים המפורטים להלן או, לחילופין בלבד, לערוך בה שינויים, באם, חרף כל ההתנגדויות, יחליטו מוסדות התכנון ליתן לה תוקף.

בתי המתנגדים

6. המתנגדים כולם הנם בעלי זכויות או מתגוררים במקרקעין הידועים כגוש 30343, חלקה 39, ברח' אפשטיין מס' 1 ו-3 ושמריהו לוי' מס' 2 ו-4, הגובלים בחזית המערבית של תחום התכנית המופקדת, הכוללים 40 יחידות דיור ב-4 בניינים:



7. בנייני המתנגדים הנם בני כ-4 קומות, כאשר הבניינים הדרומיים הגובלים ברח' אפשטיין ושמריהו לוי' מתרוממים, לכל היותר כקומה אחת בלבד מעל מפלס רח' קריית יובל וחלקם אף מתחת למפלס רח' קריית יובל במלואם, תוך ניצול הטופוגרפיה ההררית במקום.

המקרקעין עליהם חלה התכנית

8. כאמור, התכנית חלה על מספר חלקות, במעין מתחם משולש אשר נוצר בין חלקת המתנגדים, לבין רח' עין כרם, ורח' קריית יובל.

9. לא יכולה להיות מחלוקת בדבר רגישות השטח הכלול בתחום התכנית, וקרבתו למוסדות ואתרים בעלי רגישות וחשיבות ציבורית למדינה בכלל ולעיר בפרט, לרבות הר הרצל, מוזיאון יד ושם, עין כרם ועוד, וכן במיקום עם נצפות משמעותית ביותר.

10. במצב המאושר, חלות מספר תכניות על שטח התכנית, המייעדות אותו בעיקר לאזור מגורים 2 וכן שטח ציבורי. התכניות החלות על המקרקעין מתירות בינוי מתון, של כ-2-3 קומות, ומאפשרות בניה של עד 82 יחידות דיור.

תכנית מתחם אפשטיין

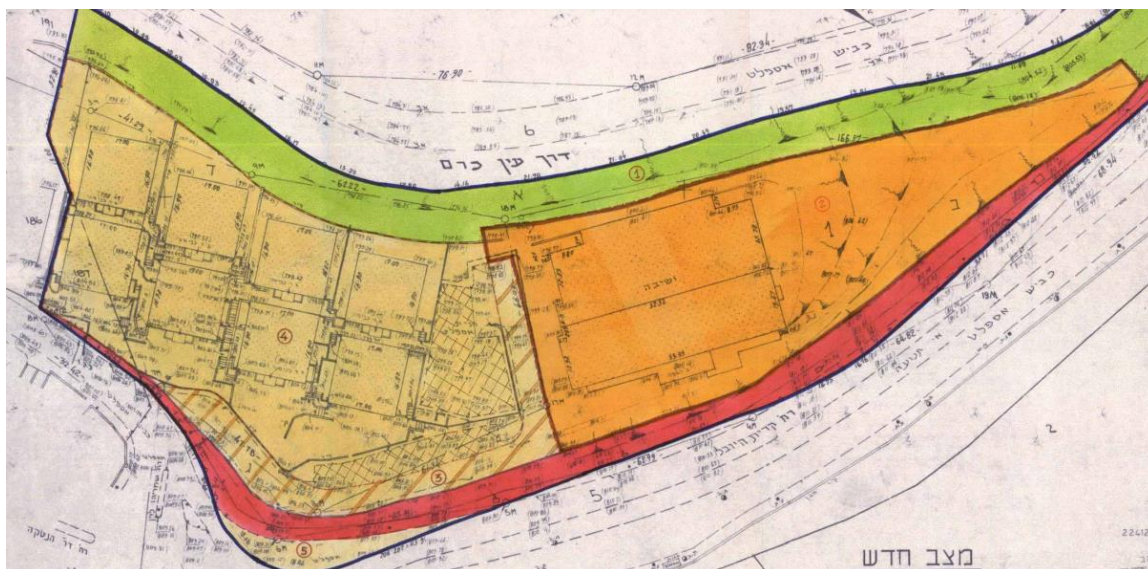
11. בתמצית, התכנית המופקדת הנה תכנית חריגה וגרנדיוזית, המציעה בתחומה בניה של כ- 50 קומות (42 קומות מתוכן, מעל מפלס רח' קריית יובל), וגובה אבסולוטי של כ- 200 מ"ר, ממפלס רח' קריית יובל, המתירה לא פחות מ- 240 יחידות דיור ועוד.

טענות המתנגדים

12. המתנגדים מצרים על קידומה של התכנית המופקדת, אשר קודמה בחוסר רגישות מוחלטת לסביבתה, ומבקשים להצטרף לכל הטענות אשר הועלו בעניין זה על ידי התושבים, המינהל הקהילתי וכן חבר המועצה עו"ד יוסי חביליו, ומבקשים לדחות את התכנית המופקדת, מכל הנימוקים אשר פורטו שם.

13. מכל מקום, ועל מנת לא לחזור על הדברים, המתנגדים יבקשו להתמקד בהתנגדות זו בממשק של התכנית המופקדת עם מקרקעי המתנגדים.

14. במצב המאושר, לפי הוראות תכנית 1752א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 ב- 4/1993, יועד חלקה הדרום מזרחי של חלקת המתנגדים, חלקה 39 כאמור לעיל, לדרך פרטית משותפת:



15. תכנית 1752א, קבעה כי אותה "דרך פרטית משותפת" שסומנה כמגרש חדש מס' 3, אשר נותרה כחלק בלתי נפרד מחלקת המתנגדים, תאפשר גישה למגרש המתנגדים וכן לתחום התכנית (אשר סומן כמגרש 2 בתכנית 1752א), וזאת כדלקמן:

11. דרך פרטית משותפת:

דרך הגישה המסומנת בתשריט כתום וחול
לסירוגין היא דרך גישה פרטית למגרשים
חדשים מס' 2 ו-4, ושטח 1,715 מ"ר.

16. כך גם נרשמה זיקת הנאה על מקרקעי המתנגדים, לטובת החלקות הידועות כחלקות 112 ו-
113:

זיקות הנאה			
תיקון זיקת הנאה	כפופה	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח המסומן באות A בצבע כתום	
לטובת	30343	112	364/2020/5 לשכת פרצלציה
לטובת	30343	113	

העתק הנסח של חלקה 30343 חלקה 39, מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

17. הדרך הפרטית המשותפת כאמור, תחילתה במפלס העליון, בסמוך לרח' קרית יובל, וסופה
במפלס החניות הפרטיות של חלקה 39, בחלקו הצפון מזרחי של מגרש המתנגדים, קרי- הפרש
גבהים של כ- 10 מ'. המדובר בדרך צרה, לא תקנית, דרך גישה מאולצת לשימוש מצומצם של
דיירי הבניינים בחלקה 39 והבינוי הקיים בשטח התכנית המופקדת, נכון להיום.

18. הבניין הקיים היום בתחום התכנית המופקדת משמש למוסדות חינוך.

19. השימוש המשותף בדרך הפרטית, לאור השימוש הציבורי במגרש בתחום התכנית, מייצר,
מטבע הדברים, מטרדים יומיומיים. השימוש של באי המגרש הציבורי, אינו מסתכם במעבר
כלי רכב, בהתאם לזיקת ההנאה לטובת החלקות האמורות, אלא נעשה גם שימוש לחניה, הן
בשטח הדרך, באופן החוסם את הגישה לבתי התושבים, ואף פולש גם לשטחים החורגים משטח
הדרך הפרטית.

20. המטרדים האמורים, המקשים בצורה בלתי נסבלת, על חיי הדיירים בחלקת המתנגדים, יהפכו
לקטסטרופה של ממש ככל שחלילה תתאפשר גישה כלשהי ברכב, דרך חלקה 39, לבינוי
המגלומני המתוכנן בשטח התכנית המופקדת, הכולל עירוב שימושים, ובכלל זה שימושים
מושכי קהל רב.

21. על כן, מבלי לפגוע בכל יתר דרישות במתנגדים, הם פונים לוועדה הנכבדה, להורות על איסור
כל גישה לתחום התכנית, לרבות מעבר כלי רכב, דרך חלקה 39, בין אם לאחר הקמת הפרויקט
ובין אם במהלך החפירה/הבניה, וזאת מכל הטעמים שיפורטו להלן.

22. התכנית המופקדת, בנספחי התנועה שנכללו בה, מציעה חניונים תת-קרקעיים, מתחת למבנים המתוכננים בתחום התכנית, אשר הגישה אליהם, הנה מהחזית הצפון מזרחית של תחום התכנית.

23. ואולם, נספחי התנועה של התכנית הנם מנחים בלבד.

24. כמו כן, אין כל הוראה בתכנית האוסרת על גישה ברכב מהחזית המערבית של התכנית, דרך חלקה 39, ובפרט השטח אשר יועד כאמור ל"דרך פרטית משותפת" בתכנית 1752א.

25. החשש של התושבים, מקבל חיזוק, עת הוראות התכנית קובעות, בסעי' 4.4(ו)(11), במנותק ובסתירה לנספחי התנועה שלה, כדלקמן!!!:

11. הכניסה לחניון בתא שטח מס' 1 תהיה בזיקת הנאה למעבר ברכב מתא שטח מס' 2 ו-3 ותשמש את בעלי הזכויות בתא שטח מס' 1.

26. הוראה דומה נקבעה גם בסעי' 6.8(11) להוראות התכנית!!!.

27. יובהר כי תא שטח 3, מיועד לפי תשריט התכנית, לשטח ציבורי פתוח, וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח זה, ממילא מתנגשת באופן ישיר עם השימושים בשטח כשטח פתוח ציבורי.

28. משכך, נדרש לשנות את סעי' 4.4(ו)(11) ואת סעי' 6.8(11), כך שתבוטל כל אפשרות לכניסה לחניון בתא שטח 1, מתא שטח 3, בכלי רכב, תוך ביטול ההתייחסות לזיקת הנאה למעבר ברכב מתא שטח מס' 3 לתא שטח 1. יש לקבוע כי הוראה זו מהווה סטייה ניכרת.

29. כך גם יש להבהיר בסעי' 4.2(א)(14) כי הכניסה לחניון התת קרקעי בכל מקרה לא תהיה מחלקה 39 או מכל חלק מהחזית המערבית של הפרויקט.

30. כאמור לעיל, המתנגדים גם דורשים הוראה מפורשת הקובעת כי הגישה ברכב לשטח התכנית, תעשה אך ורק דרך שטח זיקת הנאה למעבר ברכב, המוצגת בנספחי התנועה, מתא שטח מס' 2, וכן כי ייקבע שסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

31. עוד יודגש כי אם המטרה הנה לאפשר גישה למטיילים לשטח השצ"פ בתא שטח 3 וכן להמשך השצ"פ הגובל בתא שטח 3, תוך שימוש בחניון התת קרקעי בשטח התכנית, אז יש להבהיר כי תאפשר חניה ציבורית בתחום התכנית, וכן לדרוש מהיזמים לדאוג לכך שתהיה מעלית אשר תאפשר גישה רגלית משטח התכנית לתא שטח 3, ותיקבע זיקת הנאה להולכי רגל מתא שטח 1 לתא שטח 3.

32. עוד יבקשו המתנגדים לקבוע הוראות בדבר ביטול הייעוד של דרך פרטית משותפת בחלקה 39, גם אם יהיה צורך בצירוף חלקה 39 לשטח התכנית, וכן לקבוע בתכנית הוראות בדבר ביטול זיקת ההנאה למעבר כלי רכב הרשומה בחלקה 39 לטובת חלקות 112 ו-113.

שטחי התארגנות, גישה לשטח התכנית בזמן העבודות וכן צמצום מטרדים במהלך תקופת הבניה

33. לאור היקפי הבינוי המוצעים בתכנית המופקדת, לא יכולה להיות מחלוקת, כי ענייננו בתכנית אשר ביצועה צפוי לקחת שנים רבות, תוך גרימת מטרדים ואתגרים קשים לכל תושבי האזור, ובפרט לדיירים הגובלים ממש בתחום התכנית, לרבות השפעה שלילית על חיי המתנגדים, גם בשלב ההקמה, אשר תהיה נכבדה ומכבידה, בלשון המעטה.

34. נושא מיקום שטחי ההתארגנות בשטח התכנית ביחס לבתי המגורים במקום הנו בעל השפעה משמעותית באשר להיקף המטרדים לתושבים לאורך כל שלב החפירה והבניה.

35. על אף היקפי הבינוי המוצעים בתכנית כאמור, רגישות האזור, והקרבה המיידית לבנייני המתנגדים, התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן לעניין מיקום שטחי ההתארגנות, ואופן הגישה של רכבי העבודה בזמן החפירה והבניה.

36. המתנגדים יבקשו כבר עתה לקבוע כי שטחי ההתארגנות בפרויקט ייקבעו בתחום התכנית עצמה, וכן שאלה ימוקמו בחזית המזרחית של תחום התכנית, בשטח המרוחק מבתי המתנגדים.

37. כך גם יבקשו המתנגדים לקבוע במפורש כי לא תותר כל גישה של רכבי עבודה לתחום הפרויקט דרך חלקה 39, אלא רק מכיוון מזרח.

38. המתנגדים יוסיפו כי הדו"ח הסביבתי אשר צורף לתכנית, אינו נותן מענה לבחינת הפגיעה הצפויה במתנגדים, בבתיהם ובשטחי הגישה אליהם, וכן לא לאמצעים הדרושים לצורך מניעת המטרדים הצפויים להם, הן כתוצאה מהבינוי הסופי והן במהלך החפירה והבניה עצמה.

39. המתנגדים יבקשו להשלים את הדו"ח הסביבתי בהתייחס להשפעת הבינוי המוצע בתכנית המופקדת על מקרקעיהם, למטרדים הצפויים במהלך הבניה, וכן לאמצעים הדרושים ומתחייבים לצמצום המטרדים כאמור.

לחילופין בלבד, ולאור הסמיכות המיידית של בתי המגורים של המתנגדים לתחום התכנית, תתבקש הועדה הנכבדה להוסיף התייחסות מפורשת לצורך בביצוע הבדיקות המפורטות לעיל בהתייחס לבתי המתנגדים וזאת כתנאי לדיון בבקשה להיתר בניה ראשון (חפירה או בניה

מכח התכנית), וכן לקביעת כל האמצעים הדרושים לצמצום המטרדים, וזאת כתנאי שיירשם בהיתר.

בטיחות השימוש בדרך הגישה לבתי המתנגדים

40. התכנית המופקדת מאפשרת בניה מסיבית בקו בניין "תת-קרקעי" 0, עם חלקת המתנגדים.

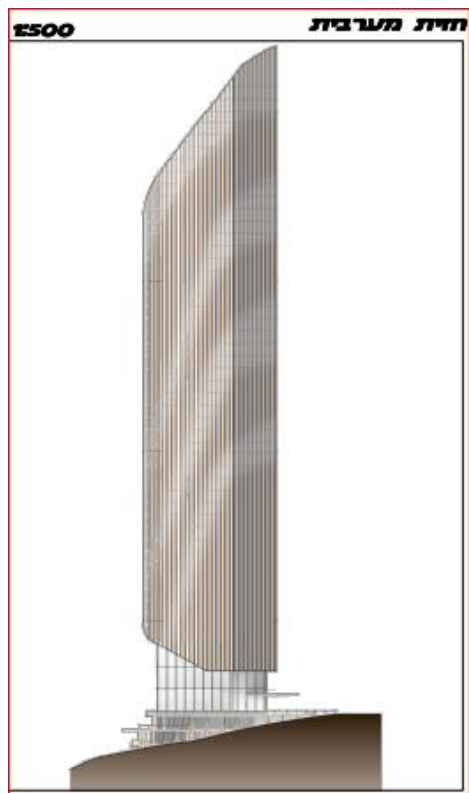
41. אלא שאין כל התייחסות לכך שהבניה בקו 0 כאמור, גובלת בדרך הגישה של המתנגדים לבתיהם.

42. המתנגדים יבקשו לקבוע באופן חד וברור בהוראות התכנית, כי החפירה והבניה בגבול עם חלקה 39 יבוצעו באופן המבטיח אי פגיעה ביציבות דרך הגישה לבתי המתנגדים בכל עת, וכן מבטיח שימוש רציף בה על ידי בעלי הזכויות בחלקה 39, ללא כל הפרעה.

הפגיעה התכנונית במתנגדים ובבתיהם

43. מבלי לפגוע בהתנגדותם הנחרצת של המתנגדים לתכנית, ובטענותיהם כנגד עצם התכנית המופקדת, היקפי הבינוי המוצעים בה, גובה הבניה, ואופייה, יטענו המתנגדים כי התכנית מנותקת ומתעלמת לחלוטין מהתושבים בסביבה באופן דורסני, ללא כל מאמץ להשתלב בסביבה, בין אם בהתייחס לבינוי הקיים ובין אם בהתייחס לבינוי עתידי.

44. כך מוצגת החזית המערבית של הבינוי בגבול עם המתנגדים (מתוך נספח בינוי- חזיתות) :



45. על כן, בחזית המיידית עם המתנגדים, לא פוגשים בינוי המשתלב בסביבתו, אלא קיר תמך, בקו בניין 0, המתייחס לחזית עמם כחזית אחורית, תוך התעלמות בוטה מהם ונקיטת מאמצים אפסיים לרכך את המפגש עם חלקתם, או לכבד אותם בבינוי מכבד, המתייחס לעובדה שרוב הדירות בחלקה 39 הן דירות המצויות מתחת למפלס רח' קריית יובל.

46. המתנגדים יבקשו להתייחס, כראוי וכמתחייב, לטופוגרפיה הקיימת במקום, ולאפשר בינוי בקו 0 בתחום התכנית, רק מקום שאכן מדובר בבינוי תת קרקעי, גם יחסית לחלקה 39 ולא רק למפלס רח' קריית יובל. כך גם יבקשו המתנגדים לתקן את התכנית ולקבוע כי, בכל מקום שנקבע בה קו בניין של פחות מ- 3 מ' עם גבול חלקה 39, ייקבע כי קו הבניין לא יפחת מ' 3 מ' לכל בינוי בחזית עם חלקה 39, שלא יהיה תת-קרקעי במלואו יחסית למפלס הקרקע הגובלת עמו.

47. עוד יבקשו המתנגדים לקבוע במפורש בהוראות התכנית, כי קירות התמך שייבנו בגבול עם חלקה 39, וכן בחזיתות האחרות, לא יעלו בכל מקרה על גובה 1.2 מ' מעל מפלס הקרקע הגובלת עמם, וכי קירות תמך בגובה העולה על האמור, יהיו מדורגים עם מרווח ראוי ביניהם ותכנון נטיעות בדירוג קירות התמך, על מנת למנוע את החזית האימתנית המוצגת בנספחי הבינוי במפגש עם החזיתות השונות.

פגיעה קשה בבתי המתנגדים, שינוי מהותי לאופי הסביבה ופגיעה בנושא בערך נכסיהם

48. המתנגדים יטענו כי התכנית המופקדת משנה באופן מהותי את אופי הסביבה שלהם, משנה לרעה את פני השכונה ללא היכר ואף מאפילה על מוסדות הציבור החשובים בסביבתה.

49. כפי שצויין לעיל, המתנגדים סבורים כי הדו"ח הסביבתי אשר צורף לתכנית, לא ייחס חשיבות לבחינת השפעת התכנית והפרויקט המוצע בה על מקרקעי המתנגדים ועל חייהם.

50. המתנגדים יוסיפו כי התכנית תגרום בהכרח לפגיעה משמעותית בערך נכסיהם.

51. ויודגש, המתנגדים אינם מבקשים להקפיא את התכנון בסביבתם, ואולם, על מוסדות התכנון להבטיח כי הפגיעה בתושבים הקיימים, ככל שהנה בלתי נמנעת, תהיה סבירה ומאוזנת. בענייננו, המתנגדים סבורים כי הפגיעה בהם הנה בוטה ובלתי סבירה.

לסיכום

מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית במתכונת המוצעת או לחילופין להורות על תיקונה כמבוקש בהתנגדות זו.

המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות בעת הדיון, והם שומרים לעצמם את הזכות לצרף להתנגדות זו חוות דעת מקצועיות נוספות מטעמם, ובכלל זה חוות דעת שמאית ו/או חוות דעת תכנונית ו/או תנועתית ו/או הנדסית.

המתנגדים תומכים בהתנגדות זו בתצהיר של ה"ה חנה פרל ושלמה הומינר, אשר בידיעתם מלוא העובדות הקשורות להתנגדות המפורטת לעיל.

בכבוד רב,

פרל חנה ואליעזר	בן ששון רבקה	תורגמן סיגלית ויואל
בן אור יהודית	נחמני תמר ומשה	כהן דניאל ונעמי
הומינר שלמה ואסתר	דוד יעקב ואסתר	מאיר חדוה ועמוס
ירוסלבסקי אסתר	טייכטל יצחק ולאה	האוסמן גבריאל יהודה וחנה
פלקסין חוסה יוסף ושירלי	בן נון סימה	ארן אסתר
מרק קרולינה	מאור מרים רחל	לביא תמר ואליהו
רויטל וזיו דדון	שיבר עטרה ושלמה	

תצהיר

אני הח"מ אלמה בלמיר, ת.ז. 057058745, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת
שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מתנגד/ת לתכנית 101-0681288 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.
הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.

חתימה:

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 29/2/2024 הופיע/ה בפני, מר אלמה בלמיר הנושא/ת
ת.ז. 057058745 ואחרי שהוזהר/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי /תהיה צפוי/ה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא /תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין
שירין ברגותי-מלחם, ע"ד
מ.ר. 2878
מלחם גיטליץ
משרד ע"ד
המקד גיטליץ 16 א', ירושלים

תצהיר

אני הח"מ חנה סל, ת.ז. 007942147, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת
שאם לא כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מותנגדת/ת לתכנית 101-0681288 והנני מגישה/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.
הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדותי ידועות לי.

חתימה: ח. סל

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 28/2/2024 הופיעה בפני, א' חנה סל הנושא/ת
ת.ז. 007942147 ואחרי שהוזהרה/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי מתהיה צפויה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא מתעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

שירין כרמלי-מלחם, עו"ד
מ.ר. 28787
מלחם גיטליץ, משרד עו"ד
המלך גיורא 6 א, ירושלים

חתימת עורך-הדין



40228

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30343 חלקה: 39

הנכס נוצר ע"י שטר:	15352/1998	מיום:	16/12/1998	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	7,612	41	מוסכם	15352/1998	12402/98
הערות:	מבנה II - י.ג. אפשטיין 1 מבנה III - רח' שמריהו לוי 2 מבנה IV - רח' שמריהו לוי 4				
כתובת:	מבנה I י.ג. אפשטיין, ירושלים				

זיקות הנאה

זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח המסומן באות A בצבע כתום				כפופה	תיקון זיקת הנאה
364/2020/5 לשכת פרצלציה	112		30343	לטובת	
	113		30343	לטובת	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.20	קרקע	I	12/464

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א'	אדום	מרפסת לא מקורה	2.80
ב'	אדום	מרפסת לא מקורה	3.80

בעלויות

מכר	בן ששון רבקה	ת.ז.	007830722	1 / 2	31391/2017/15
מכר	בן ששון רבקה	ת.ז.	007830722	1 / 2	31391/2017/15

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	31391/2017/16
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.20	קרקע	I	12/464



40228

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30343 חלקה: 39

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג'	צהוב	מרפסת לא מקורה	3.80
ד'	צהוב	מרפסת לא מקורה	2.80

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	15352/1998
-----------------	------------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות ללא תמורה	נחמני תמר	ת.ז.	1273078	1 / 2	14610/1999/3
עודף	נחמני משה	ת.ז.	6408508	1 / 2	14610/1999/4
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2023	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
118.20	ראשונה	I	12/464

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה'	ירוק	מרפסת לא מקורה	3.80

בעלויות

מכר	אביחיל אליהו	ת.ז.	0920680	1 / 2	20097/2017/23
מכר	אביחיל רבקה	ת.ז.	6297551	1 / 2	20097/2017/23

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	20097/2017/24
הערות:			

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
118.60	ראשונה	I	12/464

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ו'	כחול	מרפסת לא מקורה	3.80



40228

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30343 חלקה: 39

בעלויות

15352/1998	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

חכירות

13692/2003/1	1 / 2	06408508	ת.ז.	נחמני משה	העברת שכירות
13692/2003/1	1 / 2	12730784	ת.ז.	נחמני סרנלה תמר	העברת שכירות
בשלמות		חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	תאריך סיום: 31/03/2023	רמיה: ראשית

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
123.10	שניה	I	12/464

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ז'	אדום	מרפסת לא מקורה	2.80
ח'	אדום	מרפסת גג	141.20

בעלויות

31391/2017/17	1 / 2	055390389	ת.ז.	שפר שלמה	מכר
31391/2017/17	1 / 2	055390389	ת.ז.	שפר שלמה חיים	מכר

משכנתאות

9829/1999/2	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה
7965/2010/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

31391/2017/18				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
123.10	שניה	I	12/464