

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaelak.law@gmail.com

06 מאי 24

כ"ח ניסן תשפ"ד

באמצעות דוא"ל-

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1106178 רח' הדף היומי 1, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית הנדונה מטעמים של בעלי הזכויות במרבית תתי החלקות בחלקה שבתחום התכנית.

נודה על זימון המתנגדים באמצעות הח"מ לעת הדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

העתק: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
התנגדות לתכנית מס' 1106178-101 רח' הדף היומי 1, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 1106178 (להלן: "התכנית המופקדת" או "התכנית") הכוללת בתחומה את חלקה 63, בגוש 30718, ששטחה הוא 4,927 מ"ר (להלן: "החלקה"), בשכונת רמות בירושלים. מגישת התכנית הינה בעלת זכויות בחלקת משנה 21 שבמבנה II אשר הכניסה אליו הינה מרח' הדף היומי.

מגישי ההתנגדות הם בעלי הזכויות ב- 19! מתוך 23 חלקות משנה באותה החלקה, ביחידות מגורים במבנה מס' I שהכניסה אליו מרחוב יוסף שכטמן (שהוא בית משותף ביחד עם מבנה II).

לכתב ההתנגדות מצ"ב:

* **יפויי כח.**

* תצהירו של מר מרדכי קרויזר, בעל זכויות בחלקת משנה 8, בבניין I ברח' יוסף שכטמן 6, המוגש בשמו ובשם יתר המתנגדים הנמנים עם בעלי יחידות המגורים בבניין I שבחלקה.

כללי:

1. התכנית המופקדת כוללת הוראות בינוי המיועדות לחול על חלק ממבנה II ברח' הדף היומי 1 הבנוי בחלקה, **ועיקר מטרתה** - תוספת שתי קומות עבור שתי יחידות דיור חדשות והרחבת מבנה אחד מתוך שלושה מבנים קיימים במבנה II, וכן תוספת שני מחסנים ו-3 מקומות חניה.
 2. ייאמר כבר עתה, כי המדובר ב"גלגול שני" של תכנית דומה קודמת שמספרה- **101-0610063 (להלן: "התכנית הקודמת")**. התכנית הקודמת עסקה בהרחבה זהה אלא ששם דובר בהרחבת **שלושת המבנים** במבנה II ואשר לאחר הגשת התנגדות מטעמם של המתנגדים, תוך השקעת זמן ומשאבים רבים מצד המתנגדים - **לא קודמה ונדחתה**. כעת מוגשת תכנית הכוללת **בינוי זהה**, כביכול **עבור בית אחד בלבד מתוך שלושת הבתים** במבנה II, יש להניח במטרה לבחון אם התכנית תאושר ואז תוגש אותה תכנית למעשה עבור שני הבתים הנוספים.
 3. **להתנגדות זו מצורפות חוות הדעת שצורפו כנספח להתנגדות שהוגשה לתכנית הקודמת, אשר מרבית האמור בהן רלבנטי גם להתנגדות זו** הואיל והמדובר בתכנון כמעט זהה אם כי כאמור, הבינוי מבוקש כעת עבור בית אחד מתוך שלושת הבתים במבנה II - והמתנגדים יפנו לחוות דעת אלה כחלק בלתי נפרד מטענותיהם בכתב ההתנגדות.
- ** חוות דעתה של אדריכלית נעמי זירי וחוות דעתו של שמאי מקרקעין עופר כהן-כהנא (חוות הדעת שהוגשו כחלק מההתנגדות הקודמת) - מצ"ב כנספחים 1 ו- 2 בהתאמה.

4. מבנים I ו-II בנויים באותה חלקה ומהווים ביחד "בית משותף".
5. על פי הרשום בהוראות התכנית, התכנית המופקדת כפופה לתכניות מק/5022א' ו-5166ב' והוראותיה מחליפות את הוראות תכניות 62 ו-8117.

6. **מגיש התכנית:** בהוראות התכנית המופקדת נרשם: "נחמה קנר" בעלת הזכות בחלקת משנה 21 שהיא גם מגישת התכנית הקודמת.

7. המתנגדים:

- כאמור, המתנגדים הם בעלי זכויות בדירות הכלולות במבנה I שבחלקה, שהינו בית משותף עם מבנה II.
- איכות והנאת המגורים בדירות המתנגדים וערך דירותיהם צפויים להיפגע באורח ניכר אם וככל שיאושר הבינוי מושא התכנית.
- נסח מרוכז ותקנון הבית המשותף- מצ"ב **כנספחים 3 ו-4 בהתאמה**.

8. המתנגדים יטענו בפתח הדברים כי דין התכנית להדחות בין היתר מהטעמים כדלקמן:

- 8.1 אישור התכנית יגרום לפגיעה קיצונית ובלתי סבירה בדירות שבמבנה I הקיים, כאמור, באותה חלקה עם מבנה II ומהווה עימו בית משותף.
- 8.2 **התכנית אינה ממלאת** אחר הדרישה שבסעיף 21(2) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016:

"(2) אם התכנית כוללת, הרחבה או הריסה במבנה או אגף אחד בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, ובמבנה או אגף זה בלבד, יראו אותו כבית משותף לעניין מי שהוא בעל דירה הרשאי להגיש את התכנית, ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית המורכב;"

- 8.3 הבינוי מושא התוכנית ייצור חומה שתתנשא אל מול דירות המתנגדים ובפרט למול חלקת משנה 6 – משפחת לנדמן הנמנה על המתנגדים, ותגרום להסתרה מוחלטת של הנוף הנשקף מדירותיהם ואף להסתרת קו הרקיע, וכן תחסום את אור השמש ואת זרימת האוויר ובנוסף תגרום לפגיעה בפרטיות ולהיזק ראייה.
- 8.4 זאת ועוד: הבינוי מושא התוכנית צפוי לפגוע באורח ניכר בפרטיות מגורי המתנגדים ובאיכות חייהם ולמטרדים נוספים וכפועל יוצא, עתיד לפגוע באורח ניכר בערך דירותיהם.
- 8.5 התכנית לו תאושר צפויה ליצור "תקדים שלילי" גם עבור הבתים הנוספים שמבנה II ולמעשה תאפשר- תוך פגיעה קשה בכלל המתנגדים- את הבינוי שהתבקש בתכנית הקודמת אשר בדין לא אושר ולא יצא אל הפועל.
- 8.6 בינוי כאמור של קיר אימתני הגובל בחצר פרטית אף צפוי לגרום לסכסוכי שכנים ובעיות משפטיות רבות, המדובר במצב שאינו סביר מבחינה תכנונית ומבחינה קניינית.
- 8.7 מהבחינה הקניינית- המתנגדים מהווים כאמור 82% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ובבית המשותף. מבלי לפגוע בכלל טענותיהם הקנייניות של המתנגדים, הגם שבתקנון הבית

המשותף ישנה התייחסות לחישוב נפרד ביחס לכל בניין בכל הנוגע להוראות פרק ו' סימן ג'1 חוק המקרקעין – הרי שפרק זה מתייחס לשינויים ברכוש המשותף בעת הרחבת דירה בעוד שבתכנית המופקדת המדובר בתכנית לתוספת יחידות דיור בחלקה ועל כן גם מההיבט הקנייני, נדרשת הסכמת המתנגדים כדי לממש את הבינוי ככל שהתכנית תאושר והמדובר בתכנית נעדרת רוב קנייני שאינה ניתנת לביצוע.

9. רקע תכנוני:

- 9.1 האזור כולל בתי מגורים בני 2-4 קומות, במתכונת של בינוי מדורג שאינו חוסם מבטים לעבר הנוף הייחודי הנשקף כיום מדירות המתנגדים.
- 9.2 התכנית מיועדת לחול על מבנן אחד בתוך מבנה II שאמור לכלול יחידת דיור אחת ב-2 קומות, אשר הכניסה אליו הן מרח' הדף היומי 1, בעוד אשר הכניסות לדירות במבנה I הן מרח' שכטמן.
- 9.3 התכניות הרלוונטיות לענייננו הן:
 - 9.3.1 תכנית 2939 שאושרה בשנת 1985 - היא התכנית המקורית אשר מכוחה נקבע הבינוי בחלקה תוך חלוקתה לארבעה מגרשים ביעוד מגורים 1, קרי: בניית מבני מגורים בני 3-4 קומות.
 - 9.3.2 תכנית 3843 שאושרה בשנת 1992, קובעת בינוי ל-3 יח"ד נוספות ל-20 יח"ד הקיימות במגרש 4, אשר הן הדירות הכלולות במבנה II.
 - 9.3.3 תכנית 5803 שאושרה בשנת 2001 - מאפשרת הרחבת דיור לתוספת חדר לדירות המתנגדים (לכיוון מבנה II), ללא תוספת יחידות דיור.
 - 9.3.4 תכנית 8117 שאושרה בשנת 2003 - מאפשרת הרחבות דיור לדירות העליונות במתחם, ללא תוספת יחידות דיור.

טעמי ההתנגדות:

10. שינוי כליל של אופי הבינוי בחלקה תוך חריגה ניכרת מהמדיניות התכנונית:
 - 10.1 המדובר כאמור בשני בניינים הבנויים בחלקה אחת, והמהווים בית משותף אחד.
 - 10.2 התוכניות הרלבנטיות אשר אושרו עד כה ואשר חלות בחלקה, קבעו הרחבות דיור מדורגות ומתונות, ללא כל אפשרות לתוספת יחידות דיור- באופן זה התאפשרה מחד הרחבת דיור מתונה ובד בבד, נשמר הנוף הפתוח הנשקף מהבתים-
 - 10.2.1 בתכנית 5803 משנת 2001 – התאפשרה הרחבת דיור שוויונית ומתונות למתחם כולו, ונקבע במקביל בסעיף 19 להוראות התכנית כי: "לא תותר הגדלת מס' יחידות הדיור הקיימות בבניין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין...". עוד נרשם בסעיף 1א: "מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיוורור תאורה ואיכות חיים".
 - 10.2.2 בתכנית 8117 משנת 2003 – נקבעו הרחבות הדיור לדירות העליונות במתחם וגם בתכנית זו, בדומה, נקבע בסעיף 19. להוראות התכנית כי: "מודגש בזאת

כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות
בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין..”

10.3 כך, נשמר לאורך השנים אופי התכנון, במחשבה מעמיקה על אפשרות להקלת מצוקת דיור באופן של הרחבת הדירות, אך מבלי שהבניה כאמור תפגע באופי המתחם וברווחתם של השכנים.

10.4 את ההיגיון והרצף התכנוני מבקשים כעת להפר, לטובת דירה אחת בחלקה אבל מבקשת לייצר תוספות בינוי החורגות כליל מהאופי וממדיניות התכנון באזור- הן ביצירת תוספת בינוי שפוגעת באופן בלתי סביר ובלתי מידתי בתושבים הסמוכים והן באופן של הוספת יחידות דיור- אין לכך כל הצדקה ואין לאפשר זאת.

11. תכנון לקוי ובלתי סביר :

11.1 התכנית למעשה מתעלמת מבניין המתנגדים המצוי כאמור באותה חלקה- אין הצגה של הבינוי הקיים, של הפתחים, המרחקים וזאת יש להניח על מנת ליצור מצג לפיו אין פגיעה בבניין הנוסף בחלקה ואולם המדובר במצג שווא מטעה הואיל וקיימת פגיעה ניכרת, בלתי מידתית ובלתי סבירה תכנונית בבתי המתנגדים.

11.2 כך לדוגמא, בדירה הגובלת בבית המבקשים מתגוררת משפחת לנדמן הבעלים של חלקת משנה 6 בבית המשותף. לדירה זו יציאה לחצר המוצמדת לדירתם וכך חלונות הפונים למבנה II.

11.3 זאת ועוד, התכנית גם מתעלמת מתכנית מאושרת 5803 החלה בחלקה המאפשר למבנה I לבצע תוספת חדר לדירותיהם משמע- **במצב הסופי יותר מרווח מינימלי בין הבניינים של 3.45 מ'! שאינו סביר ואינו מקובל תכנונית.**

12. הפגיעות במתנגדים ובהנאתם מקניינם- בלתי סבירות ובלתי מידתיות :

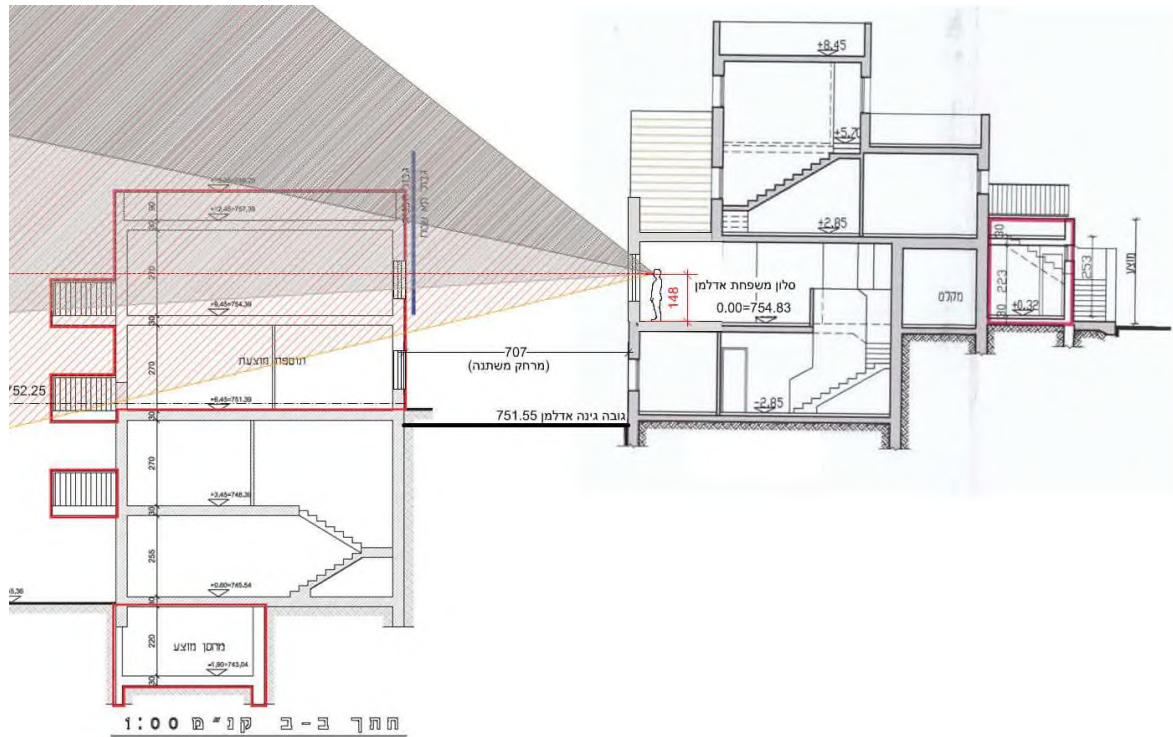
12.1 במצב הקיים, גג דירת המבקשת ויתר הבנוי במבנה II מגיע לגובה חצר הדירות במבנה I כך שקיים דירוג המונע הסתרת נוף וחסידמת אור ואויר בין הבניינים :

המצב כיום :



הדמיות של המצב לו יאושר הבינוי בתכנית (מתוך הנספחים להתנגדות הקודמת בה התבקש בינוי זהה לכל הבתים במבנה II אך כמובן רלבנטי בהתאמה גם לתכנית זו):





12.2 לו יאושר הבינוי המבוקש בתכנית, למול חלקת משנה 6- יתנשא קיר גבוה שיחסום כליל את המבט לנוף, את האור, האויר ויצור דירת מרתף חשוכה למול קיר אימתני וזאת עוד טרם ביצוע ההרחבה לה זכאי הבית בחלקת משנה 6!

12.4 יודגש, כי בחלקת משנה 6 המדובר בחזית יחידה של חלונות בשתי הקומות בבית, כך שמשמעות הדבר סגירת כל החלונות של דירה זו תוך החשכה מוחלטת וחסימת האויר לדירת זו.

12.5 בנוסף, יגרמו היזק ראייה ופגיעה חמורה בפרטיות.

12.6 כפי שנקבע בחוות דעתה של אדריכלית נעמי זירי המהווה חלק מנספח 1 לגבי הפגיעות הרבות הצפויות בבתי המתנגדים, ודברים אלה יפים גם לבינוי המבוקש בתכנית המופקדת:

"המצב המוצע הופך את החצר הפרטית של המתנגדים ליחצר אחורית של בניין רב דיירים. כל מה שלא ירצו להראות בחזית הראשית של דירותיהם יעבירו לחזית האחורית שלהם. ומה שיתגלה לעיני הדיירים הוותיקים, הרגילים לנוף פתוח, יהיה קיר מכוער, מסתורי כביסה, מנועי מזגנים...נוצר מצב בלתי נסבל של חדירה ברוטלית אקוסטית וויזואלית לפרטיות בשל חלונות הצופים ישירות לתוך בתי השכנים ממרחק קטן ביותר. וזאת במצב שעדיין לא נבנו הרחובות הדיור המאושרות."

...

4. עוד מבט על הנוף, כדי לשים דגש על חשיבותו המהותית במקרה זה. החזית הדרומית של הבינוי במתחם מתאפיינת בבניה מדורגת. החשיפה לדרום והחשיפה לנוף מהוות איכויות יסוד בכל הדירות במתחם. לא מדובר כאן בהסתרה חלקית של נוף שכונתי הנשקף מחלונות חדרי השינה. כאן מדובר על דירות שייחודן והסיבה לרכישתן היה מיקומם במרומי הגבעה, ופתיחותן לנוף גבעות ירושלים מאופק עד אופק..

5. הבנין המוצע יוצר חומה בגובה 7 מטר. חומה זו חוסמת חדירת שמש וזרימת אויר חופשי. בשל אופי הבנייה המדורגת, זרימת האוויר מגיעה לדירות הקיימות בעיקר מהכיוון הפונה לנוף, הכיוון שמוצע לחסום אותו..

12.7 זאת ועוד, צפויה להיגרם **ירידת ערך ניכרת** לבית בחלקת משנה 6- כאמור כחלק מההתנגדות לתכנית הקודמת, אשר הציגה למעשה בינוי זהה בחלקת משנה 21 (אך גם לשני הבתים הנוספים במבנה II) - הוגשו מטעם המתנגדים חוות דעת שמאיות על מנת להמחיש את היקף הפגיעה וירידת הערך של דירות המתנגדים, השמאי העריך את הפגיעה בכ- 5% ירידת ערך בשל הסתרת נוף וכ- 10% ירידת ערך בשל פגיעה בפרטיות וכך ביחס לחלקת משנה 6 -**נקבע עוד בשנת 2019 ירידת ערך בסך 487,000 ₪ !! כיום מובן שמדובר בירידת ערך גבוהה הרבה יותר בשל עליה משמעותית במחירי הדירות.**

12.8 **בהקשר זה ייאמר גם בחלקת משנה 8 צפויות פגיעות משמעותיות- חסימת נוף, אור ואויר ופגיעה בפרטיות ולכן גם בדירה זו צפויה ירידת ערך ניכרת.**

12.9 **בנוסף, לו תאושר התכנית הדבר יהווה תקדים גם לשתי הדירות הסמוכות ובהתאמה, תגרם ירידת ערך בשיעור משמעותי בהרבה ולדירות נוספות של המתנגדים.**

12.10 המתנגדים יפנו לתכנית 101-0603241 שחלה אף היא באותו אזור בו חלה התכנית המופקדת (בסמיכות לחלקה), שם בנסיבות דומות לאחר שמיעת ההתנגדויות נקבע בהחלטה מיום 28.07.19 כדלקמן:

"לקבל חלקית את התנגדות לעניין חסימת נוף, פגיעה בפרטיות, חסימת אור ואויר ופגיעה בבית השכן, פגיעה בנכס – תוספת קומה הוועדה מחליטה לבטל את תוספת הקומה עבור שתי הדירות הצפוניות וזאת בעקבות הקירבה לבניין הסמוך אליהם, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. –"

13. פתרונות חניה בלתי תקינים ועומסי תנועה:

13.1 **בהתאם למוצג בנספח החניה - מוצע מכפיל חניה עבור 3 רכבים, בעוד שעל פי התקן**

נדרש פתרון חניה עבור 4 רכבים כך שהמדובר בפתרון חניה שאינו עומד בתקן.

13.2 יאמר, כי "ההצדקה" כביכול לפטור ממקום חניה כיון שמדובר בשכונה חרדית הינה חסרת כל בסיס וחסרת הצדקה- לכל הדיירים בחלקה ישנו לפחות רכב אחד ולחלקם ישנם שני רכבים.

- כמו כן, לכמה וכמה יש חניית נכים, מה שמקטין עוד יותר את מספר החניות.
- 13.3 כל האזור הרלבנטי של רמות א' (הרחובות שכטמן, הדף היומי, נרות שבת) ברובו מאוכלס ע"י משפחות בעלות רכבים.
- כבר כיום יש באזור מצוקת חניה קשה, בשעות הערב לא ניתן למצוא כאן חניה פנויה בכל האזור וצריך לחנות רחוק. בערבי חגים ושבטות ניתן לראות גם רכבים חונים בחניה כפולה.
- 13.4 בהקשר זה יצוין, כי בסמוך לשטח הכלול בתוכנית המופקדת אירעו, במהלך השנים האחרונות, מספר תאונות דרכים וצפויה, אפוא, החרפה בלתי סבירה במצב. על כן, כל הטענה לפיה אופי השכונה מצדיק מתן הקלה בחניה מנותק מהמציאות וצפוי להחמיר משמעותית את הבעיות הקיימות.
- 13.5 המתנגדים יטענו עוד, כי נספח החניה לקוי וחסר, כך חסרים חניות לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן חסרים חתכים, מידות ומשולשי ראות ועוד.

14. ההיבט הקנייני :

- 14.1 כמפורט לעיל, גם מההיבט הקנייני התכנית תיוותר "אות מתה" ולא תהא ניתנת לביצוע הואיל והבינוי המבוקש בגדרה מצריך את הסכמת כלל- 100% מבעלי הזכויות בחלקה ולא יתאפשר מימושה בהעדר הסכמה מצד המתנגדים (המהווים כאמור 82% מבעלי הזכויות בחלקה!).
- 14.2 בנוסף כאמור, **התכנית אינה עומדת בהוראות סעיף 1(2) לתקנות** התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), וגם מטעמים אלה לא ניתן לאשרה.
15. המתנגדים שומרים על זכותם, בפרט שבתקופת ההפקדה חל חג הפסח- להגיש חוות דעת מטעמם לתימוכין בהתנגדותם וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם, בין בכתב ובין לעת הדיון המיועד **לשימוע** ההתנגדויות לתכנית המופקדת.



יעל אזולאי- קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני הח"מ, מרדכי קרויזר ת.ז. 058366642 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מתגורר בבניין ברח' יוסף שכטמן 8 ירושלים, הידוע גם כגוש 30718 חלקה 63 ובעל זכויות בחלקת משנה 8.
2. אני נמנה על המתנגדים לתכנית 101-1106178, אשר הופקדה להתנגדויות.
3. הריני מגיש תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית, אשר תצהירי זה מצורף לו.
4. העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הינן בידיעתי האישית, בין היתר בהיותי דייר ובעל זכויות בבניין I ברח' יוסף שכטמן 8, שהינו בית משותף ביחד עם מבנה II, שבו התכנית המופקדת מיועדת לחול, וכן נכונים למיטב ידיעתי, ועל פי עצה משפטית שקיבלתי.

זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

קמל אזולאי
חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי-קורקין, מאשרת בזאת כי ביום 05.05.24 התייצב בפניי מר מרדכי קרויזר נושא ת.ז. 058366642 ולאחר שהוזהרתי, כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.

יעל אזולאי קורקין
יעל אזולאי קורקין, עו"ד

יעל אזולאי-קורקין עו"ד
מ.ז. 22108
ח.מ. 28 ירושלים 9104000
חותמת

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-1106178 ברח' הדף היומי 1 שכונת רמות. ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
אשר אהרן	31826449	שטחן 8	אשר אהרן
אשר אהרן	01154082	שטחן 10	אשר אהרן
אשר אהרן	01185511	שטחן 10/1	אשר אהרן
אשר אהרן	017037268	106/9	אשר אהרן
אשר אהרן	0170372507	106/9	אשר אהרן
אשר אהרן	011406972	106/4	אשר אהרן
אשר אהרן	040815268	שטחן 2/2	אשר אהרן
אשר אהרן	039923800	שטחן 2/1	אשר אהרן
אשר אהרן	200173276	שטחן 10/1	אשר אהרן
אשר אהרן	30066896-9	שטחן 6/11	אשר אהרן

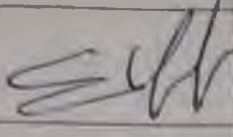
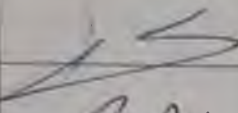
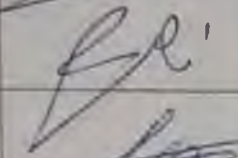
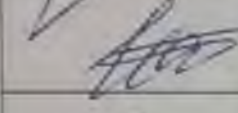
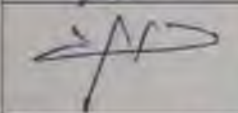
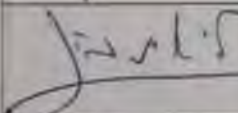
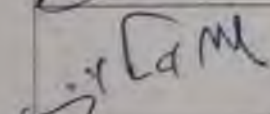
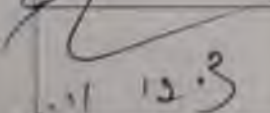
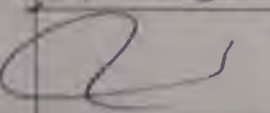
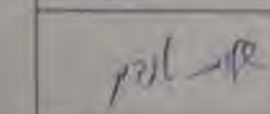
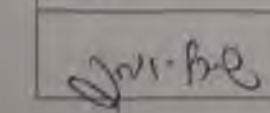
ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-1106178 ברח' הדף היומי 1 שכונת רמות, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
דניאל סולמ	058910504	סכאן 106 יגל	למ
קלינר הרזני	058366642	סכאן 106 במחל	קלינר הרזני
ניסן אסתר	56063928	סכאן 8 יחז	אסתר ניסן
שמאל ניסן	55554744	סכאן 8 במחל	שמאל ניסן
ה. נאמנה	545100591	שכאן 6	קאמל
קט פריד	55023833	שכאן 6	קט פריד
הלל נחל	69935534	שכאן 4 ¹⁰⁶	הלל נחל
דל חפז	3147000	שכאן 106	דל חפז
הרשע ואז	5757555	שכאן 106/3	הרשע ואז
הרשע יוני	5758554	שכאן 106	יוני הרשע
חלום שול	058460841	שכאן 106/2	חלום שול
חלום שול	059719658	שכאן 106/2	חלום שול

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-1106178 ברח' הדף היומי 1 שכונת רמות. ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
למס' 157	06988726	שכונת 19	
למס' 157	05983925	שכונת 14/א	
למס' 157	02216408	שכונת 106/4	
למס' 157	06988726	שכונת 10	
למס' 157	06988726	שכונת 10	
למס' 157	053610143	שכונת 2	
למס' 157	053169011	שכונת 2	
למס' 157	050636711	שכונת 4	
למס' 157	013022570	שכונת 4/א	
למס' 157	031465909	שכונת 8	
למס' 157	040019820	שכונת 8	
למס' 157	033312224	שכונת 8	

תכנית 101-0610063 - רח' הדף היומי 1 ירושלים

גוש : 30718 חלקה : 63

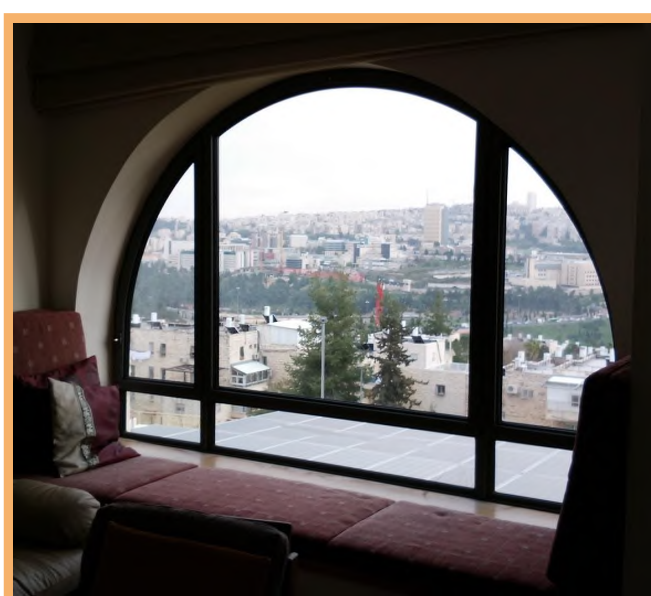
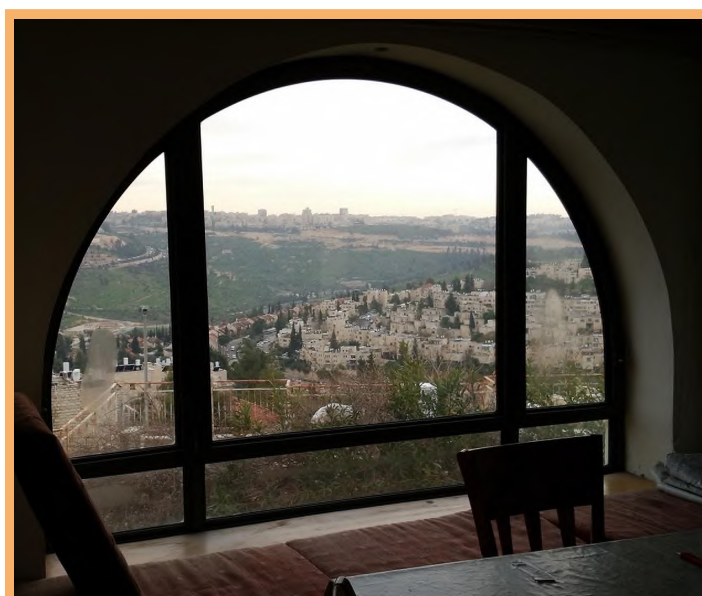


תמונה 1. תצלום אוויר של המתחם.

הבינוי הוא בחוליות של 4 יח"ד דו קומתיות 2X2 מדורגות, הנמשכות כשרשרת לאורך קווי הטופוגרפיה של הגבעה. לכל היחידות התחתונות מצורפות חצרות נפרדות ונוף ייחודי הנפתח בזווית רחבה אל גבעות ירושלים. האיכויות החשובות במתחם : צפיפות נמוכה, מרחבים פרטיים, ונוף ייחודי.



תמונה 2. התכנית המוצעת נמצאת במתחם מגורים במעלה גבעה ('נוה אורות') בשכונת רמות. צפיפות המגורים במתחם נמוכה, הבניה בו מדורגת, וייחודו בכך שכל יחידות הדיור פונות לנוף ירושלים רחב ופתוח מאופק לאופק.

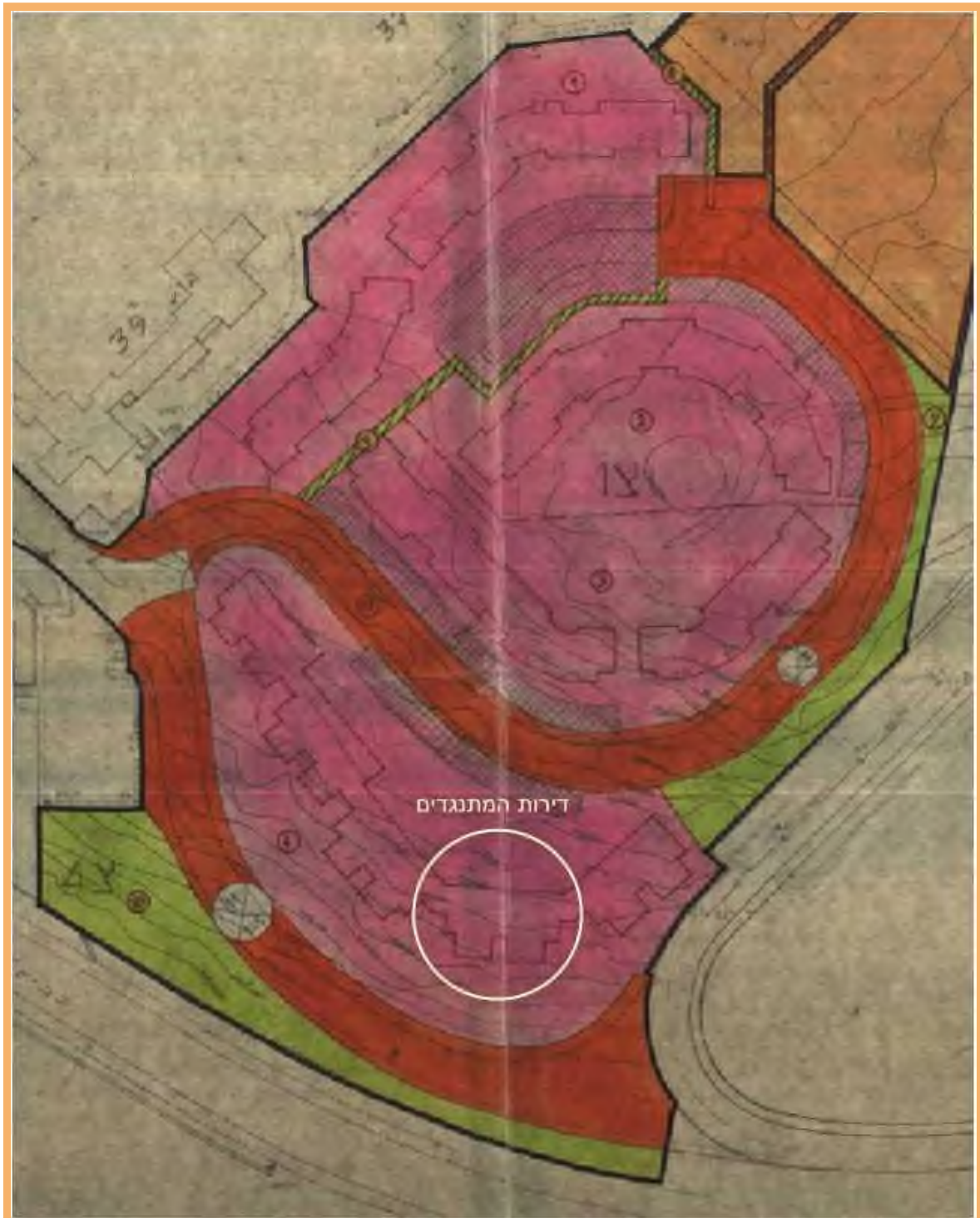


תמונה 3. מבטים ימינה ושמאלה מתוך חדר המגורים : נוף פתוח של ירושלים. כל המבטים הללו אמורים להחסם לחלוטין ע"י התכנית נשואת ההתנגדות..

א. תכניות החלות בשטח

1. תכנית 2939 (05/12/1985)

תכנית זו מהווה בסיס סטטוטורי לבניית הדירות של מגישי ההתנגדות (מגרש 4) .
מהות התכנית : חלוקה לארבעה מגרשים שייעודם מגורים 1, כלומר בנייה בגובה 3-4 קומות, 75-84 אחוזי בניה,
והתוויית דרכים ומעברים ציבוריים להולכי רגל בהתאם לכך.
ניכר עפ"י התשריט, שהבנוי המתוכנן מרווח ומוקף מרחב פתוח נדיב.

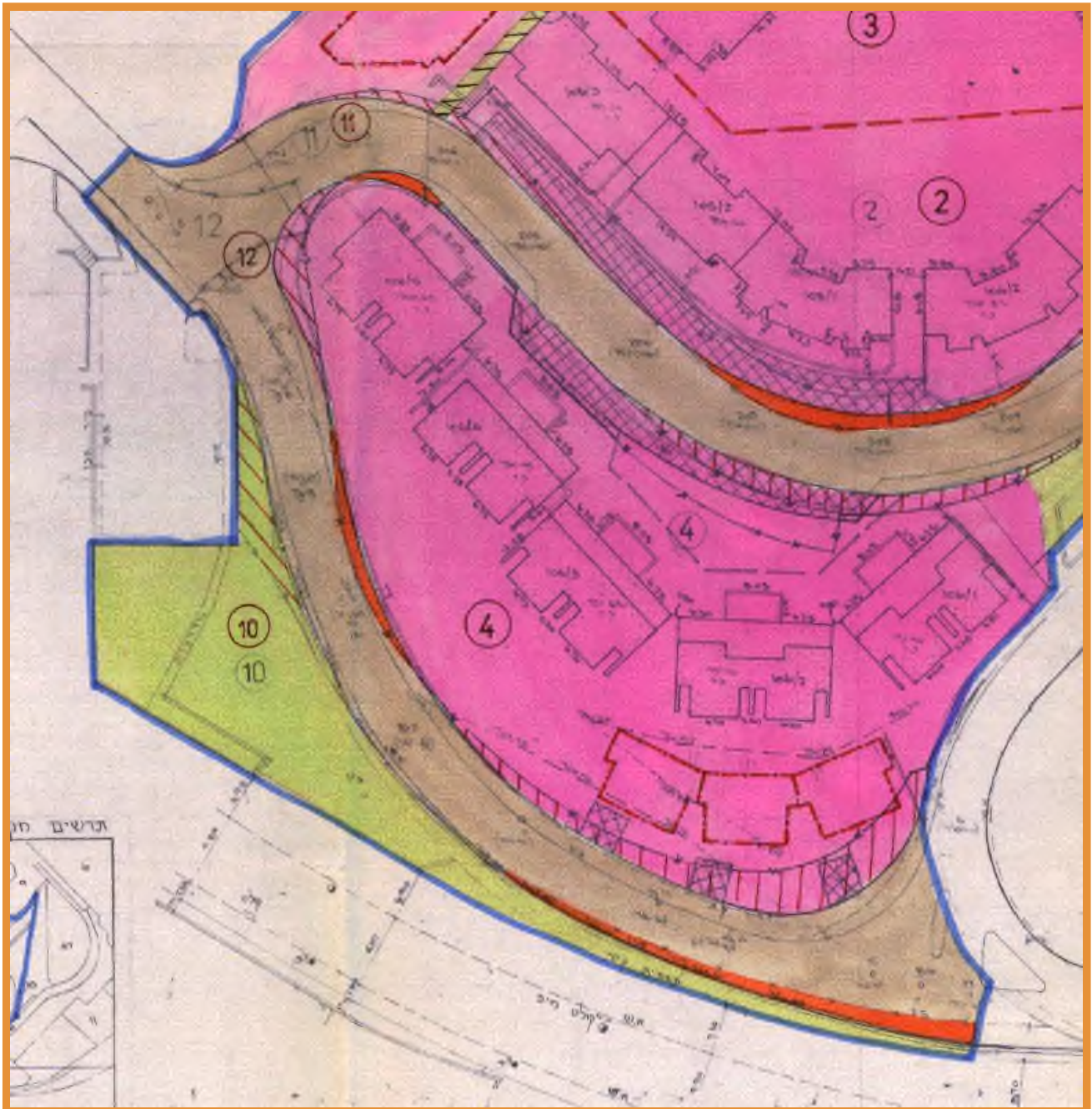


תמונה 4. מתוך תשריט תכנית 2939.

2. תכנית 3843 (13/05/1992)

תכנית זו משנה במידה מתונה את תכנית 2939, וקובעת בינוי ל- 3 יח"ד בנוסף על 20 יח"ד הקיימות במגרש 4. זוהי תוספת של 15% במספר היחידות ו-12% בשטחי הבניה. מן הסתם, המתכנן מצא שקיימת אפשרות לציפוף מה של הבינוי בשטח, תוך כדי שמירה על אופי ואיכות המגורים הקיימים.

בתכנית נשואת ההתנגדות, הבניין הקטן בן 3 יח"ד, שהתווסף למתחם שהיה כבר בנוי ומעוצב, קם 'כגולם' על יוצרו' ומבקש לגדול ולהתרחב בעוד 6 יח"ד ובעוד 30% בניה. בקשה זו משנה את מרכז הכובד של התכנית בצורה שאינה טבעית לאופי המתחם, ואינה רצויה.



תמונה 5. מתוך תשריט תכנית 3843.

3. תכנית 5803 (12/06/2001)

זוהי תכנית הרחבות דיור שווינויות למתחם כולו, במקביל ליזמת המנהלים השכונתיים להכנת תכנית דומות בשכונות ירושלים החדשות, כגון גילה, תלפיות מזרח, הר נוף, בית חנינה, ונווה יעקב. במסגרת זו אושרו תוספות חדרים ומרפסות לכל יח"ד, ככל שהמצב בשטח אפשר זאת.

1. לא תותר הגדלת מס' יחידות הדיור הקיימות בבנין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. מס' יח"ד בבנין 40 יהא 24 יח"ד, בבנין 42 – 32 יח"ד, בבנין 43 – 32 יח"ד, בבנין 5 – 44 יח"ד, בבנין 6 – 44 יח"ד, בבנין 101 – 4 יח"ד, בבנין 102 – 24 יח"ד, בבנין 103 – 22 יח"ד, בבנין 104 – 12 יח"ד, בבנין 105 – 18 יח"ד, בבנין 106 – 20 יח"ד.

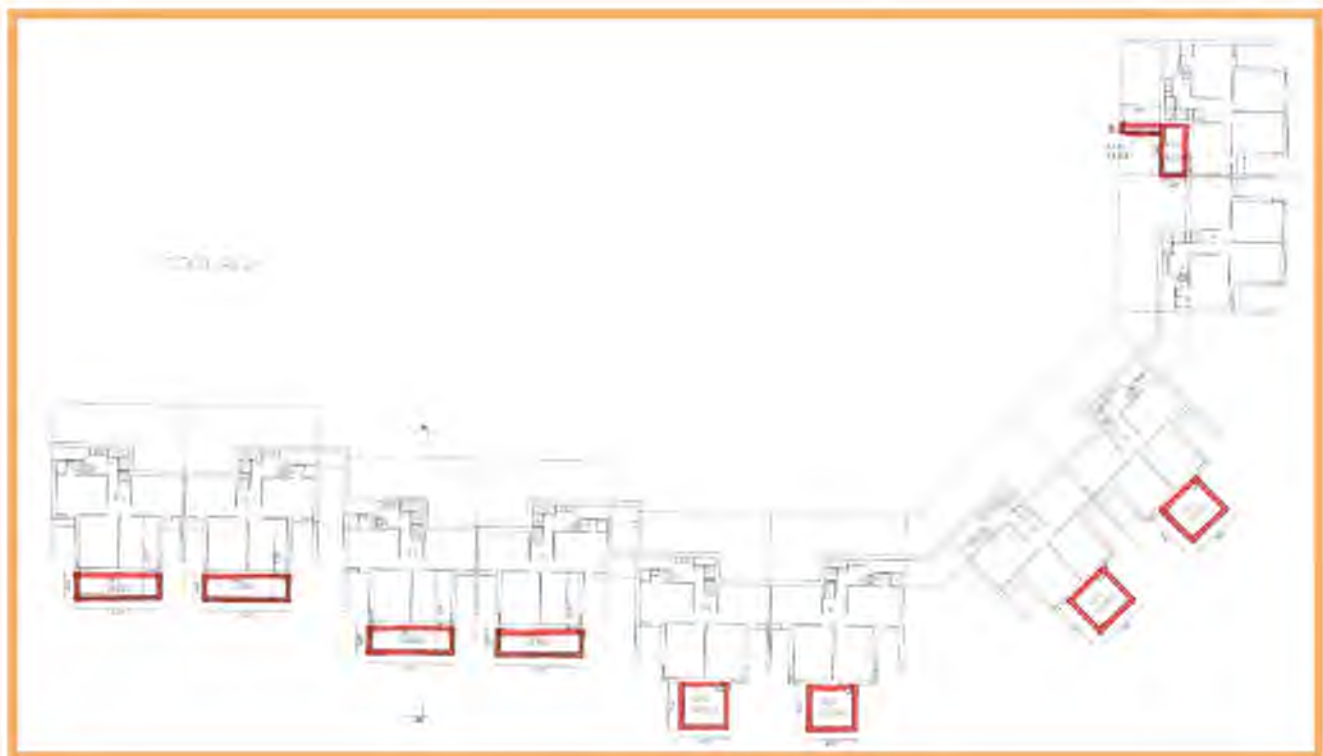
יא. תנאים למתן היתר בניה:

1. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיורור תאורה ואיכות חיים.

תמונה 6. מתוך תקנון תכנית 5803 הרחבות דיור לשכונה.
מדוע לא יישמרו תנאים אלה גם בתכנית החדשה ?



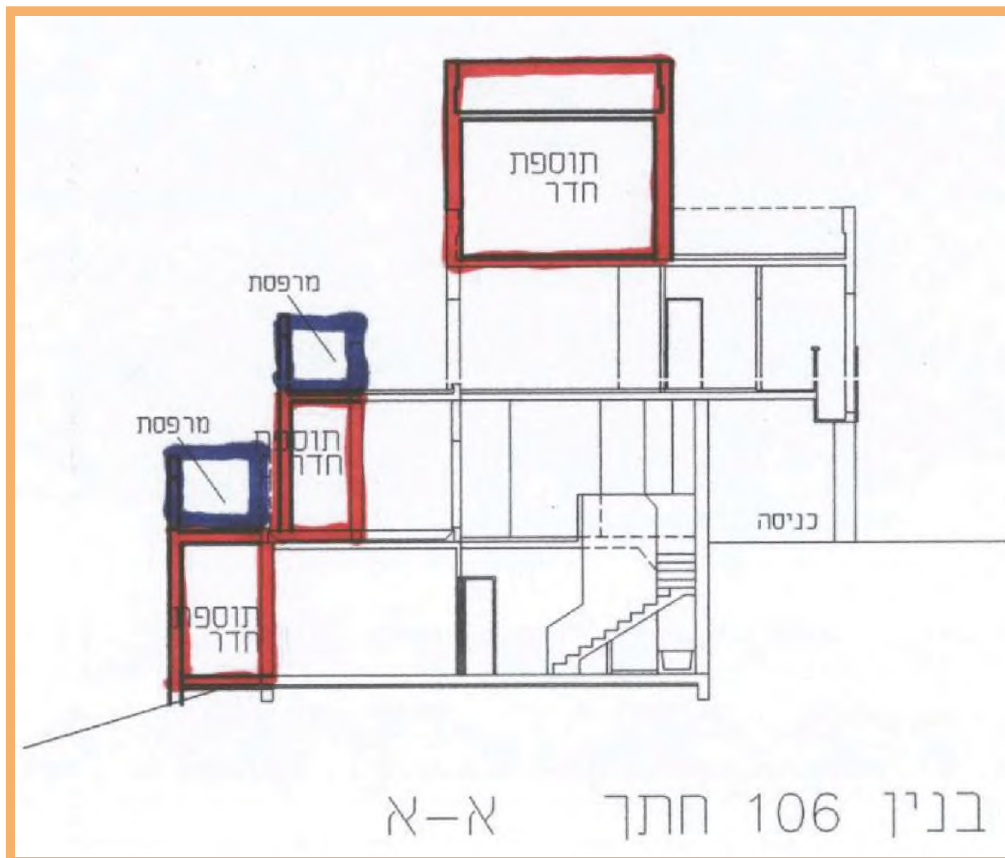
תמונה 7. מתוך תשרית תכנית 5803.



תמונה 8. קומת קרקע מתוך נספח הבינוי של בנין 106, **תכנית 5803**. תוספות הבניה מותאמות לאפשרויות בשטח. תכנית זו ממחישה את עובדת היות הבנין יחידה אחת. תוספות הבניה הינן שוויוניות ככל האפשר, ומינוריות. יש לשמור על איכות חיים דומה בכל הדירות. לפיכך, בהתייחס לתכנית נשואת התנגדות זו, העמדת קיר חוסם מול אחד מאגפי הבנין אינה ראויה, ומפלה לרעה את החוליה הנחסמת יחסית לשאר חוליות הבנין. אין לכך הצדקה תכנונית, אלא רק טובתם הגשמית של יזמי התכנית.

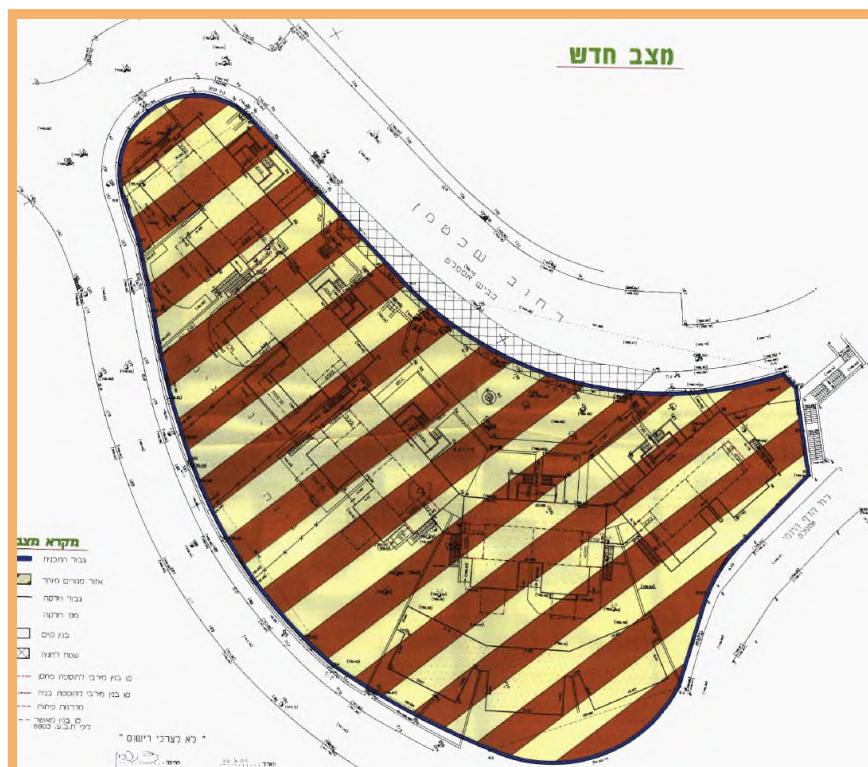


תמונה 9. מתוך נספח הבינוי של מגרש 4 **תכנית 5803**. אילו ההרחבות שאושרו לדירות המתנגדים.



תמונה 10. חתך עקרוני מתוך נספח הבינוי של מגרש 4 **תכנית 5803**. מוצעת הרחבת ח' מגורים ע"ח מרפסת קיימת, תוספת חדר על הקרקע ועל הגג, ומרפסות בהתאם. לקוטג'ים בתחתית המגרש לא הוצעו כל הרחבות דיור במסגרת התכנית. זאת בשל התנאים בשטח. גם חדר על הגג לא הוצע להם, משום ההפרעה הגדולה ליח"ד שמעליהם.

4. תכנית 8117 (29.9.2003)
תכנית הרחבות דיור לדירות העליונות במתחם.



תמונה 11. מתוך תשריט תכנית 8117



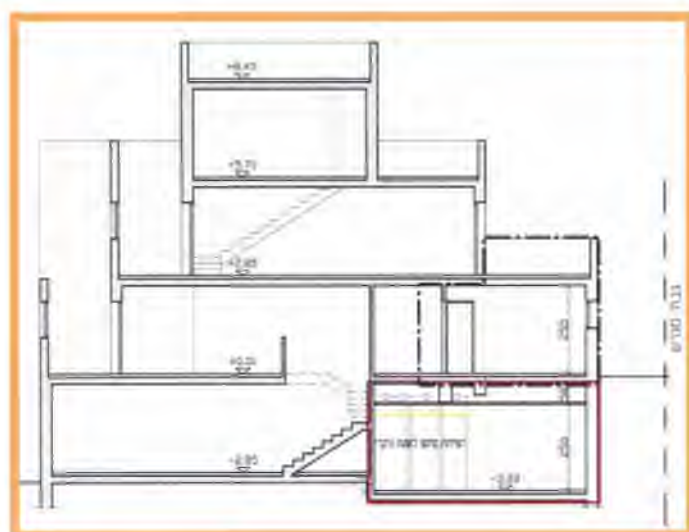
תמונה 12. קטע מחזית תוספות הבנייה בתכנית 8117 מוסיפים חדר לכל יח"ד עליונה, ומחסנים בקומת כניסה.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

תמונה 13. סעיף מתוך תקנון תכנית 8117. מדוע לא תישמר דרישה זו גם בתכנית החדשה? האיסור על תוספת יח"ד חוזר ונשנה בתכניות רבות. הסיבה לכך היא רצון למנוע עומס נוסף על תשתיות התנועה, על הצנרת, על שירותי הבריאות, החינוך, החברה וכו'. בתכנית נשואת ההתנגדות מבקשים הדיירים תוספת של 200% על הקיים בבנין שלהם. אין ספק שיש בכך הכבדה על התשתיות בשטח. וכל זה בא על חשבון הדיירים האחרים במתחם.

5. תכנית 10281 (15.5.2008)

זוהי תכנית הרחבת דיור לדירה אחת ברח' שכטמן 10. עיקר השטח המבוקש הוא חפור ובלתי נראה לעין.



תמונה 14. מתוך תשריט ונספח בינוי של תכנית 10281

ב. היתרים החלים בשטח

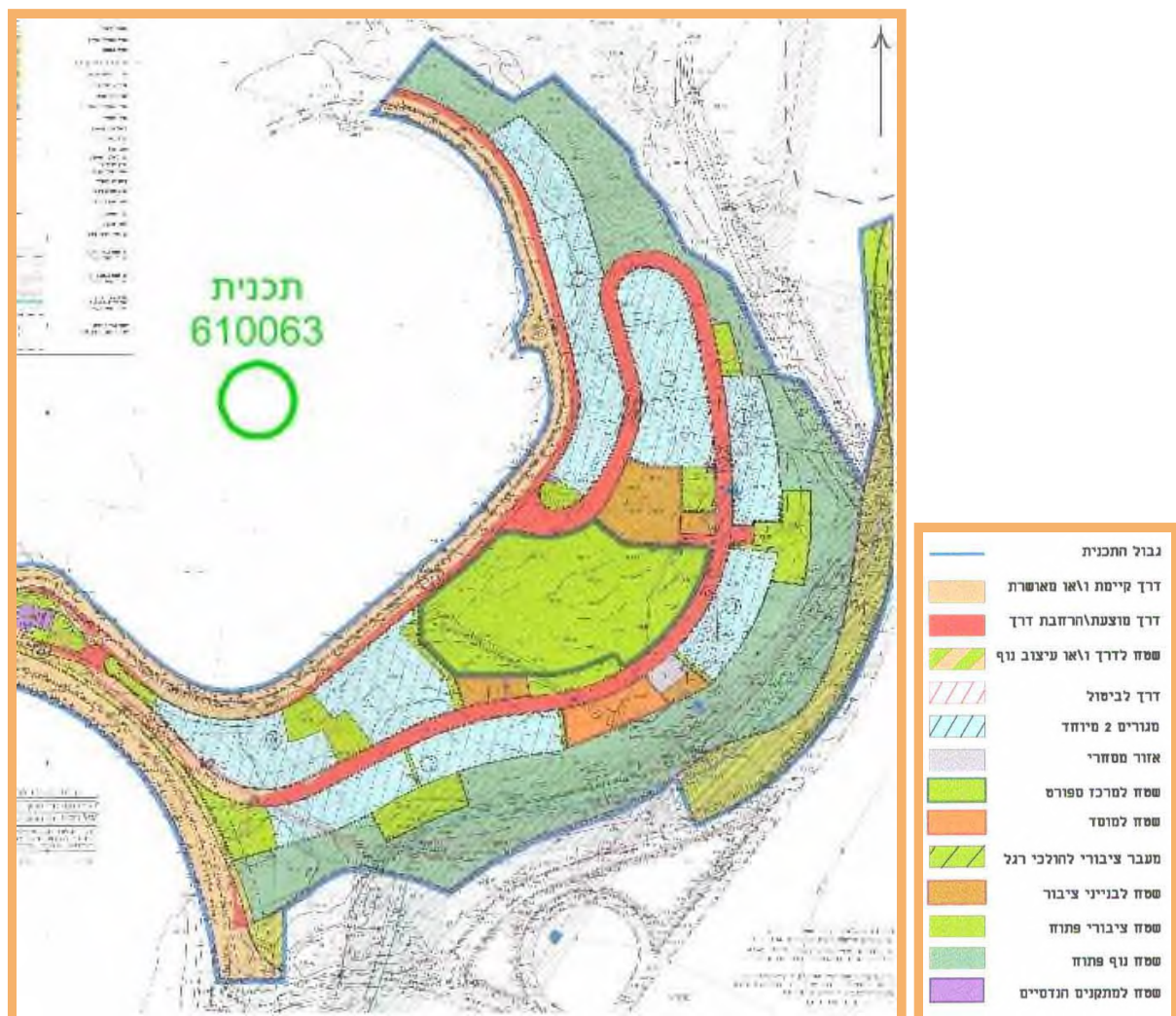
1985/701.00 (10.9.87) - היתר המקורי של בנין 106. לא נמצא בארכיב (בעיון בהיטל השבחה).
1986/189.00 (4.6.1989) - היתר לבניית 3 קוטג'ים חדשים.
2001/302.00 (2.1.2003) - היתר להרחבת 2 דירות בבנין 106 עפ"י תכנית 5803.
2012/86.00 (26.6.2012) - היתר לגג עם תאים פוטוואולטאיים לקוטג' ברח' הדף היומי 1.

ג. תכניות פיתוח בסביבה

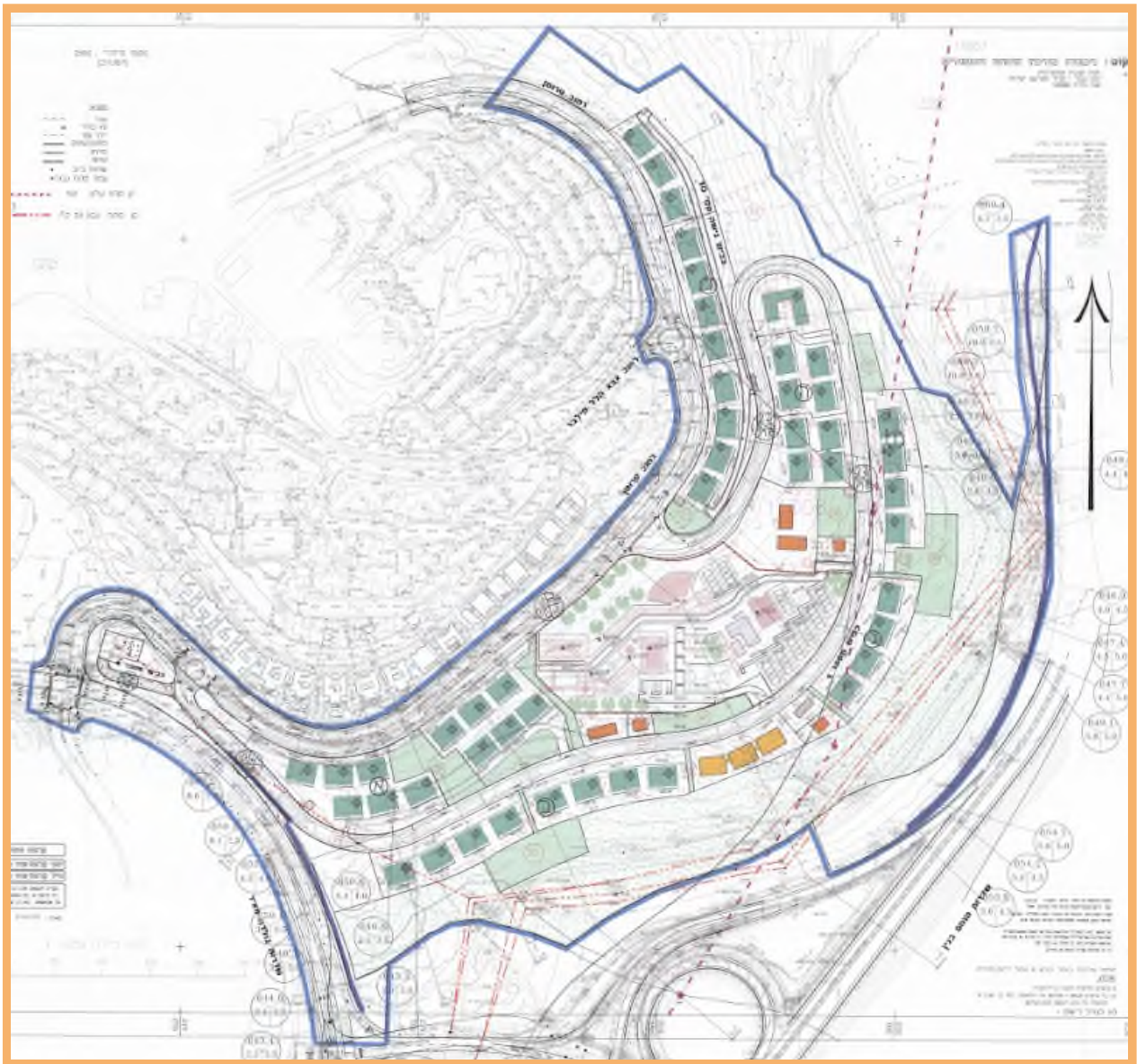
בקרבת התכנית נשואת ההתנגדות מתרחשת פעילות תכנונית רבת היקף. כאלף יח"ד חדשות מתוכננות, וחלקן כבר נבנות בימים אלה. מן הסתם, מתחמים אלו, בהיותם מתוכננים מלכתחילה לפי פרוגרמה נתונה, נותנים מענה לכל אותן בעיות שפורטו לעיל בהקשר לתכנית 610063. התכניות המפורטות להלן מספקות הצע דירות מגוון, ומייתרות את תכנית 610063. לנוכח הבנייה החדשה הנרחבת, תוספת היח"ד בתכנית הנ"ל אינה משמעותית להיצע הדירות באיזור, בפרט שאין באיזור תקדימים של תכניות אחרות המוסיפות יח"ד חדשות במתחמי מגורים קיימים. אין כל הצדקה לפגיעה הקשה בדיירי מתחם המגורים הקיים, המתפקד בהצלחה במתכונתו הקיימת.

1. תכנית 6576 (03/07/2009)

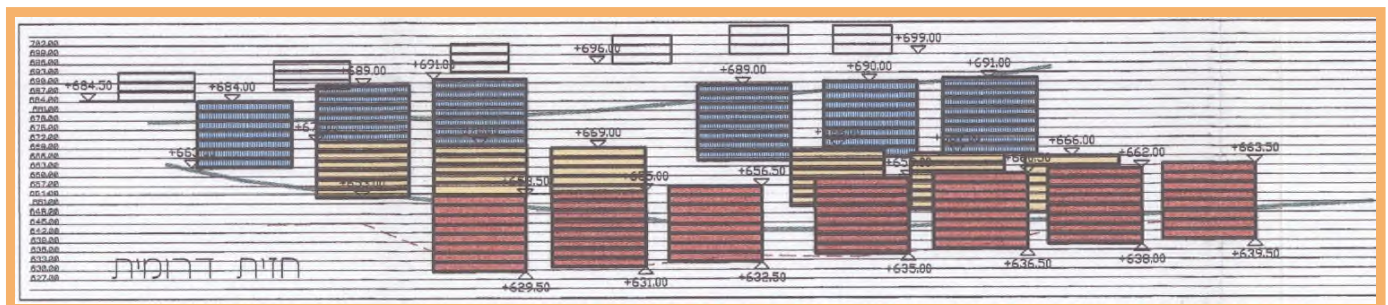
בעמק למרגלות הגבעה מתוכנן מתחם הכולל 734 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, ספורט ונופש.



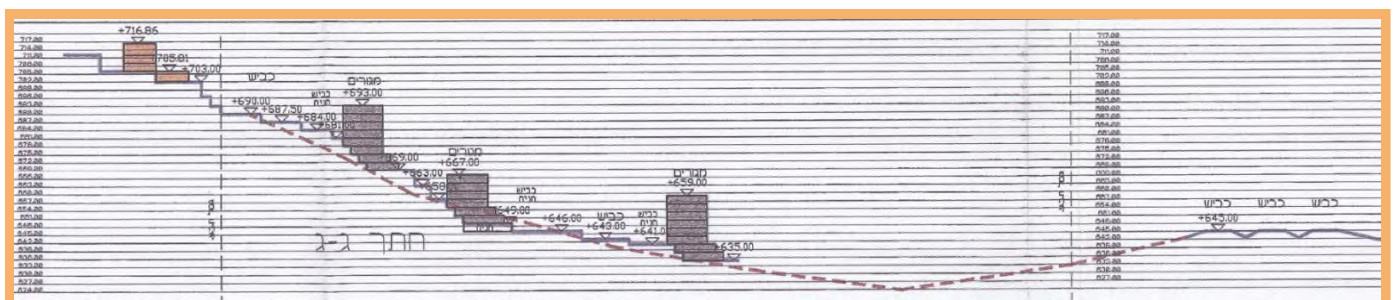
תמונה 15. מתוך תשריט תכנית 6576 מתחם חדש הכולל ייעודי מגורים, מבני ציבור, מסחר, ספורט ונופש.



תמונה 16. תכנית בינוי של השכונה עפ"י תכנית 6576



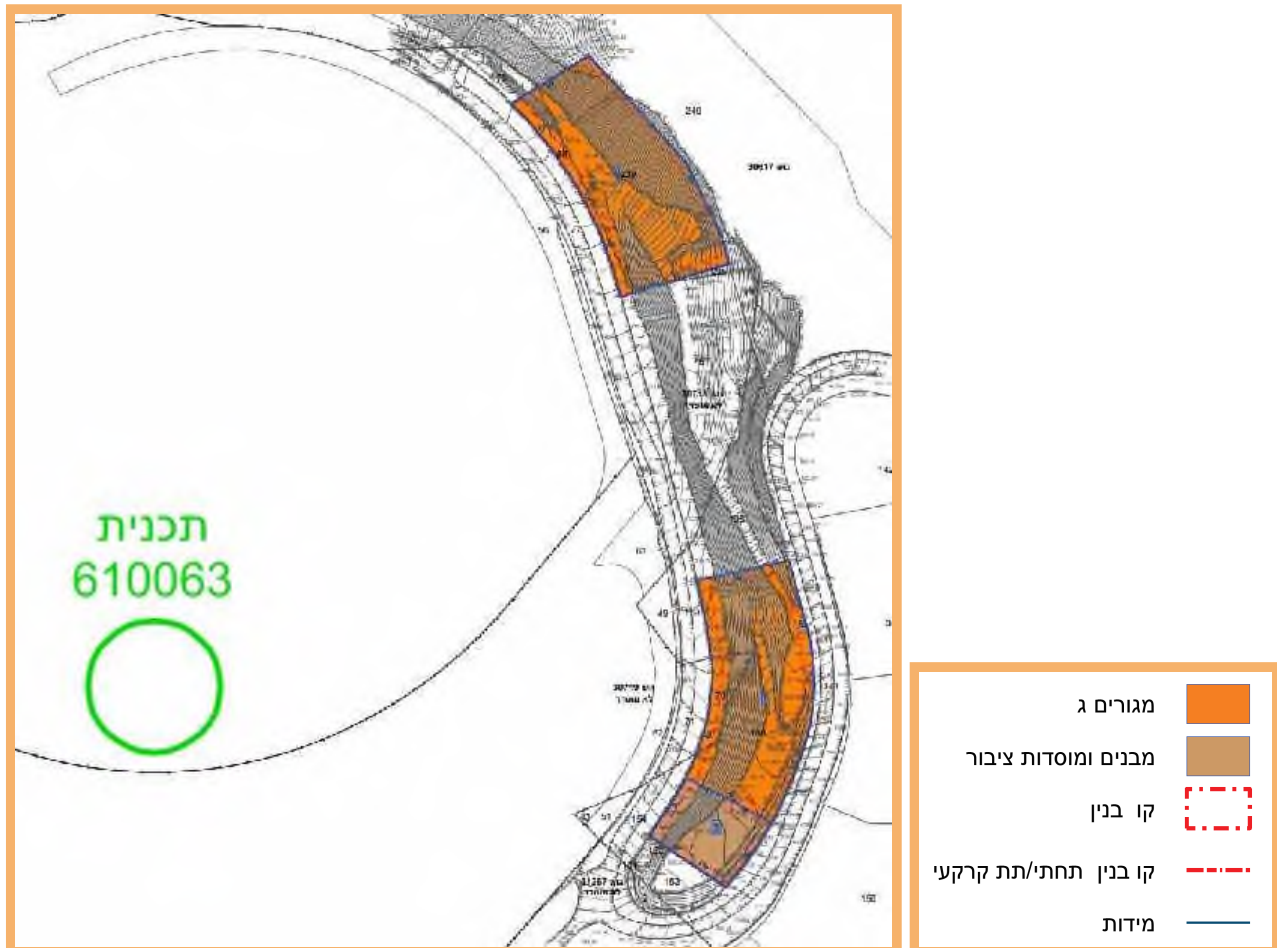
תמונה 17. תכנית בינוי של השכונה עפ"י תכנית 6576



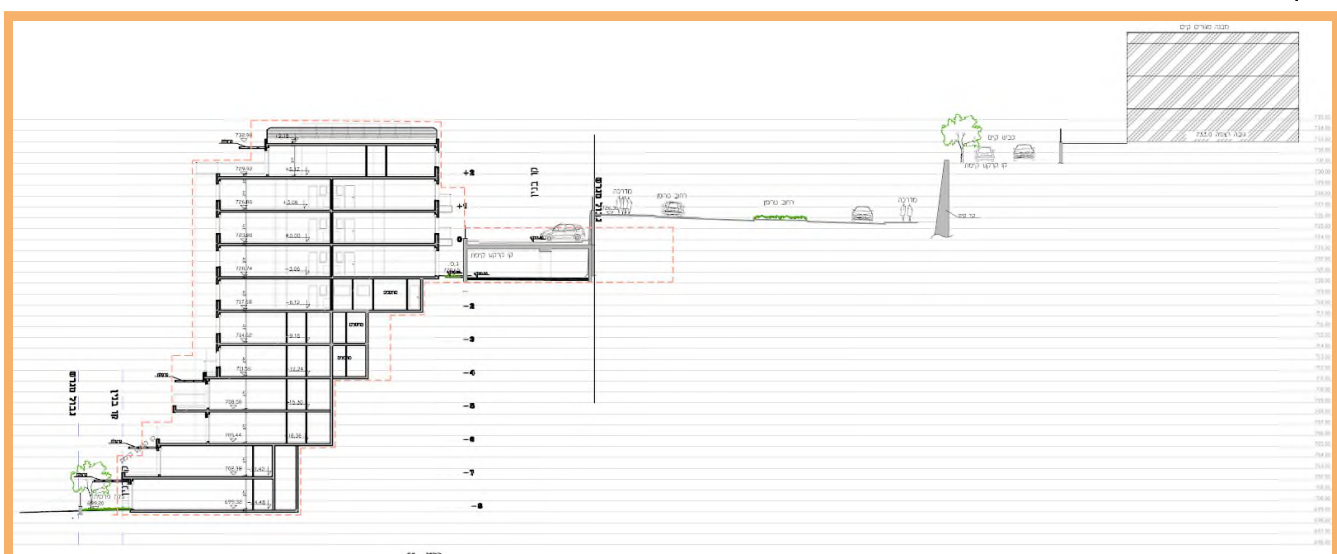
תמונה 18. תכנית בינוי של השכונה עפ"י תכנית 6576

2. תכנית 291419 (15.6.2018)

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 6576 שלעיל, מגדילה את צפיפות הבנייה, ומוסיפה במתחם עוד 44 יח"ד על צלע ההר, תוך שמירה על גובה הבניינים הקיים בחזית לרחוב טרומן.
אנו מבקשים לאמץ גישה זו, השומרת גם על זכותם של הדיירים 'בשורות האחרונות' למבט פתוח לנוף, ולהמנע מאישור תכנית 610063 שאינה נוהגת כך.



תמונה 19. קטע מתשריט תכנית 291419.



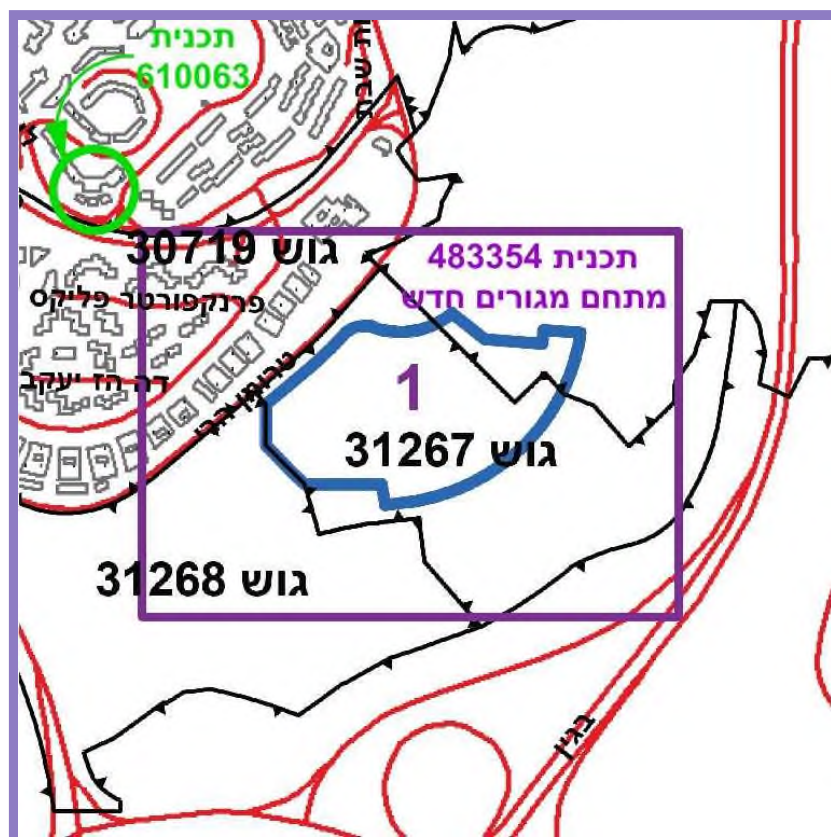
תמונה 20. חתך אופייני לבנייני המגורים בתכנית 291419. גובה הבנייה מתון לכיוון הרחוב, והגדלת צפיפות הבנייה נעשית תוך הצמדות למדרון, בלי להסתיר את המראה.



תמונה 21. הדמייה של הבנוי בתכנית 291419

3. תכנית 483354 (11/01/2019)

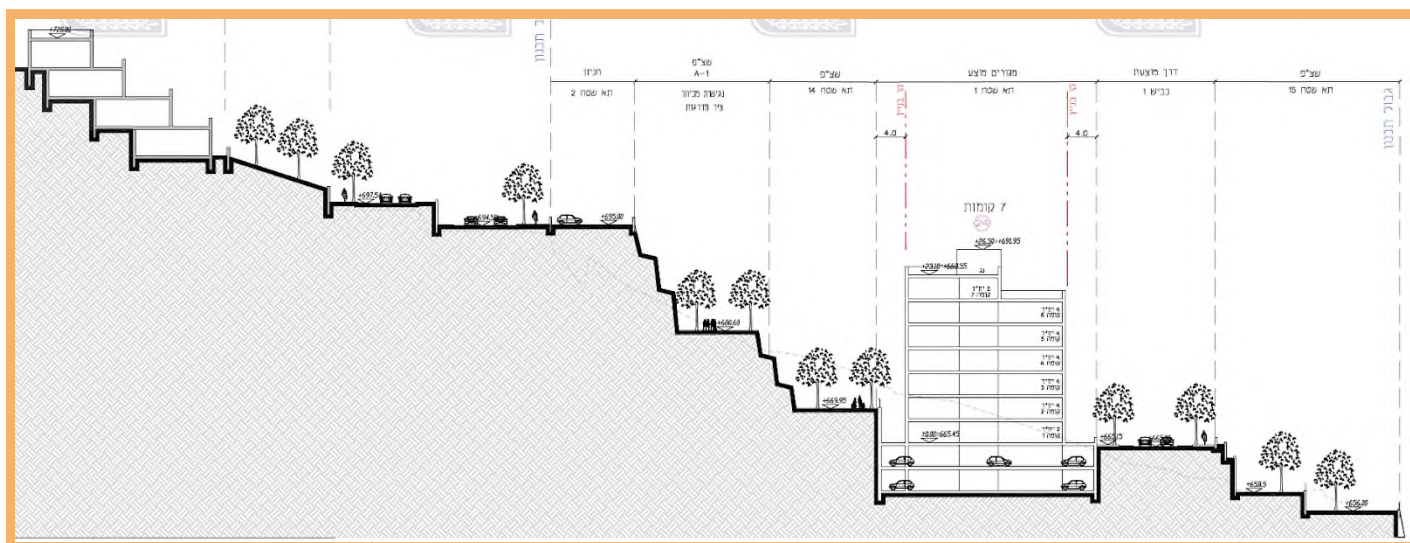
שינויי מתחם מרכז הספורט מתכנית 6576 שלעיל, למתחם מגורים, מבני ציבור, שצ"פ, ספורט ונופש. מתפרשת על פני 45 דונם, וכוללת 12 בנייני מגורים שבהם 263 יח"ד.



תמונה 22. תרשים סביבה של תכנית 483354 המתחם נמצא בקירבה גדולה לתכנית נשואת ההתנגדות, ומייתר אותה.

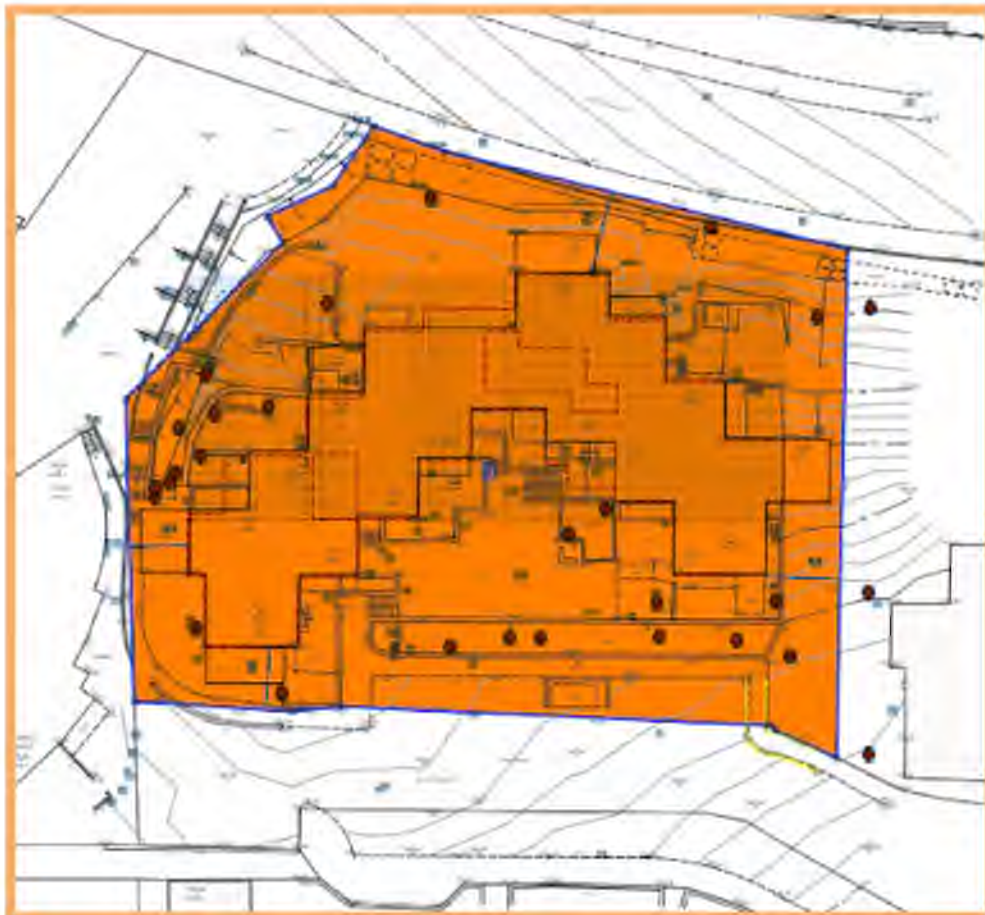


תמונה 23. מתוך תשריט תכנית 483354 מראה את ייעודי הקרקע בתכנית.



תמונה 24. חתך אופייני מתוך נספח הבינוי של תכנית 483354 הבנייה מתוכננת כך שלא תסתיר את המראה לשכנים.

תכנית הרחבות דיור ברח' פרנקפורטר בקרבת מתחם התכנית נשואת ההתנגדות. התכנית כוללת הרחבות דיור לקומות העליונות, ופיצול יח"ד אחת קיימת. תוספת היח"ד הזאת היא היוצאת מן הכלל המורה על הכלל : אין בסביבה תקדימים לתוספת יח"ד במתחמים קיימים.



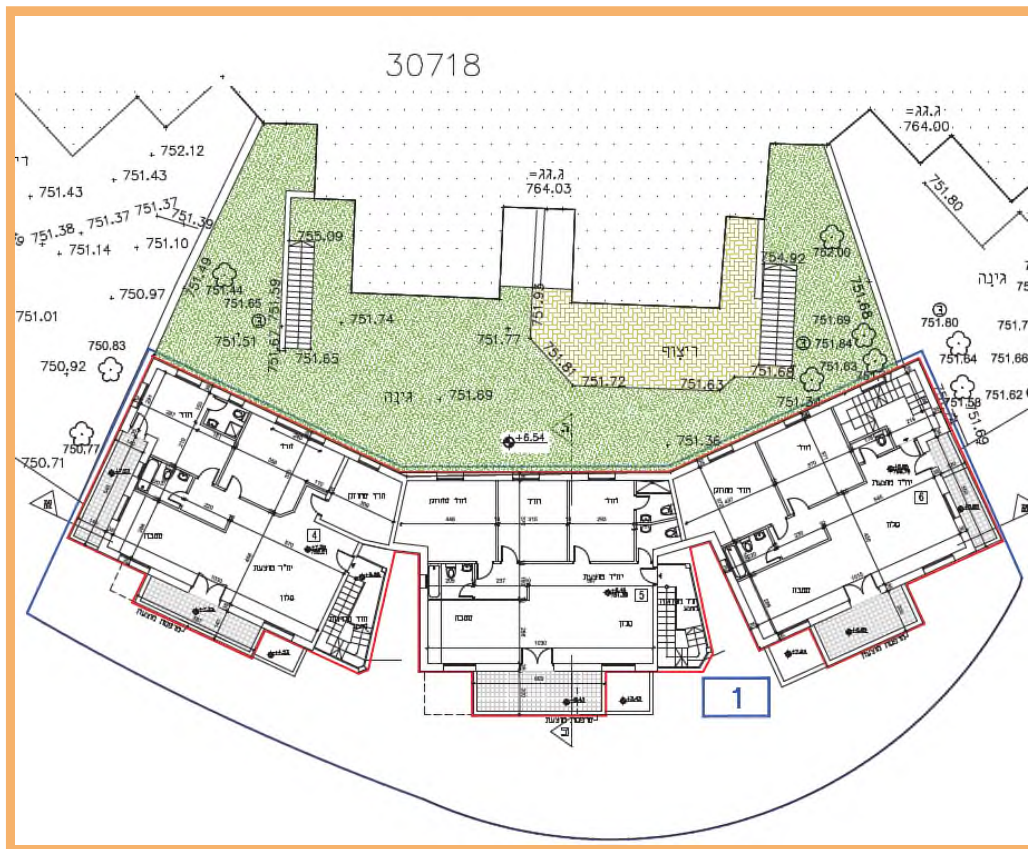
תמונה 25. מתוך תשריט תכנית 437046



תמונה 26. מתוך תשריט תכנית 437046 הרחבות דיור ופיצול יח"ד קיימת.

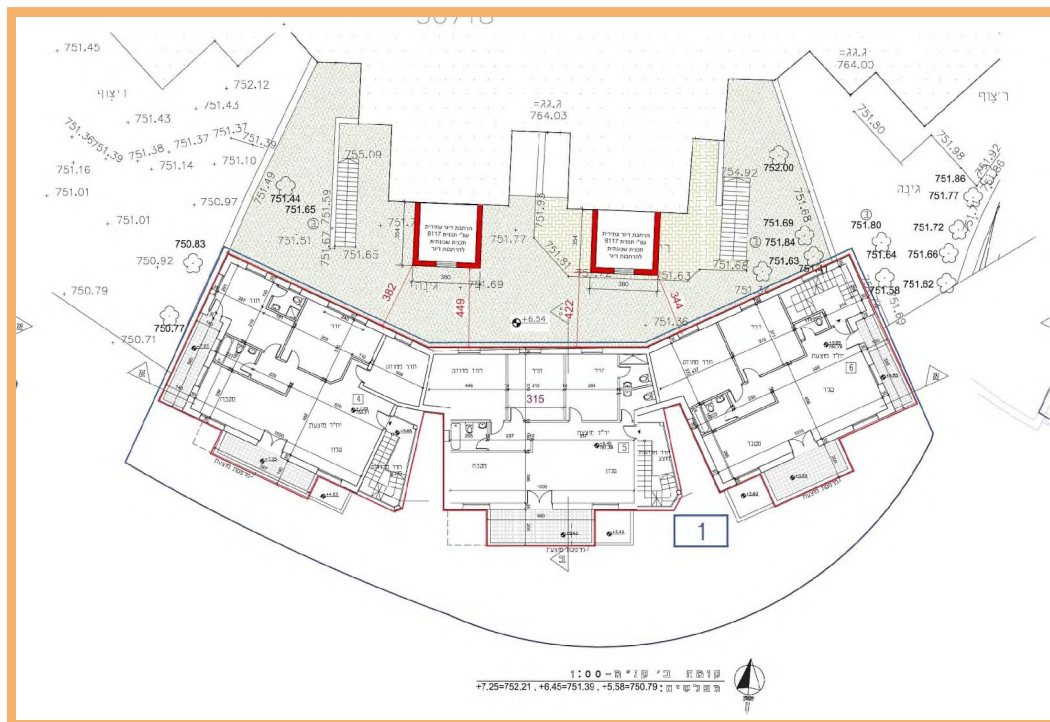
ד. השגות על תכנית 610063 נשואת ההתנגדות

1. גבול התכנית אינו כולל את כל החלקה ואת כל הבינוי הקיים בה, ויוצר מצג שווא כאילו הבניין השכן נמצא במפלס יותר גבוה. בפועל המצב שונה, והחלונות ניצבים זה מול זה במרחקים קטנים ביותר.



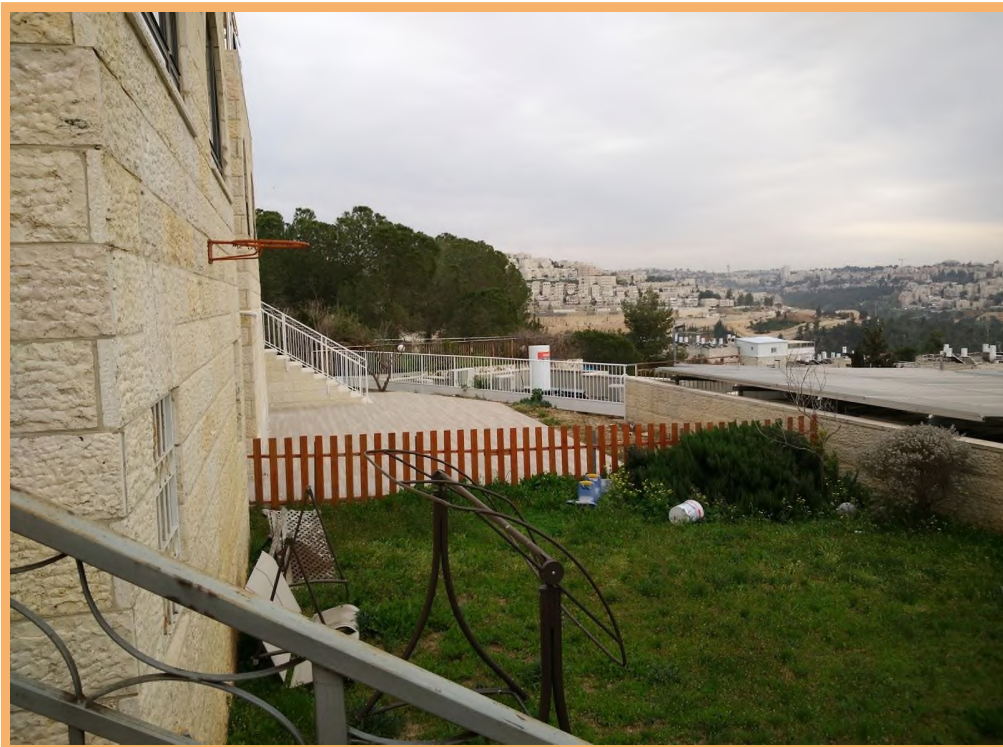
תמונה 27. קטע מנספח הבינוי המשקף את ההתעלמות ממצאותם של קירות וחלונות המתנגדים

2. התכנית מתעלמת מזכותם של המתנגדים לבנות חדר נוסף לדירתם בהתאם לתכנית 5803. במצב סופי יהיה המרווח המינימלי בין שני הבינויים 3.45 מטר. זהו מרווח לא מקובל בשום קנה מידה תכנוני.



תמונה 28. המרווח האמיתי בין הבנייה המוצעת ובין השכנים.

3. מבט מהחזית הדרומית הצופה היום לנוף ייחודי מאופק עד אופק יוחלף במבט אל החזית האחורית של הבניין המוצע.



תמונה 29. מבט מחצר המתנגדים - מצב קיים



תמונה 30. מבט מחצר המתנגדים - מצב מוצע

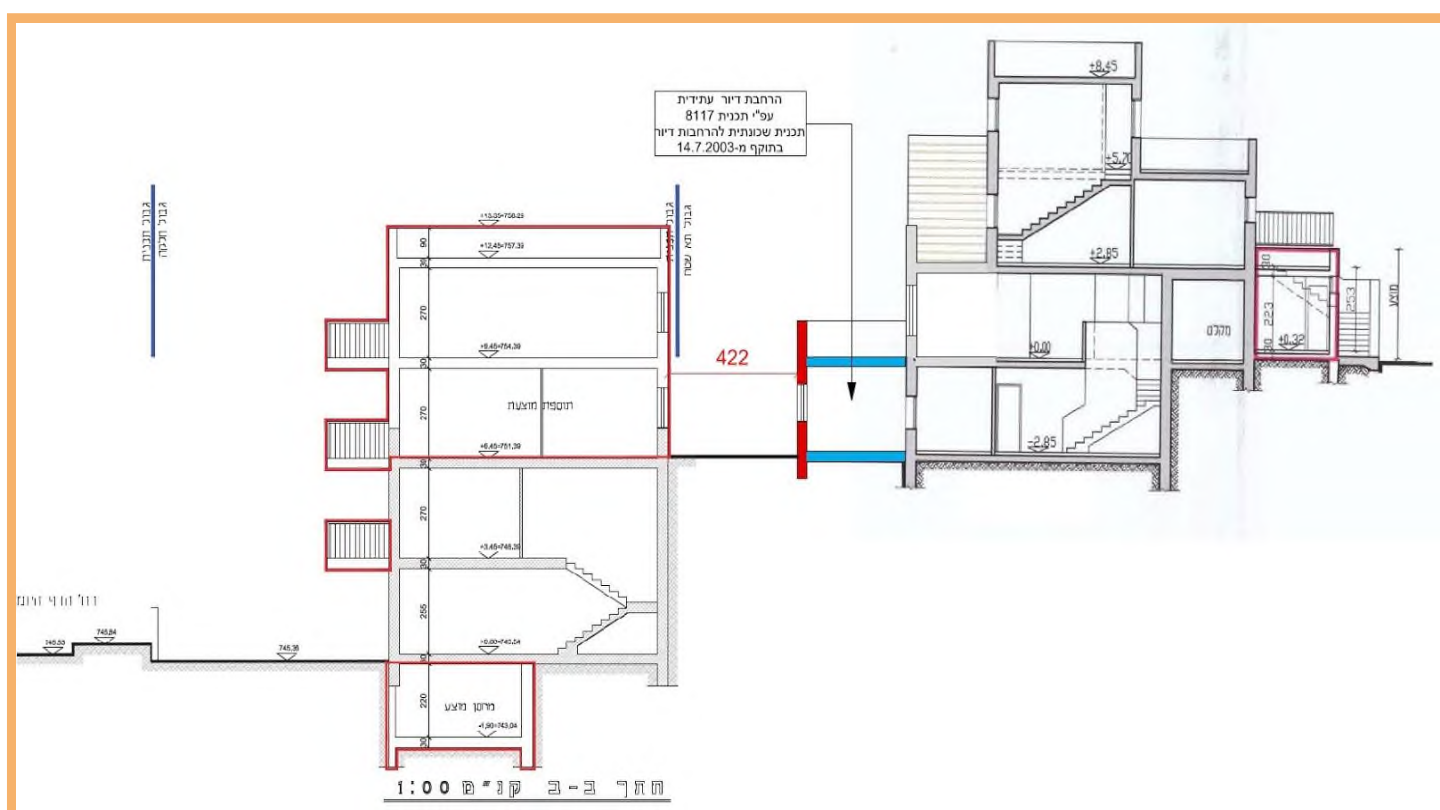
המצב המוצע הופך את החצר הפרטית של המתנגדים ל'חצר אחורית' של בניין רב דיירים. כל מה שלא ירצו להראות בחזית הראשית של דירותיהם יעבירו לחזית האחורית שלהם. ומה שיתגלה לעיני הדיירים הוותיקים, הרגילים לנוף פתוח, יהיה קיר מכוער, מסתורי כביסה, מנועי מזגנים וטרטורים, שיחות וויכוחים משפחתיים, וכדומה. נוצר מצב בלתי נסבל של חדירה ברוטלית אקוסטית וויזואלית לפרטיות בשל חלונות הצופים ישירות לתוך בתי השכנים ממרחק קטן ביותר. וזאת במצב שעדיין לא נבנו הרחבות הדיור המאושרות.

4. עוד מבט על הנוף, כדי לשים דגש על חשיבותו המהותית במקרה זה. החזית הדרומית של הבינוי במתחם מתאפיינת בבניה מדורגת. החשיפה לדרום והחשיפה לנוף מהוות איכויות יסוד בכל הדירות במתחם. לא מדובר כאן בהסתרה חלקית של נוף שכונתי הנשקף מחלונות חדרי השינה. כאן מדובר על דירות שייחודן והסיבה לרכישתן היה מיקומם במרומי הגבעה, ופתיחותן לנוף גבעות ירושלים מאופק עד אופק. את כל האיכויות הללו לוקחות במשיכה יחידות הדיור החדשות המוצעות, כאילו זוהי זכות מובנת מאליה. היח"ד המוצעות יגזלו את המרחב ואת הנוף מדירות המתנגדים ויעבירו אותם לרשותן.



תמונה 31. נוף פתוח מאופק אל אופק.

5. הבניין המוצע יוצר חומה בגובה 7 מטר. חומה זו חוסמת חדירת שמש וזרימת אויר חופשי. בשל אופי הבנייה המדורגת, זרימת האוויר מגיעה לדירות הקיימות בעיקר מהכיוון הפונה לנוף, הכיוון שמוצע לחסום אותו.



תמונה 32. חתך המשקף נכונה את המצב בשטח, קיר גבוה במקום נוף, וחלון מול חלון מול מרפסת במרחק נגיעה. כאילו כל יושבי השורה הראשונה בתאטרון, קמו על רגליהם והסתירו לקהל שמאחוריהם את כל המחזה. אלא שבמקרה שלנו מדובר על הסתרה לחיים, ולא לשעתיים.

6. התכנית המוצעת אינה מתמזגת עם מרקם הבינוי הקיים. כיום בנויים בחלקה קוטג'ים מדורגים בצפיפות נמוכה.



תמונה 33. מרקם בנייה מדורג - מצב קיים.

7. הבנייה המוצעת תשנה את אופי המרקם המדורג לאופי של בנייני דירות.



תמונה 34. מרקם באופי של בנייני דירות צפופים - מצב מוצע.

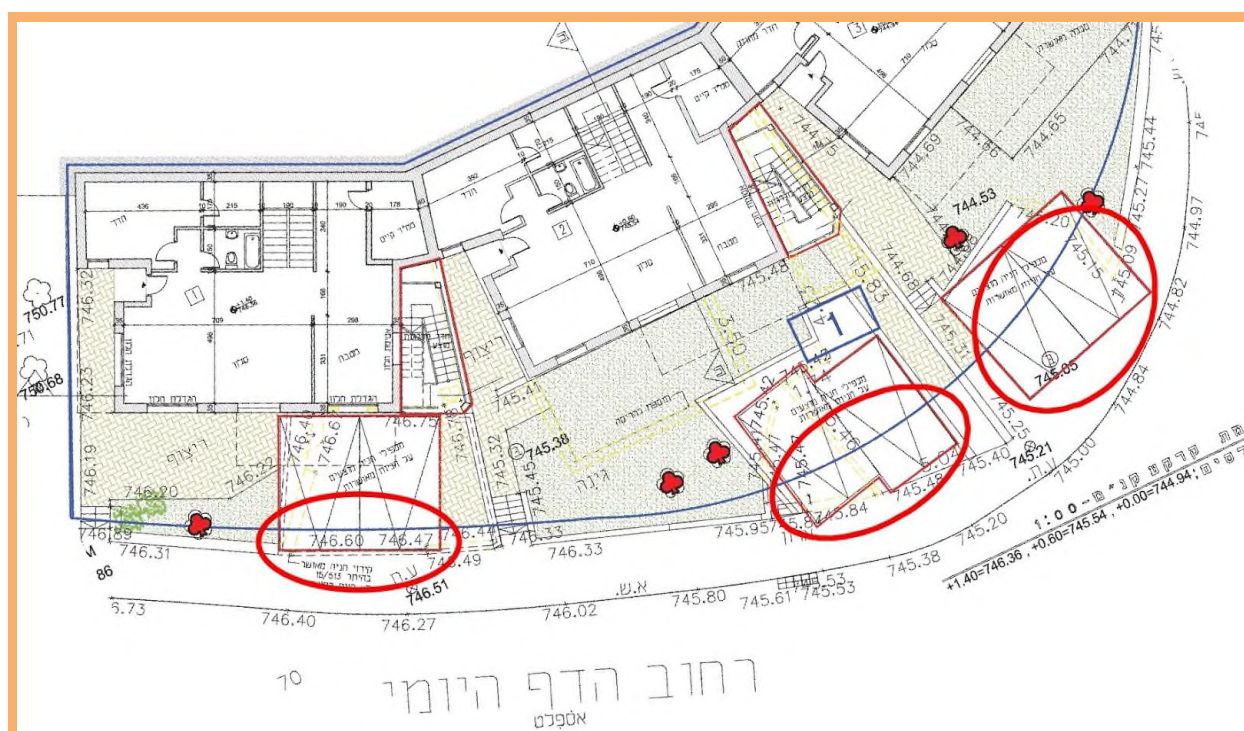
ההדמייה של המצב המוצע ממחישה את החומה הבצורה המוצעת, החוסמת את מראה הגבעה הבנויה בדירוג נינוח, ועד כמה הבינוי החדש צפוף שונה וזר לזה הקיים במתחם.

8. ראוי לציין שחלק משרשרת המבנים במתחם אינה מוסתרת ע"י הבינוי המוצע ונשארת כתזכורת לאופי המתחם המקורי ומדגישה את הדיסהרמוניה שנוצרת עקב ניגוד זה.



תמונה 35. האגפים המרוחקים של הבניין, שלא יוסתרו ע"י הבנייה החדשה, יעידו על האופי המקורי המדורג של המתחם.

9. פתרונות החנייה המוצעים בתכנית אינם תקינים ואינם תקינים. כל מקומות החניה (הכוללים מכפילי חניה!) חורגים בצורה בוטה אל תוך תחום המדרכה הציבורית.



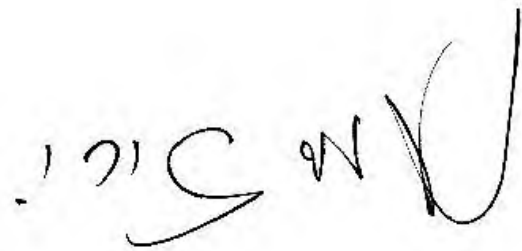
תמונה 36. מקומות החנייה המוצגים בתכנית חורגים מתחום התכנית אל תחום המדרכה הציבורית.

10. התכנית מכבידה על התנועה ברחוב. זהו רחוב דו-סטרי ויש בו שני נתיבים בלבד. כיום קיימת בעייה של חסימת נתיב אחד ע"י שורה ארוכה של מכוניות חונות. התכנית אינה מציעה פתרון של חניה תת-קרקעית ומחריפה בכך את המצב.

ה. סיכום

ההשגות על התכנית מסתכמות בנקודות אלה :

1. כאלף יח"ד חדשות מתוכננות בקרבת התכנית. הצע דירות זה מייתר את תכנית 610063 מבחינת הצורך במענה על ביקוש הדירות בסביבה.
2. אין תקדימים באזור לתכניות המציעות תוספת יחידות דיור על הבינוי הקיים.
3. התכנית יוצרת מצג שווא ואינה מציגה נכונה את המרחק הקטן בין הבניה הקיימת לבניה המוצעת.
4. התכנית יוצרת מצג שווא ואינה מציגה נכונה את מפגע מפגש החלונות בין הבניה הקיימת לבניה המוצעת.
5. המצב המוצע הופך את החצר הפרטית של המתנגדים ל"חצר אחורית" של בניין רב דיירים.
6. החשיפה לדרום והחשיפה לנוף מהוות איכויות יסוד בדירות המתנגדים. איכויות אלו נגזלות מהם.
7. הבניין המוצע יוצר חומה בגובה 7 מטר. חומה זו חוסמת חדירת שמש וזרימת אויר חופשי.
8. חדירה ברוטלית אקוסטית וויזואלית לפרטיות .
9. מקומות החנייה המוצגים בתכנית חורגים מתחום התכנית אל תחום המדרכה הציבורית.
10. התכנית מכבידה על הכניסה והיציאה מרחוב שכטמן.



8.4.2019

תאריך

כ"ג ניסן תשע"ט

28/04/2019

תיק: 1445

בס"ד

לכבוד

מר אפרים וד"ר כהתיה אדלמן

שכטמן 8/6

**שומת מקרקעין בעניין-דירת קוטג' (גן)
הרשומה כתת חלקה 6, חלקה 63 בגוש שומה 30718
רחוב שכטמן 8/6, שכונת רמות אלון, ירושלים**



**מבט לדירה מדרום, מרחוב הדף היומי
בחזית ממוקמות הדירות המבקשות לבנות על הגג**

תוכן העניינים

1. מזמין השומה
2. מטרת השומה
3. המועד הקובע לשומה
4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר
5. זיהוי הנכס
6. תיאור הסביבה והנכס
7. המצב התכנוני
8. הזכויות במקרקעין
9. שיקולים ועקרונות בביצוע הערכה
10. מסד נתונים ותחשיב
11. השומה

נספחים:

נספח א' - העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מתאריך 02/04/2019.

1. מזמין השומה

ההערכה נמסרת לבקשת מר אפרים וד"ר כהתיה אדלמן.

2. מטרת השומה

שומת מקרקעין לצורך אומדן ראשוני של הפגיעה שתיגרם לשווי השוק החופשי של הדירה נשוא השומה, במכירה מ"מוכר מרצון" ל"קונה מרצון" כתוצאה מאישור תכנית מס' 101-0610063 המופקדת כיום, באם תאושר.

שומה זו תשמש למטרתה ולמזמינה בלבד. אין לעשות בה שימוש זולת האמור מעלה ללא קבלת אישור מפורש בכתב מהחתום מטה.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס, קרי 03/04/2019. אומדן הפגיעה הוערך בהנחה שתכנית מס' 101-0610063 מאושרת כיום.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 03/04/2019 ע"י הח"מ בנוכחות השכן, מר משה אהרן.

5. זיהוי הנכס

גוש שומה	:	30718
חלקה	:	63
שטח החלקה	:	4,927 מ"ר ¹
תת-חלקה	:	6
שטח הדירה ²	:	147.1 מ"ר רשום. עפ"י היתרי הבניה, שטח הדירה הינו 180.16 מ"ר עיקרי + 6.59 מ"ר שרות ובסה"כ 186.75 מ"ר "פלדלת" (שטח לרישוי).
הזכויות המוערכות	:	זכויות מזמיני השומה אינן רשומות בטאבו. הוצג בפנינו חוזה חכירה. השומה הינה בהנחה שקיימת להם זכות להירשם כבעלים ללא תמורה.
הנכס	:	דירת קוטג' (גן). לדירה הצמדות של גינות ומרפסת לא מקורה כמפורט בשומה.
כתובת	:	רחוב שכטמן 8/6, שכונת רמות אלון, ירושלים

¹ עפ"י הרישום בטאבו.

² עפ"י הרישום בטאבו

תאור הסביבה והנכס

6.

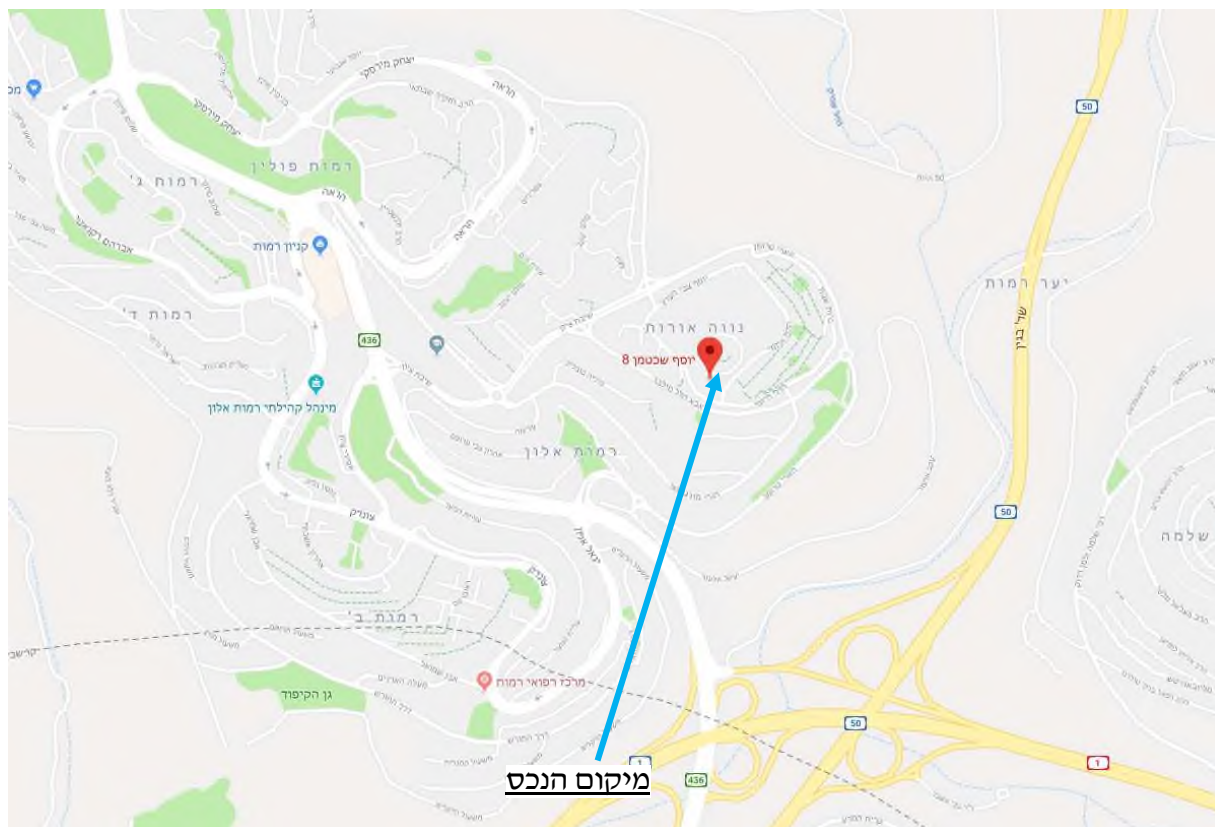
תאור הסביבה³

רמות אלון, הידועה בקיצור כ"רמות", היא שכונה גדולה בירושלים. השכונה ממוקמת בצפון מערב העיר, ושוכנת על מספר גבעות, מהן נשקף נוף של ירושלים. השכונה משתרעת עד שיפולי גבעת נבי סמואל, המגיעה לרום של 885 מטרים מעל פני הים.

מקור שמה של השכונה הוא בזיהוי אתר נבי סמואל הסמוך עם העיר המקראית הרמה שבנחלת שבט בנימין, מקום קבורתו של סמואל הנביא. השם "אלון" ניתוסף לשם השכונה לזכר יגאל אלון.

השכונה נוסדה כאחת מחמש שכונות הטבעת שהוקמו על מנת לעבות את היישוב היהודי בשטחים שצורפו לירושלים לאחר מלחמת ששת הימים. בשל גודלה של השכונה, היא מחולקת כדלקמן: רמות א', רמות ב', רמות ג', רמות ד', רמות פולין.

השכונה מבוקשת למגורים בעיקר ע"י אוכלוסייה דתית לאומית וחרדית. לשכונה נגישות טובה הן לכיוון היציאה לכביש מס' 1 והן דרך כביש 443 לכיוון מודיעין. הנכס הנדון בשומה ממוקם ברמות א' באזור המכונה נווה אורות. משיחות שקיימנו עם מתווכים המכירים היטב את השכונה ואת האזור, עולה כי זהו אזור מבוקש מאוד ברמות, הן בשל האוכלוסייה, בשל מצב המבנים והרחובות שהינו שמור ומטופח, ובשל החשיפה הגבוהה לנוף של חלק מהדירות.



תאור הרחוב

רחוב שכטמן הינו רחוב צדדי ושקט, קצר ורחב, ללא מוצא, שצורתו מעוקלת. הרחוב הינו שקט הרחוב מתפצל מרחוב לואי ליפסקי במפגש עם רחוב הדף היומי. לאורך הרחוב בנייני מגורים עד 4 קומות. ברחוב חניה חופשית.

³ עפ"י ויקיפדיה

בסמוך לרחוב ממוקמים בין השאר, בית הספר ע"ש יוני נתניהו, מספר גני ילדים והמינהל הקהילתי של רמות.
הרחוב מבוקש למגורים. לדברי מתווכים הפעילים בשכונת רמות ובפרט בשכונת רמות א', הרחוב מבוקש מאוד בשל העובדה שהבניינים השתמרו יחסית, ללא בניה פראית ולא חוקית המאפיינת חלק מהרחובות בשכונת רמות, ובשל חשיפה לנוף מרהיב.

תאור החלקה

חלקה 63 הינה בשטח רשום של 4,927 מ"ר⁴.
גבולות החלקה: מצפון - רחוב שכטמן **ממזרח, ממערב ומדרום** ברחוב הדף היומי.
החלקה בעלת צורה אי רגולרית, כמסומן. לחלקה שיפוע חד מצפון לדרום.



תאור הבניין

הבניין הינו בניין שנבנה לפני כ-25 שנה הכולל 4 קומות (3 קומות מעל קומת קרקע, ללא קומות מרתף), כולל 23 יח"ד.
הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף המורכב מ-2 מבנים. מבנה I ולו 5 כניסות הכוללות 20 דירות (4 בכל כניסה) שלכל אחת כתובת עירונית נפרדת (שכטמן 2, 4, 6, 8, 10) ומדרום לו, מבנה II הכולל 3 דירות קוטג' בכתובת הדף היומי 1.
מבנה I בנוי ב-4 קומות ובמפלס קרקע גבוה יותר. מבנה II הוקם מאוחר יותר בדרום החלקה בבניין דו-קומתי, באופן שהגג של מבנה II הינו בגובה מקורב של הגינות בדירות התחתונות של כניסה ב' בבניין I (שכטמן 8).
הדירה הנדונה בשומה ממוקמת במבנה I בכניסה ב' (שכטמן 8).
הבניין מחופה אבן, גגו שטוח.
אין פתרון חניה בבניין, החניה מתבצעת ברחוב.
הבניין מתוחזק ברמה רגילה.
לכל דירה בבניין כניסה נפרדת.

⁴ עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המצ"ב כנספח א'.

תאור הדירה

דירת קוטג' ישנה. שטח הדירה הינו 147.1 מ"ר רשום. שטח הדירה הינו 180.16 מ"ר עיקרי + 6.59 מ"ר שרות ובסה"כ 186.75 מ"ר "פלדלת" (שטח לרישוי). הדירה הינה בת 2 קומות - קרקע וראשונה⁵ כאשר הכניסה לדירה נעשית מהקומה הראשונה. מהדירה נוף פנורמי לכיוון העיר ירושלים ושכונותיה.

הדירה כוללת: בקומה הראשונה (קומת הכניסה) מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי סלון, חדר עבודה ושרותים.

מקומת הכניסה יש לרדת במדרגות פנימיות (16 מדרגות) אל הקומה התחתונה (קומת המגורים העיקרית), וכן ניתן לרדת ישירות לגינה/חצר דרך דלת ומדרגות חיפוניות מהסלון.

קומת הקרקע (תחתונה) כוללת 5 חדרי שינה רגילים (מתוכם 2 חדרים ממוקמים במרתף שלו כניסת אור ואוויר חלקיים המתבצעת בעזרת 2 חלונות קטנים הפונים לחצר אנגלית), יחידת הורים הכוללת חדר שרותים ומקלחת, שממנה יציאה ישירה לגינה, חדר שרותים אמבטיה כללי, וחדר כביסה. בנוסף, מאחד מחדרי השינה בחזית קיימת יציאה ישירה לגינה, וכן קיימים חלונות מחדרי השינה בחזית הדרומית הפונים לגינה ולנוף.

לדירה ארבעה כיווני אוויר בקומה הראשונה ו-3 כיווני אוויר + פתחי אוורור מחצרות אנגליים לכיוון צפון בקומת הקרקע.

כיוון האוויר לדרום הינו כיוון האוויר המלא והמשמעותי ביותר לכל אורך החזית ב-2 הקומות. כיווני האוויר לצפון, למזרח ולמערב הינם חלקיים וללא נוף פתוח.

הריצוף בדירה הינו ריצוף משתנה, בקומה העליונה, אריחי קרמיקה, בקומה התחתונה טרצו 20*20 ובחדרי הרחצה אריחי קרמיקה צבעוניים. בחלק מהרצפה בקומת הקרקע קיימת שקיעה של הרצפה. חלונות אלומיניום, עם תריסי גלילה ידניים, כאשר לחלונות בקומת הקרקע יש סורגי ברזל. בדירה קיימים מזגנים מפוצלים בחלק מהחדרים, והסקה דירתית על גז - יונקס. בדירה קיים דוד שמש.

המטבח בדירה הינו במצב רגיל.

מצב הדירה הינו רגיל בקומה העליונה, ובקומה התחתונה הינו ישן.

לדירה צמודים, עפ"י תשריט הבית המשותף והתקנון המוסכם:

חצר צפונית במפלס הכניסה, (מסומנת כג ו-כד בשטח כולל של 29.8 מ"ר), החצר הדרומית במפלס הקרקע (מסומנת כב בשטח של 153.8 מ"ר) וכן מרפסת לא מקורה היוצאת מהסלון (מסומנת כה בשטח של 3.3 מ"ר), שממנה קיימת גישה באמצעות מדרגות אל החצר הדרומית.

הדירה נהנית מנגישות טובה בקומת הכניסה מהרחוב ללא מדרגות.

בדירה מתגוררים בעלי הנכס.

⁵ בחלק מהיתרי הבניה הקומות רשומות כקומת קרקע עליונה וקומת קרקע תחתונה.

קומת הכניסה:



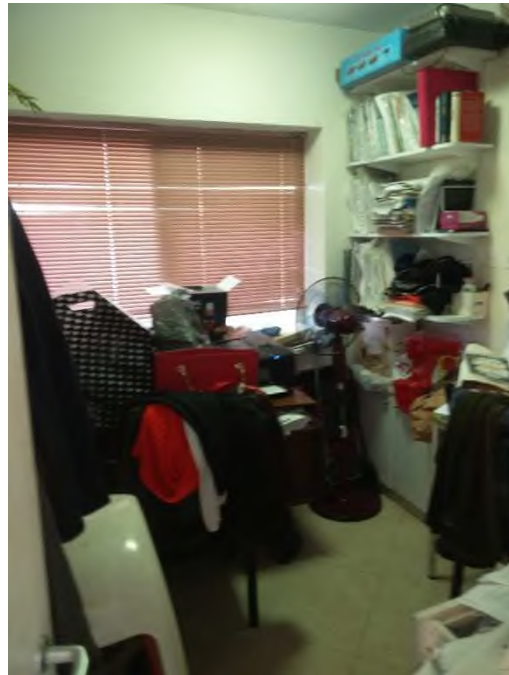
מטבח



2 חדרי הסלון



מדרגות ירידה לחצר מקומת הכניסה

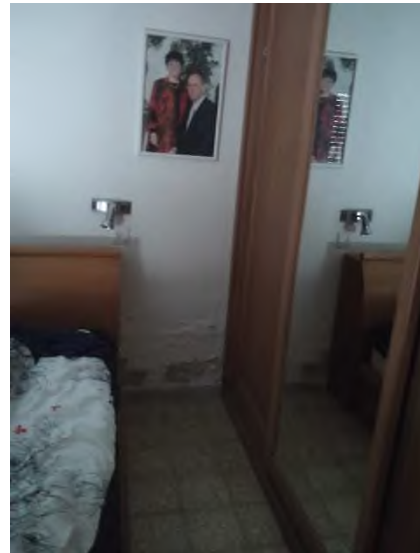
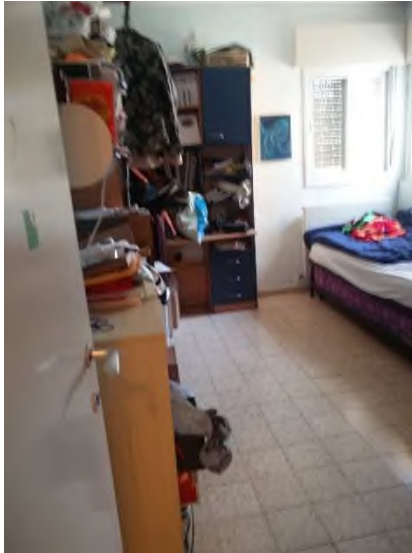


חדר עבודה

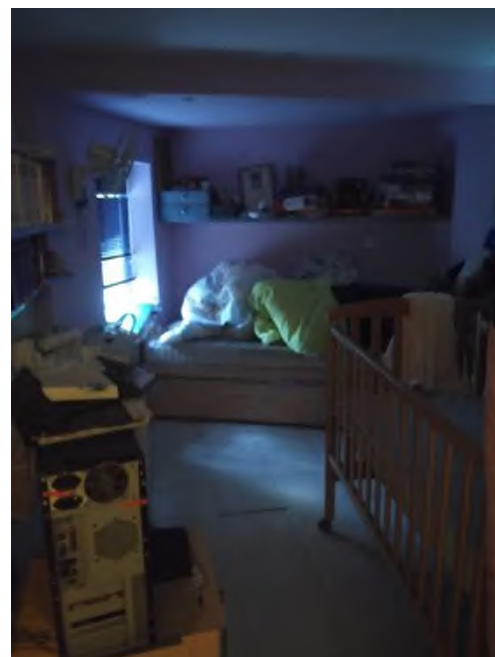
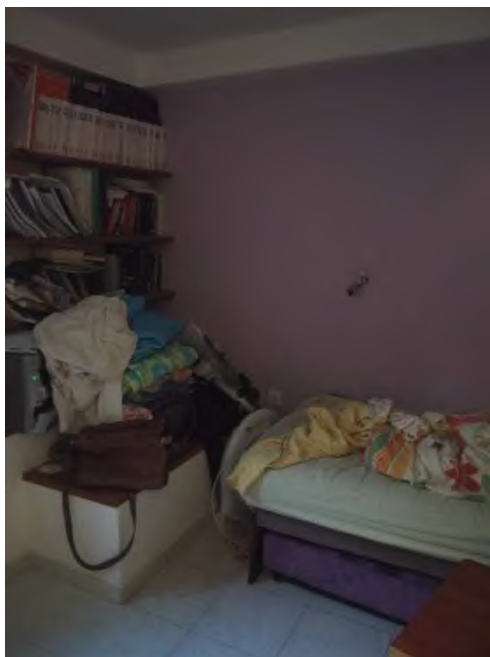
קומת קרקע



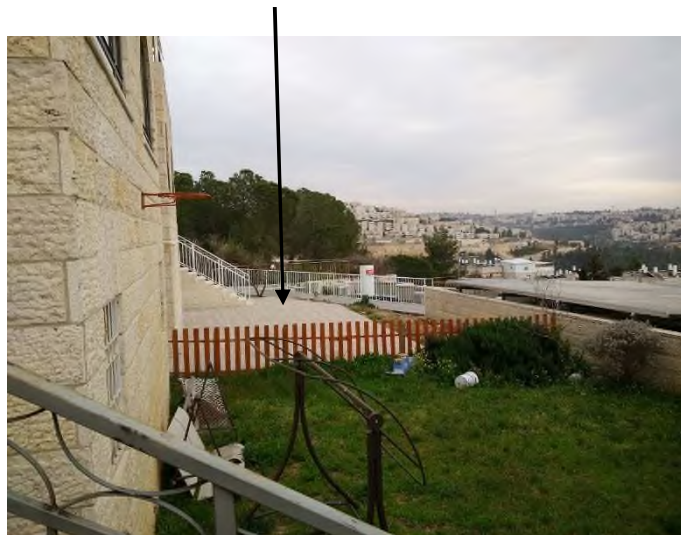
חדר שרותים אמבטיה



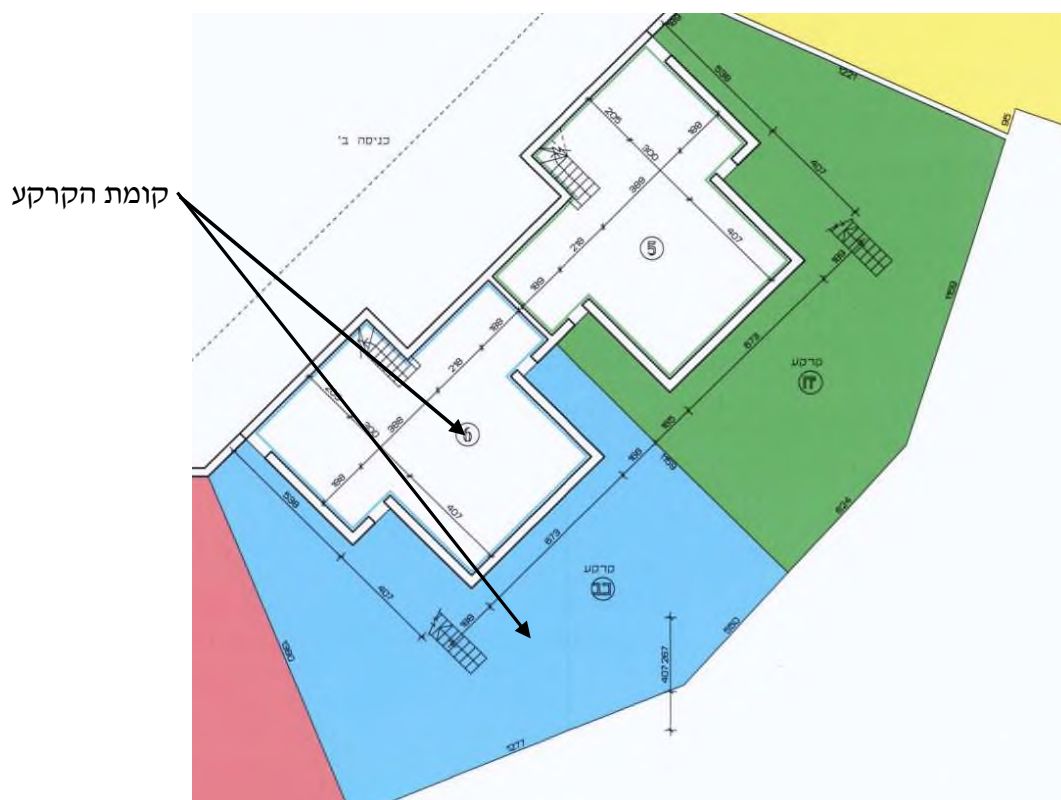
חדרי שינה



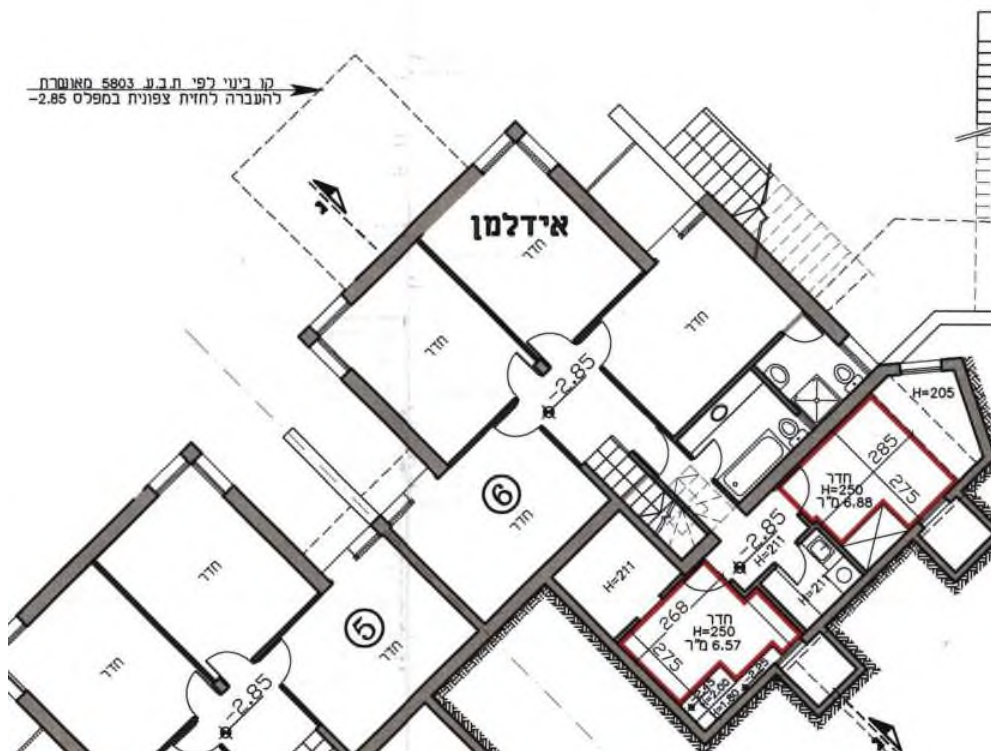
החצר הדרומית והנוף הנשקף ממנה:



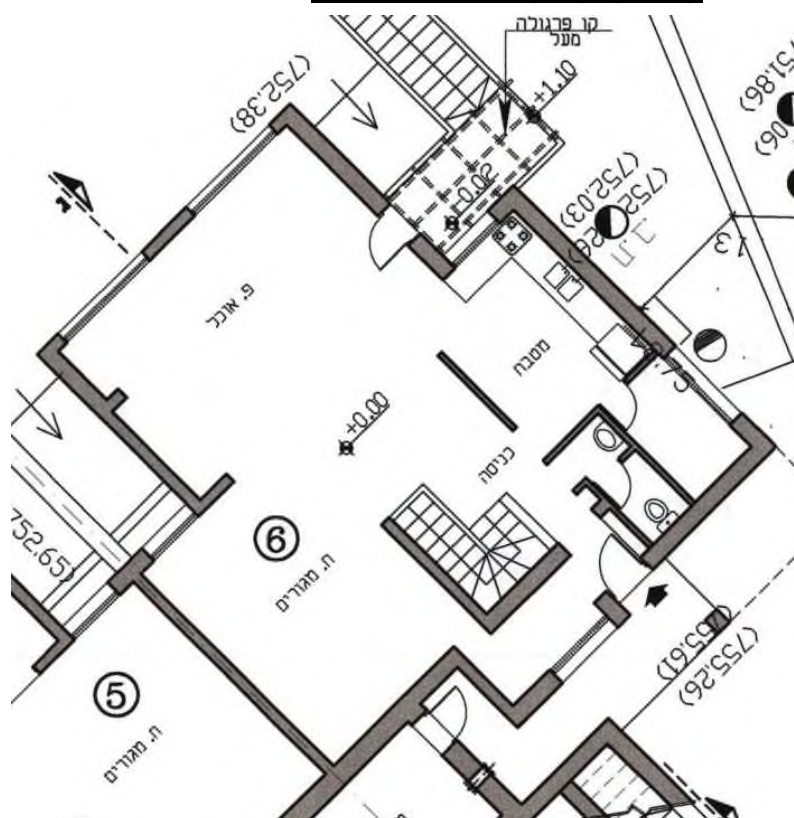
תשריטי הדירה וההצמדות מתוך תשריט הבית המשותף:



תשריט הדירה בהיתר הבנייה האחרון שהופק בה (היתר מס' 56996)
קומת קרקע תחתונה (קומת קרקע בנסח):



קומת קרקע (קומה ראשונה בנסח):



7. המצב התכנוני

7.1 מידע בדבר תכניות⁶

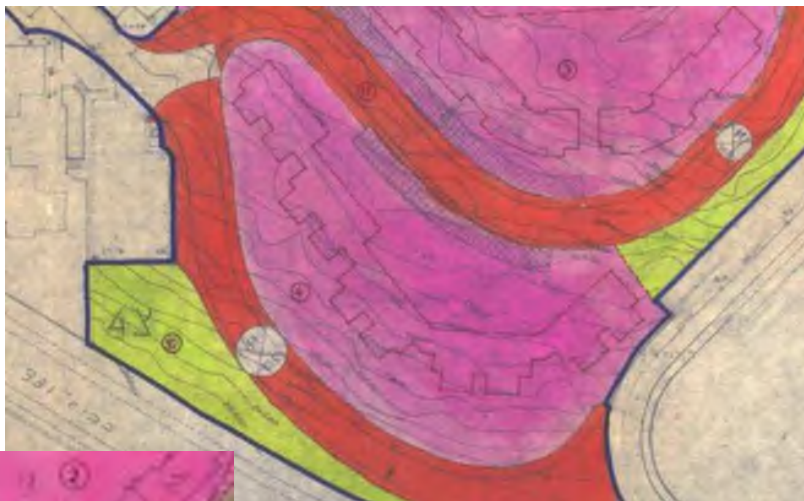
החלקה הנדונה מופיעה בתרשיץ 1289/53 כשטח שאינו כלול בתכנית.
בתכניות 2264 ו-2845 כחלק ממתחם צ' בייעוד שטח להקמת בנייני ציבור.

7.1.1 תכנית 2939 - מאושרת

פרסום לתוקף ברשומות 05/12/85 י.פ. 3278.

מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים 1.
 - ב. התווית והרחבת דרכים חדשות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
 - ג. קביעת הוראות בינוי ותכנית בינוי בשטח בהתאם לנספח בינוי.
 - ד. חלוקה חדשה.
- בתכנית נוצר מגרש 4 בייעוד אזור מגורים 1.
על המגרש משורטטים קווי בניין עבור הבניינים העליונים בלבד (ללא הדירות התחתונות הבנויות בקרבה לרחוב הדף היומי).



7.1.2 תכנית 3843 - מאושרת

פרסום לתוקף ברשומות 30/04/92 י.פ. 3998.

מטרת התוכנית:

- א) קביעת בינוי, לרבות קווי בניין לתוספת 3 קוטגים במגרש מס' 4 בהתאם לנספח הבינוי.
בתכנית משורטטים קווי בניין עבור הדירות התחתונות הבנויות בקרבה לרחוב הדף היומי.



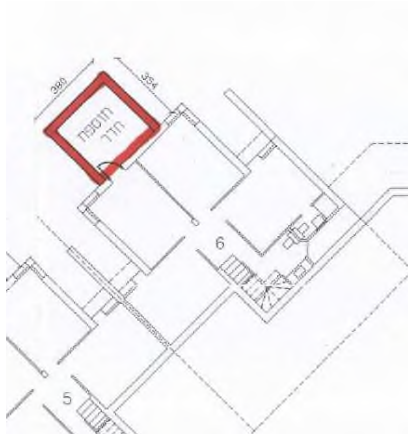
⁶ מסמכי התכניות מהווים חלק משומה זו. המצוטט בשומה הינו לנוחיות בלבד. תכניות כלליות שאין להן השלכה על נשוא השומה לא פורטו.

7.1.3 תכנית 5803 - מאושרת

פרסום לתוקף ברשומות 12/06/01 י.פ. 4993.

מטרת התוכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1, מאזור מגורים 1 מיוחד, מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת השימוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ו. שינוי במספר הקומות בבנינים 102,43,42 מ-4 קומות ל-5 קומות, ובבנין 106 מ-3 קומות ל-4 קומות.
- בתכנית מוגדרים הבניינים העליונים כבנין 106, והותרו בהם תוספות בניה ותוספת קומה.
- להלן תשריטי הדירה הנדונה בשומה מתוך נספח הבינוי של התכנית:



קומת קרקע



קומה ראשונה

7.1.4 תכנית 8117 - מאושרת

פרסום לתוקף בעיתונים 20/06/03.

מטרת התוכנית:

1. קביעת הבינויים האלה בבנין 106:
- א. תוספת בניה בקומת גג לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה.
- ב. סגירת חלל מדרגות קיימות.
2. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
3. הגדלת זכויות בניה מרביות לבנין 106 וקביעתן ל-3,367 מ"ר.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. השלמת פיתוח חצר ומדרגות למפלס התחתון.



קומת קרקע - קיים חדר נוסף שאיננו בנוי כיום.⁷
בתשריט נוסף שטח למחסן בירכתי הדירה. שטח זה
נוסף בפועל לדירה, ומשמש בחלקו למגורים ובחלקו
לאחסנה.



קומה ראשונה

7.1.5 **תכנית 10281 - מאושרת**
פרסום לתוקף בעיתונים 03/04/08.
התכנית חלה על הדירות בבניין שממזרח לבניין בו ממוקמת הדירה נשוא השומה בלבד (שכטמן 10).



7.1.6 **תכנית מפורטת 0610063 - 101: הופקדה בתאריך 8/3/2019**

תכנית זו הינה במוקד השומה.

התכנית מציעה תוספת 2 קומות ו-6 יח"ד מעל
3 דירות הקוטג' התחתונות בחלקה הפונות
לרחוב הדף היומי.
עפ"י התכנית, יוגדר מגרש 1 בחלק מהחלקה,
וייעודו ישונה מאזור מגורים מיוחד לאזור
מגורים ג.

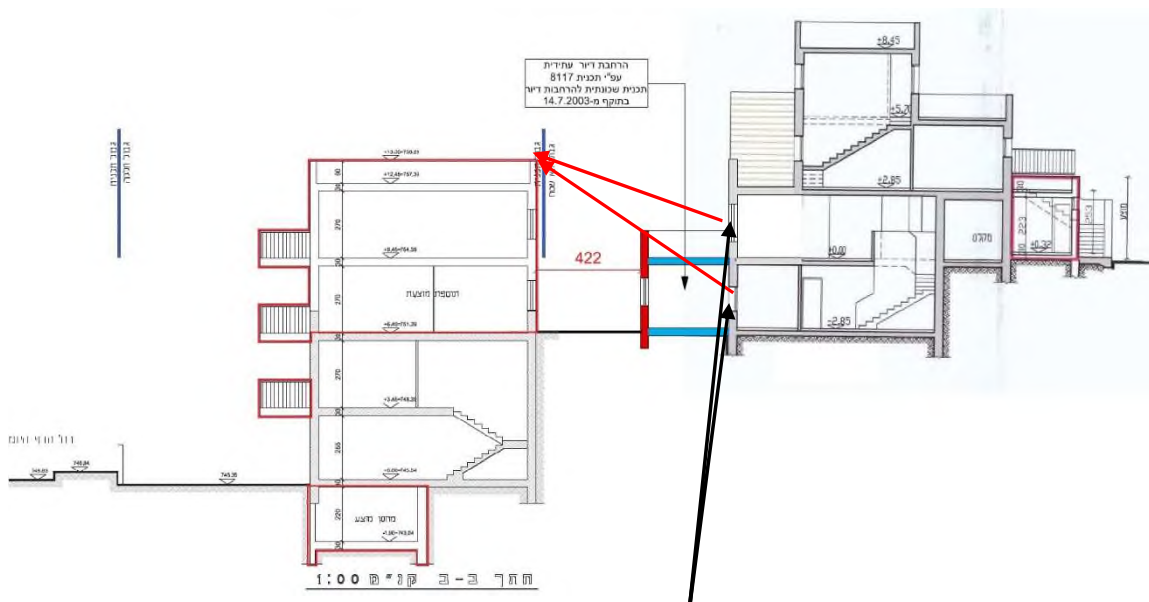
עפ"י נספח הבינוי של התכנית יבלטו 2 הקומות החדשות כך שמעקה גג המבנה האמצעי יהיה בגובה אבסולוטי של 758.29 מ' ומעקה גג המבנה השמאלי יהיה בגובה של 759.11 מ'. כמו כן, במרכז הגג יבלטו שני צריחים שישמשו כיציאה לגג עד לגובה של 761.31 מ'. הקומות החדשות שייבנו כוללות מספר רב של חלונות הצופים אל החצר ואל דירת המגורים של מזמין השומה במרחק קטן ופוגעים בפרטיות של בעלי הדירה.

⁷ הזכויות הועברו לצורך בניה בחזית הצפונית ע"ח מחסן קיים.

ניתן לראות עפ"י נספח הבינוי כי הבינוי המוצע מסתיר לחלוטין את הנוף הנצפה הן מקומת הקרקע והן מהקומה הראשונה:



להלן הדמיות ותשריטים שנעשו על ידי המזמינים, ע"מ להמחיש את המרחקים והגבהים בין הבנוי כיום לבין הבניה המוצעת בתכנית זו:



ניתן להתרשם מהפרשי הגבהים בין חלונות הדירה לבין גובה הבניה המוצעת. החדר המופיע בחזית קשור לזכויות של דירה 5 שממזרח.

להלן הדמייה ממוחשבת המדמה את הפגיעה בנוף ובפרטיות של מזמיני השומה (בהדמייה זו לא נכלל החדר הנוסף שניתן לבנות בחזית המאושר בתכנית 8117):



- 7.2 **מידע בדבר רישוי בניה עפ"י מידע מתיק הבניין:**
- מכיוון שבחלקה קיימים מספר רב של היתרי בניה, אציין את ההיתרים הרלוונטיים לנשוא השומה מתוך המידה המופיע באתר עיריית ירושלים.
- 7.2.1 **תיק בניין 1985/701.00:** הופק היתר מס' 26996 ביום 1/9/1987 להקמת בניין חדש ע"ש א. טרגר. עפ"י חישוב השטחים בהיתר הבניה, שטח הדירה הינו כ-153.66 מ"ר.
- 7.2.2 **תיק בניין 1993/158.3:** הופק היתר מס' 46015 ביום 20/1/2000 לבניית מחסן ע"ש אדלמן אפרים. עפ"י ההיתר שטח הדירה הינו 156.43 מ"ר ושטח המחסן 20.04 מ"ר.
- 7.2.3 **תיק בניין 2001/302.0:** הופק היתר מס' 50418 ביום 2/1/2003 ע"ש אדלמן אפרים ופיאלקוף חיים לסגירת מרפסות בקומה א' לשתי יחיד ומדרגות ירידה לגינה. בהיתר צורפה מרפסת לא מקורה בחזית הסלון והפכה לחלק מהדירה וכמו כן הותרה בניית המדרגות הקיימות כיום מקומת הכניסה לחצר התחתונה. עפ"י ההיתר שטח הדירה הקיים הינו 156.42 מ"ר, שטח המרפסת שצורפה עפ"י ההיתר הינו 10.29 מ"ר, כך שסך שטח הדירה הבנויה בהיתר הינו 166.71 מ"ר. בהיתר מצוין המפלס האבסולוטי של הדירה בקומת הכניסה שהינו 755.26 מ'. המשמעות מבחינת הבינוי המוצע בתכנית שהופקדה הינה, שהבינוי יעלה כ-4 מ' מעל מפלס הרצפה של קומת הכניסה (העליונה) ובכך הוא מסתיר לחלוטין את הנוף לדירה הקיימת ב-2 הקומות.
- 7.2.4 **תיק בניין 2001/129.04:** הופק היתר מס' 56996 ביום 24/10/2006 ע"ש ארפה דוד בשם 3 מבקשים להרחבות דיור ופיתוח. עפ"י ההיתר הועברו הזכויות לחדר בחזית הדרומית, אל המחסן האחורי (חזית צפונית במפלס הקרקע התחתונה) והוכשרו 2 חדרי שינה, 2 חלונות אנגליים, וחדר רחצה ע"ח שטח המחסן שאושר בהיתר מס' 46015. השטח העיקרי שנוסף לדירה ע"ח שטחי שרות מאושרים הינו 13.45 מ"ר. סך שטח הדירה עפ"י ההיתר הינו 180.16 מ"ר עיקרי + 6.59 מ"ר שרות ובסה"כ 186.75 מ"ר "פלדלתי" (שטח לרישוי).

7.3. **תעודת גמר**: לא אותרה על ידי.

7.4. **תיקי עבירה**: באתר האינטרנט של עיריית ירושלים מפורטות מספר תלונות ועבירות בניה בחלקה. התיקים אינם פתוחים לעיון הציבור אלא רק לנוגעים בדבר.

7.5. **היטל השבחה**: לא רלוונטי למטרת השומה.

8. **הזכויות בנכס**

8.1. עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים⁸ שהופק באינטרנט ביום 02/04/2019 (רצ"ב כנספח א), רשומה תת חלקה 6, חלקה 63 בגוש שומה 30718 כדירת קוטג' בשטח של 147.1 מ"ר **בבעלות**: מדינת ישראל.

הצמדות:

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כב'	תכלת	קרקע	153.80
כג'	תכלת	קרקע	5.00
כד'	תכלת	קרקע	24.80
כה'	תכלת	מרפסת לא מקורה	3.30

התקנון: מוסכם.

8.2. הוצג לנו קטע מחוזה חכירה (בניה רוויה - מהוון) בתיק 80884 שהוצג לנו, מיום 22/01/1989, שנערך ונחתם בירושלים בין ממ"י לבין שותפות טרגר וליבוביץ, על פיו מוחכרת הדירה המסומנת 106/6. המסמך איננו מכיל מספיק פרטים ע"מ שניתן יהיה לזהות אותו ולשייך אותו לדירה הנדונה בשומה. כאמור, השומה הינה בהנחה שלמשפחת אדלמן הזכות להירשם כבעלים של הנכס.

9. **עקרונות גורמים ושיקולים בביצוע הערכה**

בהערכת שווי הנכס הבאתי בחשבון השיקולים ועקרונות השומה הבאים:

9.1. מטרת השומה.

9.2. ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, להערכת מקרקעין, תוך התאמות הנדרשות לנכס הספציפי.

הגישה הרלוונטית לבחון את שווי הנכס הינה גישת ההשוואה עבור השטחים הבנויים תוך ביצוע התאמות, וגישת החילוץ עבור הזכויות הבלתי מנוצלות, במידה ואינן מגולמות בעסקאות ההשוואה. ע"מ לבחון את הפגיעה שתיגרם לדירה כתוצאה מאישור תכנית 101-0610063 המופקדת כיום, יש לבחון מקרים דומים וכן השוואה בפרוייקטים בין דירות עם ובלי חשיפה לנוף, פסקי דין, מחקרים והכרעות של שמאים מכריעים לעניין פגיעה בפרטיות ובנוף.

9.3. לצורך ההשוואה, נבדק מצב שוק המקרקעין מבחינת ביקוש, היצע ומחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר ובוצעו התאמות שווי ספציפיות לנשוא ההערכה.

⁸ מצורף כנספח א' לשומתי ומהווה חלק בלתי נפרד משומה זו. המצוטט הינו לנוחיות בלבד.

- 9.4. מיקום הדירה בשכונת רמות אלון.
- 9.5. מצב הנכס - הקומה העליונה במצב רגיל, הקומה התחתונה במצב ישן.
- 9.6. שטח הנכס - לצורך הערכת שווי השטח הבנוי נלקח בחשבון השטח הרשום.
- 9.7. כיווני אוויר - של הקומות השונות.
- 9.8. הנוף הנשקף מהנכס - נוף פנורמי מרהיב של העיר ירושלים.
- 9.9. הרקע התכנוני - כמפורט בסעיף 7 לשומה.
- 9.10. החזית העיקרית של הדירה, קרי החזית הדרומית תיפגע כתוצאה מאישור התכנית מכך שהנוף מהסלון ייחסם לחלוטין והאור והאוויר יפגעו וכן תיפגע הפרטיות של בעלי הדירה.
- 9.11. באם תאושר התכנית הצפיפות של מספר הדירות בחלקה יעלה ב - 6 יח"ד כ- 26% עלייה. בשלב זה לא ביצענו הפחתה בגין פגיעה זו.
- 9.12. היטל השבחה - ראה סעיף 7.5 לשומה.
- 9.13. זכויות במקרקעין - ההנחה בשומה שקיימת למזמיני השומה זכות להירשם כבעלי הדירה.
- 9.14. הנכס מוערך כפנוי וריק מכל חוב שיעבוד ועיקול כלשהו.
- 9.15. שווי הנכס כולל מע"מ.

10. מסד נתונים ותחשיבים

להלן תמצית הנתונים של עסקאות השוואה, עליהם מתבססת הערכת השווי:

10.1. עסקאות בסביבה:

10.1.1. עסקאות בחלקה:

גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	רחוב	בית	מחיר מוערך	מספר חדרים	שטח רשום	שנת בניה	חצר	תפקוד היחידה	מספר קומות	קומה	שווי מ"ר	שווי מ"ר
030718-0063-009	14/12/2017	ירושלים	שכטמן יוסף	6	3,599,999	6.5	164	1986	381	דירת גן	4	0	21,951	21,951
030718-0063-005	22/5/2018	ירושלים	שכטמן יוסף	8	3,270,000	6.5	147	1986	172	דירת גן	4	1	22,245	22,245
030718-0063-009	11/2/2019	ירושלים	שכטמן יוסף	6	3,809,999	6.5	164	1986	381	דירת גן	4	1	23,232	23,232
ממוצע														
													22,476	
													סטית תקן	671
													סטית אחוז	3%
													גבול תחתון	21,805
													גבול עליון	23,147
													ממוצע בתחום	22,098

העסקה הראשונה והשלישית (דירה 9) הינה לדירת גן הממוקמת בבניין 6 ממערב לכנס. הדירה נקנתה ב-3.6 מיליון ב-12/2017 ונמכרה שוב לפני כחודשיים תמורת כ-3.8 מיליון ₪. לדברי מזמיני השומה, הדירה שווקה כדירה בשטח 180 מ"ר. העסקה האמצעית מתייחסת לדירה מס' 5, דירה סמוכה לדירה נשוא השומה. הדירה נקנתה לפני שיפוץ לפני מספר חודשים. שטח הדירה הינו דומה, אך בעורף הדירה שטח שרות שאינו מאושר למגורים כמו בדירה הנדונה בשומה. לתכנית לתוספת ברחוב הדף היומי השפעה פחותה על דירה זו, הן מבחינת חסימת הנוף, והן מבחינת הפגיעה בפרטיות בשל העובדה שהגינה של דירה זו הרבה יותר גדולה ולכן המרחק גדול יותר, כפי שאפשר להתרשם מתשריט התכנית.

מיקום דירה 9 ביחס לבניה



הערה: הן בדירה הנדונה והן בדירה 9, השטח הרשום המדווח אינו משקף הרחבות בניה שנעשו לאחר רישום הבית המשותף ו/או זכויות בניה. ע"מ לדייק את הנתונים, אנחנו בוחנים גם מחירים מבוקשים באתר יד-2 כיום לדירות בשטחים דומים כמפורט בהמשך.

10.1.2. עסקאות נוספות בסביבה (מעל 3 מיליון ₪):

גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	רחוב	בית	מחיר מוערך	שטח ארונה	מספר חדרים	שטח רשום	שנת בניה	חצר	תפקוד היחידה	מספר קומות	קומה	שווי מ"ר	הערות
030733-0011-001	29/6/2018	ירושלים	פרופס	19	3,899,999	216	10	216	1985	216	קוטני דו-משפחתי	2	0	18,056	השטח אינו תואם מספר חדרים. מדובר על דירה גדולה בהרבה
030718-0013-010	7/2/2019	ירושלים	הדף היומי	617	3,130,000	120	8	116	1980	0	דירה בבית קומות	4	2	26,983	

העסקה ברחוב הדף היומי ככל הנראה איננה משקפת את שטח הדירה האמיתי.

10.2. נתונים לדירות מאתר יד-2:

משה צבי סגל 38 מפתח / מוכס רחוב
פרטי/קוטג', רמות, ירושלים

שטח: 200 מ"ר
קרקע: קומה
חדרים: 6

מחיר: 3,850,000 ₪
עודכן: 10/04/2019
לשניה טובה יותר לחצו <

תיאור הנכס
קוטג' דו משפחתי ברמת אילנות מדרום ביופיו שמור ומשופץ, דרומי מוצף אור ושמש בשכונת רמות בירושלים 6 חדרים גדולים. יש אפשרות לבניה בעליית הגג מוזמנים לקפוץ לראות.

תאריך בנייה: 15/08/2019
מ"ר בנין: 60
מרפסות: 2

מה יש בנכס?
מיזוג, סורגים, חניה, מעלית, מרפסת שמש, מרפסת, מזגן תדיראן, דלתות כבדות, מרפסת, מזגן תדיראן, יריעה דור, יריעה

דירות אחרונות
אכלוס מידי!
בני התינון קטן מיוחד

פרויקטים חדשים באזור
שדרות היובל, ירושלים

ישראל זרחי 56 מפתח / מוכס רחוב
פרטי/קוטג', רמות, ירושלים

שטח: 178 מ"ר
קרקע: קומה
חדרים: 6

מחיר: 3,500,000 ₪
עודכן: 10/04/2019
לשניה טובה יותר לחצו <

תיאור הנכס
קוטג' 6 חדרים, 2 מרפסות שירות ומרפסת שמש עם גור מרהיב. יחידת הורים, מקלט פרטי, דוד שמש, מזגנים, הסקה ביתית (דלק), סורגים, ממוקם שורה ראשונה במדרגים עם גישה נוחה מהכביש. חצר גדולה (כ-100 מ"ר) ומחסן

תאריך בנייה: לא עזר תאריך בנייה
מרפסות: 3

מה יש בנכס?
מיזוג, סורגים, חניה, מעלית, מרפסת שמש, מרפסת, מזגן תדיראן, דלתות כבדות, מרפסת, מזגן תדיראן, יריעה דור, יריעה

בזורים ענשין
בנוסטיק הנביאים ירושלים
דירות 4-5 חדרים
10% הנחה מיידית
זה הזמן לבחור >

פרויקטים חדשים באזור
מפני סל, ירושלים
פרטים, אכלוס קרוב

צבי מסליאנסקי 18 מפתח / מוכס רחוב
פרטי/קוטג', רמות, ירושלים

שטח: 150 מ"ר
קרקע: קומה
חדרים: 5

מחיר: 3,000,000 ₪
עודכן: 02/04/2019
משכנים או מחדשים? לחצו לסימון <

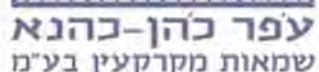
תיאור הנכס
מרפסת שמש 60 מ"ר, אפשרות לחדר / יחידה מרפסת מהסלון, חיסום גז להסקה וחיסום המים +דוד שמש, דרום-מזרח מקום שקט רחוב ללא מוצא, טיף מדרגים לכל הרי ירושלים(מבשרת כביש 1, בניסה לעיר, הר חוצבים וגבעת צרפתי

תאריך בנייה: לא צוין תאריך בנייה
מרפסות: 2

מה יש בנכס?
מיזוג, סורגים, חניה, מעלית, מרפסת שמש, מרפסת, מזגן תדיראן, דלתות כבדות, מרפסת, מזגן תדיראן, יריעה דור, יריעה

דירות 5,4 חדרים מפנקות
1,540,000 ₪

פרויקטים חדשים באזור
שדרות היובל, ירושלים



עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

[illegible]

3,500,000 ₪

19/03/2019 12:00

27 ימים ו-12 שעות

מחיר יחידה

מחיר

22 יחידות

פרויקט: סופר, רמת השרון



הצטרף כמממן

160 יחידות

קרנות

8 יחידות



פרויקט הבנייה

נבנה בדיווח בסטנדרטים גבוהים במרכז העיר, בסמוך לתחנת הרכבת, במרכז העיר.

כלל תוכנית מגורים, חלוקה, חלוקה

החל מ-10 יחידות מגורים

החל מ-10 יחידות מגורים

777,000 - 1,100,000 ₪

2 יחידות

[illegible]

The screenshot shows the Windows 10 Start menu with a grid of application icons. The icons include Mail, Photos, Settings, and others. The interface is in Hebrew, with the title bar reading 'התחילת עבודה' (Start Work).

10.3.

סיכום הנתונים והערכת שווי הדירה:

הדירה הסמוכה לדירה הנדונה בשומה נרכשה בסכום של 3.27 מיליון ₪ בחודש מאי 2018. בשלב זה טרם הוגשה לרשויות התכנון⁹ התכנית הנדונה בשומה שמספרה 101-0610063. הקונה גם הציג לנו בדיקה שמאית שערך השמאי דן אפשטיין בחודש מאי 2018, שבה לא נזכרה כלל התכנית הנ"ל, ולכן אנו מניחים ששווי הרכישה משקף את ההנחה של הרוכש שלדירה יהיה נוף פתוח. לאחר קניית הדירה בוצע בה שיפוץ ע"י הקונה. בדירה הנדונה בשומה קיימת השבחה תכנונית שאיפורה לנצל 2 חדרי שינה בחזית הצפונית של הקומה התחתונה על חשבון שטח שרות. השבחה זו מוערכת על ידי בטווח הזניח בהתחשב בכך שהשטח הינו בנוי ב-2 הדירות ומהווה חלק משטח הדירות.

לדברי מתווכים הפעילים בסביבה, שווי הרכישה של הקוטג' הינו יקר מהממוצע בשכונה ומעיד על הערך שהקונה ייחס לנוף ולפרטיות. הפגיעה כתוצאה מהתכנית המופקדת הנדונה בשומה שמספרה 101-0610063, מוערכת על ידם בטווח שבין 10% - 15% משווי הדירה. כמו כן, מעבר לפגיעה הכלכלית, הדבר יקשה מאוד על מכירת הדירה ויאריך באופן משמעותי את הזמן בו "תהיה על המדף", ובהתאם לכך, גובה הפגיעה שייספוג בעל הדירה במחירה, תלוי גם במידה ובנחיצות שבה הוא מעוניין למכור אותה. מכיוון שעסקאות ההשוואה קשות לניתוח מדויק הן מבחינת זכויות הבניה, השטחים הבנויים בפועל, מצב הדירה, החשיפה לנוף וכד', אנו מעריכים בשלב זה את שווי הדירה לפני שיפוץ בכ- 3.25 מיליון ₪, על הצד הזהיר, וזאת גם בהתחשב בכך ששטח הגינה של הדירות בבניין 8 קטן משמעותית משטח הגינה של דירות הגן האחרות בחלקה.

10.4.

נתונים בעניין שווי הפגיעה שתיגרם לדירה כתוצאה מהתכנית המופקדת הנדונה בשומה שמספרה 101-0610063

קיימים מספר מחקרים והכרעות משפטיות/שמאיות לעניין פגיעה הנגרמת כתוצאה מהסתרת נוף ופגיעה בפרטיות.

10.4.1. אחד המחקרים המקיפים שנעשו בישראל נקרא "מחקר אודיש" שכותרתו: השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים: בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ.

זהו מחקר שנערך בשנת 2006 ע"י השמאי הממשלתי.

המחקר קבע כי בירושלים נוף מלא לשטחים הפתוחים מעלה את ערכה של דירת מגורים בב- 6.3% בממוצע. נוף עירוני מרהיב¹⁰ הנשקף מהדירה מעלה את ערכה בכ- 6.4% בממוצע. יודגש, כי נתון זה הינו נתון מינימום מהסיבות הבאות:

א. הנתון של עליית שווי של 6.4% מתייחס לדירת מגורים רגילה, ולא לדירה אשר הינה חסומה בצורה משמעותית ע"י בניה מסיבית וקרובה אשר חוסמת באופן משמעותי ביותר את האור ואת האוויר לדירה, כדוגמת הצפוי לדירה נשוא השומה באם התכנית הנדונה תאושר.

ב. שווייה של דירה מורכב מ-2 מרכיבים. הראשון הוא המבנה - הבדלים, מזגנים, חלונות וכד'. המרכיב השני הינו שווי הקרקע. למרכיב זה יש לייחס את כלל המאפיינים של הקרקע כגון מיקום, חשיפה לנוף, צפיפות, קומות בבנין, מרחק משכנים, פרטיות וכד'.

מכיוון שמאז שנת 2006 חלה עלייה גדולה בשווי הנדל"ן בישראל בכלל ובעיר ירושלים בפרט, עלייה שאת רובה יש לייחס לעליית שווי הקרקע ולא לעליית שווי המבנה, הרי שיש לייחס פגיעה גדולה יותר מהפגיעה שצוינה במחקר לפגיעה במאפייני הקרקע של הדירה.

ג. הצפיפות הגוברת בישראל גורמת לכך שחשיפה לנוף פתוח באזורים אורבניים מהווה משאב במחסור הולך וגובר, ולכן, בהתאם לחוקי הכלכלה הבסיסיים של היצע וביקוש, יש לשער שלו המחקר היה נערך היום, ניתן היה לייחס עליית שווי גבוהה יותר כתוצאה מחשיפה לנוף עירוני מרהיב ולנוף פתוח בעיר ירושלים.

ד. ניתן לומר שהדירה הנדונה בשומה נהנית כיום הן מנוף מלא לשטחים פתוחים, והן מנוף עירוני מרהיב.

⁹ עפ"י לוחות הזמנים המופיעים באתר משרד האוצר - מינהל התכנון, תיק התכנית נפתח בחודש 10/2018.

¹⁰ כדוגמת הנוף הנשקף מהדירה הנדונה בשומה.

- 10.4.2. בשומה מכרעת של השמאית גב' נורית גירבי, ברחובות רחוב הרב הרצוג 33, נקבעה ירידת ערך של 4% לשווי דירות בבנייה רוויה בגין פגיעה בפרטיות שנגרמה ע"י 2 מגדלים שהוקמו ממול לבניין ומעבר לרחוב במרחק של 32 ו-61 מ"ר.
- 10.4.3. בשומה מייעצת של השמאי המכריע מר יצחק ברמן ברחוב שמעון בן צבי 38 ו-40 בגבעתיים, קבע השמאי ירידת ערך שבין 5.7% - 7.1% בגין בניית מגדלים במרחק של עשרות מטרים (בין 90 - 140 מ') מדירות התובעים אשר חסמה בצורה חלקית את הנוף והאור לדירות (ללא פגיעה בפרטיות).
- 10.4.4. בערר מס' 146/13 פסקה וועדת הערר ביום 21/12/2015 פיצוי בשווי 6.4% משווי דירות התובעים בגין תוספת קומה בבניין סמוך, שפגעה באופן מינימאלי בנוף הנשקף מהדירה וזאת בדירה שהוערכה ע"י השמאי המייעץ מר אייל יצחקי, כדירה שלה נוף עירוני חלקי שתרומתו כשליש מהתרומה לשווי של הדירות שתוארו במחקר אודיש.
- 10.4.5. ברחוב רבדים קבע השמאי המכריע מ"ר מנחם מלכנא ירידת ערך של 6.3% עבור פגיעה בנוף בשל בניית בניינים בגובה של 11.5 מ"ר (4 קומות) במרחק של 11 מ' **מגבול מגרש התובעים**, פגיעה של 5% משווי הנכס בגין פגיעה בפרטיות, ופגיעה של 3% בגין הצללה של 3 שעות ביממה.

10.5. **תחשיב:**

בשלב זה, לעניות דעתנו, בהסתמך על המחקרים, ההכרעות והפסקים ובהתאם לחומרת הפגיעה המתוכננת, יש לייחס פגיעה של כ-10% עבור הסתרת הנוף, האוויר והאור מהדירה הנדונה, ועוד כ-5% ירידת ערך בגין הפגיעה בפרטיות של הדירה, זאת על הצד הזהיר.

שווי הדירה כיום (אומדן על הצד הזהיר)		3,250,000 ₪
פגיעה בגין הסתרת נוף אור ואוויר	-10%	
פגיעה בפרטיות	-5%	
סך שווי הפגיעה		487,500 ₪-
שווי הדירה לאחר אישור התכנית		2,762,500 ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל באנו לכלל מסקנה כי יש להעריך את הפגיעה שתיגרם לשווי הדירה הנדונה בשומה בגין אישור תכנית 101-0610063 הינו:

487,000 ₪ (ארבע מאות שמונים ושבעה אלף שקלים חדשים)

ידוע למזמין, כי עורך השומה אינו בקיא ואין זה מתחום התמחותו לתת חוות דעת הנדסיות וסביבתיות. לכן אין התייחסות בשומה לאיכות הבנייה, לעמידות מפני רעידות אדמה, למפגעי רעש, זיהום קרקע ואוויר ולכל תחום הקשור לחוות דעת הנדסיות ו/או סביבתיות.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד.
אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין.
עורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הצהרה:

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



עפר כהן כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
שם מלא

28/04/2019
תאריך



נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין
שם מלא

28/04/2019
תאריך



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

הנכס נוצר ע"י שטר:	17100/2009	מיום:	03/08/2009	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	4,927	24	מוסכם	17100/2009	15194/09
הערות:	מבנה I - רח' שכמן 2,4,6,8,10 מבנה II - רח' הדף היומי 1				
כתובת:	שכמן, ירושלים				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	זכות מעבר חופשי ברגל וברכב בשטח המסומן באות A ובקווים אלכסוניים בצבע ירוק ששטחו 647.5 מ"ר.
לטובת	30718	גוש שומה 60
17100/2009/1000		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
164.20	קרקע ראשונה	א'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א'	ורוד	קרקע	183.80
ב'	ורוד	קרקע	46.30
ג'	ורוד	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

מכר	כהן יואל מיכאל	ת.ז.	011540879	1 / 2	29426/2020/1
מכר	כהן שרה רבקה	ת.ז.	011185550	1 / 2	29426/2020/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29426/2020/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
132.90	קרקע ראשונה	א'	I	13/321

הצמדות



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד'	צהוב	קרקע	166.90
ה'	צהוב	קרקע	5.10
ו'	צהוב	קרקע	22.80
ז'	צהוב	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	17100/2009
-----------------	-------------	--------	------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.70	שניה שלישית	א'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ח'	חום	קרקע		6.50
ט'	חום	מחסן		4.20
י'	חום	קרקע		11.80
יא'	חום	מדרגות		6.30
יב'	חום	מרפסת לא מקורה		11
קב'	חום, סגול	קרקע	3-4	4.80

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	17100/2009
-----------------	-------------	--------	------------

חכירות

שכירות	הקלמן יאיר	ת.ז.	050051705	1 / 2	30266/2021/1
שכירות	הקלמן יוכבד	ת.ז.	001581354	1 / 2	30266/2021/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2034	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				28420/2017/1

תת חלקה 4



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
132.40	שניה שלישית	א'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
טו'	סגול	קרקע		24.50
טז'	סגול	מדרגות		6.30
יג'	סגול	קרקע		6.50
יד'	סגול	מחסן		4.20
יז'	סגול	מרפסת לא מקורה		11
קב'	חום, סגול	קרקע	3-4	4.80

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	17100/2009
-----------------	-------------	--------	------------

חכירות

שכירות	בלעאיש דניאל מאיר	ת.ז.	069933539	1 / 2	23970/2021/1
שכירות	בלעאיש חפציבה	ת.ז.	003147006	1 / 2	23970/2021/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2034	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	23970/2021/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
147.10	קרקע ראשונה	ב'	I	15/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח'	ירוק	קרקע	141.80



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יט'	ירוק	קרקע	5
כ'	ירוק	קרקע	24.30
כא'	ירוק	מרפסת לא מקורה	3.30

בעלויות

מכר	אהרן משה	ת.ז.	031826449	1 / 2	27381/2018/1
מכר	אהרן שירלי	ת.ז.	033312224	1 / 2	27381/2018/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:
-----------------------	--	--------

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
147.10	קרקע ראשונה	ב'	I	15/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כב'	תכלת	קרקע	153.80
כג'	תכלת	קרקע	5
כד'	תכלת	קרקע	24.80
כה'	תכלת	מרפסת לא מקורה	3.30

בעלויות

מכר	לנדמן יהודה ליב	ת.ז.	031465909	1 / 2	15288/2022/1
מכר	לנדמן שלומית	ת.ז.	040019820	1 / 2	15288/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	15288/2022/2
דרגה: ראשונה					

הערות

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

תת חלקה 7



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
149	שניה שלישית	ב'	I	15/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
כו'	כתום	מחסן		11.10
כז'	כתום	קרקע		19.30
כח'	כתום	מרפסת לא מקורה		12.70
כט'	כתום	מרפסת לא מקורה		11.10
ל'	כתום	מרפסת לא מקורה		11.60
קג'	כתום, אפור	קרקע	7-8	5.30

בעלויות

מכר ללא תמורה	ניימן שמואל גדליהו	ת.ז.	055564744	1 / 2	27526/2016/1
מכר ללא תמורה	ניימן אסתר אלקה	ת.ז.	056063928	1 / 2	27526/2016/1

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				27526/2016/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.40	שניה שלישית	ב'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
לא'	אפור	מחסן		11.10
לב'	אפור	מרפסת לא מקורה		12.70
לג'	אפור	קרקע		17.90
לד'	אפור	מרפסת לא מקורה		11.10
לה'	אפור	מרפסת לא מקורה		11.60
קג'	כתום, אפור	קרקע	7-8	5.30



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

בעלויות

17100/2009	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

הערות

7432/2014/1				הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
-------------	--	--	--	-------------------------------------	------------------------------

28420/2017/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
164.20	קרקע ראשונה	ג'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ל'	ורוד	קרקע	376.40
לז'	ורוד	מרפסת לא מקורה	11.10
לח'	ורוד	גג	5
לט'	ורוד	קרקע	5.30
מ'	ורוד	קרקע	34.30
מא'	ורוד	גג	13.70

בעלויות

28813/2022/1	בשלמות	021955216	ת.ז.	אסולין מאיר	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	-------------	---------------

משכנתאות

15593/2019/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

28813/2022/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

31697/2017/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
156.30	קרקע ראשונה	ג'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
מב'	צהוב	קרקע	205
מג'	צהוב	קרקע	5.20
מד'	צהוב	קרקע	29.50
מה'	צהוב	מרפסת לא מקורה	4
מו'	צהוב	מרפסת לא מקורה	11.40
מז'	צהוב	גג	13.70

בעלויות

מכר	שמעונוב רחמים נתנאל	ת.ז.	16796872	1 / 2	5876/2014/1
מכר	שמעונוב זיוה	ת.ז.	16588881	1 / 2	5876/2014/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	13892/2011/2
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
93.70	שניה	ג'	I	9/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
מח'	חום	קרקע		6.50
מט'	חום	מחסן		4.20
נ'	חום	קרקע		21.40
נא'	חום	מדרגות		6.30
נב'	חום	מרפסת לא מקורה		11
קד'	חום, סגול	קרקע	11-12	5.20

בעלויות

מכר	אתדגי דוד	ת.ז.	200173276	1 / 2	15318/2023/1
מכר	אתדגי תהילה	ת.ז.	300668969	1 / 2	15318/2023/1



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

משכנתאות

18607/2023/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

12615/2022/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.60	שניה שלישית	ג'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
נג'	סגול	קרקע		6.50
נד'	סגול	מחסן		4.20
נה'	סגול	קרקע		27.40
נו'	סגול	מדרגות		6.30
נז'	סגול	מרפסת לא מקורה		11.60
קד'	חום, סגול	קרקע	11-12	5.20

בעלויות

34010/2018/1	1 / 2	054571591	ת.ז.	קוט משה	מכר ללא תמורה
34010/2018/1	1 / 2	055023873	ת.ז.	קוט פרידה	מכר ללא תמורה

הערות

34010/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.30	קרקע ראשונה	ד'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נח'	ירוק	קרקע	226



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נט'	ירוק	קרקע	4.40
ס'	קרקע	קרקע	39.30
סא'	ירוק	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

מכר	מירזאייב זקין	ת.ז.	011406972	בשלמות	2083/2010/1
-----	---------------	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	-------------

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
160.60	קרקע ראשונה	ד'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
סב'	תכלת	קרקע	157.60
סג'	תכלת	קרקע	3.90
סד'	תכלת	קרקע	37.70
סה'	תכלת	מרפסת לא מקורה	3.50
סו'	תכלת	מרפסת לא מקורה	11.70
סז'	תכלת	גג	13.70

בעלויות

מכר	עובדיה זהבית	ת.ז.	059831925	1 / 2	2833/2022/1
מכר	עובדיה ישעיהו	ת.ז.	022164032	1 / 2	2833/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	2833/2022/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל			בשלמות	2048/2012/2
-----------------------	-------------	--	--	--------	-------------



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
139.20	שניה שלישית	ד'	I	14/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
סח'	כתום	מרפסת לא מקורה		12.70
סט'	כתום	קרקע		15.50
ע'	כתום	מרפסת לא מקורה		11.60
קה'	כתום, אפור	קרקע	15-16	4.20
קו'	כתום, אפור	מחסן	15-16	22.90

בעלויות

מכר	וייס שמואל	ת.ז.	050636711	1 / 2	28949/2013/1
מכר	וייס ציפורה	ת.ז.	013022546	1 / 2	28949/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	3665/2018/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				28949/2013/2
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	-------------

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
78	שניה	ד'	I	8/321

הצמדות



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משתפת ל	שטח במ"ר
עא'	אפור	מרפסת לא מקורה		12.70
עב'	אפור	קרקע		13.30
עג'	אפור	מרפסת לא מקורה		11
קה'	כתום, אפור	קרקע	15-16	4.20
קו'	כתום, אפור	מחסן	15-16	22.90

בעלויות

מכר ללא תמורה	גולדמן דוד	ת.ז.	017184235	1 / 2	28148/2014/3
מכר ללא תמורה	לרפלד מזלית	ת.ז.	034542696	1 / 2	28148/2014/3

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				28148/2014/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
163.60	קרקע ראשונה	ה'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
עד'	ורוד	קרקע	124.50
עה'	ורוד	קרקע	3.10
עו'	ורוד	קרקע	26.70
עז'	ורוד	מרפסת לא מקורה	6.50
עח'	ורוד	מרפסת לא מקורה	11.70
עט'	ורוד	גג	13.70

בעלויות

מכר	עמר שלמה	ת.ז.	040815268	1 / 2	3164/2014/1
מכר	עמר ברכה נאווה	ת.ז.	039923800	1 / 2	3164/2014/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	3164/2014/2
דרגה:	ראשונה				



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

הערות

8819/2013/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
128.90	קרקע ראשונה	ה'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פ'	צהוב	קרקע	113.90
פא'	צהוב	קרקע	1.80
פב'	צהוב	קרקע	41.60
פג'	צהוב	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

מכר	אבדיאן לוגמן	דרכון	207814260	1 / 2	8668/2012/1
מכר	אבדיאן רו"ה	דרכון	207821033	1 / 2	8668/2012/1

הערות

8668/2012/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
118.10	שניה שלישית	ה'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
פד'	חום	מחסן		11.10
פה'	חום	מרפסת לא מקורה		12.70
פז'	חום	קרקע		12.20
פז'	חום	מרפסת לא מקורה		11.10
קז'	חום, סגול	קרקע	19-20	11.30



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

בעלויות

17100/2009	בשלמות		מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	-------------	-----------------

הערות

7432/2014/1			הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
-------------	--	--	-------------------------------------	------------------------------

28420/2017/1			הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.40	שניה שלישית	ה'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
פח'	סגול	מחסן		11.10
פט'	סגול	מרפסת לא מקורה		12.70
צ'	סגול	קרקע		13.10
צא'	סגול	מרפסת לא מקורה		11
קז'	חום, סגול	קרקע	19-20	11.30

בעלויות

17100/2009	בשלמות		מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	-------------	-----------------

הערות

7432/2014/1			הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
-------------	--	--	-------------------------------------	------------------------------

28420/2017/1			הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
167.90	קרקע ראשונה	II	17/321

הצמדות



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צב'	ורוד	קרקע	88.70
צג'	ורוד	מרפסת לא מקורה	5.60
צד'	ורוד	גג	81.80

בעלויות

מכר	קנר נחמה	ת.ז.	040121279	בשלמות	2401/2019/20
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	7357/2017/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				2401/2019/21
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	קנר יששכר	ת.ז.	314908229		16957/2019/1
	קנר רות	ת.ז.	322650995		
הערות:	התחייבות מיום 15.5.2019				

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
181.40	קרקע ראשונה	II	18/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צה'	צהוב	קרקע	124.90
צו'	צהוב	מרפסת לא מקורה	5.60
צז'	צהוב	גג	14.30
צח'	צהוב	גג	80.60

בעלויות

מכר	גנות בלה	ת.ז.	050051085	1 / 2	8050/2015/2
מכר	גנות ברוך	ת.ז.	079335550	1 / 2	8050/2015/2

02/05/2024
כ"ד ניסן תשפ"ד
שעה: 11:00

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

משכנתאות

36930/2020/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

8050/2015/3				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
167.90	קרקע ראשונה	II	17/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צט'	ירוק	קרקע	107.10
ק'	ירוק	מרפסת לא מקורה	5.60
קא'	ירוק	גג	81.80

בעלויות

12627/2019/1	1 / 2	023850167	ת.ז.	אבידני שמואל	מכר ללא תמורה
12627/2019/1	1 / 2	059835256	ת.ז.	אבידני דורית	מכר ללא תמורה

הערות

12627/2019/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 55, 61 ו- 63 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אני הח"מ מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל, בעלת המקרקעין הידועים כחלקה 68 בגוש 30748 בשטח של 4,927.00 מ"ר אשר ברחוב:

במבנה I:

רח' שכטמן 2, 4, 6, 8, 10, בירושלים

במבנה II:

רח' הדף היומי 1, בירושלים

קובעת בזה על ההצמדות כדלקמן:

1. מבנה מס' 1

1.1 לדירה 63/1

✓ קרקע א' בשטח 183.8 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע ב' בשטח 46.3 מ"ר בצבע ורוד.
✓ מרפסת לא מקורה ג' בשטח 11.0 מ"ר בצבע ורוד.

1.2 לדירה 63/2

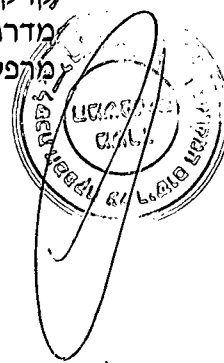
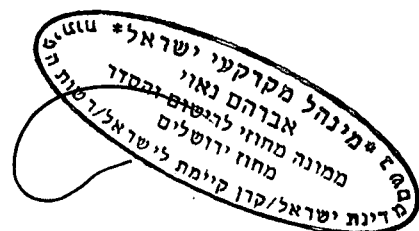
✓ קרקע ד' בשטח 166.9 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע ה' בשטח 5.1 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע ו' בשטח 22.8 מ"ר בצבע צהוב.
✓ מרפסת לא מקורה ז' בשטח 11.0 מ"ר בצבע צהוב.

1.3 לדירה 63/3

✓ קרקע ח' בשטח 6.5 מ"ר בצבע חום.
✓ מחסן ט' בשטח 4.2 מ"ר בצבע חום.
✓ קרקע י' בשטח 11.8 מ"ר בצבע חום.
✓ מדרגות יא' בשטח 6.3 מ"ר בצבע חום.
✓ מרפסת לא מקורה יב' בשטח 11.0 מ"ר בצבע חום.

1.4 לדירה 63/4

✓ קרקע יג' בשטח 6.5 מ"ר בצבע סגול.
✓ מחסן יד' בשטח 4.2 מ"ר בצבע סגול.
✓ קרקע טו' בשטח 24.5 מ"ר בצבע סגול.
✓ מדרגות טז' בשטח 6.3 מ"ר בצבע סגול.
✓ מרפסת לא מקורה יז' בשטח 11.0 מ"ר בצבע סגול.



1.5 לדירה 63/5

✓ קרקע יח' בשטח 141.8 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע יט' בשטח 5.0 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע כ' בשטח 24.3 מ"ר בצבע ירוק.
✓ מרפסת לא מקורה כא' בשטח 3.3 מ"ר בצבע ירוק.

1.6 לדירה 63/6

✓ קרקע כב' בשטח 153.8 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע כג' בשטח 5.0 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע כד' בשטח 24.8 מ"ר בצבע תכלת.
✓ מרפסת לא מקורה כה' בשטח 3.3 מ"ר בצבע תכלת.

1.7 לדירה 63/7

✓ מחסן כו' בשטח 11.1 מ"ר בצבע כתום.
✓ קרקע כז' בשטח 19.3 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות כח' בשטח 12.7 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה כט' בשטח 11.1 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה ל' בשטח 11.6 מ"ר בצבע כתום.

1.8 לדירה 63/8

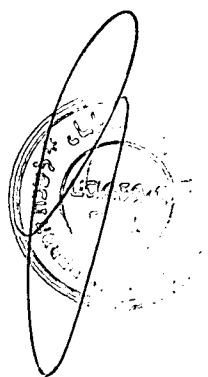
✓ מחסן לא' בשטח 11.1 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות לב' בשטח 12.7 מ"ר בצבע אפור.
✓ קרקע לג' בשטח 17.9 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה לדי' בשטח 11.1 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה לה' בשטח 11.6 מ"ר בצבע אפור.

1.9 לדירה 63/9

✓ קרקע לו' בשטח 376.4 מ"ר בצבע ורוד.
✓ מרפסת לא מקורה לז' בשטח 11.1 מ"ר בצבע ורוד.
✓ גג לח' בשטח 5.0 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע לט' בשטח 5.3 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע מ' בשטח 34.3 מ"ר בצבע ורוד.
✓ גג מא' בשטח 13.7 מ"ר בצבע ורוד.

1.10 לדירה 63/10

✓ קרקע מב' בשטח 205.0 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע מג' בשטח 5.2 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע מד' בשטח 29.5 מ"ר בצבע צהוב.
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות מה' בשטח 4.0 מ"ר בצבע צהוב.
✓ מרפסת לא מקורה מו' בשטח 11.4 מ"ר בצבע צהוב.
✓ גג מז' בשטח 13.7 מ"ר בצבע צהוב.



1.11 לדירה 63/11

✓ קרקע מח' בשטח 6.5 מ"ר בצבע חום.
✓ מחסן מטי' בשטח 4.2 מ"ר בצבע חום.
✓ קרקע נ' בשטח 21.4 מ"ר בצבע חום.
✓ מדרגות נא' בשטח 6.3 מ"ר בצבע חום.
✓ מרפסת לא מקורה נב' בשטח 11.0 מ"ר בצבע חום.

1.12 לדירה 63/12

✓ קרקע נג' בשטח 6.5 מ"ר בצבע סגול.
✓ מחסן נד' בשטח 4.2 מ"ר בצבע סגול.
✓ קרקע נה' בשטח 27.4 מ"ר בצבע סגול.
✓ מדרגות נו' בשטח 6.3 מ"ר בצבע סגול.
✓ מרפסת לא מקורה נז' בשטח 11.6 מ"ר בצבע סגול.

1.13 לדירה 63/13

✓ קרקע נח' בשטח 226.0 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע נטי' בשטח 4.4 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע סי' בשטח 39.3 מ"ר בצבע ירוק.
✓ מרפסת לא מקורה סא' בשטח 11.0 מ"ר בצבע ירוק.

1.14 לדירה 63/14

✓ קרקע סב' בשטח 157.6 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע סג' בשטח 3.9 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע סד' בשטח 37.7 מ"ר בצבע תכלת.
✓ מרפסת לא מקורה סה' בשטח 3.5 מ"ר בצבע תכלת.
✓ מרפסת לא מקורה סו' בשטח 11.7 מ"ר בצבע תכלת.
✓ גג סז' בשטח 13.7 מ"ר בצבע תכלת.

1.15 לדירה 63/15

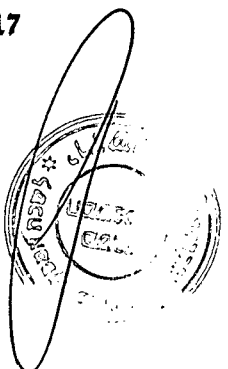
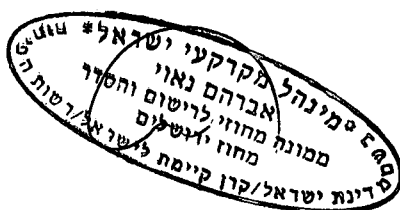
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות סח' בשטח 12.7 מ"ר בצבע כתום.
✓ קרקע סטי' בשטח 15.5 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה עי' בשטח 11.6 מ"ר בצבע כתום.

1.16 לדירה 63/16

✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות עא' בשטח 12.7 מ"ר בצבע אפור.
✓ קרקע עב' בשטח 13.3 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה עג' בשטח 11.0 מ"ר בצבע אפור.

1.17 לדירה 63/17

✓ קרקע עד' בשטח 124.5 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע עה' בשטח 3.1 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע עו' בשטח 26.7 מ"ר בצבע ורוד.
✓ מרפסת לא מקורה עז' בשטח 6.5 מ"ר בצבע ורוד.



מרפסת לא מקורה עח' בשטח 11.7 מ"ר בצבע ורוד.
גג עט' בשטח 13.7 מ"ר בצבע ורוד.

1.18 לדירה 63/18

קרקע פ' בשטח 113.9 מ"ר בצבע צהוב.
קרקע פא' בשטח 1.8 מ"ר בצבע צהוב.
קרקע פב' בשטח 41.6 מ"ר בצבע צהוב.
מרפסת לא מקורה פג' בשטח 11.0 מ"ר בצבע צהוב.

1.19 לדירה 63/19

מחסן פד' בשטח 11.1 מ"ר בצבע חום.
מרפסת לא מקורה ומדרגות פה' בשטח 12.7 מ"ר בצבע חום.
קרקע פו' בשטח 12.2 מ"ר בצבע חום.
מרפסת לא מקורה פז' בשטח 11.1 מ"ר בצבע חום.

1.20 לדירה 63/20

מחסן פח' בשטח 11.1 מ"ר בצבע סגול.
מרפסת לא מקורה ומדרגות פט' בשטח 12.7 מ"ר בצבע סגול.
קרקע צ' בשטח 13.1 מ"ר בצבע סגול.
מרפסת לא מקורה צא' בשטח 11.0 מ"ר בצבע סגול.

2. מבנה מס' 2

2.1 לדירה 60/21

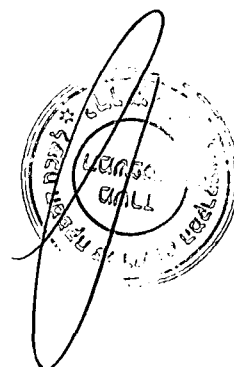
קרקע צב' בשטח 88.7 מ"ר בצבע ורוד.
מרפסת לא מקורה צג' בשטח 5.6 מ"ר בצבע ורוד.
גג צד' בשטח 81.8 מ"ר בצבע ורוד.

2.2 לדירה 60/22

קרקע צה' בשטח 124.9 מ"ר בצבע צהוב.
מרפסת לא מקורה צו' בשטח 5.6 מ"ר בצבע צהוב.
גג צז' בשטח 14.3 מ"ר בצבע צהוב.
גג צח' בשטח 80.6 מ"ר בצבע צהוב.

2.3 לדירה 60/23

קרקע צטי' בשטח 107.1 מ"ר בצבע ירוק.
מרפסת לא מקורה ק' בשטח 5.6 מ"ר בצבע ירוק.
גג קא' בשטח 81.8 מ"ר בצבע ירוק.



צמידויות משותפות

תאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים
✓קרקע	קב'	חום / סגול	4.8	4, 3
✓קרקע	קג'	כתום / אפור	5.3	8, 7
✓קרקע	קד'	חום / סגול	5.2	12, 11
✓קרקע	קה'	כתום / אפור	4.2	16, 15
✓מחסן	קו'	כתום / אפור	22.9	16, 15
✓קרקע	קז	חום / סגול	11.3	20, 19

5. בהתאם לאמור בסעיף 57 אני קובע כי לענין החלקים ברכוש המשותף יהיה כדלקמן:

1. דירה 63/1 - 16/321
2. דירה 63/2 - 13/321
3. דירה 63/3 - 12/321
4. דירה 63/4 - 13/321
5. דירה 63/5 - 15/321
6. דירה 63/6 - 15/321
7. דירה 63/7 - 15/321
8. דירה 63/8 - 13/321
9. דירה 63/9 - 16/321
10. דירה 63/10 - 16/321
11. דירה 63/11 - 9/321
12. דירה 63/12 - 12/369
13. דירה 63/13 - 13/321 ✓
14. דירה 63/14 - 16/321
15. דירה 63/15 - 14/321
16. דירה 63/16 - 8/321
17. דירה 63/17 - 16/321
18. דירה 63/18 - 13/321
19. דירה 63/19 - 12/321
20. דירה 63/20 - 12/321
21. דירה 60/21 - 17/321
22. דירה 60/22 - 18/321
23. דירה 60/23 - 17/321



6. הבית מורכב מ- 2 מבנים, במבנה 1 יש 5 כניסות ובמבנה 2 כניסה אחת.

כל כניסה במבנה תמנה נציגות מטעמה אשר תטפל ברכוש המשותף של אותה כניסה.

נציג מכל כניסה ימונה וישמש כנציגות המבנה.

כל דיירי כניסה ישאו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבתחום אותה כניסה לפי שטח דירתם לכלל שטחי הדירות של אותה כניסה.





משרד המשפטים

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

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaelak.law@gmail.com

06 מאי 24

כ"ח ניסן תשפ"ד

באמצעות דוא"ל-

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1106178 רח' הדף היומי 1, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית הנדונה מטעמים של בעלי הזכויות במרבית תתי החלקות בחלקה שבתחום התכנית.

נודה על זימון המתנגדים באמצעות הח"מ לעת הדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

העתק: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
התנגדות לתכנית מס' 1106178-101 רח' הדף היומי 1, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 1106178 (להלן: "התכנית המופקדת" או "התכנית") הכוללת בתחומה את חלקה 63, בגוש 30718, ששטחה הוא 4,927 מ"ר (להלן: "החלקה"), בשכונת רמות בירושלים. מגישת התכנית הינה בעלת זכויות בחלקת משנה 21 שבמבנה II אשר הכניסה אליו הינה מרח' הדף היומי.

מגישי ההתנגדות הם בעלי הזכויות ב- 19! מתוך 23 חלקות משנה באותה החלקה, ביחידות מגורים במבנה מס' I שהכניסה אליו מרחוב יוסף שכטמן (שהוא בית משותף ביחד עם מבנה II).

לכתב ההתנגדות מצ"ב:

* **יפוי כח.**

* תצהירו של מר מרדכי קרויזר, בעל זכויות בחלקת משנה 8, בבניין I ברח' יוסף שכטמן 6, המוגש בשמו ובשם יתר המתנגדים הנמנים עם בעלי יחידות המגורים בבניין I שבחלקה.

כללי:

1. התכנית המופקדת כוללת הוראות בינוי המיועדות לחול על חלק ממבנה II ברח' הדף היומי 1 הבנוי בחלקה, **ועיקר מטרתה** - תוספת שתי קומות עבור שתי יחידות דיור חדשות והרחבת מבנה אחד מתוך שלושה מבנים קיימים במבנה II, וכן תוספת שני מחסנים ו-3 מקומות חניה.
 2. ייאמר כבר עתה, כי המדובר ב"גלגול שני" של תכנית דומה קודמת שמספרה- **101-0610063 (להלן: "התכנית הקודמת")**. התכנית הקודמת עסקה בהרחבה זהה אלא ששם דובר בהרחבת **שלושת המבנים** במבנה II ואשר לאחר הגשת התנגדות מטעמם של המתנגדים, תוך השקעת זמן ומשאבים רבים מצד המתנגדים- **לא קודמה ונדחתה**. כעת מוגשת תכנית הכוללת **בינוי זהה**, כביכול **עבור בית אחד בלבד מתוך שלושת הבתים** במבנה II, יש להניח במטרה לבחון אם התכנית תאושר ואז תוגש אותה תכנית למעשה עבור שני הבתים הנוספים.
 3. **להתנגדות זו מצורפות חוות הדעת שצורפו כנספח להתנגדות שהוגשה לתכנית הקודמת, אשר מרבית האמור בהן רלבנטי גם להתנגדות זו** הואיל והמדובר בתכנון כמעט זהה **אם כי כאמור, הבינוי מבוקש כעת עבור בית אחד מתוך שלושת הבתים במבנה II**- והמתנגדים יפנו לחוות דעת אלה כחלק בלתי נפרד מטענותיהם בכתב ההתנגדות.
- ** חוות דעתה של אדריכלית נעמי זירי וחוות דעתו של שמאי מקרקעין עופר כהן-כהנא (חוות הדעת שהוגשו כחלק מההתנגדות הקודמת)- מצ"ב **כנספחים 1 ו- 2 בהתאמה**.

4. מבנים I ו-II בנויים באותה חלקה ומהווים ביחד "בית משותף".
5. על פי הרשום בהוראות התכנית, התכנית המופקדת כפופה לתכניות מק/5022א' ו-5166ב' והוראותיה מחליפות את הוראות תכניות 62 ו-8117.

6. **מגיש התכנית:** בהוראות התכנית המופקדת נרשם: "נחמה קנר" בעלת הזכות בחלקת משנה 21 שהיא גם מגישת התכנית הקודמת.

7. **המתנגדים:**

- כאמור, המתנגדים הם בעלי זכויות בדירות הכלולות במבנה I שבחלקה, שהינו בית משותף עם מבנה II.
- איכות והנאת המגורים בדירות המתנגדים וערך דירותיהם צפויים להיפגע באורח ניכר אם וככל שיאושר הבינוי מושא התכנית.
- נסח מרוכז ותקנון הבית המשותף- מצ"ב **כנספחים 3 ו-4 בהתאמה**.

8. **המתנגדים יטענו בפתח הדברים כי דין התכנית להדחות בין היתר מהטעמים כדלקמן:**

- 8.1 אישור התכנית יגרום לפגיעה קיצונית ובלתי סבירה בדירות שבמבנה I הקיים, כאמור, באותה חלקה עם מבנה II ומהווה עימו בית משותף.
- 8.2 **התכנית אינה ממלאת** אחר הדרישה שבסעיף 21(2) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016:

"(2) אם התכנית כוללת, הרחבה או הריסה במבנה או אגף אחד בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, ובמבנה או אגף זה בלבד, יראו אותו כבית משותף לעניין מי שהוא בעל דירה הרשאי להגיש את התכנית, ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית המורכב;"

- 8.3 הבינוי מושא התוכנית ייצור חומה שתתנשא אל מול דירות המתנגדים ובפרט למול חלקת משנה 6 – משפחת לנדמן הנמנה על המתנגדים, ותגרום להסתרה מוחלטת של הנוף הנשקף מדירותיהם ואף להסתרת קו הרקיע, וכן תחסום את אור השמש ואת זרימת האוויר ובנוסף תגרום לפגיעה בפרטיות ולהיזק ראייה.
- 8.4 זאת ועוד: הבינוי מושא התוכנית צפוי לפגוע באורח ניכר בפרטיות מגורי המתנגדים ובאיכות חייהם ולמטרדים נוספים וכפועל יוצא, עתיד לפגוע באורח ניכר בערך דירותיהם.
- 8.5 התכנית לו תאושר צפויה ליצור "תקדים שלילי" גם עבור הבתים הנוספים שמבנה II ולמעשה תאפשר- תוך פגיעה קשה בכלל המתנגדים- את הבינוי שהתבקש בתכנית הקודמת אשר בדין לא אושר ולא יצא אל הפועל.
- 8.6 בינוי כאמור של קיר אימתני הגובל בחצר פרטית אף צפוי לגרום לסכסוכי שכנים ובעיות משפטיות רבות, המדובר במצב שאינו סביר מבחינה תכנונית ומבחינה קניינית.
- 8.7 מהבחינה הקניינית- המתנגדים מהווים כאמור 82% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ובבית המשותף. מבלי לפגוע בכלל טענותיהם הקנייניות של המתנגדים, הגם שבתקנון הבית

המשותף ישנה התייחסות לחישוב נפרד ביחס לכל בניין בכל הנוגע להוראות פרק ו' סימן ג'1 חוק המקרקעין – הרי שפרק זה מתייחס לשינויים ברכוש המשותף בעת הרחבת דירה בעוד שבתכנית המופקדת המדובר בתכנית לתוספת יחידות דיור בחלקה ועל כן גם מההיבט הקנייני, נדרשת הסכמת המתנגדים כדי לממש את הבינוי ככל שהתכנית תאושר והמדובר בתכנית נעדרת רוב קנייני שאינה ניתנת לביצוע.

9. רקע תכנוני:

- 9.1 האזור כולל בתי מגורים בני 2-4 קומות, במתכונת של בינוי מדורג שאינו חוסם מבטים לעבר הנוף הייחודי הנשקף כיום מדירות המתנגדים.
- 9.2 התכנית מיועדת לחול על מבן אחד בתוך מבנה II שאמור לכלול יחידת דיור אחת ב-2 קומות, אשר הכניסה אליו הן מרח' הדף היומי 1, בעוד אשר הכניסות לדירות במבנה I הן מרח' שכטמן.
- 9.3 התכניות הרלוונטיות לענייננו הן:
 - 9.3.1 תכנית 2939 שאושרה בשנת 1985 - היא התכנית המקורית אשר מכוחה נקבע הבינוי בחלקה תוך חלוקתה לארבעה מגרשים בייעוד מגורים 1, קרי: בניית מבני מגורים בני 3-4 קומות.
 - 9.3.2 תכנית 3843 שאושרה בשנת 1992, קובעת בינוי ל-3 יח"ד נוספות ל-20 יח"ד הקיימות במגרש 4, אשר הן הדירות הכלולות במבנה II.
 - 9.3.3 תכנית 5803 שאושרה בשנת 2001 - מאפשרת הרחבת דיור לתוספת חדר לדירות המתנגדים (לכיוון מבנה II), ללא תוספת יחידות דיור.
 - 9.3.4 תכנית 8117 שאושרה בשנת 2003 - מאפשרת הרחבות דיור לדירות העליונות במתחם, ללא תוספת יחידות דיור.

טעמי ההתנגדות:

10. שינוי כליל של אופי הבינוי בחלקה תוך חריגה ניכרת מהמדיניות התכנונית:
 - 10.1 המדובר כאמור בשני בניינים הבנויים בחלקה אחת, והמהווים בית משותף אחד.
 - 10.2 התוכניות הרלבנטיות אשר אושרו עד כה ואשר חלות בחלקה, קבעו הרחבות דיור מדורגות ומתונות, ללא כל אפשרות לתוספת יחידות דיור- באופן זה התאפשרה מחד הרחבת דיור מתונה ובד בבד, נשמר הנוף הפתוח הנשקף מהבתים-
 - 10.2.1 בתכנית 5803 משנת 2001 – התאפשרה הרחבת דיור שוויונית ומתונות למתחם כולו, ונקבע במקביל בסעיף 19 להוראות התכנית כי: "לא תותר הגדלת מס' יחידות הדיור הקיימות בבניין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין...". עוד נרשם בסעיף 1א: "מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיוורור תאורה ואיכות חיים".
 - 10.2.2 בתכנית 8117 משנת 2003 – נקבעו הרחבות הדיור לדירות העליונות במתחם וגם בתכנית זו, בדומה, נקבע בסעיף 19. להוראות התכנית כי: "מודגש בזאת

כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות
בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין..”

10.3 כך, נשמר לאורך השנים אופי התכנון, במחשבה מעמיקה על אפשרות להקלת מצוקת דיור באופן של הרחבת הדירות, אך מבלי שהבניה כאמור תפגע באופי המתחם וברווחתם של השכנים.

10.4 את ההיגיון והרצף התכנוני מבקשים כעת להפר, לטובת דירה אחת בחלקה אבל מבקשת לייצר תוספות בינוי החורגות כליל מהאופי וממדיניות התכנון באזור- הן ביצירת תוספת בינוי שפוגעת באופן בלתי סביר ובלתי מידתי בתושבים הסמוכים והן באופן של הוספת יחידות דיור- אין לכך כל הצדקה ואין לאפשר זאת.

11. תכנון לקוי ובלתי סביר :

11.1 התכנית למעשה מתעלמת מבניין המתנגדים המצוי כאמור באותה חלקה- אין הצגה של הבינוי הקיים, של הפתחים, המרחקים וזאת יש להניח על מנת ליצור מצג לפיו אין פגיעה בבניין הנוסף בחלקה ואולם המדובר במצג שווא מטעה הואיל וקיימת פגיעה ניכרת, בלתי מידתית ובלתי סבירה תכנונית בבתי המתנגדים.

11.2 כך לדוגמא, בדירה הגובלת בבית המבקשים מתגוררת משפחת לנדמן הבעלים של חלקת משנה 6 בבית המשותף. לדירה זו יציאה לחצר המוצמדת לדירתם וכך חלונות הפונים למבנה II.

11.3 זאת ועוד, התכנית גם מתעלמת מתכנית מאושרת 5803 החלה בחלקה המאפשר למבנה I לבצע תוספת חדר לדירותיהם משמע- **במצב הסופי יותר מרווח מינימלי בין הבניינים של 3.45 מ'! שאינו סביר ואינו מקובל תכנונית.**

12. הפגיעות במתנגדים ובהנאתם מקניינם- בלתי סבירות ובלתי מידתיות :

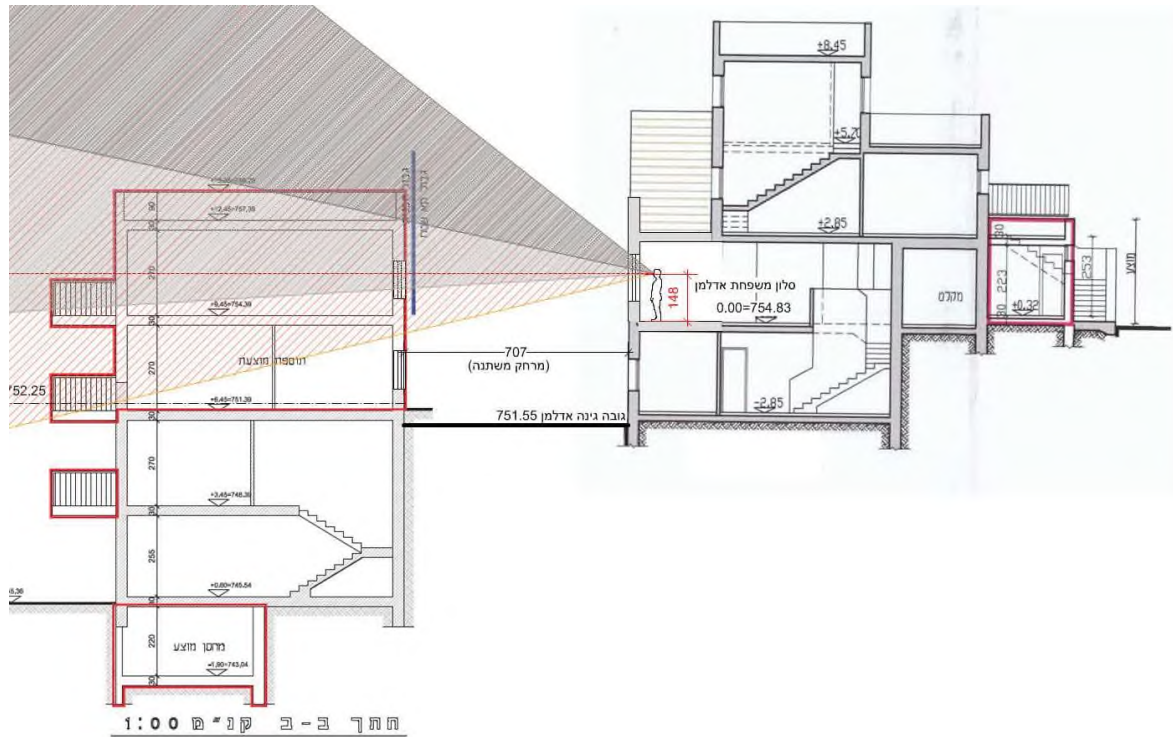
12.1 במצב הקיים, גג דירת המבקשת ויתר הבנוי במבנה II מגיע לגובה חצר הדירות במבנה I כך שקיים דירוג המונע הסתרת נוף וחסידמת אור ואויר בין הבניינים :

המצב כיום :



הדמיות של המצב לו יאושר הבינוי בתכנית (מתוך הנספחים להתנגדות הקודמת בה התבקש בינוי זהה לכל הבתים במבנה II אך כמובן רלבנטי בהתאמה גם לתכנית זו):





12.2 לו יאושר הבינוי המבוקש בתכנית, למול חלקת משנה 6- יתנשא קיר גבוה שיחסום כליל את המבט לנוף, את האור, האויר ויצור דירת מרתף חשוכה למול קיר אימתני וזאת עוד טרם ביצוע ההרחבה לה זכאי הבית בחלקת משנה 6!

12.4 יודגש, כי בחלקת משנה 6 המדובר בחזית יחידה של חלונות בשתי הקומות בבית, כך שמשמעות הדבר סגירת כל החלונות של דירה זו תוך החשכה מוחלטת וחסימת האויר לדירת זו.

12.5 בנוסף, יגרמו היזק ראיה ופגיעה חמורה בפרטיות.

12.6 כפי שנקבע בחוות דעתה של אדריכלית נעמי זירי המהווה חלק מנספח 1 לגבי הפגיעות הרבות הצפויות בבתי המתנגדים, ודברים אלה יפים גם לבינוי המבוקש בתכנית המופקדת:

"המצב המוצע הופך את החצר הפרטית של המתנגדים ליחצר אחורית של בניין רב דיירים. כל מה שלא ירצו להראות בחזית הראשית של דירותיהם יעבירו לחזית האחורית שלהם. ומה שיתגלה לעיני הדיירים הוותיקים, הרגילים לנוף פתוח, יהיה קיר מכוער, מסתורי כביסה, מנועי מזגנים...נוצר מצב בלתי נסבל של חדירה ברוטלית אקוסטית וויזואלית לפרטיות בשל חלונות הצופים ישירות לתוך בתי השכנים ממרחק קטן ביותר. וזאת במצב שעדיין לא נבנו הרחובות הדיור המאושרות."

...

4. עוד מבט על הנוף, כדי לשים דגש על חשיבותו המהותית במקרה זה. החזית הדרומית של הבינוי במתחם מתאפיינת בבניה מדורגת. החשיפה לדרום והחשיפה לנוף מהוות איכויות יסוד בכל הדירות במתחם. לא מדובר כאן בהסתרה חלקית של נוף שכונתי הנשקף מחלונות חדרי השינה. כאן מדובר על דירות שייחודן והסיבה לרכישתן היה מיקומם במרומי הגבעה, ופתיחותן לנוף גבעות ירושלים מאופק עד אופק..

5. הבנין המוצע יוצר חומה בגובה 7 מטר. חומה זו חוסמת חדירת שמש וזרימת אויר חופשי. בשל אופי הבנייה המדורגת, זרימת האוויר מגיעה לדירות הקיימות בעיקר מהכיוון הפונה לנוף, הכיוון שמוצע לחסום אותו..

12.7 זאת ועוד, צפויה להיגרם **ירידת ערך ניכרת** לבית בחלקת משנה 6- כאמור כחלק מההתנגדות לתכנית הקודמת, אשר הציגה למעשה בינוי זהה בחלקת משנה 21 (אך גם לשני הבתים הנוספים במבנה II) - הוגשו מטעם המתנגדים חוות דעת שמאיות על מנת להמחיש את היקף הפגיעה וירידת הערך של דירות המתנגדים, השמאי העריך את הפגיעה בכ- 5% ירידת ערך בשל הסתרת נוף וכ- 10% ירידת ערך בשל פגיעה בפרטיות וכך ביחס לחלקת משנה 6 -**נקבע עוד בשנת 2019 ירידת ערך בסך 487,000 ₪ !! כיום מובן שמדובר בירידת ערך גבוהה הרבה יותר בשל עליה משמעותית במחירי הדירות.**

12.8 **בהקשר זה ייאמר גם בחלקת משנה 8 צפויות פגיעות משמעותיות- חסימת נוף, אור ואויר ופגיעה בפרטיות ולכן גם בדירה זו צפויה ירידת ערך ניכרת.**

12.9 בנוסף, לו תאושר התכנית הדבר יהווה תקדים גם לשתי הדירות הסמוכות ובהתאמה, תגרם ירידת ערך בשיעור משמעותי בהרבה ולדירות נוספות של המתנגדים.

12.10 המתנגדים יפנו לתכנית 101-0603241 שחלה אף היא באותו אזור בו חלה התכנית המופקדת (בסמיכות לחלקה), שם בנסיבות דומות לאחר שמיעת ההתנגדויות נקבע בהחלטה מיום 28.07.19 כדלקמן:

"לקבל חלקית את התנגדות לעניין חסימת נוף, פגיעה בפרטיות, חסימת אור ואויר ופגיעה בבית השכן, פגיעה בנכס – תוספת קומה הוועדה מחליטה לבטל את תוספת הקומה עבור שתי הדירות הצפוניות וזאת בעקבות הקירבה לבניין הסמוך אליהם, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. –"

13. פתרונות חניה בלתי תקינים ועומסי תנועה:

13.1 **בהתאם למוצג בנספח החניה - מוצע מכפיל חניה עבור 3 רכבים, בעוד שעל פי התקן**

נדרש פתרון חניה עבור 4 רכבים כך שהמדובר בפתרון חניה שאינו עומד בתקן.

13.2 יאמר, כי "ההצדקה" כביכול לפטור ממקום חניה כיון שמדובר בשכונה חרדית הינה חסרת כל בסיס וחסרת הצדקה- לכל הדיירים בחלקה ישנו לפחות רכב אחד ולחלקם ישנם שני רכבים.

- כמו כן, לכמה וכמה יש חניית נכים, מה שמקטין עוד יותר את מספר החניות.
- 13.3 כל האזור הרלבנטי של רמות א' (הרחובות שכטמן, הדף היומי, נרות שבת) ברובו מאוכלס ע"י משפחות בעלות רכבים.
- כבר כיום יש באזור מצוקת חניה קשה, בשעות הערב לא ניתן למצוא כאן חניה פנויה בכל האזור וצריך לחנות רחוק. בערבי חגים ושבטות ניתן לראות גם רכבים חונים בחניה כפולה.
- 13.4 בהקשר זה יצוין, כי בסמוך לשטח הכלול בתוכנית המופקדת אירעו, במהלך השנים האחרונות, מספר תאונות דרכים וצפויה, אפוא, החרפה בלתי סבירה במצב. על כן, כל הטענה לפיה אופי השכונה מצדיק מתן הקלה בחניה מנותק מהמציאות וצפוי להחמיר משמעותית את הבעיות הקיימות.
- 13.5 המתנגדים יטענו עוד, כי נספח החניה לקוי וחסר, כך חסרים חניות לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן חסרים חתכים, מידות ומשולשי ראות ועוד.

14. ההיבט הקנייני :

- 14.1 כמפורט לעיל, גם מההיבט הקנייני התכנית תיוותר "אות מתה" ולא תהא ניתנת לביצוע הואיל והבינוי המבוקש בגדרה מצריך את הסכמת כלל- 100% מבעלי הזכויות בחלקה ולא יתאפשר מימושה בהעדר הסכמה מצד המתנגדים (המהווים כאמור 82% מבעלי הזכויות בחלקה!).
- 14.2 בנוסף כאמור, **התכנית אינה עומדת בהוראות סעיף 1(2) לתקנות** התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), וגם מטעמים אלה לא ניתן לאשרה.
15. המתנגדים שומרים על זכותם, בפרט שבתקופת ההפקדה חל חג הפסח- להגיש חוות דעת מטעמם לתימוכין בהתנגדותם וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם, בין בכתב ובין לעת הדיון המיועד **לשימוע** ההתנגדויות לתכנית המופקדת.



יעל אזולאי- קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני הח"מ, מרדכי קרויזר ת.ז. 058366642 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מתגורר בבניין ברח' יוסף שכטמן 8 ירושלים, הידוע גם כגוש 30718 חלקה 63 ובעל זכויות בחלקת משנה 8.
2. אני נמנה על המתנגדים לתכנית 101-1106178, אשר הופקדה להתנגדויות.
3. הריני מגיש תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית, אשר תצהירי זה מצורף לו.
4. העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הינן בידיעתי האישית, בין היתר בהיותי דייר ובעל זכויות בבניין I ברח' יוסף שכטמן 8, שהינו בית משותף ביחד עם מבנה II, שבו התכנית המופקדת מיועדת לחול, וכן נכונים למיטב ידיעתי, ועל פי עצה משפטית שקיבלתי.

זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

קמל אזולאי
חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי-קורקין, מאשרת בזאת כי ביום 05.05.24 התייצב בפניי מר מרדכי קרויזר נושא ת.ז. 058366642 ולאחר שהוזהרתי, כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.

יעל אזולאי קורקין
יעל אזולאי קורקין, עו"ד

יעל אזולאי-קורקין עו"ד
מזה 22.10.88
חנות

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-1106178 ברח' הדף היומי 1 שכונת רמות. ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
אשר אהרן	31826449	שטחן 8	אשר אהרן
אשר אהרן	01154082	שטחן 10	אשר אהרן
אשר אהרן	0115581110	שטחן 10/1	אשר אהרן
אשר אהרן	017037268	106/9	אשר אהרן
אשר אהרן	0170372507	106/9	אשר אהרן
אשר אהרן	011406972	106/4	אשר אהרן
אשר אהרן	040815268	שטחן 2/2	אשר אהרן
אשר אהרן	039923800	שטחן 2/1	אשר אהרן
אשר אהרן	200173276	שטחן 10/1	אשר אהרן
אשר אהרן	30066896-9	שטחן 6/11	אשר אהרן

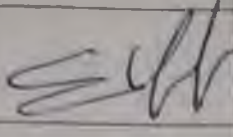
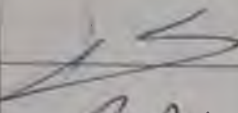
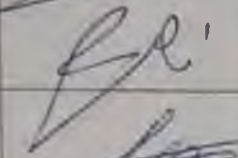
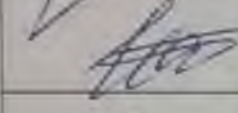
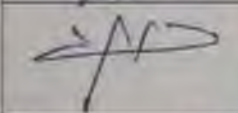
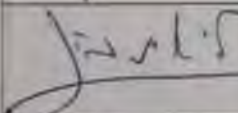
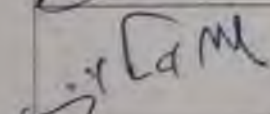
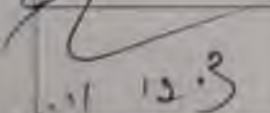
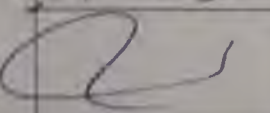
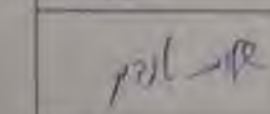
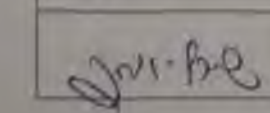
ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-1106178 ברח' הדף היומי 1 שכונת רמות, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
דניאל סאלני	058910504	סלני / סלני יגאל	למ
קלינר גרזני	058366642	סלני / סלני במחנה	קלינר גרזני
ניסן אסתר	56063928	סלני / סלני יגאל	אסתר ניסן
גמאל ניסן	55554744	סלני / סלני במחנה	גמאל ניסן
ה. נאמנה	545100591	סלני / סלני 6	קאמל
קט פריד	55023833	סלני / סלני 6	קט פריד
הלל נחל	69935534	סלני / סלני 4	הלל נחל
דני חנניה	31470000	סלני / סלני 106/4	דני חנניה
הוקם ואז	55555555	סלני / סלני 106/3	הוקם ואז
הוקם יוני	55555555	סלני / סלני 106/3	הוקם יוני
אילנה סלני	058460841	סלני / סלני 106/2	אילנה סלני
גמאל סלני	059719658	סלני / סלני 106/2	גמאל סלני

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-1106178 ברח' הדף היומי 1 שכונת רמות. ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
למס' 157	06988726	שכונת 19	
למס' 157	05983925	שכונת 14/א	
למס' 157	02216408	שכונת 106/4	
למס' 157	06988726	שכונת 10	
למס' 157	06988726	שכונת 10	
ה ק-11	053610143	שכונת 2	
ש.א.מ.ב.י	053169011	שכונת 2	
למס' 157	05063671	שכונת 4	
למס' 157	013022570	שכונת 4	
למס' 157	031465909	שכונת 8	
למס' 157	040019820	שכונת 8	
למס' 157	033312224	שכונת 8	

תכנית 101-0610063 - רח' הדף היומי 1 ירושלים

גוש : 30718 חלקה : 63

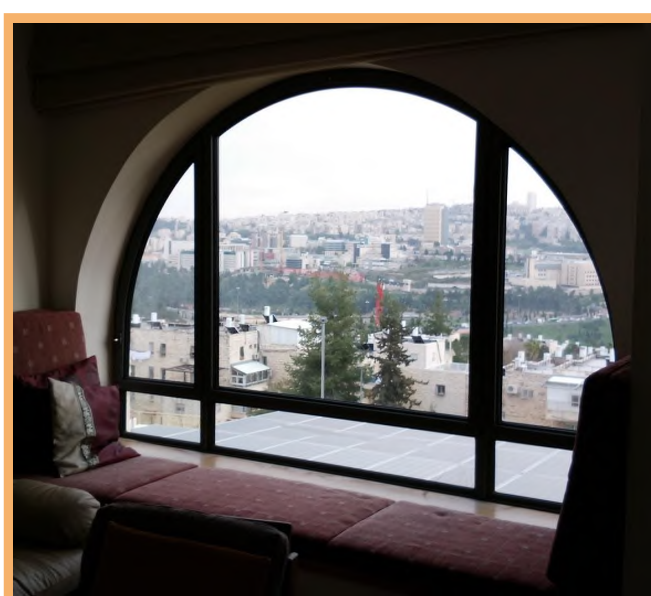
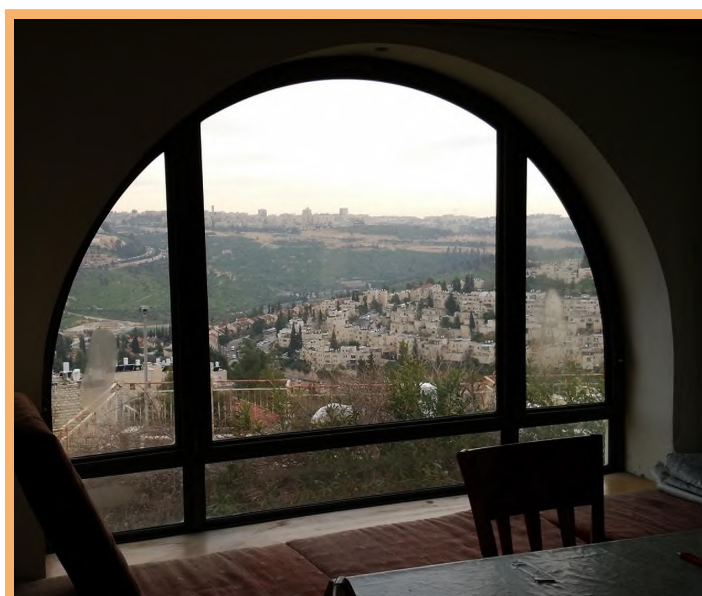


תמונה 1. תצלום אוויר של המתחם.

הבינוי הוא בחוליות של 4 יח"ד דו קומתיות 2X2 מדורגות, הנמשכות כשרשרת לאורך קווי הטופוגרפיה של הגבעה. לכל היחידות התחתונות מצורפות חצרות נפרדות ונוף ייחודי הנפתח בזווית רחבה אל גבעות ירושלים. האיכויות החשובות במתחם : צפיפות נמוכה, מרחבים פרטיים, ונוף ייחודי.



תמונה 2. התכנית המוצעת נמצאת במתחם מגורים במעלה גבעה ('נוה אורות') בשכונת רמות. צפיפות המגורים במתחם נמוכה, הבניה בו מדורגת, וייחודו בכך שכל יחידות הדיור פונות לנוף ירושלים רחב ופתוח מאופק לאופק.

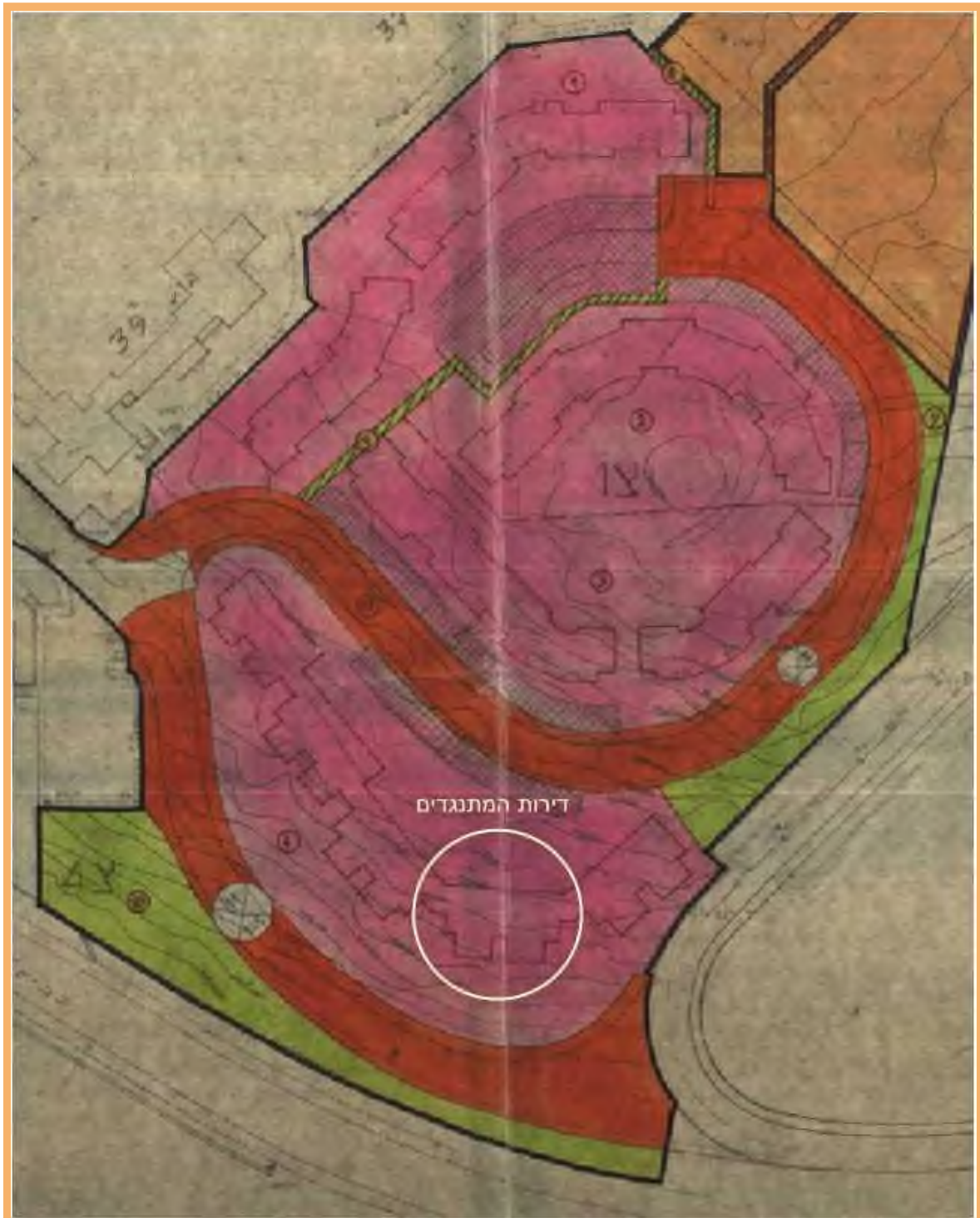


תמונה 3. מבטים ימינה ושמאלה מתוך חדר המגורים : נוף פתוח של ירושלים. כל המבטים הללו אמורים להחסם לחלוטין ע"י התכנית נשואת ההתנגדות..

א. תכניות החלות בשטח

1. תכנית 2939 (05/12/1985)

תכנית זו מהווה בסיס סטטוטורי לבניית הדירות של מגישי ההתנגדות (מגרש 4) . מהות התכנית : חלוקה לארבעה מגרשים שייעודם מגורים 1, כלומר בנייה בגובה 3-4 קומות, 75-84 אחוזי בניה, והתוויית דרכים ומעברים ציבוריים להולכי רגל בהתאם לכך. ניכר עפ"י התשריט, שהבנוי המתוכנן מרווח ומוקף מרחב פתוח נדיב.

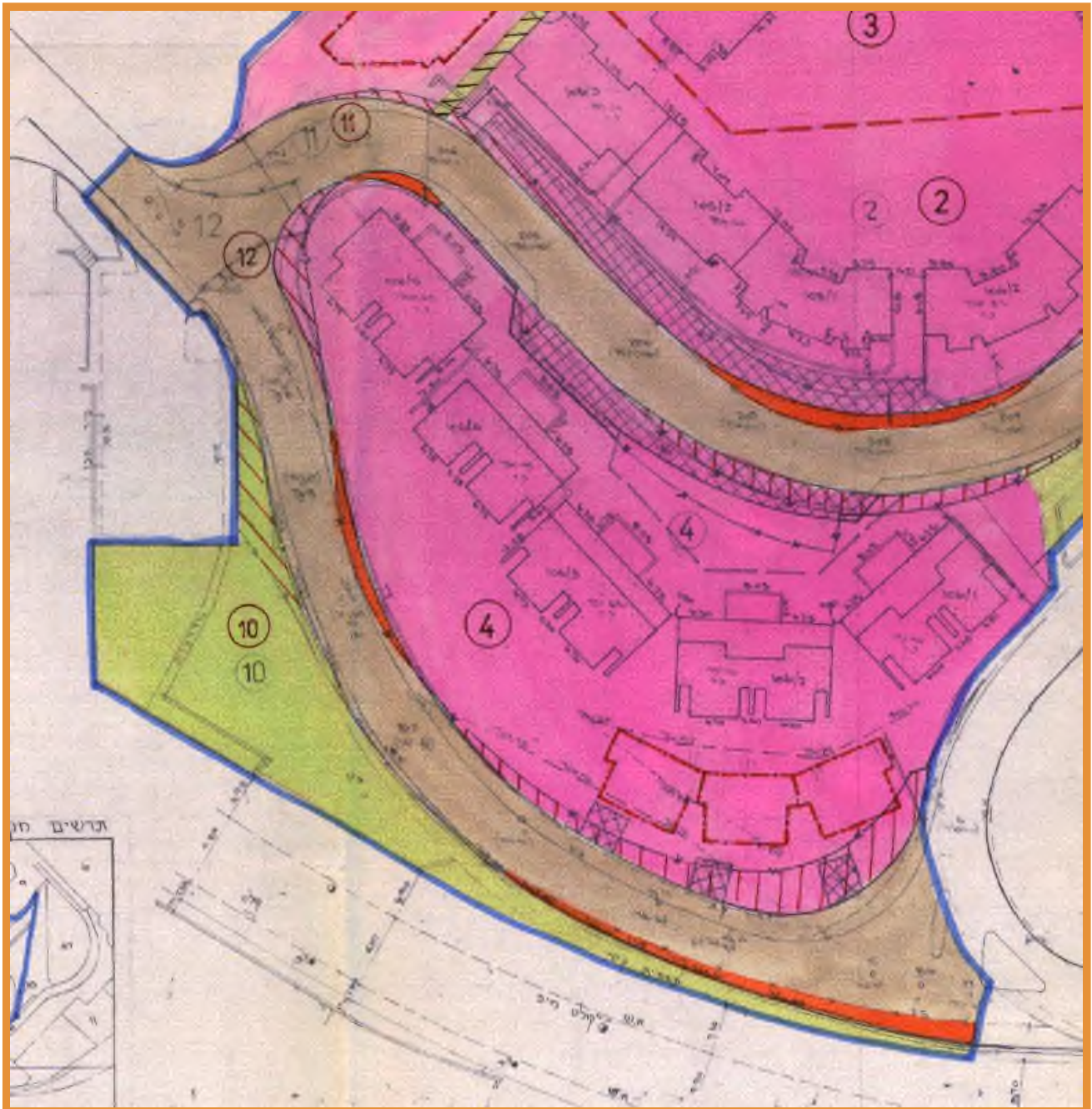


תמונה 4. מתוך תשריט תכנית 2939.

2. תכנית 3843 (13/05/1992)

תכנית זו משנה במידה מתונה את תכנית 2939, וקובעת בינוי ל- 3 יח"ד בנוסף על 20 יח"ד הקיימות במגרש 4. זוהי תוספת של 15% במספר היח"ד ו-12% בשטחי הבניה. מן הסתם, המתכנן מצא שקיימת אפשרות לציפוף מה של הבינוי בשטח, תוך כדי שמירה על אופי ואיכות המגורים הקיימים.

בתכנית נשואת ההתנגדות, הבניין הקטן בן 3 יח"ד, שהתווסף למתחם שהיה כבר בנוי ומעוצב, קם 'כגולם' על יוצרו' ומבקש לגדול ולהתרחב בעוד 6 יח"ד ובעוד 30% בניה. בקשה זו משנה את מרכז הכובד של התכנית בצורה שאינה טבעית לאופי המתחם, ואינה רצויה.



תמונה 5. מתוך תשריט תכנית 3843.

3. תכנית 5803 (12/06/2001)

זוהי תכנית הרחבות דיור שווינויות למתחם כולו, במקביל ליזמת המנהלים השכונתיים להכנת תכנית דומות בשכונות ירושלים החדשות, כגון גילה, תלפיות מזרח, הר נוף, בית חנינה, ונווה יעקב. במסגרת זו אושרו תוספות חדרים ומרפסות לכל יח"ד, ככל שהמצב בשטח אפשר זאת.

1. לא תותר הגדלת מס' יחידות הדיור הקיימות בבנין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. מס' יח"ד בבנין 40 יהא 24 יח"ד, בבנין 42 – 32 יח"ד, בבנין 43 – 32 יח"ד, בבנין 5 – 44 יח"ד, בבנין 6 – 44 יח"ד, בבנין 101 – 4 יח"ד, בבנין 102 – 24 יח"ד, בבנין 103 – 22 יח"ד, בבנין 104 – 12 יח"ד, בבנין 105 – 18 יח"ד, בבנין 106 – 20 יח"ד.

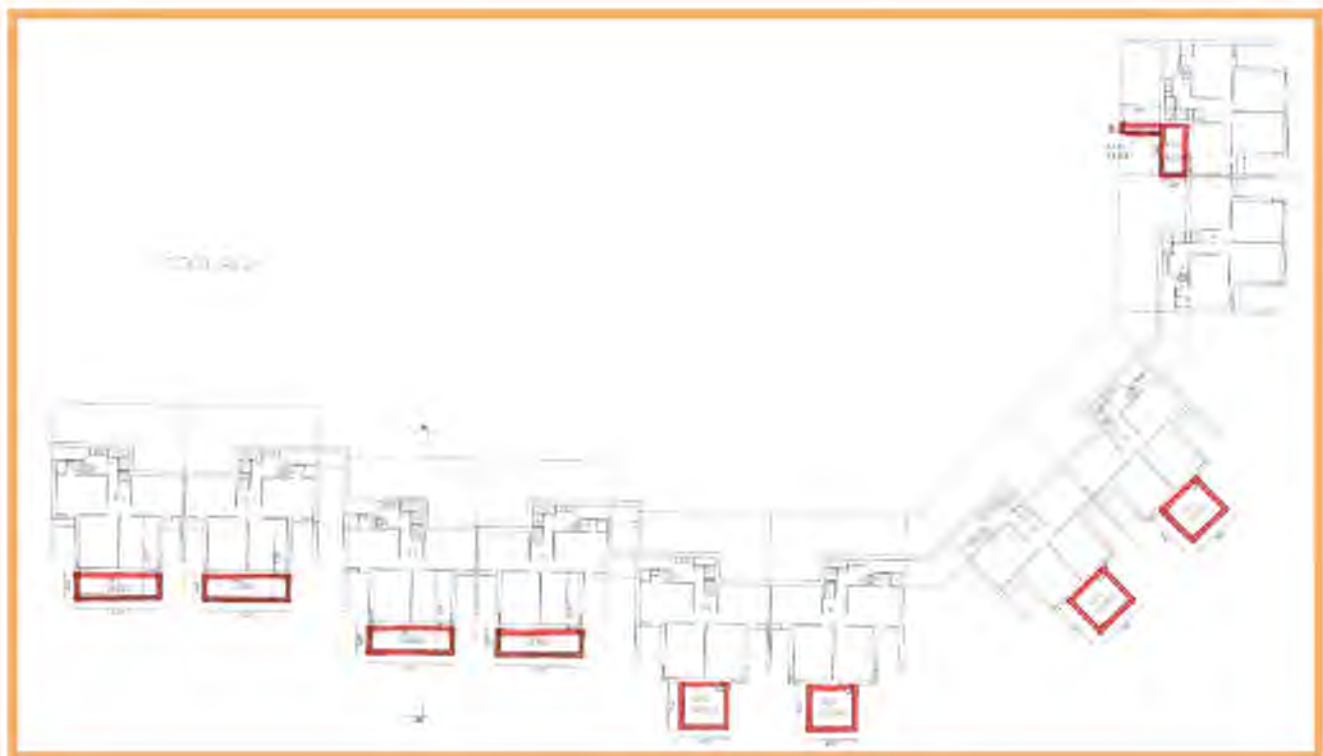
יא. תנאים למתן היתר בניה:

1. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיורור תאורה ואיכות חיים.

תמונה 6. מתוך תקנון תכנית 5803 הרחבות דיור לשכונה.
מדוע לא יישמרו תנאים אלה גם בתכנית החדשה ?



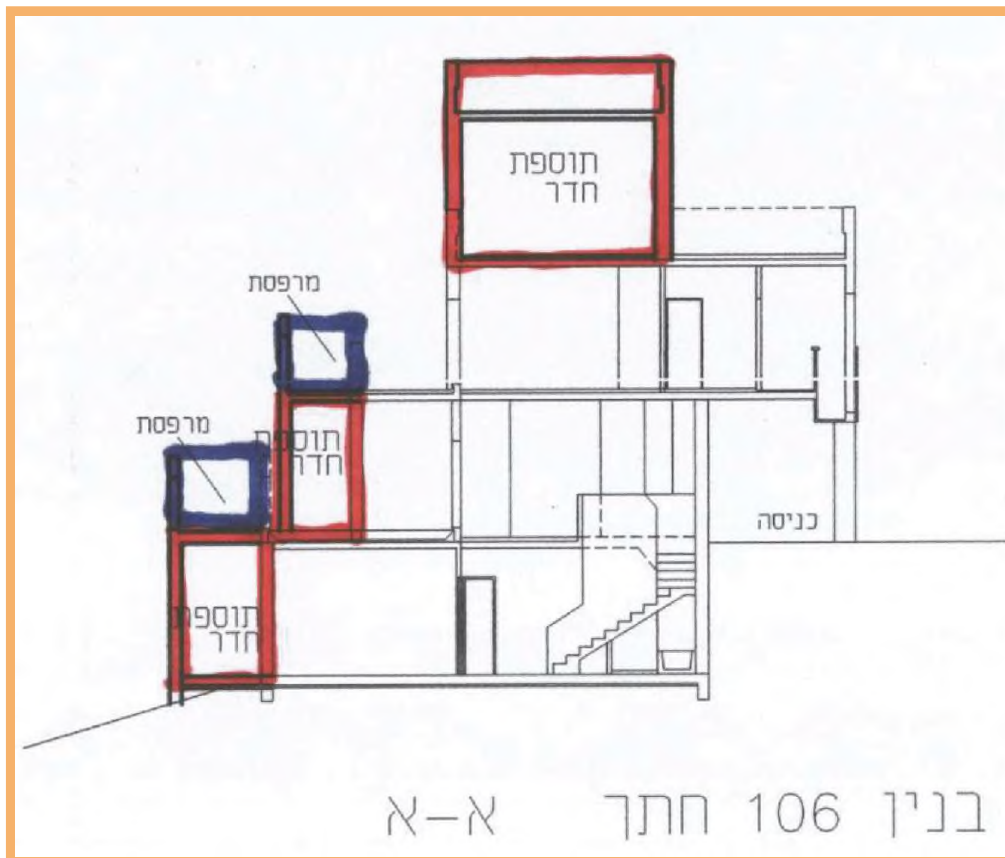
תמונה 7. מתוך תשרית תכנית 5803.



תמונה 8. קומת קרקע מתוך נספח הבינוי של בנין 106, **תכנית 5803**. תוספות הבניה מותאמות לאפשרויות בשטח. תכנית זו ממחישה את עובדת היות הבנין יחידה אחת. תוספות הבניה הינן שוויוניות ככל האפשר, ומינוריות. יש לשמור על איכות חיים דומה בכל הדירות. לפיכך, בהתייחס לתכנית נשואת התנגדות זו, העמדת קיר חוסם מול אחד מאגפי הבנין אינה ראויה, ומפלה לרעה את החוליה הנחסמת יחסית לשאר חוליות הבנין. אין לכך הצדקה תכנונית, אלא רק טובתם הגשמית של יזמי התכנית.

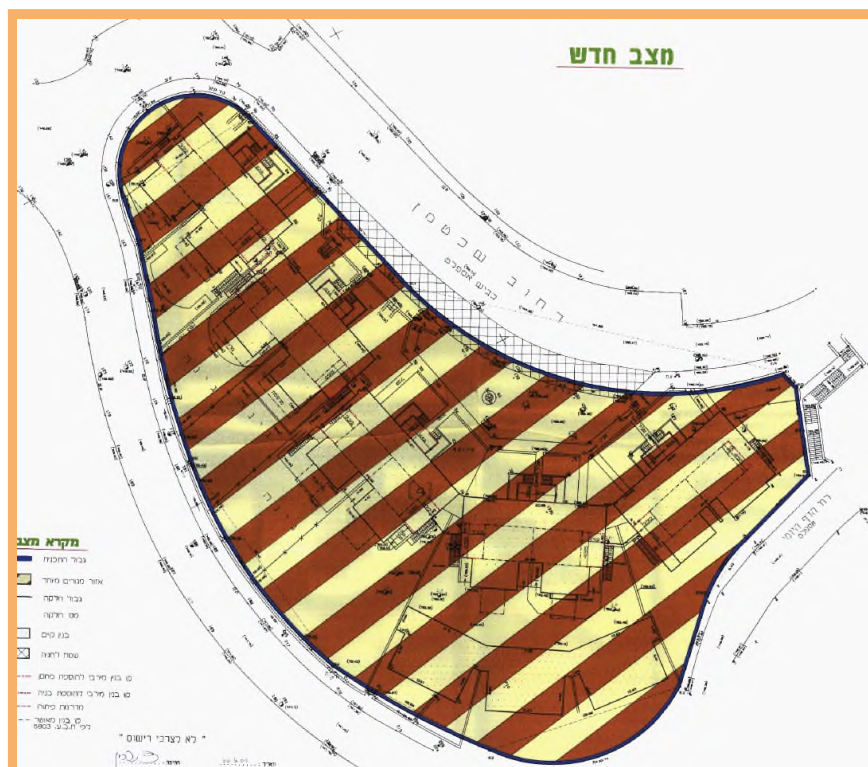


תמונה 9. מתוך נספח הבינוי של מגרש 4 **תכנית 5803**. אילו ההרחבות שאושרו לדירות המתנגדים.



תמונה 10. חתר עקרוני מתוך נספח הבינוי של מגרש 4 **תכנית 5803**. מוצעת הרחבת ח' מגורים ע"ח מרפסת קיימת, תוספת חדר על הקרקע ועל הגג, ומרפסות בהתאם. לקוטג'ים בתחתית המגרש לא הוצעו כל הרחבות דיור במסגרת התכנית. זאת בשל התנאים בשטח. גם חדר על הגג לא הוצע להם, משום ההפרעה הגדולה ליח"ד שמעליהם.

4. תכנית 8117 (29.9.2003)
תכנית הרחבות דיור לדירות העליונות במתחם.



תמונה 11. מתוך תשריט תכנית 8117



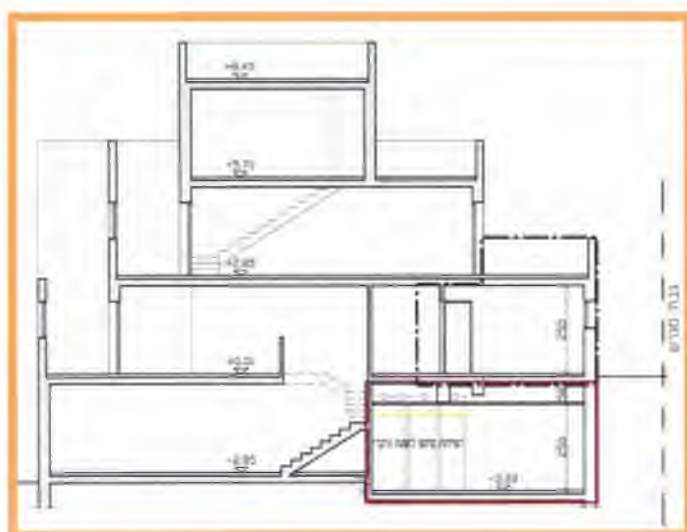
תמונה 12. קטע מחזית תוספות הבנייה בתכנית 8117 מוסיפים חדר לכל יח"ד עליונה, ומחסנים בקומת כניסה.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

תמונה 13. סעיף מתוך תקנון תכנית 8117. מדוע לא תישמר דרישה זו גם בתכנית החדשה? האיסור על תוספת יח"ד חוזר ונשנה בתכניות רבות. הסיבה לכך היא רצון למנוע עומס נוסף על תשתיות התנועה, על הצנרת, על שירותי הבריאות, החינוך, החברה וכו'. בתכנית נשואת ההתנגדות מבקשים הדיירים תוספת של 200% על הקיים בבנין שלהם. אין ספק שיש בכך הכבדה על התשתיות בשטח. וכל זה בא על חשבון הדיירים האחרים במתחם.

5. תכנית 10281 (15.5.2008)

זוהי תכנית הרחבת דיור לדירה אחת ברח' שכטמן 10. עיקר השטח המבוקש הוא חפור ובלתי נראה לעין.



תמונה 14. מתוך תשריט ונספח בינוי של תכנית 10281

ב. היתרים החלים בשטח

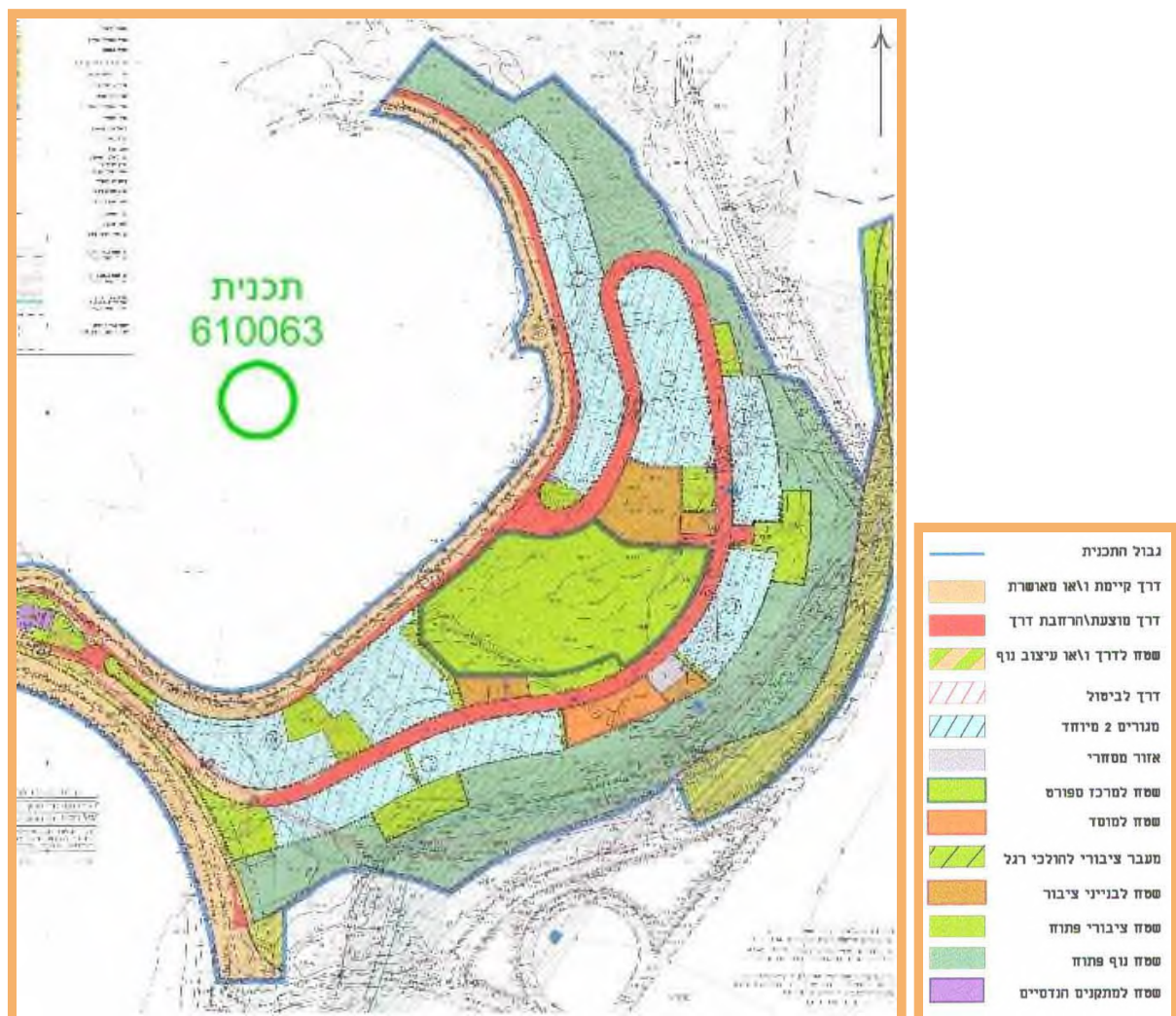
1985/701.00 (10.9.87) - היתר המקורי של בנין 106. לא נמצא בארכיב (בעיון בהיטל השבחה).
1986/189.00 (4.6.1989) - היתר לבניית 3 קוטג'ים חדשים.
2001/302.00 (2.1.2003) - היתר להרחבת 2 דירות בבנין 106 עפ"י תכנית 5803.
2012/86.00 (26.6.2012) - היתר לגג עם תאים פוטו-וולטאיים לקוטג' ברח' הדף היומי 1.

ג. תכניות פיתוח בסביבה

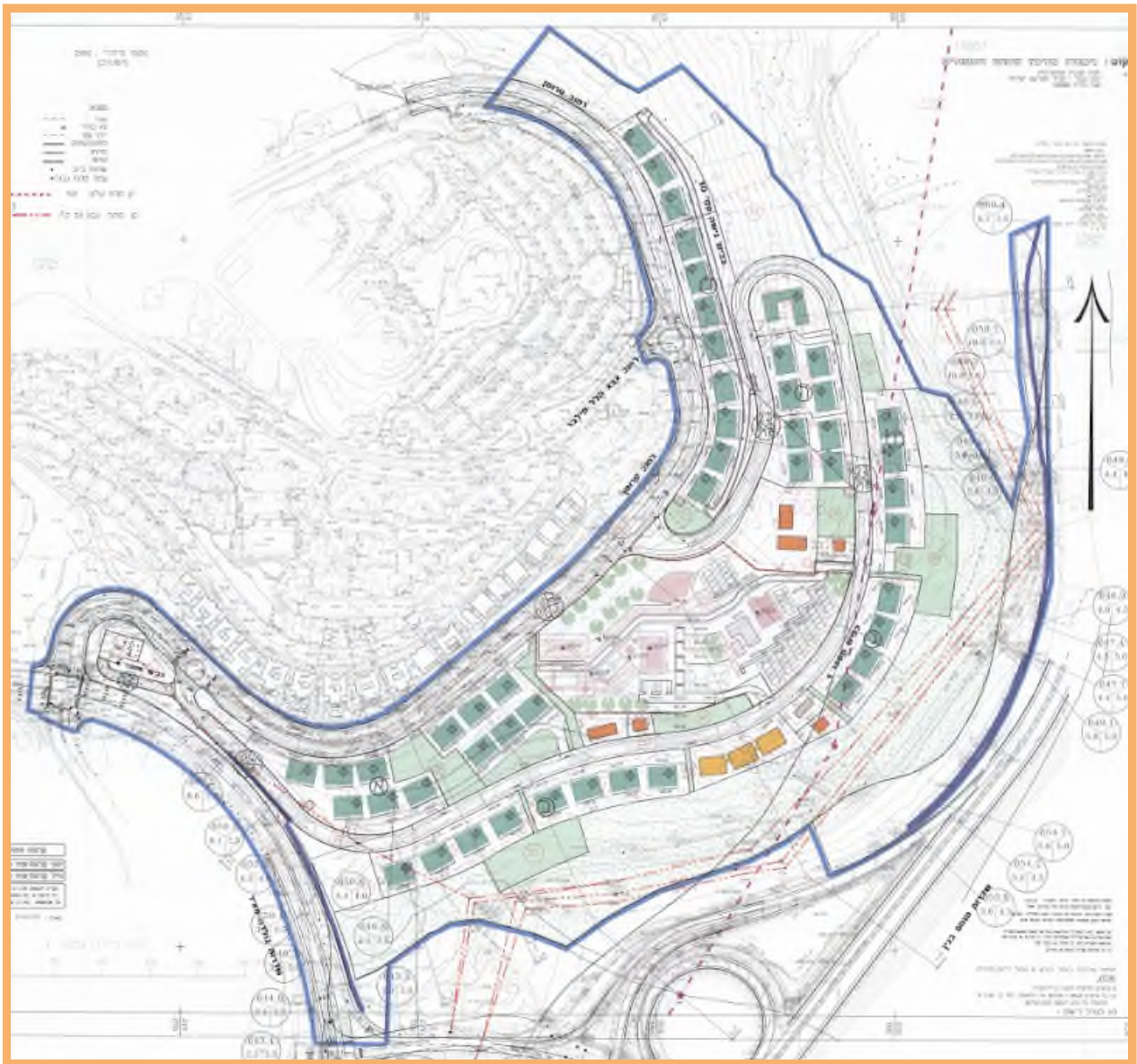
בקרבת התכנית נשואת ההתנגדות מתרחשת פעילות תכנונית רבת היקף. כאלף יח"ד חדשות מתוכננות, וחלקן כבר נבנות בימים אלה. מן הסתם, מתחמים אלו, בהיותם מתוכננים מלכתחילה לפי פרוגרמה נתונה, נותנים מענה לכל אותן בעיות שפורטו לעיל בהקשר לתכנית 610063. התכניות המפורטות להלן מספקות הצע דירות מגוון, ומייתרות את תכנית 610063. לנוכח הבנייה החדשה הנרחבת, תוספת היח"ד בתכנית הנ"ל אינה משמעותית להיצע הדירות באיזור, בפרט שאין באיזור תקדימים של תכניות אחרות המוסיפות יח"ד חדשות במתחמי מגורים קיימים. אין כל הצדקה לפגיעה הקשה בדיירי מתחם המגורים הקיים, המתפקד בהצלחה במתכונתו הקיימת.

1. תכנית 6576 (03/07/2009)

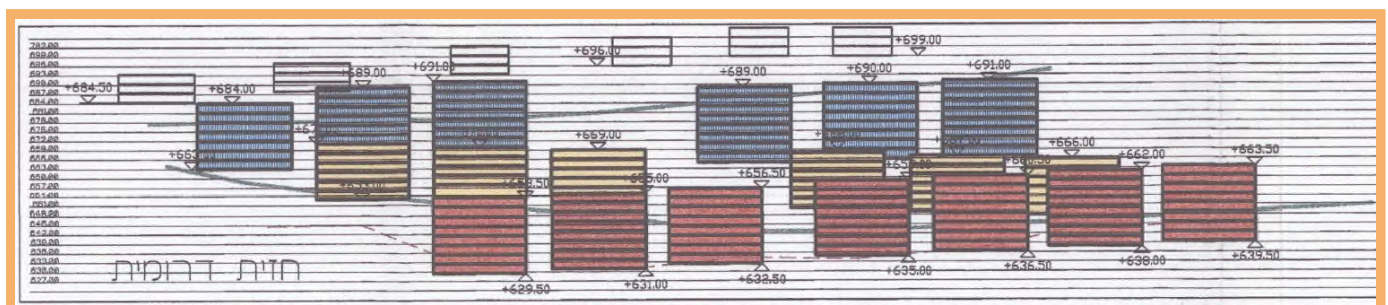
בעמק למרגלות הגבעה מתוכנן מתחם הכולל 734 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, ספורט ונופש.



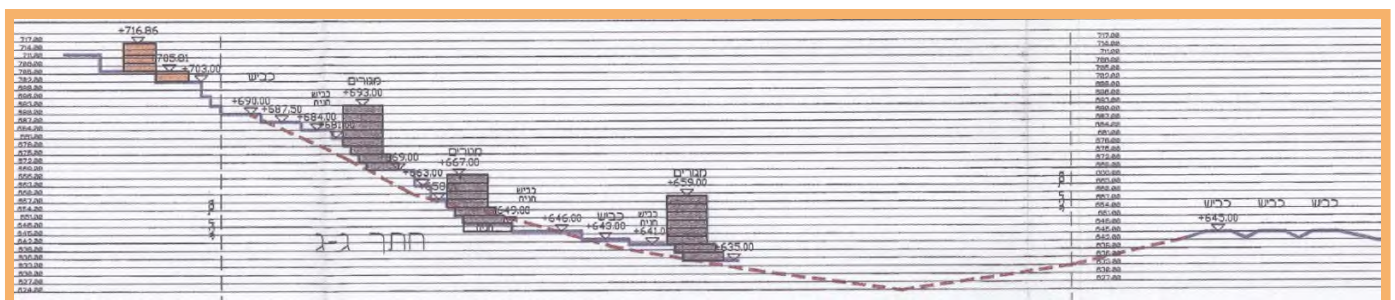
תמונה 15. מתוך תשריט תכנית 6576 מתחם חדש הכולל ייעודי מגורים, מבני ציבור, מסחר, ספורט ונופש.



תמונה 16. תכנית בינוי של השכונה עפ"י תכנית 6576



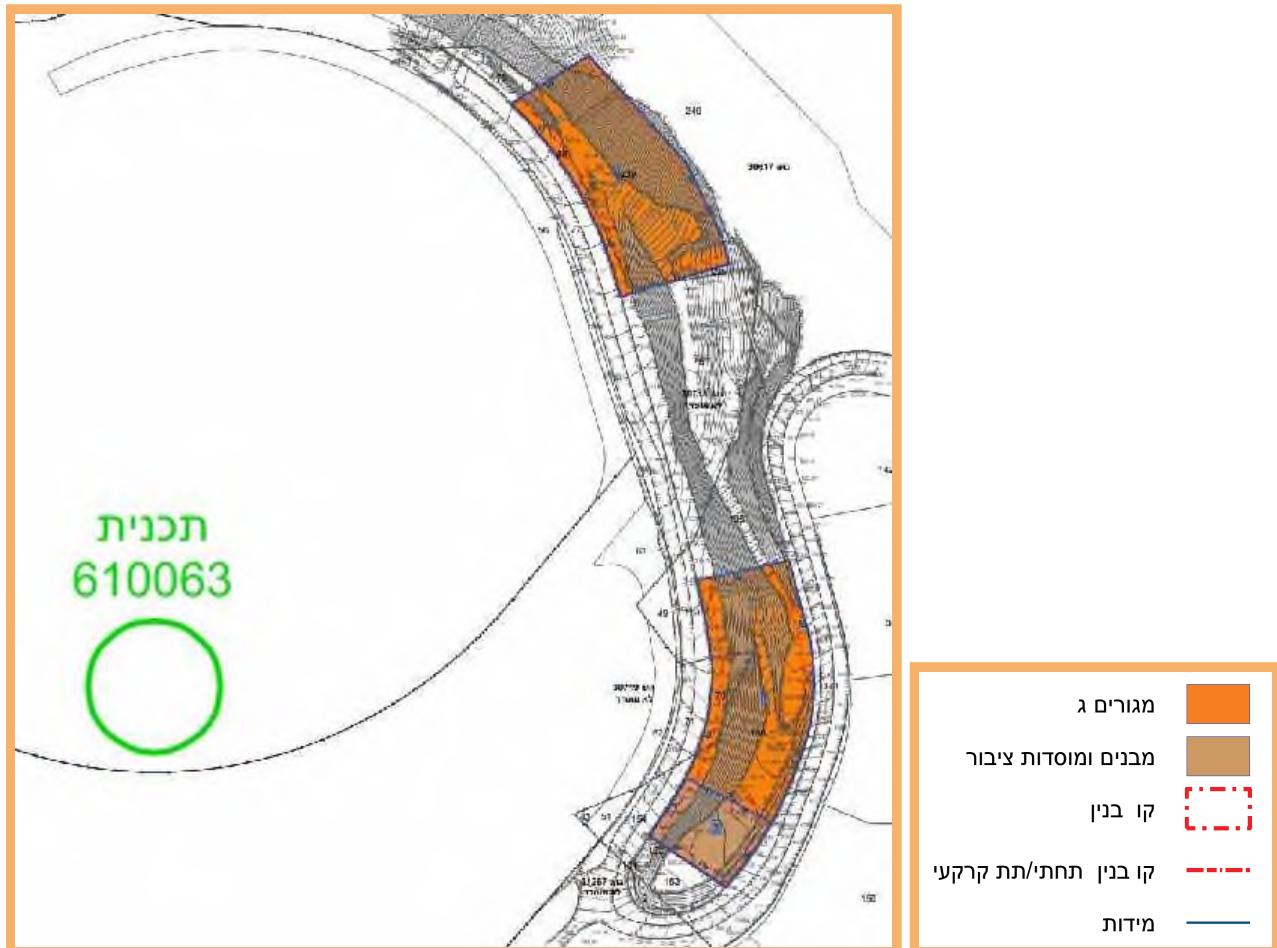
תמונה 17. תכנית בינוי של השכונה עפ"י תכנית 6576



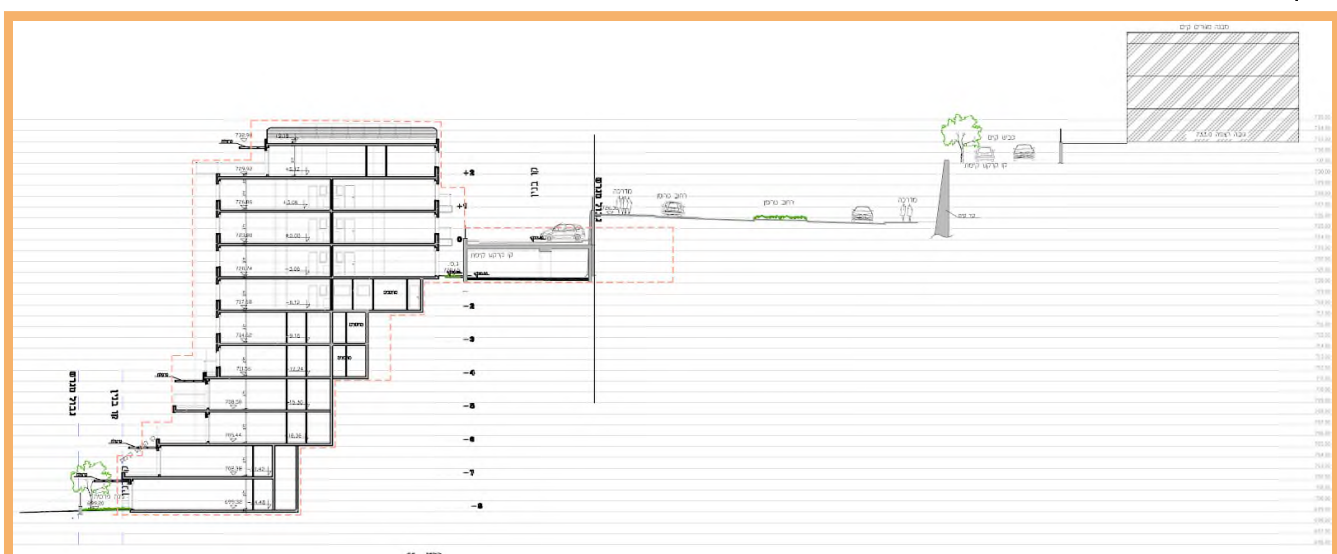
תמונה 18. תכנית בינוי של השכונה עפ"י תכנית 6576

2. תכנית 291419 (15.6.2018)

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 6576 שלעיל, מגדילה את צפיפות הבנייה, ומוסיפה במתחם עוד 44 יח"ד על צלע ההר, תוך שמירה על גובה הבניינים הקיים בחזית לרחוב טרומן.
אנו מבקשים לאמץ גישה זו, השומרת גם על זכותם של הדיירים 'בשורות האחרונות' למבט פתוח לנוף, ולהמנע מאישור תכנית 610063 שאינה נוהגת כך.



תמונה 19. קטע מתשריט תכנית 291419.



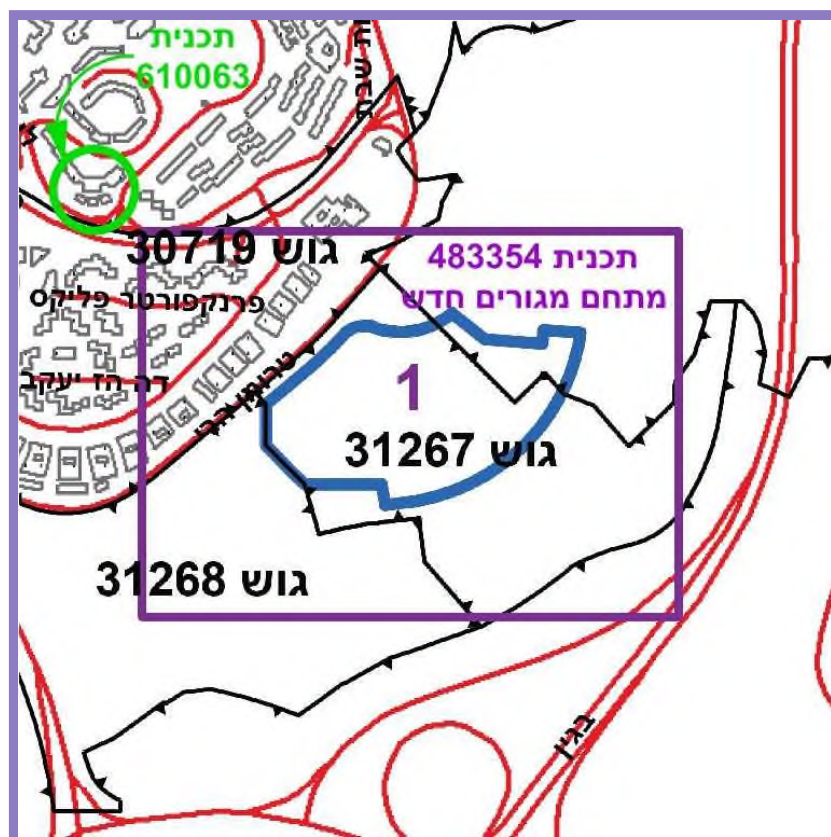
תמונה 20. חתך אופייני לבנייני המגורים בתכנית 291419. גובה הבנייה מתון לכיוון הרחוב, והגדלת צפיפות הבנייה נעשית תוך הצמדות למדרון, בלי להסתיר את המראה.



תמונה 21. הדמייה של הבנוי בתכנית 291419

3. תכנית 483354 (11/01/2019)

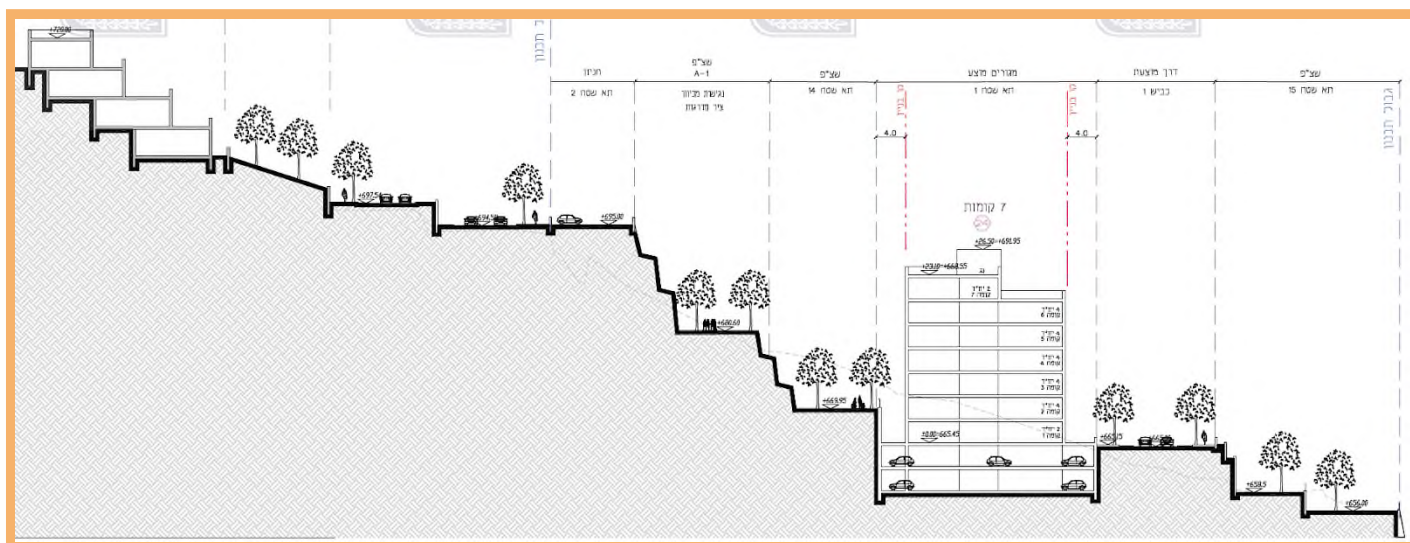
שינויי מתחם מרכז הספורט מתכנית 6576 שלעיל, למתחם מגורים, מבני ציבור, שצ"פ, ספורט ונופש. מתפרשת על פני 45 דונם, וכוללת 12 בנייני מגורים שבהם 263 יח"ד.



תמונה 22. תרשים סביבה של תכנית 483354 המתחם נמצא בקירבה גדולה לתכנית נשואת ההתנגדות, ומייתר אותה.

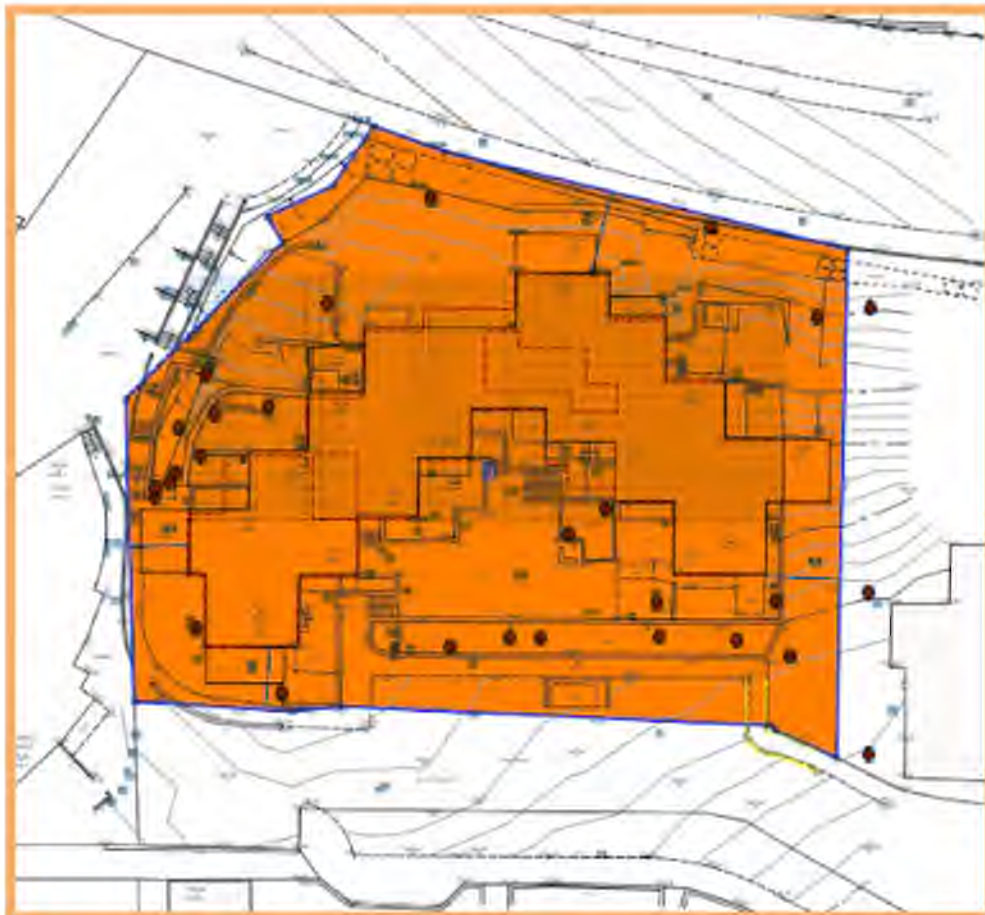


תמונה 23. מתוך תשריט תכנית 483354 מראה את ייעודי הקרקע בתכנית.



תמונה 24. חתך אופייני מתוך נספח הבינוי של תכנית 483354 הבנייה מתוכננת כך שלא תסתיר את המראה לשכנים.

תכנית הרחבות דיור ברח' פרנקפורטר בקרבת מתחם התכנית נשואת ההתנגדות. התכנית כוללת הרחבות דיור לקומות העליונות, ופיצול יח"ד אחת קיימת. תוספת היח"ד הזאת היא היוצאת מן הכלל המורה על הכלל : אין בסביבה תקדימים לתוספת יח"ד במתחמים קיימים.



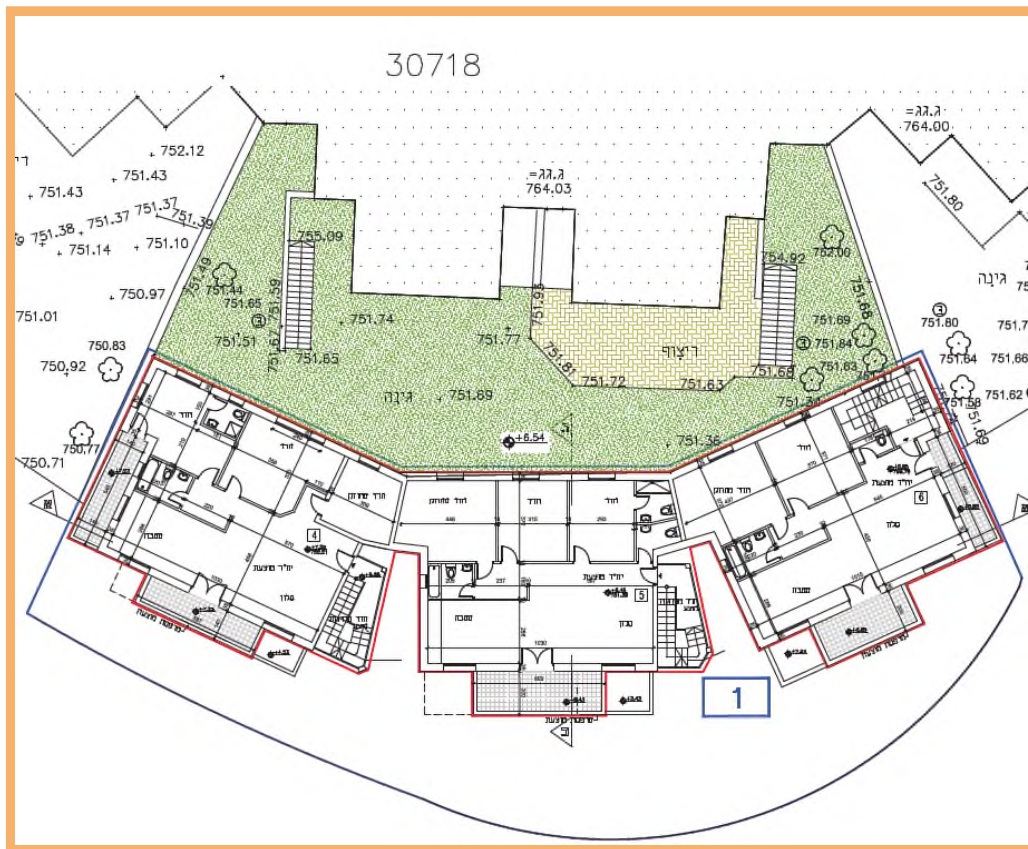
תמונה 25. מתוך תשריט תכנית 437046



תמונה 26. מתוך תשריט תכנית 437046 הרחבות דיור ופיצול יח"ד קיימת.

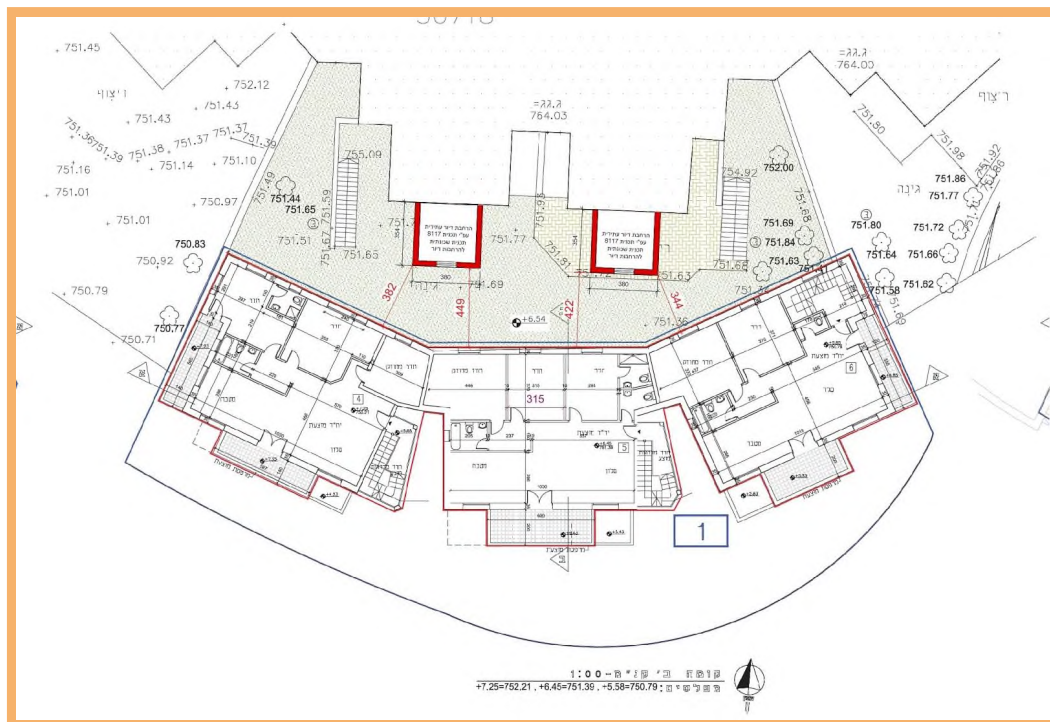
ד. השגות על תכנית 610063 נשואת ההתנגדות

1. גבול התכנית אינו כולל את כל החלקה ואת כל הבינוי הקיים בה, ויוצר מצג שווא כאילו הבניין השכן נמצא במפלס יותר גבוה. בפועל המצב שונה, והחלונות ניצבים זה מול זה במרחקים קטנים ביותר.



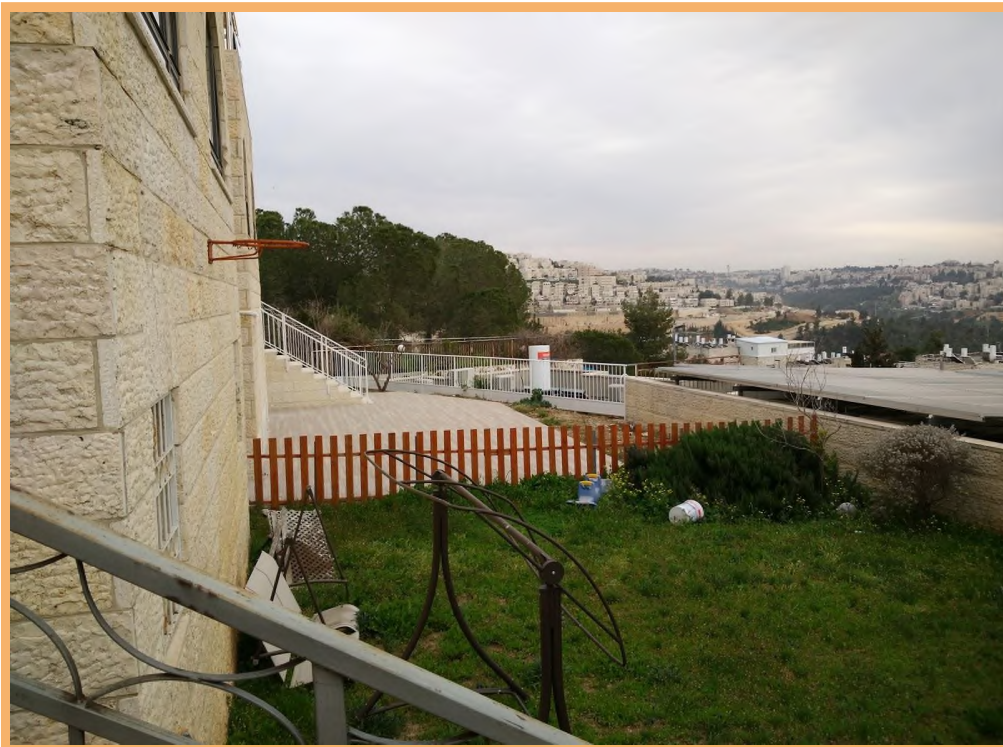
תמונה 27. קטע מנספח הבינוי המשקף את ההתעלמות ממצאותם של קירות וחלונות המתנגדים

2. התכנית מתעלמת מזכותם של המתנגדים לבנות חדר נוסף לדירתם בהתאם לתכנית 5803. במצב סופי יהיה המרווח המינימלי בין שני הבינויים 3.45 מטר. זהו מרווח לא מקובל בשום קנה מידה תכנוני.



תמונה 28. המרווח האמיתי בין הבנייה המוצעת ובין השכנים.

3. מבט מהחזית הדרומית הצופה היום לנוף ייחודי מאופק עד אופק יוחלף במבט אל החזית האחורית של הבניין המוצע.



תמונה 29. מבט מחצר המתנגדים - מצב קיים



תמונה 30. מבט מחצר המתנגדים - מצב מוצע

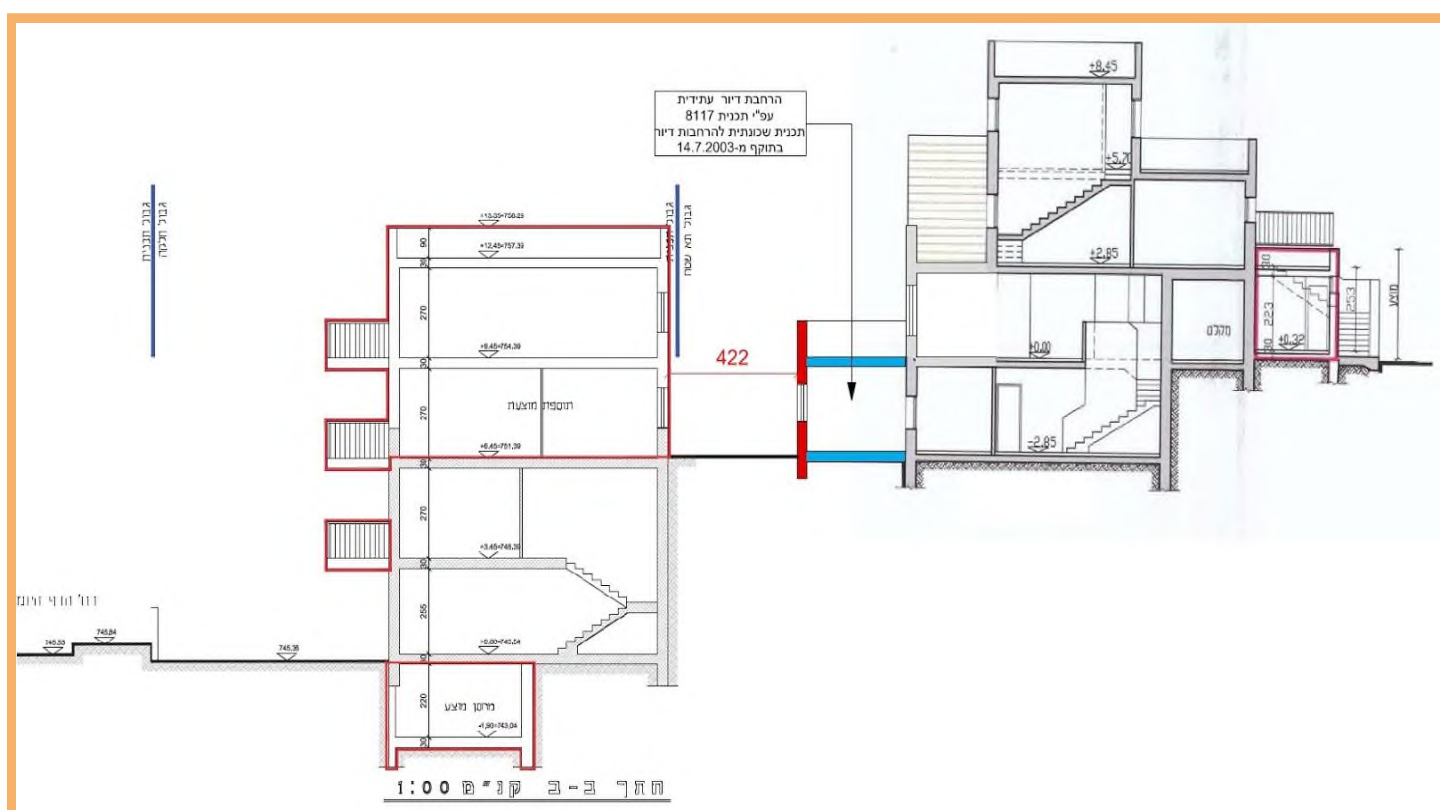
המצב המוצע הופך את החצר הפרטית של המתנגדים ל'חצר אחורית' של בניין רב דיירים. כל מה שלא ירצו להראות בחזית הראשית של דירותיהם יעבירו לחזית האחורית שלהם. ומה שיתגלה לעיני הדיירים הוותיקים, הרגילים לנוף פתוח, יהיה קיר מכוער, מסתורי כביסה, מנועי מזגנים וטרטורים, שיחות וויכוחים משפחתיים, וכדומה. נוצר מצב בלתי נסבל של חדירה ברוטלית אקוסטית וויזואלית לפרטיות בשל חלונות הצופים ישירות לתוך בתי השכנים ממרחק קטן ביותר. וזאת במצב שעדיין לא נבנו הרחבות הדיור המאושרות.

4. עוד מבט על הנוף, כדי לשים דגש על חשיבותו המהותית במקרה זה. החזית הדרומית של הבינוי במתחם מתאפיינת בבניה מדורגת. החשיפה לדרום והחשיפה לנוף מהוות איכויות יסוד בכל הדירות במתחם. לא מדובר כאן בהסתרה חלקית של נוף שכונתי הנשקף מחלונות חדרי השינה. כאן מדובר על דירות שייחודן והסיבה לרכישתן היה מיקומם במרומי הגבעה, ופתיחותן לנוף גבעות ירושלים מאופק עד אופק. את כל האיכויות הללו לוקחות במשיכה יחידות הדיור החדשות המוצעות, כאילו זוהי זכות מובנת מאליה. היח"ד המוצעות יגזלו את המרחב ואת הנוף מדירות המתנגדים ויעבירו אותם לרשותן.



תמונה 31. נוף פתוח מאופק אל אופק.

5. הבניין המוצע יוצר חומה בגובה 7 מטר. חומה זו חוסמת חדירת שמש וזרימת אויר חופשי. בשל אופי הבנייה המדורגת, זרימת האוויר מגיעה לדירות הקיימות בעיקר מהכיוון הפונה לנוף, הכיוון שמוצע לחסום אותו.



תמונה 32. חתך המשקף נכונה את המצב בשטח, קיר גבוה במקום נוף, וחלון מול חלון מול מרפסת במרחק נגיעה. כאילו כל יושבי השורה הראשונה בתאטרון, קמו על רגליהם והסתירו לקהל שמאחוריהם את כל המחזה. אלא שבמקרה שלנו מדובר על הסתרה לחיים, ולא לשעתיים.

6. התכנית המוצעת אינה מתמזגת עם מרקם הבינוי הקיים. כיום בנויים בחלקה קוטג'ים מדורגים בצפיפות נמוכה.



תמונה 33. מרקם בנייה מדורג - מצב קיים.

7. הבנייה המוצעת תשנה את אופי המרקם המדורג לאופי של בנייני דירות.



תמונה 34. מרקם באופי של בנייני דירות צפופים - מצב מוצע.

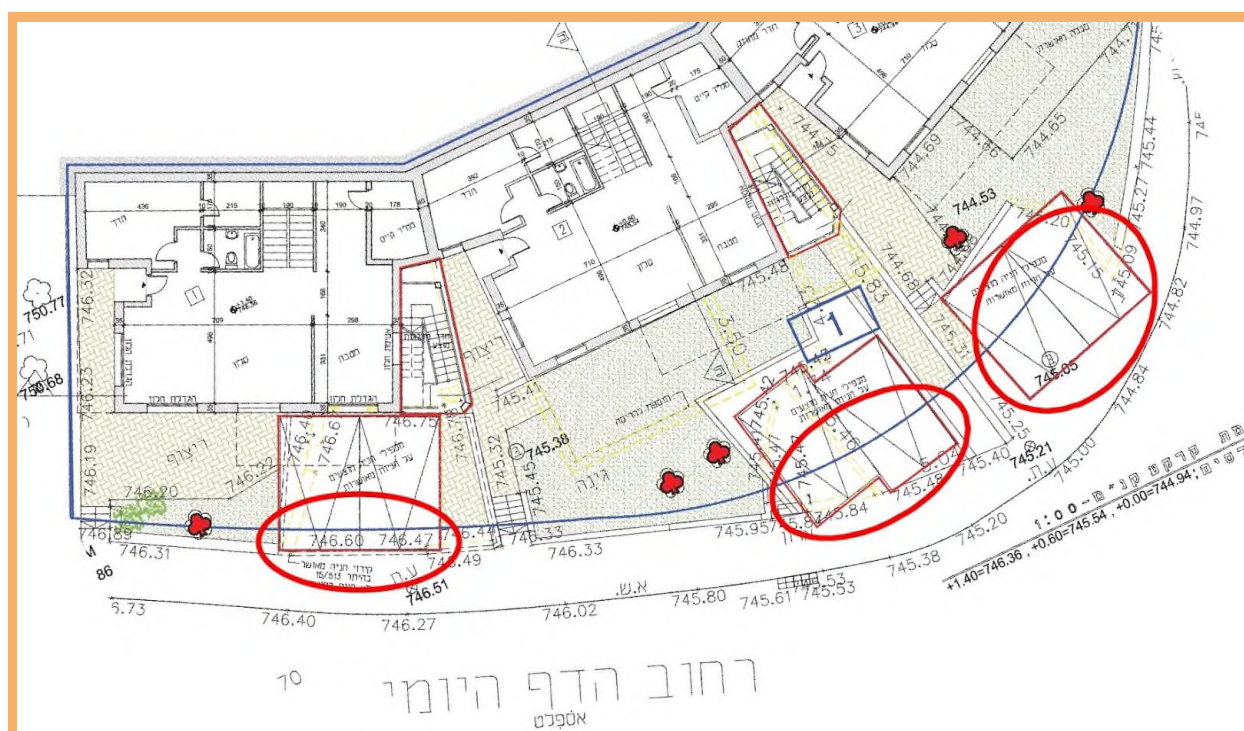
ההדמייה של המצב המוצע ממחישה את החומה הבצורה המוצעת, החוסמת את מראה הגבעה הבנויה בדירוג נינוח, ועד כמה הבינוי החדש צפוף שונה וזר לזה הקיים במתחם.

8. ראוי לציין שחלק משרשרת המבנים במתחם אינה מוסתרת ע"י הבינוי המוצע ונשארת כתזכורת לאופי המתחם המקורי ומדגישה את הדיסהרמוניה שנוצרת עקב ניגוד זה.



תמונה 35. האגפים המרוחקים של הבניין, שלא יוסתרו ע"י הבנייה החדשה, יעידו על האופי המקורי המדורג של המתחם.

9. פתרונות החנייה המוצעים בתכנית אינם תקינים ואינם תקינים. כל מקומות החניה (הכוללים מכפילי חניה!) חורגים בצורה בוטה אל תוך תחום המדרכה הציבורית.



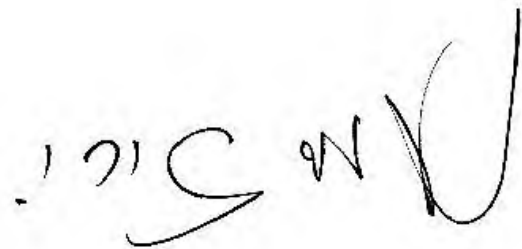
תמונה 36. מקומות החנייה המוצגים בתכנית חורגים מתחום התכנית אל תחום המדרכה הציבורית.

10. התכנית מכבידה על התנועה ברחוב. זהו רחוב דו-סטרי ויש בו שני נתיבים בלבד. כיום קיימת בעייה של חסימת נתיב אחד ע"י שורה ארוכה של מכוניות חונות. התכנית אינה מציעה פתרון של חניה תת-קרקעית ומחריפה בכך את המצב.

ה. סיכום

ההשגות על התכנית מסתכמות בנקודות אלה :

1. כאלף יח"ד חדשות מתוכננות בקרבת התכנית. הצע דירות זה מייתר את תכנית 610063 מבחינת הצורך במענה על ביקוש הדירות בסביבה.
2. אין תקדימים באזור לתכניות המציעות תוספת יחידות דיור על הבינוי הקיים.
3. התכנית יוצרת מצג שווא ואינה מציגה נכונה את המרחק הקטן בין הבניה הקיימת לבניה המוצעת.
4. התכנית יוצרת מצג שווא ואינה מציגה נכונה את מפגע מפגש החלונות בין הבניה הקיימת לבניה המוצעת.
5. המצב המוצע הופך את החצר הפרטית של המתנגדים ל"חצר אחורית" של בניין רב דיירים.
6. החשיפה לדרום והחשיפה לנוף מהוות איכויות יסוד בדירות המתנגדים. איכויות אלו נגזלות מהם.
7. הבניין המוצע יוצר חומה בגובה 7 מטר. חומה זו חוסמת חדירת שמש וזרימת אויר חופשי.
8. חדירה ברוטלית אקוסטית וויזואלית לפרטיות .
9. מקומות החנייה המוצגים בתכנית חורגים מתחום התכנית אל תחום המדרכה הציבורית.
10. התכנית מכבידה על הכניסה והיציאה מרחוב שכטמן.



8.4.2019

תאריך

כ"ג ניסן תשע"ט

28/04/2019

תיק: 1445

בס"ד

לכבוד

מר אפרים וד"ר כהתיה אדלמן

שכטמן 8/6

שומת מקרקעין בעניין-דירת קוטג' (גן)
הרשומה כתת חלקה 6, חלקה 63 בגוש שומה 30718
רחוב שכטמן 8/6, שכונת רמות אלון, ירושלים



מבט לדירה מדרום, מרחוב הדף היומי
בחזית ממוקמות הדירות המבקשות לבנות על הגג

תוכן העניינים

1. מזמין השומה
2. מטרת השומה
3. המועד הקובע לשומה
4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר
5. זיהוי הנכס
6. תיאור הסביבה והנכס
7. המצב התכנוני
8. הזכויות במקרקעין
9. שיקולים ועקרונות בביצוע הערכה
10. מסד נתונים ותחשיב
11. השומה

נספחים:

נספח א' - העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מתאריך 02/04/2019.

1. מזמין השומה

ההערכה נמסרת לבקשת מר אפרים וד"ר כהתיה אדלמן.

2. מטרת השומה

שומת מקרקעין לצורך אומדן ראשוני של הפגיעה שתיגרם לשווי השוק החופשי של הדירה נשוא השומה, במכירה מ"מוכר מרצון" ל"קונה מרצון" כתוצאה מאישור תכנית מס' 101-0610063 המופקדת כיום, באם תאושר.

שומה זו תשמש למטרתה ולמזמינה בלבד. אין לעשות בה שימוש זולת האמור מעלה ללא קבלת אישור מפורש בכתב מהחתום מטה.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס, קרי 03/04/2019. אומדן הפגיעה הוערך בהנחה שתכנית מס' 101-0610063 מאושרת כיום.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 03/04/2019 ע"י הח"מ בנוכחות השכן, מר משה אהרן.

5. זיהוי הנכס

גוש שומה	:	30718
חלקה	:	63
שטח החלקה	:	4,927 מ"ר ¹
תת-חלקה	:	6
שטח הדירה ²	:	147.1 מ"ר רשום. עפ"י היתרי הבניה, שטח הדירה הינו 180.16 מ"ר עיקרי + 6.59 מ"ר שרות ובסה"כ 186.75 מ"ר "פלדלת" (שטח לרישוי).
הזכויות המוערכות	:	זכויות מזמיני השומה אינן רשומות בטאבו. הוצג בפנינו חוזה חכירה. השומה הינה בהנחה שקיימת להם זכות להירשם כבעלים ללא תמורה.
הנכס	:	דירת קוטג' (גן). לדירה הצמדות של גינות ומרפסת לא מקורה כמפורט בשומה.
כתובת	:	רחוב שכטמן 8/6, שכונת רמות אלון, ירושלים

¹ עפ"י הרישום בטאבו.

² עפ"י הרישום בטאבו

תאור הסביבה והנכס

6.

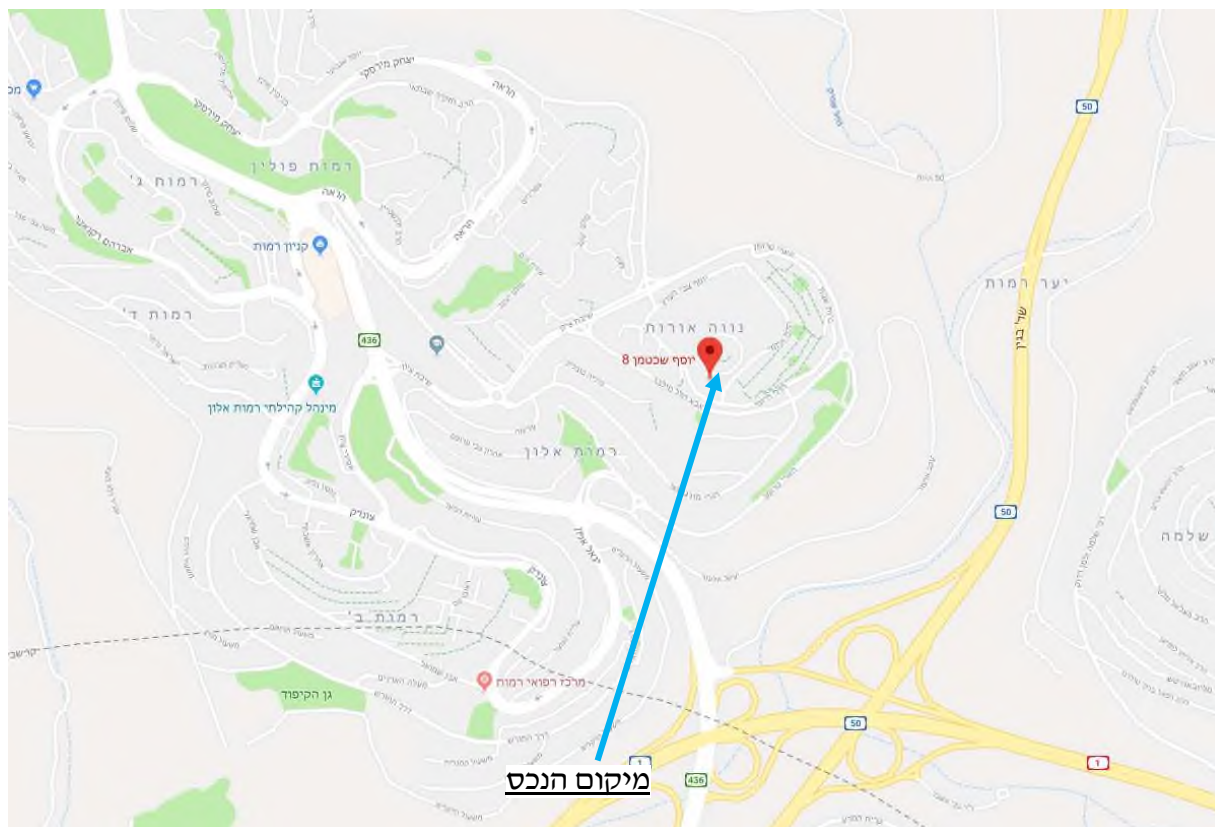
תאור הסביבה³

רמות אלון, הידועה בקיצור כ"רמות", היא שכונה גדולה בירושלים. השכונה ממוקמת בצפון מערב העיר, ושוכנת על מספר גבעות, מהן נשקף נוף של ירושלים. השכונה משתרעת עד שיפולי גבעת נבי סמואל, המגיעה לרום של 885 מטרים מעל פני הים.

מקור שמה של השכונה הוא בזיהוי אתר נבי סמואל הסמוך עם העיר המקראית הרמה שבנחלת שבט בנימין, מקום קבורתו של סמואל הנביא. השם "אלון" ניתוסף לשם השכונה לזכר יגאל אלון.

השכונה נוסדה כאחת מחמש שכונות הטבעת שהוקמו על מנת לעבות את היישוב היהודי בשטחים שצורפו לירושלים לאחר מלחמת ששת הימים. בשל גודלה של השכונה, היא מחולקת כדלקמן: רמות א', רמות ב', רמות ג', רמות ד', רמות פולין.

השכונה מבוקשת למגורים בעיקר ע"י אוכלוסייה דתית לאומית וחרדית. לשכונה נגישות טובה הן לכיוון היציאה לכביש מס' 1 והן דרך כביש 443 לכיוון מודיעין. הנכס הנדון בשומה ממוקם ברמות א' באזור המכונה נווה אורות. משיחות שקיימנו עם מתווכים המכירים היטב את השכונה ואת האזור, עולה כי זהו אזור מבוקש מאוד ברמות, הן בשל האוכלוסייה, בשל מצב המבנים והרחובות שהינו שמור ומטופח, ובשל החשיפה הגבוהה לנוף של חלק מהדירות.



תאור הרחוב

רחוב שכטמן הינו רחוב צדדי ושקט, קצר ורחב, ללא מוצא, שצורתו מעוקלת. הרחוב הינו שקט הרחוב מתפצל מרחוב לואי ליפסקי במפגש עם רחוב הדף היומי. לאורך הרחוב בנייני מגורים עד 4 קומות. ברחוב חניה חופשית.

³ עפ"י ויקיפדיה

בסמוך לרחוב ממוקמים בין השאר, בית הספר ע"ש יוני נתניהו, מספר גני ילדים והמינהל הקהילתי של רמות.
הרחוב מבוקש למגורים. לדברי מתווכים הפעילים בשכונת רמות ובפרט בשכונת רמות א', הרחוב מבוקש מאוד בשל העובדה שהבניינים השתמרו יחסית, ללא בניה פראית ולא חוקית המאפיינת חלק מהרחובות בשכונת רמות, ובשל חשיפה לנוף מרהיב.

תאור החלקה

חלקה 63 הינה בשטח רשום של 4,927 מ"ר⁴.
גבולות החלקה: מצפון - רחוב שכטמן **ממזרח, ממערב ומדרום** ברחוב הדף היומי.
החלקה בעלת צורה אי רגולרית, כמסומן. לחלקה שיפוע חד מצפון לדרום.



תאור הבניין

הבניין הינו בניין שנבנה לפני כ-25 שנה הכולל 4 קומות (3 קומות מעל קומת קרקע, ללא קומות מרתף), כולל 23 יח"ד.
הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף המורכב מ-2 מבנים. מבנה I ולו 5 כניסות הכוללות 20 דירות (4 בכל כניסה) שלכל אחת כתובת עירונית נפרדת (שכטמן 2, 4, 6, 8, 10) ומדרום לו, מבנה II הכולל 3 דירות קוטג' בכתובת הדף היומי 1.
מבנה I בנוי ב-4 קומות ובמפלס קרקע גבוה יותר. מבנה II הוקם מאוחר יותר בדרום החלקה בבניין דו-קומתי, באופן שהגג של מבנה II הינו בגובה מקורב של הגינות בדירות התחתונות של כניסה ב' בבניין I (שכטמן 8).
הדירה הנדונה בשומה ממוקמת במבנה I בכניסה ב' (שכטמן 8).
הבניין מחופה אבן, גגו שטוח.
אין פתרון חניה בבניין, החניה מתבצעת ברחוב.
הבניין מתוחזק ברמה רגילה.
לכל דירה בבניין כניסה נפרדת.

⁴ עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המצ"ב כנספח א'.

תאור הדירה

דירת קוטג' ישנה. שטח הדירה הינו 147.1 מ"ר רשום. שטח הדירה הינו 180.16 מ"ר עיקרי + 6.59 מ"ר שרות ובסה"כ 186.75 מ"ר "פלדלת" (שטח לרישוי). הדירה הינה בת 2 קומות - קרקע וראשונה⁵ כאשר הכניסה לדירה נעשית מהקומה הראשונה. מהדירה נוף פנורמי לכיוון העיר ירושלים ושכונותיה.

הדירה כוללת: בקומה הראשונה (קומת הכניסה) מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי סלון, חדר עבודה ושרותים.

מקומת הכניסה יש לרדת במדרגות פנימיות (16 מדרגות) אל הקומה התחתונה (קומת המגורים העיקרית), וכן ניתן לרדת ישירות לגינה/חצר דרך דלת ומדרגות חיפוניות מהסלון.

קומת הקרקע (תחתונה) כוללת 5 חדרי שינה רגילים (מתוכם 2 חדרים ממוקמים במרתף שלו כניסת אור ואוויר חלקיים המתבצעת בעזרת 2 חלונות קטנים הפונים לחצר אנגלית), יחידת הורים הכוללת חדר שרותים ומקלחת, שממנה יציאה ישירה לגינה, חדר שרותים אמבטיה כללי, וחדר כביסה. בנוסף, מאחד מחדרי השינה בחזית קיימת יציאה ישירה לגינה, וכן קיימים חלונות מחדרי השינה בחזית הדרומית הפונים לגינה ולנוף.

לדירה ארבעה כיווני אוויר בקומה הראשונה ו-3 כיווני אוויר + פתחי אוורור מחצרות אנגליים לכיוון צפון בקומת הקרקע.

כיוון האוויר לדרום הינו כיוון האוויר המלא והמשמעותי ביותר לכל אורך החזית ב-2 הקומות. כיווני האוויר לצפון, למזרח ולמערב הינם חלקיים וללא נוף פתוח.

הריצוף בדירה הינו ריצוף משתנה, בקומה העליונה, אריחי קרמיקה, בקומה התחתונה טרצו 20*20 ובחדרי הרחצה אריחי קרמיקה צבעוניים. בחלק מהרצפה בקומת הקרקע קיימת שקיעה של הרצפה. חלונות אלומיניום, עם תריסי גלילה ידניים, כאשר לחלונות בקומת הקרקע יש סורגי ברזל. בדירה קיימים מזגנים מפוצלים בחלק מהחדרים, והסקה דירתית על גז - יונקס. בדירה קיים דוד שמש.

המטבח בדירה הינו במצב רגיל.

מצב הדירה הינו רגיל בקומה העליונה, ובקומה התחתונה הינו ישן.

לדירה צמודים, עפ"י תשריט הבית המשותף והתקנון המוסכם:

חצר צפונית במפלס הכניסה, (מסומנת כג ו-כד בשטח כולל של 29.8 מ"ר), החצר הדרומית במפלס הקרקע (מסומנת כב בשטח של 153.8 מ"ר) וכן מרפסת לא מקורה היוצאת מהסלון (מסומנת כה בשטח של 3.3 מ"ר), שממנה קיימת גישה באמצעות מדרגות אל החצר הדרומית.

הדירה נהנית מנגישות טובה בקומת הכניסה מהרחוב ללא מדרגות.

בדירה מתגוררים בעלי הנכס.

⁵ בחלק מהיתרי הבניה הקומות רשומות כקומת קרקע עליונה וקומת קרקע תחתונה.

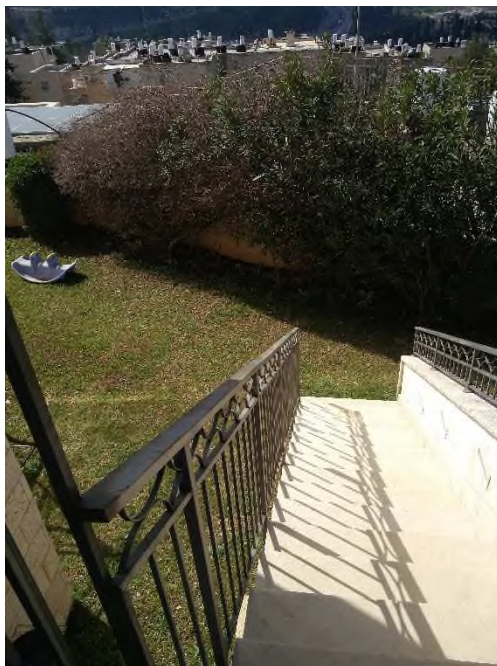
קומת הכניסה:



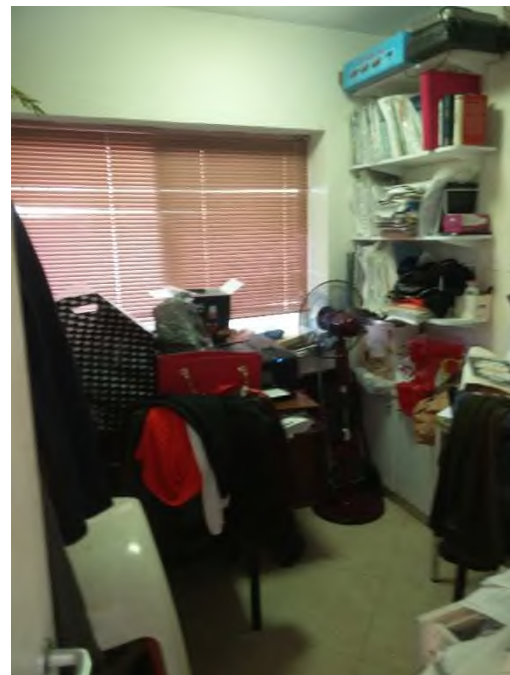
מטבח



2 חדרי הסלון



מדרגות ירידה לחצר מקומת הכניסה

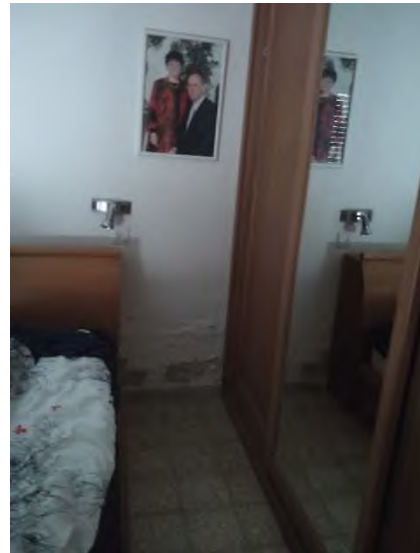
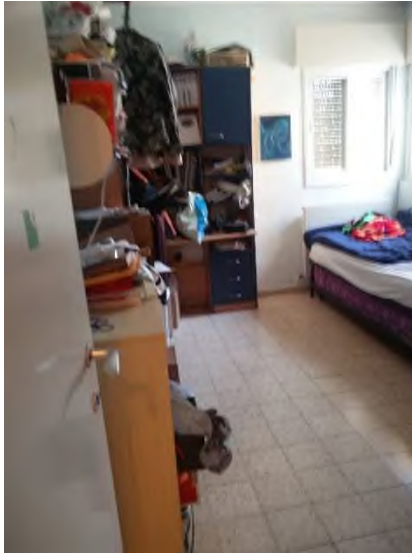


חדר עבודה

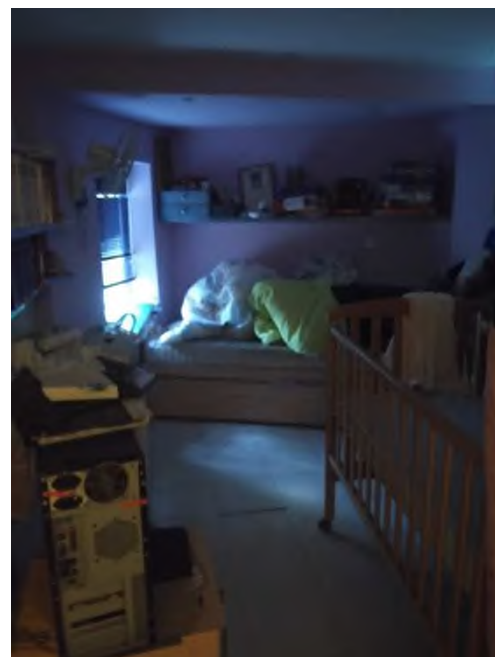
קומת קרקע



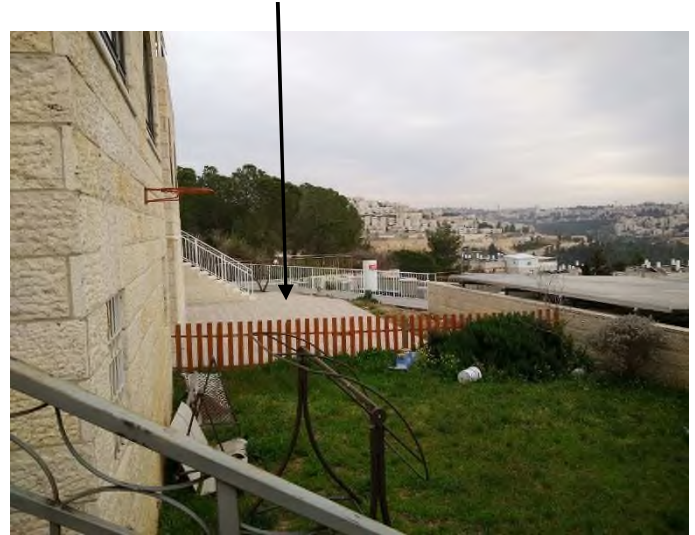
חדר שרותים אמבטיה



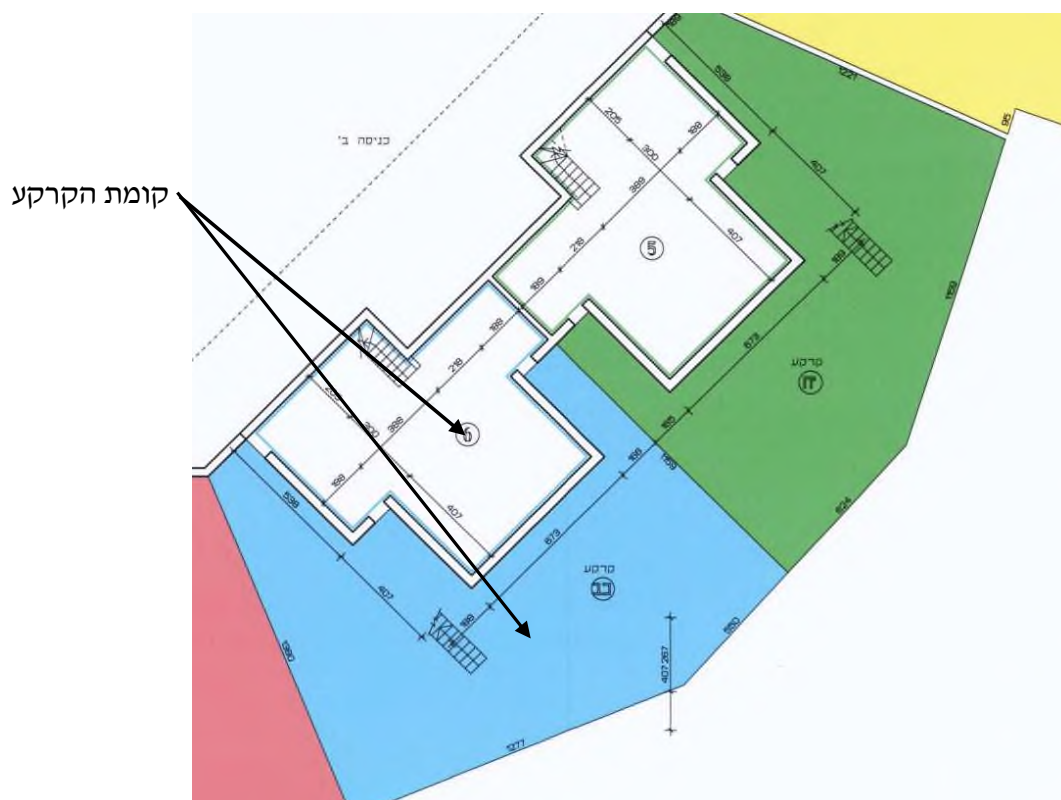
חדרי שינה



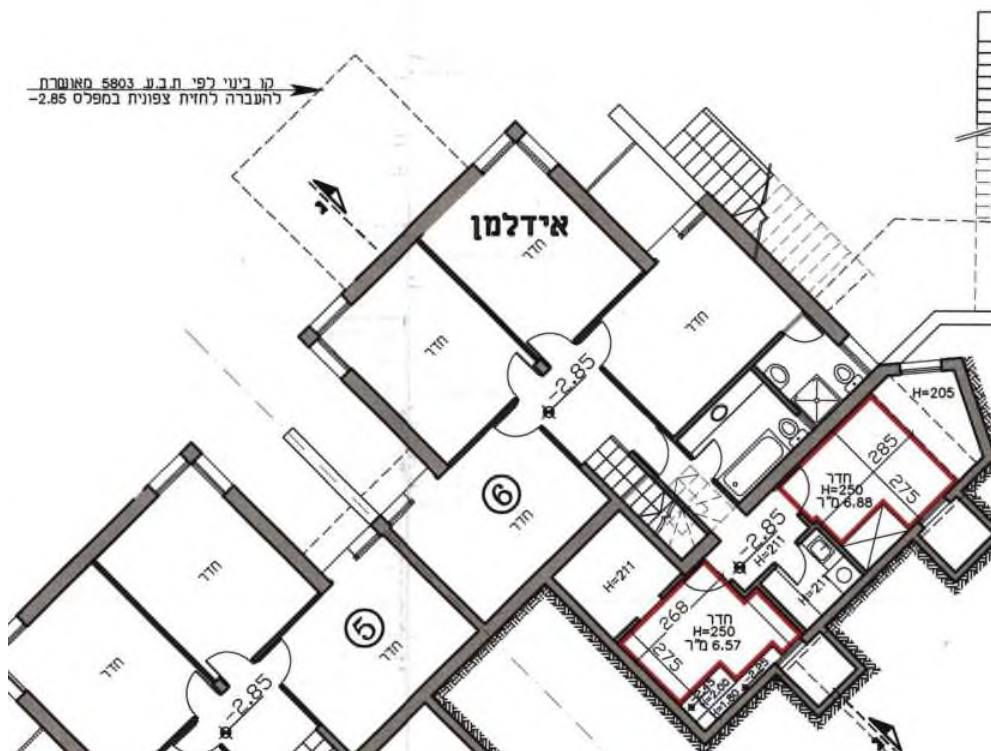
החצר הדרומית והנוף הנשקף ממנה :



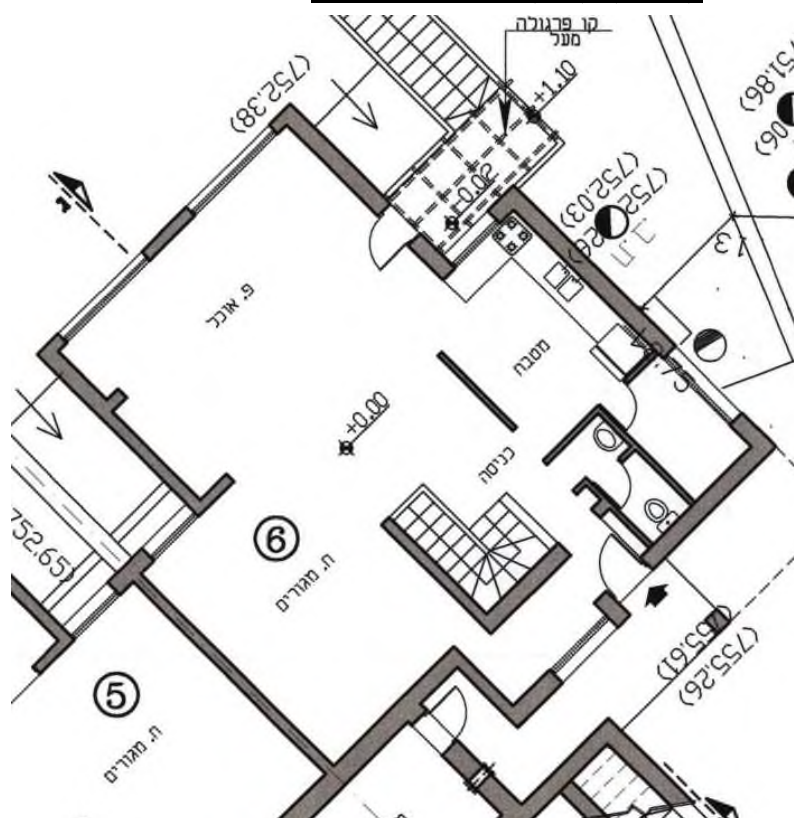
תשריטי הדירה וההצמדות מתוך תשריט הבית המשותף:



תשריט הדירה בהיתר הבנייה האחרון שהופק בה (היתר מס' 56996)
קומת קרקע תחתונה (קומת קרקע בנסח):



קומת קרקע (קומה ראשונה בנסח):



7. המצב התכנוני

7.1 מידע בדבר תכניות⁶

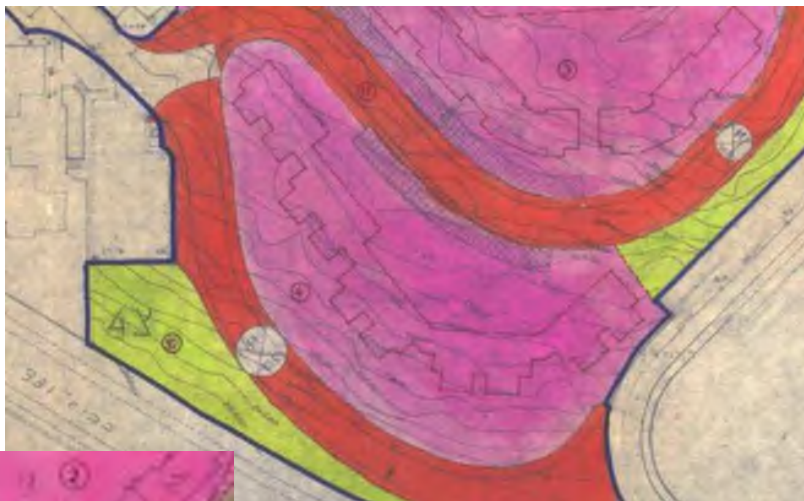
החלקה הנדונה מופיעה בתרש"ץ 1289/53 כשטח שאינו כלול בתכנית.
בתכניות 2264 ו-2845 כחלק ממתחם צ' בייעוד שטח להקמת בנייני ציבור.

7.1.1 תכנית 2939 - מאושרת

פרסום לתוקף ברשומות 05/12/85 י.פ. 3278.

מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים 1.
 - ב. התווית והרחבת דרכים חדשות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
 - ג. קביעת הוראות בינוי ותכנית בינוי בשטח בהתאם לנספח בינוי.
 - ד. חלוקה חדשה.
- בתכנית נוצר מגרש 4 בייעוד אזור מגורים 1.
על המגרש משורטטים קווי בניין עבור הבניינים העליונים בלבד (ללא הדירות התחתונות הבנויות בקרבה לרחוב הדף היומי).



7.1.2 תכנית 3843 - מאושרת

פרסום לתוקף ברשומות 30/04/92 י.פ. 3998.

מטרת התוכנית:

- א) קביעת בינוי, לרבות קווי בניין לתוספת 3 קוטג'ים במגרש מס' 4 בהתאם לנספח הבינוי.
בתכנית משורטטים קווי בניין עבור הדירות התחתונות הבנויות בקרבה לרחוב הדף היומי.



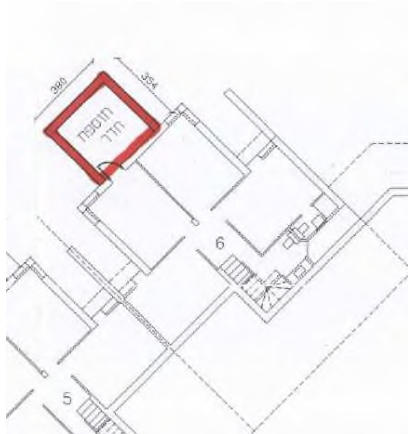
⁶ מסמכי התכניות מהווים חלק משומה זו. המצוטט בשומה הינו לנוחיות בלבד. תכניות כלליות שאין להן השלכה על נשוא השומה לא פורטו.

7.1.3 תכנית 5803 - מאושרת

פרסום לתוקף ברשומות 12/06/01 י.פ. 4993.

מטרת התוכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1, מאזור מגורים 1 מיוחד, מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת השימוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ו. שינוי במספר הקומות בבנינים 102,43,42 מ-4 קומות ל-5 קומות, ובבנין 106 מ-3 קומות ל-4 קומות.
- בתכנית מוגדרים הבניינים העליונים כבנין 106, והותרו בהם תוספות בניה ותוספת קומה.
- להלן תשריטי הדירה הנדונה בשומה מתוך נספח הבינוי של התכנית:



קומת קרקע



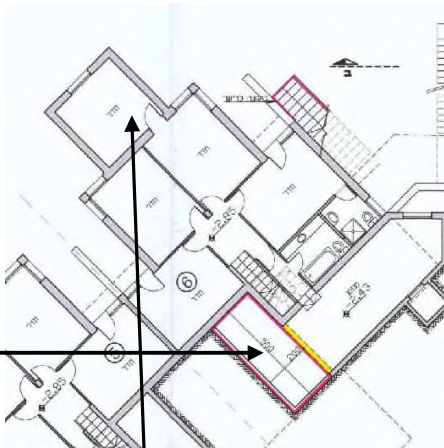
קומה ראשונה

7.1.4 תכנית 8117 - מאושרת

פרסום לתוקף בעיתונים 20/06/03.

מטרת התוכנית:

1. קביעת הבינויים האלה בבנין 106:
- א. תוספת בניה בקומת גג לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה.
- ב. סגירת חלל מדרגות קיימות.
2. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
3. הגדלת זכויות בניה מרביות לבנין 106 וקביעתן ל-3,367 מ"ר.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. השלמת פיתוח חצר ומדרגות למפלס התחתון.

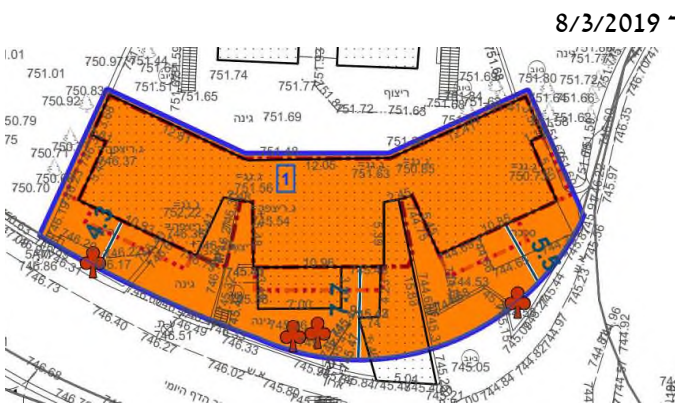


קומת קרקע - קיים חדר נוסף שאיננו בנוי כיום.⁷
בתשריט נוסף שטח למחסן בירכתי הדירה. שטח זה
נוסף בפועל לדירה, ומשמש בחלקו למגורים ובחלקו
לאחסנה.



קומה ראשונה

7.1.5 **תכנית 10281 - מאושרת**
פרסום לתוקף בעיתונים 03/04/08.
התכנית חלה על הדירות בבניין שממזרח לבניין בו ממוקמת הדירה נשוא השומה בלבד (שכטמן 10).



7.1.6 **תכנית מפורטת 0610063 - 101: הופקדה בתאריך 8/3/2019**

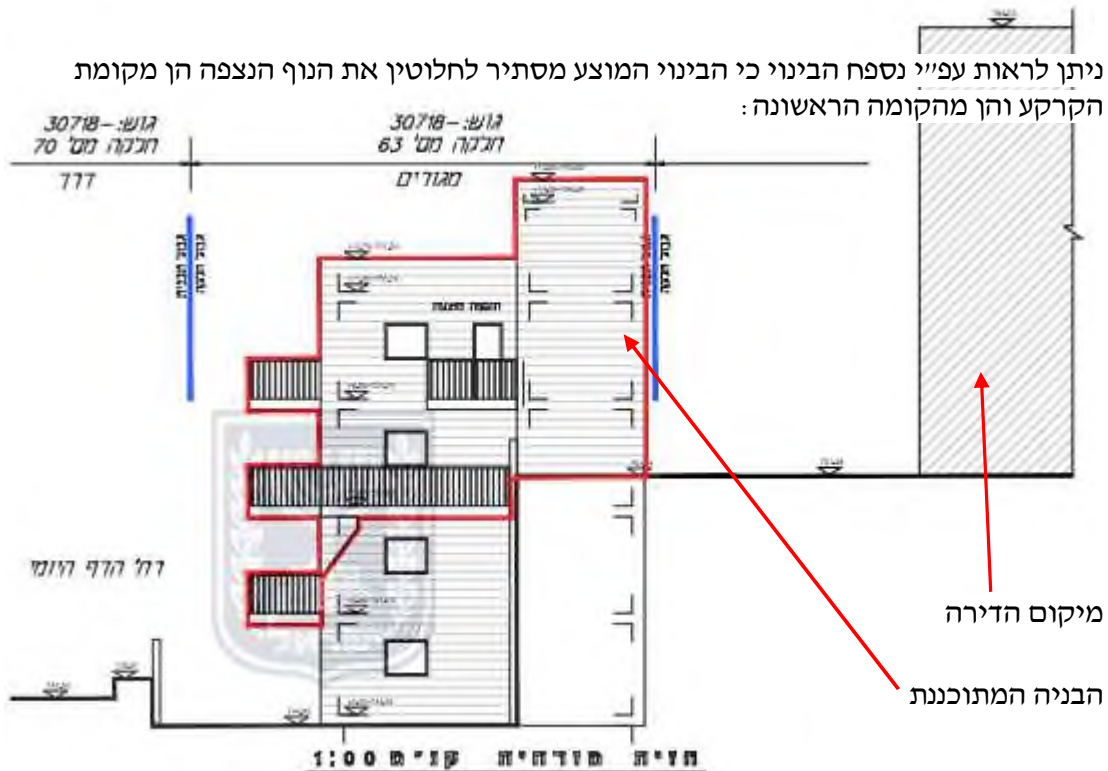
תכנית זו הינה במוקד השומה.

התכנית מציעה תוספת 2 קומות ו-6 יח"ד מעל
3 דירות הקוטג' התחתונות בחלקה הפונות
לרחוב הדף היומי.
עפ"י התכנית, יוגדר מגרש 1 בחלק מהחלקה,
וייעודו ישונה מאזור מגורים מיוחד לאזור
מגורים ג.

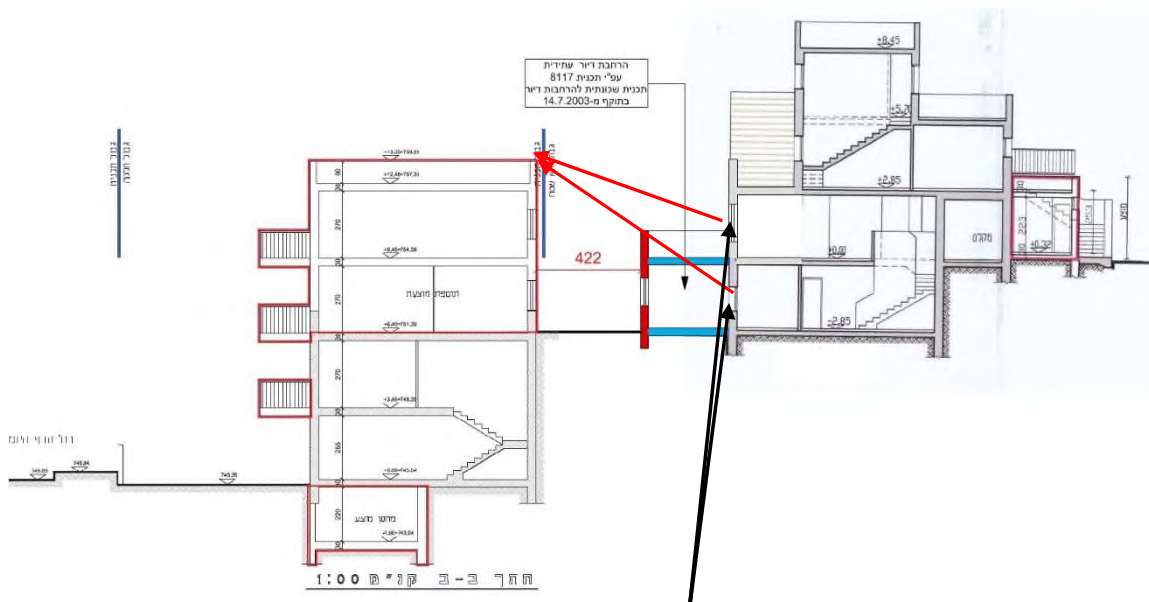
עפ"י נספח הבינוי של התכנית יבלטו 2 הקומות החדשות כך שמעקה גג המבנה האמצעי יהיה בגובה אבסולוטי של 758.29 מ' ומעקה גג המבנה השמאלי יהיה בגובה של 759.11 מ'. כמו כן, במרכז הגג יבלטו שני צריחים שישמשו כיציאה לגג עד לגובה של 761.31 מ'. הקומות החדשות שייבנו כוללות מספר רב של חלונות הצופים אל החצר ואל דירת המגורים של מזמין השומה במרחק קטן ופוגעים בפרטיות של בעלי הדירה.

⁷ הזכויות הועברו לצורך בניה בחזית הצפונית ע"ח מחסן קיים.

ניתן לראות עפ"י נספח הבינוי כי הבינוי המוצע מסתיר לחלוטין את הנוף הנצפה הן מקומת הקרקע והן מהקומה הראשונה:



להלן הדמיות ותשריטים שנעשו על ידי המזמינים, ע"מ להמחיש את המרחקים והגבהים בין הבנוי כיום לבין הבניה המוצעת בתכנית זו:



ניתן להתרשם מהפרשי הגבהים בין חלונות הדירה לבין גובה הבניה המוצעת. החדר המופיע בחזית קשור לזכויות של דירה 5 שממזרח.

להלן הדמייה ממוחשבת המדמה את הפגיעה בנוף ובפרטיות של מזמיני השומה (בהדמייה זו לא נכלל החדר הנוסף שניתן לבנות בחזית המאושר בתכנית 8117):



- 7.2 **מידע בדבר רישוי בניה עפ"י מידע מתיק הבניין:**
- מכיוון שבחלקה קיימים מספר רב של היתרי בניה, אציין את ההיתרים הרלוונטיים לנשוא השומה מתוך המידה המופיע באתר עיריית ירושלים.
- 7.2.1 **תיק בניין 1985/701.00:** הופק היתר מס' 26996 ביום 1/9/1987 להקמת בניין חדש ע"ש א. טרגר. עפ"י חישוב השטחים בהיתר הבניה, שטח הדירה הינו כ-153.66 מ"ר.
- 7.2.2 **תיק בניין 1993/158.3:** הופק היתר מס' 46015 ביום 20/1/2000 לבניית מחסן ע"ש אדלמן אפרים. עפ"י ההיתר שטח הדירה הינו 156.43 מ"ר ושטח המחסן 20.04 מ"ר.
- 7.2.3 **תיק בניין 2001/302.0:** הופק היתר מס' 50418 ביום 2/1/2003 ע"ש אדלמן אפרים ופיאלקוף חיים לסגירת מרפסות בקומה א' לשתי יחיד ומדרגות ירידה לגינה. בהיתר צורפה מרפסת לא מקורה בחזית הסלון והפכה לחלק מהדירה וכמו כן הותרה בניית המדרגות הקיימות כיום מקומת הכניסה לחצר התחתונה. עפ"י ההיתר שטח הדירה הקיים הינו 156.42 מ"ר, שטח המרפסת שצורפה עפ"י ההיתר הינו 10.29 מ"ר, כך שסך שטח הדירה הבנויה בהיתר הינו 166.71 מ"ר. בהיתר מצוין המפלס האבסולוטי של הדירה בקומת הכניסה שהינו 755.26 מ'. המשמעות מבחינת הבינוי המוצע בתכנית שהופקדה הינה, שהבינוי יעלה כ-4 מ' מעל מפלס הרצפה של קומת הכניסה (העליונה) ובכך הוא מסתיר לחלוטין את הנוף לדירה הקיימת ב-2 הקומות.
- 7.2.4 **תיק בניין 2001/129.04:** הופק היתר מס' 56996 ביום 24/10/2006 ע"ש ארפה דוד בשם 3 מבקשים להרחבות דיור ופיתוח. עפ"י ההיתר הועברו הזכויות לחדר בחזית הדרומית, אל המחסן האחורי (חזית צפונית במפלס הקרקע התחתונה) והוכשרו 2 חדרי שינה, 2 חלונות אנגליים, וחדר רחצה ע"ח שטח המחסן שאושר בהיתר מס' 46015. השטח העיקרי שנוסף לדירה ע"ח שטחי שרות מאושרים הינו 13.45 מ"ר. סך שטח הדירה עפ"י ההיתר הינו 180.16 מ"ר עיקרי + 6.59 מ"ר שרות ובסה"כ 186.75 מ"ר "פלדלתי" (שטח לרישוי).

7.3. **תעודת גמר**: לא אותרה על ידי.

7.4. **תיקי עבירה**: באתר האינטרנט של עיריית ירושלים מפורטות מספר תלונות ועבירות בניה בחלקה. התיקים אינם פתוחים לעיון הציבור אלא רק לנוגעים בדבר.

7.5. **היטל השבחה**: לא רלוונטי למטרת השומה.

8. **הזכויות בנכס**

8.1. עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים⁸ שהופק באינטרנט ביום 02/04/2019 (רצ"ב כנספח א), רשומה תת חלקה 6, חלקה 63 בגוש שומה 30718 כדירת קוטג' בשטח של 147.1 מ"ר **בבעלות**: מדינת ישראל.

הצמדות:

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כב'	תכלת	קרקע	153.80
כג'	תכלת	קרקע	5.00
כד'	תכלת	קרקע	24.80
כה'	תכלת	מרפסת לא מקורה	3.30

התקנון: מוסכם.

8.2. הוצג לנו קטע מחוזה חכירה (בניה רוויה - מהוון) בתיק 80884 שהוצג לנו, מיום 22/01/1989, שנערך ונחתם בירושלים בין ממ"י לבין שותפות טרגר וליבוביץ, על פיו מוחכרת הדירה המסומנת 106/6. המסמך איננו מכיל מספיק פרטים ע"מ שניתן יהיה לזהות אותו ולשייך אותו לדירה הנדונה בשומה. כאמור, השומה הינה בהנחה שלמשפחת אדלמן הזכות להירשם כבעלים של הנכס.

9. **עקרונות גורמים ושיקולים בביצוע הערכה**

בהערכת שווי הנכס הבאתי בחשבון השיקולים ועקרונות השומה הבאים:

9.1. מטרת השומה.

9.2. ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, להערכת מקרקעין, תוך התאמות הנדרשות לנכס הספציפי.

הגישה הרלוונטית לבחון את שווי הנכס הינה גישת ההשוואה עבור השטחים הבנויים תוך ביצוע התאמות, וגישת החילוץ עבור הזכויות הבלתי מנוצלות, במידה ואינן מגולמות בעסקאות ההשוואה. ע"מ לבחון את הפגיעה שתיגרם לדירה כתוצאה מאישור תכנית 101-0610063 המופקדת כיום, יש לבחון מקרים דומים וכן השוואה בפרוייקטים בין דירות עם ובלי חשיפה לנוף, פסקי דין, מחקרים והכרעות של שמאים מכריעים לעניין פגיעה בפרטיות ובנוף.

9.3. לצורך ההשוואה, נבדק מצב שוק המקרקעין מבחינת ביקוש, היצע ומחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר ובוצעו התאמות שווי ספציפיות לנשוא ההערכה.

⁸ מצורף כנספח א' לשומתי ומהווה חלק בלתי נפרד משומה זו. המצוטט הינו לנוחיות בלבד.

- 9.4. מיקום הדירה בשכונת רמות אלון.
- 9.5. מצב הנכס - הקומה העליונה במצב רגיל, הקומה התחתונה במצב ישן.
- 9.6. שטח הנכס - לצורך הערכת שווי השטח הבנוי נלקח בחשבון השטח הרשום.
- 9.7. כיווני אוויר - של הקומות השונות.
- 9.8. הנוף הנשקף מהנכס - נוף פנורמי מרהיב של העיר ירושלים.
- 9.9. הרקע התכנוני - כמפורט בסעיף 7 לשומה.
- 9.10. החזית העיקרית של הדירה, קרי החזית הדרומית תיפגע כתוצאה מאישור התכנית מכך שהנוף מהסלון ייחסם לחלוטין והאור והאוויר יפגעו וכן תיפגע הפרטיות של בעלי הדירה.
- 9.11. באם תאושר התכנית הצפיפות של מספר הדירות בחלקה יעלה ב - 6 יח"ד כ- 26% עלייה. בשלב זה לא ביצענו הפחתה בגין פגיעה זו.
- 9.12. היטל השבחה - ראה סעיף 7.5 לשומה.
- 9.13. זכויות במקרקעין - ההנחה בשומה שקיימת למזמיני השומה זכות להירשם כבעלי הדירה.
- 9.14. הנכס מוערך כפנוי וריק מכל חוב שיעבוד ועיקול כלשהו.
- 9.15. שווי הנכס כולל מע"מ.

10. מסד נתונים ותחשיבים

להלן תמצית הנתונים של עסקאות השוואה, עליהם מתבססת הערכת השווי:

10.1. עסקאות בסביבה:

10.1.1. עסקאות בחלקה:

גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	רחוב	בית	מחיר מוערך	מספר חדרים	שטח רשום	שנת בניה	חצר	תפקוד היחידה	מספר קומות	קומה	שווי מ"ר	שווי מ"ר
030718-0063-009	14/12/2017	ירושלים	שכטמן יוסף	6	3,599,999	6.5	164	1986	381	דירת גן	4	0	21,951	21,951
030718-0063-005	22/5/2018	ירושלים	שכטמן יוסף	8	3,270,000	6.5	147	1986	172	דירת גן	4	1	22,245	22,245
030718-0063-009	11/2/2019	ירושלים	שכטמן יוסף	6	3,809,999	6.5	164	1986	381	דירת גן	4	1	23,232	23,232
ממוצע														
													22,476	
													סטית תקן	671
													סטית אחוז	3%
													גבול תחתון	21,805
													גבול עליון	23,147
													ממוצע בתחום	22,098

העסקה הראשונה והשלישית (דירה 9) הינה לדירת גן הממוקמת בבניין 6 ממערב לכנס. הדירה נקנתה ב-3.6 מיליון ב-12/2017 ונמכרה שוב לפני כחודשיים תמורת כ-3.8 מיליון ₪. לדברי מזמיני השומה, הדירה שווקה כדירה בשטח 180 מ"ר. העסקה האמצעית מתייחסת לדירה מס' 5, דירה סמוכה לדירה נשוא השומה. הדירה נקנתה לפני שיפוץ לפני מספר חודשים. שטח הדירה הינו דומה, אך בעורף הדירה שטח שרות שאינו מאושר למגורים כמו בדירה הנדונה בשומה. לתכנית לתוספת ברחוב הדף היומי השפעה פחותה על דירה זו, הן מבחינת חסימת הנוף, והן מבחינת הפגיעה בפרטיות בשל העובדה שהגינה של דירה זו הרבה יותר גדולה ולכן המרחק גדול יותר, כפי שאפשר להתרשם מתשריט התכנית.

מיקום דירה 9 ביחס לבניה



הערה: הן בדירה הנדונה והן בדירה 9, השטח הרשום המדווח אינו משקף הרחבות בניה שנעשו לאחר רישום הבית המשותף ו/או זכויות בניה. ע"מ לדייק את הנתונים, אנחנו בוחנים גם מחירים מבוקשים באתר יד-2 כיום לדירות בשטחים דומים כמפורט בהמשך.

10.1.2. עסקאות נוספות בסביבה (מעל 3 מיליון ₪):

גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	רחוב	בית	מחיר מוערך	שטח ארונה	מספר חדרים	שטח רשום	שנת בניה	חצר	תפקוד היחידה	מספר קומות	קומה	שווי מ"ר	שווי מ"ר	הערות
030733-0011-001	29/6/2018	ירושלים	פרופס	19	3,899,999	216	10	216	1985	216	קוטני דו-משפחתי	2	0	18,056	18,056	השטח אינו תואם מספר חדרים. מדובר על דירה גדולה בהרבה
030718-0013-010	7/2/2019	ירושלים	הדף היומי	617	3,130,000	120	8	116	1980	0	דירה בבית קומות	4	2	26,983	26,983	

העסקה ברחוב הדף היומי ככל הנראה איננה משקפת את שטח הדירה האמיתי.

10.2. נתונים לדירות מאתר יד-2:

משה צבי סגל 38 מפתח / מוכס רחוב
פרטי/קוטג', רמות, ירושלים

שטח: 200 מ"ר
קרקע: קומה
חדרים: 6

מחיר: 3,850,000 ₪
עודכן: 10/04/2019
לשניה טובה יותר לחצו <

תיאור הנכס
קוטג' דו משפחתי ברמת אילות מדרום ביופיו שמור ומשופץ, דרומי מוצף אור ושמש בשכונת רמות בירושלים 6 חדרים גדולים. יש אפשרות לבניה בעליית הגג מוזמנים לקפוץ לראות.

תאריך בנייה: 15/08/2019
מ"ר בנין: 60
מרפסות: 2

מה יש בנכס?
מיזוג, סורגים, תניה, מעלית, מרפסת שמש, מרפסת, מזגן תדיראן, דלתות כבדות, מרפסת, מזגן תדיראן, יחידת דוד, יריעה

דירות אחרונות
אכלוס מידי!
בני התיכון קנין פרטני

פרויקטים חדשים באזור
שדרות היובל, ירושלים

ישראל זרחי 56 מפתח / מוכס רחוב
פרטי/קוטג', רמות, ירושלים

שטח: 178 מ"ר
קרקע: קומה
חדרים: 6

מחיר: 3,500,000 ₪
עודכן: 10/04/2019
לשניה טובה יותר לחצו <

תיאור הנכס
קוטג' 6 חדרים, 2 מרפסות שירות ומרפסת שמש עם גור מרהיב. יחידת הורים, מקלט פרטי, דוד שמש, מזגנים, הסקה ביתית (דלק), סורגים, ממוקם שורה ראשונה במדרגים עם גישה נוחה מהכביש. חצר גדולה (כ-100 מ"ר) ומחסן

תאריך בנייה: לא עזי תאריך בנייה
מרפסות: 3

מה יש בנכס?
מיזוג, סורגים, תניה, מעלית, מרפסת שמש, מרפסת, מזגן תדיראן, דלתות כבדות, מרפסת, מזגן תדיראן, יחידת דוד, יריעה

בזורים ענשין
בנוסטיק הנביאים ירושלים
דירות 4-5 חדרים
10% הנחה מיידית
זה הזמן לבחור >

פרויקטים חדשים באזור
מפני סל, ירושלים
פרט פרמיום, אכלוס קרוב

צבי מסליאנסקי 18 מפתח / מוכס רחוב
פרטי/קוטג', רמות, ירושלים

שטח: 150 מ"ר
קרקע: קומה
חדרים: 5

מחיר: 3,000,000 ₪
עודכן: 02/04/2019
משכנים או מחדשים? לחצו לסימן <

תיאור הנכס
מרפסת שמש 60 מ"ר, אפשרות לחדר / יחידה מרפסת מהסלון, חיסום גז להסקה וחיסום המים +דוד שמש, דרום-מזרח מקום שקט רחוב ללא מוצא, טיף מדרום לכל הרי ירושלים(מבשרת כביש 1, בניסה לעיר, הר חוצבים וגבעת צרפתי

תאריך בנייה: לא עזי תאריך בנייה
מרפסות: 2

מה יש בנכס?
מיזוג, סורגים, תניה, מעלית, מרפסת שמש, מרפסת, מזגן תדיראן, דלתות כבדות, מרפסת, מזגן תדיראן, יחידת דוד, יריעה

דירות 5,4 חדרים מפנקות
1,540,000 ₪

פרויקטים חדשים באזור
שדרות היובל, ירושלים

3,500,000 ₪
07/04/2019
מחיר: 3,500,000 ₪

עלית חש"מ 22
סרס/קטג: רמת, ירושלים

160 מ"ר
קרקע
5 חדרים

אראלה

054-6441238

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

כנסו ומצאו

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
03/02/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

3,500,000 ₪
16/03/2019
מחיר: 3,500,000 ₪

עלית חש"מ 22
סרס/קטג: רמת, ירושלים

160 מ"ר
קרקע
8 חדרים

אראלה

054-6441238

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

כנסו ומצאו

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,500,000 ₪
16/03/2019
ל"ר: 21.9
קטג: 5

3,600,000 ₪
20/01/19
מחיר: 3,600,000 ₪

עלית חש"מ 33
סרס/קטג: רמת, ירושלים

170 מ"ר
קרקע
7 חדרים

אראלה

052-6915359

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

כנסו ומצאו

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

מחיר: 3,600,000 ₪
20/01/19
ל"ר: 21.9
קטג: 5

10.3.

סיכום הנתונים והערכת שווי הדירה:

הדירה הסמוכה לדירה הנדונה בשומה נרכשה בסכום של 3.27 מיליון ₪ בחודש מאי 2018. בשלב זה טרם הוגשה לרשויות התכנון⁹ התכנית הנדונה בשומה שמספרה 101-0610063. הקונה גם הציג לנו בדיקה שמאית שערך השמאי דן אפשטיין בחודש מאי 2018, שבה לא נזכרה כלל התכנית הנ"ל, ולכן אנו מניחים ששווי הרכישה משקף את ההנחה של הרוכש שלדירה יהיה נוף פתוח. לאחר קניית הדירה בוצע בה שיפוץ ע"י הקונה. בדירה הנדונה בשומה קיימת השבחה תכנונית שאיפורה לנצל 2 חדרי שינה בחזית הצפונית של הקומה התחתונה על חשבון שטח שרות. השבחה זו מוערכת על ידי בטווח הזניח בהתחשב בכך שהשטח הינו בנוי ב-2 הדירות ומהווה חלק משטח הדירות.

לדברי מתווכים הפעילים בסביבה, שווי הרכישה של הקוטג' הינו יקר מהממוצע בשכונה ומעיד על הערך שהקונה ייחס לנוף ולפרטיות. הפגיעה כתוצאה מהתכנית המופקדת הנדונה בשומה שמספרה 101-0610063, מוערכת על ידם בטווח שבין 10% - 15% משווי הדירה. כמו כן, מעבר לפגיעה הכלכלית, הדבר יקשה מאוד על מכירת הדירה ויאריך באופן משמעותי את הזמן בו "תהיה על המדף", ובהתאם לכך, גובה הפגיעה שייספוג בעל הדירה במחירה, תלוי גם במידה ובנחיצות שבה הוא מעוניין למכור אותה. מכיוון שעסקאות ההשוואה קשות לניתוח מדויק הן מבחינת זכויות הבניה, השטחים הבנויים בפועל, מצב הדירה, החשיפה לנוף וכד', אנו מעריכים בשלב זה את שווי הדירה לפני שיפוץ בכ- 3.25 מיליון ₪, על הצד הזהיר, וזאת גם בהתחשב בכך ששטח הגינה של הדירות בבניין 8 קטן משמעותית משטח הגינה של דירות הגן האחרות בחלקה.

10.4.

נתונים בעניין שווי הפגיעה שתיגרם לדירה כתוצאה מהתכנית המופקדת הנדונה בשומה שמספרה 101-0610063

קיימים מספר מחקרים והכרעות משפטיות/שמאיות לעניין פגיעה הנגרמת כתוצאה מהסתרת נוף ופגיעה בפרטיות.

10.4.1. אחד המחקרים המקיפים שנעשו בישראל נקרא "מחקר אודיש" שכותרתו: השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים: בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ.

זהו מחקר שנערך בשנת 2006 ע"י השמאי הממשלתי. המחקר קבע כי בירושלים נוף מלא לשטחים הפתוחים מעלה את ערכה של דירת מגורים בכ- 6.3% בממוצע. נוף עירוני מרהיב¹⁰ הנשקף מהדירה מעלה את ערכה בכ- 6.4% בממוצע.

יודגש, כי נתון זה הינו נתון מינימום מהסיבות הבאות:

א. הנתון של עליית שווי של 6.4% מתייחס לדירת מגורים רגילה, ולא לדירה אשר הינה חסומה בצורה משמעותית ע"י בניה מסיבית וקרובה אשר חוסמת באופן משמעותי ביותר את האור ואת האוויר לדירה, כדוגמת הצפוי לדירה נשוא השומה באם התכנית הנדונה תאושר.

ב. שווייה של דירה מורכב מ-2 מרכיבים. הראשון הוא המבנה - הבלוקים, מזגנים, חלונות וכד'. המרכיב השני הינו שווי הקרקע. למרכיב זה יש לייחס את כלל המאפיינים של הקרקע כגון מיקום, חשיפה לנוף, צפיפות, קומות בבנין, מרחק משכנים, פרטיות וכד'.

מכיוון שמאז שנת 2006 חלה עלייה גדולה בשווי הנדל"ן בישראל בכלל ובעיר ירושלים בפרט, עלייה שאת רובה יש לייחס לעליית שווי הקרקע ולא לעליית שווי המבנה, הרי שיש לייחס פגיעה גדולה יותר מהפגיעה שצוינה במחקר לפגיעה במאפייני הקרקע של הדירה.

ג. הצפיפות הגוברת בישראל גורמת לכך שחשיפה לנוף פתוח באזורים אורבניים מהווה משאב במחסור הולך וגובר, ולכן, בהתאם לחוקי הכלכלה הבסיסיים של היצע וביקוש, יש לשער שלו המחקר היה נערך היום, ניתן היה לייחס עליית שווי גבוהה יותר כתוצאה מחשיפה לנוף עירוני מרהיב ולנוף פתוח בעיר ירושלים.

ד. ניתן לומר שהדירה הנדונה בשומה נהנית כיום הן מנוף מלא לשטחים פתוחים, והן מנוף עירוני מרהיב.

⁹ עפ"י לוחות הזמנים המופיעים באתר משרד האוצר - מינהל התכנון, תיק התכנית נפתח בחודש 10/2018.

¹⁰ כדוגמת הנוף הנשקף מהדירה הנדונה בשומה.

- 10.4.2. בשומה מכרעת של השמאית גב' נורית גירבי, ברחובות רחוב הרב הרצוג 33, נקבעה ירידת ערך של 4% לשווי דירות בבנייה רוויה בגין פגיעה בפרטיות שנגרמה ע"י 2 מגדלים שהוקמו ממול לבניין ומעבר לרחוב במרחק של 32 ו-61 מ"ר.
- 10.4.3. בשומה מייעצת של השמאי המכריע מר יצחק ברמן ברחוב שמעון בן צבי 38 ו-40 בגבעתיים, קבע השמאי ירידת ערך שבין 5.7% - 7.1% בגין בניית מגדלים במרחק של עשרות מטרים (בין 90 - 140 מ') מדירות התובעים אשר חסמה בצורה חלקית את הנוף והאור לדירות (ללא פגיעה בפרטיות).
- 10.4.4. בערר מס' 146/13 פסקה וועדת הערר ביום 21/12/2015 פיצוי בשווי 6.4% משווי דירות התובעים בגין תוספת קומה בבניין סמוך, שפגעה באופן מינימאלי בנוף הנשקף מהדירה וזאת בדירה שהוערכה ע"י השמאי המייעץ מר אייל יצחקי, כדירה שלה נוף עירוני חלקי שתרומתו כשליש מהתרומה לשווי של הדירות שתוארו במחקר אודיש.
- 10.4.5. ברחוב רבדים קבע השמאי המכריע מ"ר מנחם מלכנא ירידת ערך של 6.3% עבור פגיעה בנוף בשל בניית בניינים בגובה של 11.5 מ"ר (4 קומות) במרחק של 11 מ' **מגבול מגרש התובעים**, פגיעה של 5% משווי הנכס בגין פגיעה בפרטיות, ופגיעה של 3% בגין הצללה של 3 שעות ביממה.

10.5. **תחשיב:**

בשלב זה, לעניות דעתנו, בהסתמך על המחקרים, ההכרעות והפסקים ובהתאם לחומרת הפגיעה המתוכננת, יש לייחס פגיעה של כ-10% עבור הסתרת הנוף, האוויר והאור מהדירה הנדונה, ועוד כ-5% ירידת ערך בגין הפגיעה בפרטיות של הדירה, זאת על הצד הזהיר.

שווי הדירה כיום (אומדן על הצד הזהיר)		3,250,000 ₪
פגיעה בגין הסתרת נוף אור ואוויר	-10%	
פגיעה בפרטיות	-5%	
סך שווי הפגיעה		487,500 ₪-
שווי הדירה לאחר אישור התכנית		2,762,500 ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל באנו לכלל מסקנה כי יש להעריך את הפגיעה שתיגרם לשווי הדירה הנדונה בשומה בגין אישור תכנית 101-0610063 הינו:

487,000 ₪ (ארבע מאות שמונים ושבעה אלף שקלים חדשים)

ידוע למזמין, כי עורך השומה אינו בקיא ואין זה מתחום התמחותו לתת חוות דעת הנדסיות וסביבתיות. לכן אין התייחסות בשומה לאיכות הבנייה, לעמידות מפני רעידות אדמה, למפגעי רעש, זיהום קרקע ואוויר ולכל תחום הקשור לחוות דעת הנדסיות ו/או סביבתיות.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד.
אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין.
עורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הצהרה:

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



עפר כהן כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
שם מלא

28/04/2019
תאריך



נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין
שם מלא

28/04/2019
תאריך



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

הנכס נוצר ע"י שטר:	17100/2009	מיום:	03/08/2009	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	4,927	24	מוסכם	17100/2009	15194/09
הערות:	מבנה I - רח' שכמן 2,4,6,8,10 מבנה II - רח' הדף היומי 1				
כתובת:	שכמן, ירושלים				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	זכות מעבר חופשי ברגל וברכב בשטח המסומן באות A ובקווים אלכסוניים בצבע ירוק ששטחו 647.5 מ"ר.
לטובת	30718	גוש שומה 60
17100/2009/1000		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
164.20	קרקע ראשונה	א'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א'	ורוד	קרקע	183.80
ב'	ורוד	קרקע	46.30
ג'	ורוד	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

מכר	כהן יואל מיכאל	ת.ז.	011540879	1 / 2	29426/2020/1
מכר	כהן שרה רבקה	ת.ז.	011185550	1 / 2	29426/2020/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29426/2020/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
132.90	קרקע ראשונה	א'	I	13/321

הצמדות



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד'	צהוב	קרקע	166.90
ה'	צהוב	קרקע	5.10
ו'	צהוב	קרקע	22.80
ז'	צהוב	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	17100/2009
-----------------	-------------	--------	------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.70	שניה שלישית	א'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ח'	חום	קרקע		6.50
ט'	חום	מחסן		4.20
י'	חום	קרקע		11.80
יא'	חום	מדרגות		6.30
יב'	חום	מרפסת לא מקורה		11
קב'	חום, סגול	קרקע	3-4	4.80

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	17100/2009
-----------------	-------------	--------	------------

חכירות

שכירות	הקלמן יאיר	ת.ז.	050051705	1 / 2	30266/2021/1
שכירות	הקלמן יוכבד	ת.ז.	001581354	1 / 2	30266/2021/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2034	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1

תת חלקה 4



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
132.40	שניה שלישית	א'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
טו'	סגול	קרקע		24.50
טז'	סגול	מדרגות		6.30
יג'	סגול	קרקע		6.50
יד'	סגול	מחסן		4.20
יז'	סגול	מרפסת לא מקורה		11
קב'	חום, סגול	קרקע	3-4	4.80

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	17100/2009
-----------------	-------------	--------	------------

חכירות

שכירות	בלעאיש דניאל מאיר	ת.ז.	069933539	1 / 2	23970/2021/1
שכירות	בלעאיש חפציבה	ת.ז.	003147006	1 / 2	23970/2021/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2034	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	23970/2021/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
147.10	קרקע ראשונה	ב'	I	15/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח'	ירוק	קרקע	141.80



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יט'	ירוק	קרקע	5
כ'	ירוק	קרקע	24.30
כא'	ירוק	מרפסת לא מקורה	3.30

בעלויות

מכר	אהרן משה	ת.ז.	031826449	1 / 2	27381/2018/1
מכר	אהרן שירלי	ת.ז.	033312224	1 / 2	27381/2018/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:
-----------------------	--	--------

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
147.10	קרקע ראשונה	ב'	I	15/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כב'	תכלת	קרקע	153.80
כג'	תכלת	קרקע	5
כד'	תכלת	קרקע	24.80
כה'	תכלת	מרפסת לא מקורה	3.30

בעלויות

מכר	לנדמן יהודה ליב	ת.ז.	031465909	1 / 2	15288/2022/1
מכר	לנדמן שלומית	ת.ז.	040019820	1 / 2	15288/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	15288/2022/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

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

תת חלקה 7



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
149	שניה שלישית	ב'	I	15/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
כו'	כתום	מחסן		11.10
כז'	כתום	קרקע		19.30
כח'	כתום	מרפסת לא מקורה		12.70
כט'	כתום	מרפסת לא מקורה		11.10
ל'	כתום	מרפסת לא מקורה		11.60
קג'	כתום, אפור	קרקע	7-8	5.30

בעלויות

מכר ללא תמורה	ניימן שמואל גדליהו	ת.ז.	055564744	1 / 2	27526/2016/1
מכר ללא תמורה	ניימן אסתר אלקה	ת.ז.	056063928	1 / 2	27526/2016/1

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				27526/2016/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.40	שניה שלישית	ב'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
לא'	אפור	מחסן		11.10
לב'	אפור	מרפסת לא מקורה		12.70
לג'	אפור	קרקע		17.90
לד'	אפור	מרפסת לא מקורה		11.10
לה'	אפור	מרפסת לא מקורה		11.60
קג'	כתום, אפור	קרקע	7-8	5.30



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

בעלויות

17100/2009	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

הערות

7432/2014/1				הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
-------------	--	--	--	-------------------------------------	------------------------------

28420/2017/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
164.20	קרקע ראשונה	ג'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ל'	ורוד	קרקע	376.40
לז'	ורוד	מרפסת לא מקורה	11.10
לח'	ורוד	גג	5
לט'	ורוד	קרקע	5.30
מ'	ורוד	קרקע	34.30
מא'	ורוד	גג	13.70

בעלויות

28813/2022/1	בשלמות	021955216	ת.ז.	אסולין מאיר	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	-------------	---------------

משכנתאות

15593/2019/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

28813/2022/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

31697/2017/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
156.30	קרקע ראשונה	ג'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
מב'	צהוב	קרקע	205
מג'	צהוב	קרקע	5.20
מד'	צהוב	קרקע	29.50
מה'	צהוב	מרפסת לא מקורה	4
מו'	צהוב	מרפסת לא מקורה	11.40
מז'	צהוב	גג	13.70

בעלויות

מכר	שמעונוב רחמים נתנאל	ת.ז.	16796872	1 / 2	5876/2014/1
מכר	שמעונוב זיוה	ת.ז.	16588881	1 / 2	5876/2014/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	13892/2011/2
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
93.70	שניה	ג'	I	9/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
מח'	חום	קרקע		6.50
מט'	חום	מחסן		4.20
נ'	חום	קרקע		21.40
נא'	חום	מדרגות		6.30
נב'	חום	מרפסת לא מקורה		11
קד'	חום, סגול	קרקע	11-12	5.20

בעלויות

מכר	אתדגי דוד	ת.ז.	200173276	1 / 2	15318/2023/1
מכר	אתדגי תהילה	ת.ז.	300668969	1 / 2	15318/2023/1



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

משכנתאות

18607/2023/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

12615/2022/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.60	שניה שלישית	ג'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
נג'	סגול	קרקע		6.50
נד'	סגול	מחסן		4.20
נה'	סגול	קרקע		27.40
נו'	סגול	מדרגות		6.30
נז'	סגול	מרפסת לא מקורה		11.60
קד'	חום, סגול	קרקע	11-12	5.20

בעלויות

34010/2018/1	1 / 2	054571591	ת.ז.	קוט משה	מכר ללא תמורה
34010/2018/1	1 / 2	055023873	ת.ז.	קוט פרידה	מכר ללא תמורה

הערות

34010/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.30	קרקע ראשונה	ד'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נח'	ירוק	קרקע	226



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נט'	ירוק	קרקע	4.40
ס'	קרקע	קרקע	39.30
סא'	ירוק	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

מכר	מירזאייב זקין	ת.ז.	011406972	בשלמות	2083/2010/1
-----	---------------	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	-------------

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
160.60	קרקע ראשונה	ד'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
סב'	תכלת	קרקע	157.60
סג'	תכלת	קרקע	3.90
סד'	תכלת	קרקע	37.70
סה'	תכלת	מרפסת לא מקורה	3.50
סו'	תכלת	מרפסת לא מקורה	11.70
סז'	תכלת	גג	13.70

בעלויות

מכר	עובדיה זהבית	ת.ז.	059831925	1 / 2	2833/2022/1
מכר	עובדיה ישעיהו	ת.ז.	022164032	1 / 2	2833/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	2833/2022/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל			בשלמות	2048/2012/2
-----------------------	-------------	--	--	--------	-------------



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
139.20	שניה שלישית	ד'	I	14/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
סח'	כתום	מרפסת לא מקורה		12.70
סט'	כתום	קרקע		15.50
ע'	כתום	מרפסת לא מקורה		11.60
קה'	כתום, אפור	קרקע	15-16	4.20
קו'	כתום, אפור	מחסן	15-16	22.90

בעלויות

מכר	וייס שמואל	ת.ז.	050636711	1 / 2	28949/2013/1
מכר	וייס ציפורה	ת.ז.	013022546	1 / 2	28949/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	3665/2018/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				28949/2013/2
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				7432/2014/1
------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	-------------

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				28420/2017/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
78	שניה	ד'	I	8/321

הצמדות



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משתפת ל	שטח במ"ר
עא'	אפור	מרפסת לא מקורה		12.70
עב'	אפור	קרקע		13.30
עג'	אפור	מרפסת לא מקורה		11
קה'	כתום, אפור	קרקע	15-16	4.20
קו'	כתום, אפור	מחסן	15-16	22.90

בעלויות

מכר ללא תמורה	גולדמן דוד	ת.ז.	017184235	1 / 2	28148/2014/3
מכר ללא תמורה	לרפלד מזלית	ת.ז.	034542696	1 / 2	28148/2014/3

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				28148/2014/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
163.60	קרקע ראשונה	ה'	I	16/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
עד'	ורוד	קרקע	124.50
עה'	ורוד	קרקע	3.10
עו'	ורוד	קרקע	26.70
עז'	ורוד	מרפסת לא מקורה	6.50
עח'	ורוד	מרפסת לא מקורה	11.70
עט'	ורוד	גג	13.70

בעלויות

מכר	עמר שלמה	ת.ז.	040815268	1 / 2	3164/2014/1
מכר	עמר ברכה נאווה	ת.ז.	039923800	1 / 2	3164/2014/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	3164/2014/2
דרגה:	ראשונה				



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

הערות

8819/2013/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
128.90	קרקע ראשונה	ה'	I	13/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
פ'	צהוב	קרקע	113.90
פא'	צהוב	קרקע	1.80
פב'	צהוב	קרקע	41.60
פג'	צהוב	מרפסת לא מקורה	11

בעלויות

מכר	אבדיאן לוגמן	דרכון	207814260	1 / 2	8668/2012/1
מכר	אבדיאן רו"ה	דרכון	207821033	1 / 2	8668/2012/1

הערות

8668/2012/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
118.10	שניה שלישית	ה'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
פד'	חום	מחסן		11.10
פה'	חום	מרפסת לא מקורה		12.70
פז'	חום	קרקע		12.20
פז'	חום	מרפסת לא מקורה		11.10
קז'	חום, סגול	קרקע	19-20	11.30



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

בעלויות

17100/2009	בשלמות		מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	-------------	-----------------

הערות

7432/2014/1			הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
-------------	--	--	-------------------------------------	------------------------------

28420/2017/1			הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
124.40	שניה שלישית	ה'	I	12/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
פח'	סגול	מחסן		11.10
פט'	סגול	מרפסת לא מקורה		12.70
צ'	סגול	קרקע		13.10
צא'	סגול	מרפסת לא מקורה		11
קז'	חום, סגול	קרקע	19-20	11.30

בעלויות

17100/2009	בשלמות		מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	-------------	-----------------

הערות

7432/2014/1			הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
-------------	--	--	-------------------------------------	------------------------------

28420/2017/1			הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
167.90	קרקע ראשונה	II	17/321

הצמדות



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צב'	ורוד	קרקע	88.70
צג'	ורוד	מרפסת לא מקורה	5.60
צד'	ורוד	גג	81.80

בעלויות

מכר	קנר נחמה	ת.ז.	040121279	בשלמות	2401/2019/20
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	7357/2017/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				2401/2019/21
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	קנר יששכר	ת.ז.	314908229		16957/2019/1
	קנר רות	ת.ז.	322650995		
הערות:	התחייבות מיום 15.5.2019				

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
181.40	קרקע ראשונה	II	18/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צה'	צהוב	קרקע	124.90
צו'	צהוב	מרפסת לא מקורה	5.60
צז'	צהוב	גג	14.30
צח'	צהוב	גג	80.60

בעלויות

מכר	גנות בלה	ת.ז.	050051085	1 / 2	8050/2015/2
מכר	גנות ברוך	ת.ז.	079335550	1 / 2	8050/2015/2

02/05/2024
כ"ד ניסן תשפ"ד
שעה: 11:00

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



81724

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30718 חלקה: 63

משכנתאות

36930/2020/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

8050/2015/3				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
167.90	קרקע ראשונה	II	17/321

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
צט'	ירוק	קרקע	107.10
ק'	ירוק	מרפסת לא מקורה	5.60
קא'	ירוק	גג	81.80

בעלויות

12627/2019/1	1 / 2	023850167	ת.ז.	אבידני שמואל	מכר ללא תמורה
12627/2019/1	1 / 2	059835256	ת.ז.	אבידני דורית	מכר ללא תמורה

הערות

12627/2019/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 55, 61 ו- 63 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אני הח"מ מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל, בעלת המקרקעין הידועים כחלקה 68 בגוש 30748 בשטח של 4,927.00 מ"ר אשר ברחוב:

במבנה I:

רח' שכטמן 2, 4, 6, 8, 10, בירושלים

במבנה II:

רח' הדף היומי 1, בירושלים

קובעת בזה על ההצמדות כדלקמן:

1. מבנה מס' 1

1.1 לדירה 63/1

✓ קרקע א' בשטח 183.8 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע ב' בשטח 46.3 מ"ר בצבע ורוד.
✓ מרפסת לא מקורה ג' בשטח 11.0 מ"ר בצבע ורוד.

1.2 לדירה 63/2

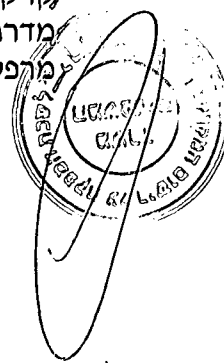
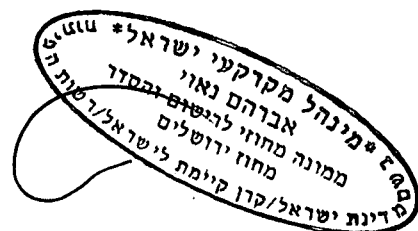
✓ קרקע ד' בשטח 166.9 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע ה' בשטח 5.1 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע ו' בשטח 22.8 מ"ר בצבע צהוב.
✓ מרפסת לא מקורה ז' בשטח 11.0 מ"ר בצבע צהוב.

1.3 לדירה 63/3

✓ קרקע ח' בשטח 6.5 מ"ר בצבע חום.
✓ מחסן ט' בשטח 4.2 מ"ר בצבע חום.
✓ קרקע י' בשטח 11.8 מ"ר בצבע חום.
✓ מדרגות יא' בשטח 6.3 מ"ר בצבע חום.
✓ מרפסת לא מקורה יב' בשטח 11.0 מ"ר בצבע חום.

1.4 לדירה 63/4

✓ קרקע יג' בשטח 6.5 מ"ר בצבע סגול.
✓ מחסן יד' בשטח 4.2 מ"ר בצבע סגול.
✓ קרקע טו' בשטח 24.5 מ"ר בצבע סגול.
✓ מדרגות טז' בשטח 6.3 מ"ר בצבע סגול.
✓ מרפסת לא מקורה יז' בשטח 11.0 מ"ר בצבע סגול.



1.5 לדירה 63/5

✓ קרקע יח' בשטח 141.8 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע יט' בשטח 5.0 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע כ' בשטח 24.3 מ"ר בצבע ירוק.
✓ מרפסת לא מקורה כא' בשטח 3.3 מ"ר בצבע ירוק.

1.6 לדירה 63/6

✓ קרקע כב' בשטח 153.8 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע כג' בשטח 5.0 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע כד' בשטח 24.8 מ"ר בצבע תכלת.
✓ מרפסת לא מקורה כה' בשטח 3.3 מ"ר בצבע תכלת.

1.7 לדירה 63/7

✓ מחסן כו' בשטח 11.1 מ"ר בצבע כתום.
✓ קרקע כז' בשטח 19.3 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות כח' בשטח 12.7 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה כט' בשטח 11.1 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה ל' בשטח 11.6 מ"ר בצבע כתום.

1.8 לדירה 63/8

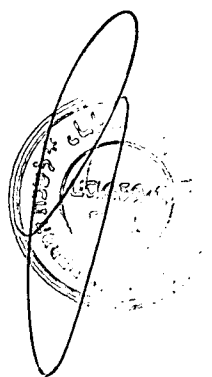
✓ מחסן לא' בשטח 11.1 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות לב' בשטח 12.7 מ"ר בצבע אפור.
✓ קרקע לג' בשטח 17.9 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה לדי' בשטח 11.1 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה לה' בשטח 11.6 מ"ר בצבע אפור.

1.9 לדירה 63/9

✓ קרקע לו' בשטח 376.4 מ"ר בצבע ורוד.
✓ מרפסת לא מקורה לז' בשטח 11.1 מ"ר בצבע ורוד.
✓ גג לח' בשטח 5.0 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע לט' בשטח 5.3 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע מ' בשטח 34.3 מ"ר בצבע ורוד.
✓ גג מא' בשטח 13.7 מ"ר בצבע ורוד.

1.10 לדירה 63/10

✓ קרקע מב' בשטח 205.0 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע מג' בשטח 5.2 מ"ר בצבע צהוב.
✓ קרקע מד' בשטח 29.5 מ"ר בצבע צהוב.
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות מה' בשטח 4.0 מ"ר בצבע צהוב.
✓ מרפסת לא מקורה מו' בשטח 11.4 מ"ר בצבע צהוב.
✓ גג מז' בשטח 13.7 מ"ר בצבע צהוב.



1.11 לדירה 63/11

✓ קרקע מח' בשטח 6.5 מ"ר בצבע חום.
✓ מחסן מטי' בשטח 4.2 מ"ר בצבע חום.
✓ קרקע נ' בשטח 21.4 מ"ר בצבע חום.
✓ מדרגות נא' בשטח 6.3 מ"ר בצבע חום.
✓ מרפסת לא מקורה נב' בשטח 11.0 מ"ר בצבע חום.

1.12 לדירה 63/12

✓ קרקע נג' בשטח 6.5 מ"ר בצבע סגול.
✓ מחסן נד' בשטח 4.2 מ"ר בצבע סגול.
✓ קרקע נה' בשטח 27.4 מ"ר בצבע סגול.
✓ מדרגות נו' בשטח 6.3 מ"ר בצבע סגול.
✓ מרפסת לא מקורה נז' בשטח 11.6 מ"ר בצבע סגול.

1.13 לדירה 63/13

✓ קרקע נח' בשטח 226.0 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע נטי' בשטח 4.4 מ"ר בצבע ירוק.
✓ קרקע סי' בשטח 39.3 מ"ר בצבע ירוק.
✓ מרפסת לא מקורה סא' בשטח 11.0 מ"ר בצבע ירוק.

1.14 לדירה 63/14

✓ קרקע סב' בשטח 157.6 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע סג' בשטח 3.9 מ"ר בצבע תכלת.
✓ קרקע סד' בשטח 37.7 מ"ר בצבע תכלת.
✓ מרפסת לא מקורה סה' בשטח 3.5 מ"ר בצבע תכלת.
✓ מרפסת לא מקורה סו' בשטח 11.7 מ"ר בצבע תכלת.
✓ גג סז' בשטח 13.7 מ"ר בצבע תכלת.

1.15 לדירה 63/15

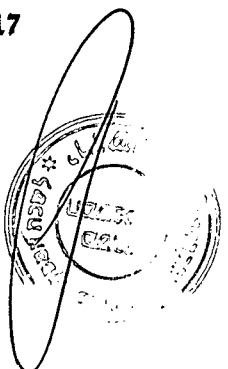
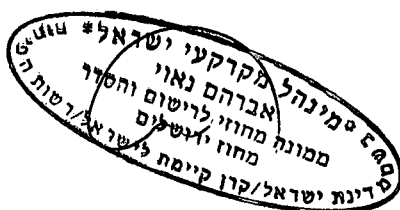
✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות סח' בשטח 12.7 מ"ר בצבע כתום.
✓ קרקע סטי' בשטח 15.5 מ"ר בצבע כתום.
✓ מרפסת לא מקורה עי' בשטח 11.6 מ"ר בצבע כתום.

1.16 לדירה 63/16

✓ מרפסת לא מקורה ומדרגות עא' בשטח 12.7 מ"ר בצבע אפור.
✓ קרקע עב' בשטח 13.3 מ"ר בצבע אפור.
✓ מרפסת לא מקורה עג' בשטח 11.0 מ"ר בצבע אפור.

1.17 לדירה 63/17

✓ קרקע עד' בשטח 124.5 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע עה' בשטח 3.1 מ"ר בצבע ורוד.
✓ קרקע עו' בשטח 26.7 מ"ר בצבע ורוד.
✓ מרפסת לא מקורה עז' בשטח 6.5 מ"ר בצבע ורוד.



מרפסת לא מקורה עח' בשטח 11.7 מ"ר בצבע ורוד.
גג עט' בשטח 13.7 מ"ר בצבע ורוד.

1.18 לדירה 63/18

קרקע פ' בשטח 113.9 מ"ר בצבע צהוב.
קרקע פא' בשטח 1.8 מ"ר בצבע צהוב.
קרקע פב' בשטח 41.6 מ"ר בצבע צהוב.
מרפסת לא מקורה פג' בשטח 11.0 מ"ר בצבע צהוב.

1.19 לדירה 63/19

מחסן פד' בשטח 11.1 מ"ר בצבע חום.
מרפסת לא מקורה ומדרגות פה' בשטח 12.7 מ"ר בצבע חום.
קרקע פו' בשטח 12.2 מ"ר בצבע חום.
מרפסת לא מקורה פז' בשטח 11.1 מ"ר בצבע חום.

1.20 לדירה 63/20

מחסן פח' בשטח 11.1 מ"ר בצבע סגול.
מרפסת לא מקורה ומדרגות פט' בשטח 12.7 מ"ר בצבע סגול.
קרקע צ' בשטח 13.1 מ"ר בצבע סגול.
מרפסת לא מקורה צא' בשטח 11.0 מ"ר בצבע סגול.

2. מבנה מס' 2

2.1 לדירה 60/21

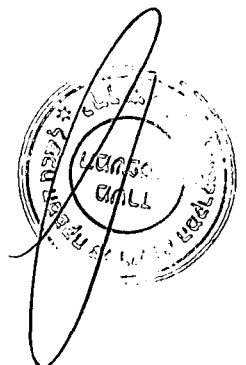
קרקע צב' בשטח 88.7 מ"ר בצבע ורוד.
מרפסת לא מקורה צג' בשטח 5.6 מ"ר בצבע ורוד.
גג צד' בשטח 81.8 מ"ר בצבע ורוד.

2.2 לדירה 60/22

קרקע צה' בשטח 124.9 מ"ר בצבע צהוב.
מרפסת לא מקורה צו' בשטח 5.6 מ"ר בצבע צהוב.
גג צז' בשטח 14.3 מ"ר בצבע צהוב.
גג צח' בשטח 80.6 מ"ר בצבע צהוב.

2.3 לדירה 60/23

קרקע צטי' בשטח 107.1 מ"ר בצבע ירוק.
מרפסת לא מקורה ק' בשטח 5.6 מ"ר בצבע ירוק.
גג קא' בשטח 81.8 מ"ר בצבע ירוק.



צמידויות משותפות

תאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים
✓ קרקע	קב'	חום / סגול	4.8	4, 3
✓ קרקע	קג'	כתום / אפור	5.3	8, 7
✓ קרקע	קד'	חום / סגול	5.2	12, 11
✓ קרקע	קה'	כתום / אפור	4.2	16, 15
✓ מחסן	קו'	כתום / אפור	22.9	16, 15
✓ קרקע	קז	חום / סגול	11.3	20, 19

5. בהתאם לאמור בסעיף 57 אני קובע כי לענין החלקים ברכוש המשותף יהיה כדלקמן:

1. דירה 63/1 - 16/321
2. דירה 63/2 - 13/321
3. דירה 63/3 - 12/321
4. דירה 63/4 - 13/321
5. דירה 63/5 - 15/321
6. דירה 63/6 - 15/321
7. דירה 63/7 - 15/321
8. דירה 63/8 - 13/321
9. דירה 63/9 - 16/321
10. דירה 63/10 - 16/321
11. דירה 63/11 - 9/321
12. דירה 63/12 - 12/369
13. דירה 63/13 - 13/321 ✓
14. דירה 63/14 - 16/321 ✓
15. דירה 63/15 - 14/321
16. דירה 63/16 - 8/321
17. דירה 63/17 - 16/321
18. דירה 63/18 - 13/321
19. דירה 63/19 - 12/321
20. דירה 63/20 - 12/321
21. דירה 60/21 - 17/321
22. דירה 60/22 - 18/321
23. דירה 60/23 - 17/321



6. הבית מורכב מ- 2 מבנים, במבנה 1 יש 5 כניסות ובמבנה 2 כניסה אחת.

כל כניסה במבנה תמנה נציגות מטעמה אשר תטפל ברכוש המשותף של אותה כניסה.

נציג מכל כניסה ימונה וישמש כנציגות המבנה.

כל דיירי כניסה ישאו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבתחום אותה כניסה לפי שטח דירתם לכלל שטחי הדירות של אותה כניסה.



משרד המשפטים

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

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).