



ירושלים, י"ד באלול תשפ"ג

31 אוגוסט 2023

בס"ד

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

במסירה ידנית

ובאופן מקוון באתר

א.מ.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה לתמ"מ מספר 101-1072545
להרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' אורגוואי 44 ירושלים
שביום 20/3/2023 הוחלט להפקידה

להלן מצ"ב

1. כתב התנגדות
2. פרטי המתנגדים לא לפרסום!
3. ייפוי כח מהמתנגדים
4. תצהירי המתנגדים
5. נספחים 1-10 לכתב ההתנגדות

בכבוד רב,

ד"ר אברהם תורגמן, עו"ד
ב"כ המבקשים



א. רקע:

1. מדובר בבניין שנבנה בשנת 1959 כשיכון עמידר – בית מזמיל ובו 8 יח"ד בשתי קומות, כחלק משכונה שכל בתיה ישנים מאוד ונבנו לפני 1980.

2. כל הבניין, הדירות וכל הרכוש המשותף היו תחילה בבעלות קרן קיימת לישראל (לפי "צו רישום בית בפנקס בתים משותפים" מ- 6/4/1959).

3. בין השנים 2016-2018 הדירות הועברו מקק"ל לבעלות (מכר) לדיירים, כך שלכל דייר יש 2/16 מהרכוש המשותף כולו (לא ידוע על קיום הסכם שיתוף!).

4. בשנת 1972 ובשנת 1981 בוצעו תוספות בנייה ב-7 מהדירות המקוריות.

5. רק הדירות המקוריות (41 מ"ר כל אחת) מופיעות בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים. כך המצב גם בנסח הטאבו של כל הבניין מיום 15/12/2021. וכך המצב גם בנסחי טאבו מיום 10/8/2023. כלומר, התוספות שנבנו כאמור, לא נרשמו מעולם במרשם המקרקעין עד היום הזה.

העתקי צו בית משותף ונסחי טאבו מ-15/12/2021 ו-10/8/2023 מצ"ב ומסומנים 1, 2, 3 ו-4.

6. א. הבקשה לתמ"מ שבנדון הוגשה על ידי 4 דיירים, כולם מקומה ב, חרף התנגדות כל מרשיי כולם מקומה א (קרקע). לכן, גם אם התמ"מ תאושר, והמבקשים ירצו לממשה, הרי שבהתאם לחוק המקרקעין סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין בסימן ג1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה (להלן, "החוק"), כל בקשה להיתר בניה שתוגש מחייבת הסכמת כל 8 דיירי הבניין. אולם, לאור הפגיעה בזכויות הקנייניות ובזכויות הבניה של מרשיי, שלפי תוכנית זו רק המבקשים נהנים ממנה ולא המתנגדים, לא יהיה ניתן לאשרה.

7. אנשים מבוגרים: זאת ועוד, מרשיי כולם אנשים מבוגרים (גילאי +70-80), חלקן אלמנות (גב' ברוך וגב' נדר), אינם בקו הבריאות והם או דייריהם גרים בכתובת זו מזה עשרות בשנים. לכן, כל בנייה בבניין זה, לפי התוכנית המבוקשת, תפגע קשות בזכויות הקנייניות שלהם, באורח חייהם ובבריאותם באופן בלתי הפיך.
8. מצב הבניין: כאמור, מדובר בבניין ישן מאוד, הבנוי טלאי על טלאי ומהווה צלקת בשכונה. בנוסף, הוא אינו עומד בפני רעידות אדמה וטעון פתרון יסודי.

ב. נימוקי ההתנגדות:

1. חוסר היתכנות תכנונית: מצב הבניין, גילו, צורתו ומיקומו (ראו "תרשים סביבה" ו"תרשים התמצאות" בתוכנית שהוגשה) מהווים נימוק כבד משקל לחוסר

היתכנות של התוכנית המבוקשת. שכן, מדובר בבניין ישן מאוד שלא מתאים ולא יעמוד בבנייה המוצעת מכל בחינה, סביבתית, תכנונית, הנדסית או ביצועית. העתק תרשים סביבה וסביבתו מתוכנית התמ"מ המבוקשת מצ"ב ומסומן 5

2. **פגיעה פוטנציאלית:** התכנית המבוקשת מהווה פגיעה פוטנציאלית בניצול הקרקע במקום של הבניין ושל אלו שבקרבתו, בכך שהיא תפגע ואף תמנע את מימוש התוכנית העירונית להתחדשות יובלים גנים" הכוללת, בין היתר, את רחוב אורוגואי עם הבניינים 44-54. זו תוכנית ההתחדשות שעיריית ירושלים מקדמת ומובילה בקרית יובל, כחלק מכלל התוכניות בכל העיר.

יודגש כי מרשיי, יחד עם עוד כמה בניינים סמוכים, מקדמים זה מכבר תוכנית להתחדשות עירונית של "פינוי בינוי" ברחוב אורוגואי, בהתאם לתוכנית יובלים גנים. בימים האחרונים הם אף בחרו במשרד עורכי דין להכנת מכרז קבלנים-יזמים למימוש הרעיון. לכן, די בכך לפסול הבקשה המבוקשת כדי לא לשים לאל הפתרון הכולל לטובת הכל, ללא גחמות אישיות וכוונות עשיית עושר ולא במשפט.

העתק חלק מתכנית יובלים גנים כולל מצ"ב ומסומן 6
העתק ההתכתבות לבחירת משרד עורכי דין להתחדשות עירונית מצ"ב ומסומן 7

3. **חוסר היתכנות הנדסית:** בהתאם לחוות דעת מהנדס הקונסטרוקציה שלומי נסים מיום 28/8/2023, הבניין לא יכול לעמוד מבחינה הנדסית בתוכנית הבנייה המבוקשת. לדעתו "מנת הזיון בקירות היא כמעט אפסית ולכן הקירות אינם משיכיים ואינם עונים לדרישות התקן לרעידות אדמה". ובנוסף, הבניין נבנה לפני 1980 כך ש"אינו עומד בתקנים החדשים לרעידות אדמה...". כמו כן, מהנדס הקונסטרוקציה קובע כי חיזוק הבניין יחייב "חיזוק יסודות הבניין אשר יושתתו בסלע... וכנגד הקירות הקיימים יש לצקת קירות בטון מזויין לכל גובה הבניין...". כך ש"בנייה זו מאוד אגרסיבית ומקשה על החיים בבניין". ומרשיי לא יסכימו לו. זאת ועוד, מהנדס הקונסטרוקציה מדגיש כי: "יצוין שללא כל קשר לרעידות אדמה, קיים חשש גדול כי ללא חיזוק הבניין כמתבקש, הבניין במצבו לא יוכל לעמוד בהרחבות ובוודאי לא בקומה נוספת. וזאת מכיוון שגם קירות הבניין וגם יסודות הבניין ללא זיון מתאים לתוספת המשקל המתוכנן".

דומה כי, גם בלי כל נימוק נוסף, די בטיעוני מהנדס הקונסטרוקציה, הברורים לחלוטין, כדי לפסול תוכנית זו על הסף. על אחת כמה וכמה, אם נוסיף את הפגיעה בזכויות הקנייניות ובזכויות הבנייה של מרשיי ועל חשבונם. כאשר כל התוכנית נובעת רק מתאוות בצע של המבקשים שרצונם להגדיל את דירותיהם על חשבון מרשיי ועל חשבון בריאותם.

העתק חוות דעת מהנדס הקונסטרוקציה מצ"ב ומסומן 8

ב.4 צלקת ברחוב ובשכונה: עיון בתמונות 1-4 של הבניין המדובר ובתמונות 5-12 של הדירות, מראה כי הבניין והדירות בנויים כטלאי על טלאי, מלפנים, מאחור, מלמעלה, מלמטה ומהצדדים 6. כל דייר בנה לעצמו הרחבה. חלק הוסיפו גם מחסן, מפרסות מרוצפת, קירות הפרדה בקו המגרש, תוך סיפוח של שטחי רכוש משותף ועוד. לכן, כבר במצב הקיים **הבניין נראה כסלאמס**. לכן, כבר במצבו זה הוא מהווה **צלקת ברחוב ובשכונה**. בנוסף, התוכנית המבוקשת רק מטעה וזורה חול בעיניים, כי אין בינה למציאות שתהיה לפיה, ולא כלום. לכן, אם תוכנית זו תאושר, **הצלקת רק תגדל ותונצח**, ותהיה **בכיה לדורות** ואסור לתת יד לכך. *העתק של תמונות של הבניין, דירותיו והבניין הצמוד לו מצ"ב ומסומן 9*

ב.5 פגיעה חמורה בדירות מרשיי: לפי התוכנית המבוקשת **ייבנו ממדים בצמוד לקירות הדירות של מרשיי** באופן שאלו יבנו כ"**חדר מתוך חדר**" בדירות 1, 2 ו-4, ובנוסף **הם יחסמו חלונות קיימים** (ראו תוכנית קומת קרקע המצ"ב, כמסומן בחצים). במצב כזה גם החדר הקיים **ינוטרל וגם החלון שבו ייחסם**. בכך בעצם מרשיי רק מפסידים בתוכנית זו ורק המבקשים יהנו. לפיכך, לא ניתן להעלות על הדעת לאשר התמ"מ המבוקשת. ואכן, די בפגיעות אלו כדי לדחותה על הסף. *העתק תוכנית קומת הקרקע מתוך תוכנית התמ"מ המבוקשת מצ"ב ומסומן 10*

ב.6 פגיעה באיכות חיים ובבריאות: ככל שתוכנית התמ"מ המבוקשת תאושר וגם תוגש לפיה בקשה להיתר בנייה, הרי שמלבד הפגיעה בזכויות הקניין והבנייה של מרשיי, זו תהפוך את חייהם לגיהנום מכל בחינה. וזאת, בגלל **המפגעים שיהיו במהלך הבנייה וכתוצאה ממנה, מפגעים שיגרמו למרשיי פגיעה באיכות החיים, בבריאותם הפיסית והנפשית**. וביתר פרוט:

- **רעש:** הבנייה לפי התוכנית הנדונה **תגרום באופן וודאי לרעש חזק וממושך**. הרעש יהיה בלתי נסבל בכל קנה מידה למרשיי המבוגרים בשל מצבם הבריאותי וכך תיפגע באופן וודאי גם איכות חייהם ובריאותם, כולל פגיעה בגינה ובחצר המשותפת של הבית, תמנע גישה וטיפול בדודי השמש.
- **לכלוך ואבק:** הבנייה המבוקשת תהפוך את הבניין כולו ואת קומת הקרקע בפרט **לאתר בנייה ותגרום באופן וודאי לכלוך ואבק רבים ובלתי פוסקים** לאורך זמן רב מאוד. **הלכלוך והאבק** יפגעו באופן וודאי ובלתי הפיך במרשיי ובדיירי הבניינים השכנים, שאינם בעלי יכולת להתבטא ולפעול. הפגיעה בחייהם בערוב ימיהם, חמורה שבעתיים, ותקצר חייהם.
- **חסימת מעבר וגישה:** לפי התוכנית אמור להיבנות גשר וגרם מדרגות מעל דירה 3. הדבר **ימנע ויפגע בגישה הנוחה הקיימת לדירה זו**, בה מתגוררת

אלמנה בודדה ומבוגרת. בנוסף, אלו גם יחשיכו את הדירות בקומת קרקע וגם יסכנו את הדיירת המבוגרת, שגם כך ההליכה קשה לה.

■ **חניה וביוב:** כבר היום יש מצוקת חניה ומערכת הביוב של הבניין סובלת מסתימות תכופות. תוספת בנייה, ובוודאי של קומה נוספת, רק תחמיר המצב!

ב.7 דרך המלך: לכן, לאור האמור לעיל ולאור מצב הבניין כאמור, **דרך המלך** הנכונה היא **תוכנית פינוי בינוי** (במסגרת כמה בניינים או לחוד) ולמצער **תמ"א 38**, ולא תוכנית גרידית של דיירים תאבי בצע על חשבון דיירים אחרים.

ג. טענות פרטניות:

ג.1 משפחת נדר דירה 1: גב' נדר טוענת ובצדק כי הגג בתוספת שלה הוא פרטי, ולכן על הרוצה להשתמש בו לשלם בעבורו דבר שלא נלקח כלל בתוכנית המבוקשת.

ג.2 משפחת מרקובסקי דירה 2: לטענתם, מיום השיפוץ בדירה 6 שמעליהם, מופיעים בדירה 2 כל הזמן **סדקים והצבע מתקלף**. לכן, אם וכאשר תאושר הבנייה המבוקשת אלו רק **יחריפו ויתגברו** דבר שיגרום להם נזקים וסבל רבים.

ג.3 משפחת ברוך דירה 3: כבר היום הטיח בדירה מתקלף ונופל. בדרך נס טיח במקלחת שנפל בימים אלו לא פגע במבקשת כי בדיוק יצאה מהמקלחת. לכן, כל בנייה בבניין תגרום בהכרח החרפת המצב ותסכן הדיירת המבוגרת.

ג.4 משפחת מזרחי דירה 4: המרפסת של משפ' גוסטה לוי (דירה 8) בנויה מעל הגג של דירה 4 ולה אין לה רצפה נפרדת אלא זו מחוברת עם התקרה של דירה 4. לכן, הריסת המרפסת הקיימת תיפער חור בתקרה של דירה 4 אחרי שהם כבר בנו ההרחבה שלהם. משפ' גוסטה לא הסכימו לכל פתרון שהוצע להם.

ד. מכל האמור לעיל עולה בבירור ולמעלה מכל ספק כי התוכנית המבוקשת בחטא יסודה ודינה להידחות על הסף מכל אחד מהנימוקים שפורטו, ועל אחת כמה וכמה מכל הנימוקים יחדיו.

ה. אשר על כן, יש לאמץ הגישה לפיה, הדרך הנכונה שהיא דרך המלך מכל הבחינות, ולטובת כל הצדדים, הרחוב והשכונה, היא השתלבות בתוכנית יובלים גנים להתחדשות עירונית, פינוי בינוי או תמ"א 38. בכך, כולם - המבקשים, המתנגדים, הבניינים הסמוכים, הרחוב, השכונה כולה ולבטח גם העירייה, שזו מדיניותה בעיר בכלל, ובשכונת קרית היובל בפרט, יהיו מרוצים ונשכרים. ובא לציון גואל.

בכבוד רב,

ד"ר אברהם תורגמן, עו"ד
ב"כ המתנגדים



ירושלים, י"ד באלול תשפ"ג

31 אוגוסט 2023

בס"ד

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

במסירה ידנית

ובאופן מקוון באתר

א.מ.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה לתמ"מ מספר 101-1072545

להרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' אורוגוואי 44 ירושלים

שביום 20/3/2023 הוחלט להפקידה

להלן פרטי המתמגדים במסמך נפרד שלא לפרסום באתר העירייה

1. שושנה נדר - דירה 1, ת.ז. 73793531,

2. גדעון ישראל מרקובסקי - דירה 2, ת.ז. 056079346,

3. דגנית מרקובסקי - דירה 2, ת.ז. 057434876,

4. פנינה ברוך - דירה 3, ת.ז. 047187430,

5. מאיר חיי מזרחי - דירה 4, ת.ז. 50865971,

6. מלכה מזרחי - דירה 4, ת.ז. 51738383,

בכבוד רב,

ד"ר אברהם תורגמן, עו"ד
ב"כ המבקשים

נספח 1 - צו בית משותף

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים

מאת הפקיד המוסמך בהתאם להוראות חוק בתים משותפים, חשי"ב-1952

תיק 260/59 סח

במ. 708/59

אחרי שעיינתי בכל המסמכים והתסריטים שהוגשו בתיק הנ"ל; ולאחר שהבעלים הרשומים חתמו על הבקשה לרשום את הבית על חלקה 106 בגוש 30415 הרשומה בלשכת רושם הקרקעות בירושלים, בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות החוק הנ"ל;

ולאחר שהוכח לי כי בנייתו של הבית נסתיימה אחרי תחילת תוקפו של

החוק הנ"ל;

אי-לזאת הנני גוזק את הצו לרשום את הבית שבגוש "עמידר" בית מזמיל, ירושלים, בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות סעיף 9 לחוק בתים משותפים.

1. הבית הוא בגן 2 קומות: קומה א' מכילה 4 דירות וקומה ב' מכילה 4 דירות; בסה"כ 8 דירות.

א. קומה א':

1. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות א' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/1
2. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ב' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/2
3. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ה' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/3
4. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ו' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/4

ב. קומה ב':

5. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ג' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/5
6. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ד' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/6
7. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ז' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/7
8. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ח' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/8

ג. הרכוש המשותף:

- 106/9 הרכוש המשותף מקבל מספר משנה

ד. הבעלות:

1. כל דירה ודירה חירשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל.
2. הרכוש המשותף אף הוא יורשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל כדלקמן:

(1/4)

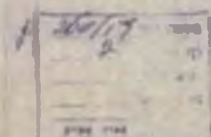
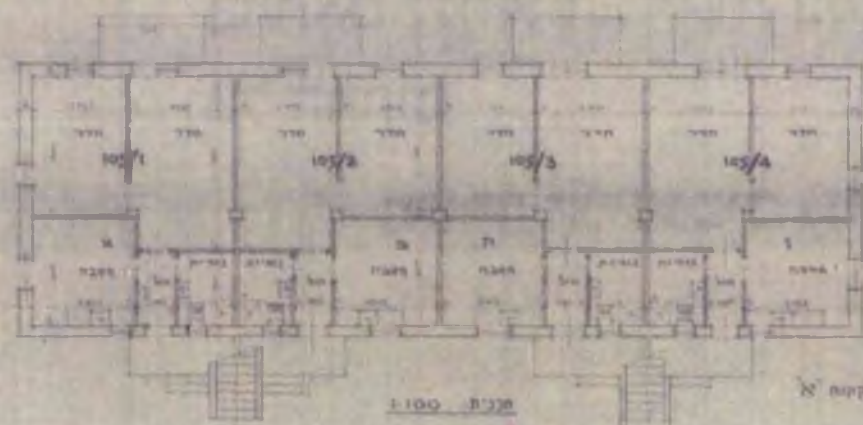
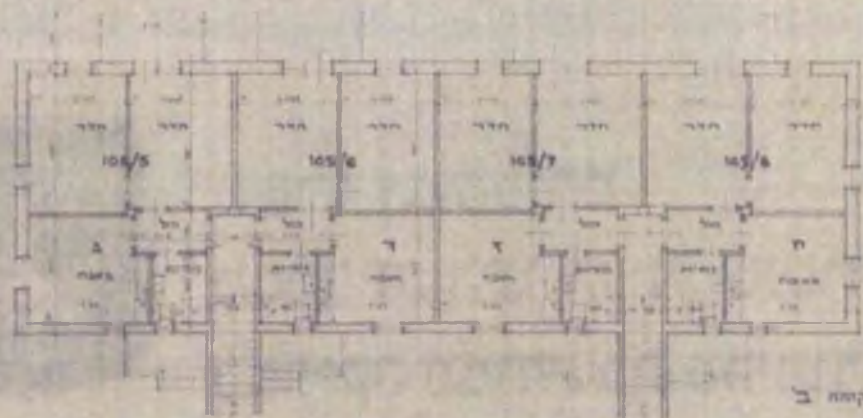
105/1	2	חלקים מתוך 16	חלקים לדירה מספר משנה
105/2	2	" "	" " " "
105/3	2	" "	" " " "
105/4	2	" "	" " " "
105/5	2	" "	" " " "
105/6	2	" "	" " " "
105/7	2	" "	" " " "
105/8	2	" "	" " " "

בדף רישום של הרכוש המשותף בעמודה הערות יש לרשום על-יד כל חלק מהחלקים הנ"ל את מספר הדירה שחלק זה ברכוש המשותף צמוד אליה. בסמוכין בדף רישום של כל דירה בעמודה "הערות רושם הקרקעות" יש לרשום את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה הדירה.

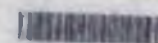
בתוקף סמכותי לפי סעיף 27 (ג) של החוק אני ממנה בזאת את "עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל, בע"מ, לשמש נציגות הבית עד שחיכון הנציגות הראשונה לפי הוראות ההסכם.

צו רישום זה ניתן בירושלים ביום 26 לחודש תשרי שנת 1959.

מאיר סופר
פקיד מוסמך בהתאם להוראות חוק
בחיים משוחזרים, חשי"ג-1952



שיכון עמידר בית מזמיל

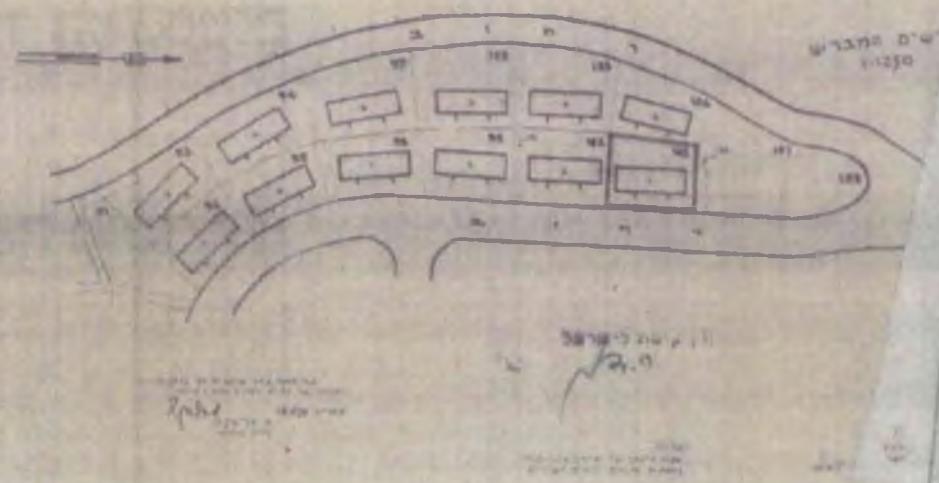


250-1950-1.03

30415
105
בית במזמיל
של הקדש
קבל

570/59

חומר	כמות	יחידה	ערך	הערות
1	1.00	מ"ר	1.00	
2	1.00	מ"ר	1.00	
3	1.00	מ"ר	1.00	
4	1.00	מ"ר	1.00	
5	1.00	מ"ר	1.00	
6	1.00	מ"ר	1.00	
7	1.00	מ"ר	1.00	
8	1.00	מ"ר	1.00	
9	1.00	מ"ר	1.00	
10	1.00	מ"ר	1.00	
11	1.00	מ"ר	1.00	
12	1.00	מ"ר	1.00	
13	1.00	מ"ר	1.00	
14	1.00	מ"ר	1.00	
15	1.00	מ"ר	1.00	
16	1.00	מ"ר	1.00	
17	1.00	מ"ר	1.00	
18	1.00	מ"ר	1.00	
19	1.00	מ"ר	1.00	
20	1.00	מ"ר	1.00	
21	1.00	מ"ר	1.00	
22	1.00	מ"ר	1.00	
23	1.00	מ"ר	1.00	
24	1.00	מ"ר	1.00	
25	1.00	מ"ר	1.00	
26	1.00	מ"ר	1.00	
27	1.00	מ"ר	1.00	
28	1.00	מ"ר	1.00	
29	1.00	מ"ר	1.00	
30	1.00	מ"ר	1.00	
31	1.00	מ"ר	1.00	
32	1.00	מ"ר	1.00	
33	1.00	מ"ר	1.00	
34	1.00	מ"ר	1.00	
35	1.00	מ"ר	1.00	
36	1.00	מ"ר	1.00	
37	1.00	מ"ר	1.00	
38	1.00	מ"ר	1.00	
39	1.00	מ"ר	1.00	
40	1.00	מ"ר	1.00	
41	1.00	מ"ר	1.00	
42	1.00	מ"ר	1.00	
43	1.00	מ"ר	1.00	
44	1.00	מ"ר	1.00	
45	1.00	מ"ר	1.00	
46	1.00	מ"ר	1.00	
47	1.00	מ"ר	1.00	
48	1.00	מ"ר	1.00	
49	1.00	מ"ר	1.00	
50	1.00	מ"ר	1.00	
51	1.00	מ"ר	1.00	
52	1.00	מ"ר	1.00	
53	1.00	מ"ר	1.00	
54	1.00	מ"ר	1.00	
55	1.00	מ"ר	1.00	
56	1.00	מ"ר	1.00	
57	1.00	מ"ר	1.00	
58	1.00	מ"ר	1.00	
59	1.00	מ"ר	1.00	
60	1.00	מ"ר	1.00	
61	1.00	מ"ר	1.00	
62	1.00	מ"ר	1.00	
63	1.00	מ"ר	1.00	
64	1.00	מ"ר	1.00	
65	1.00	מ"ר	1.00	
66	1.00	מ"ר	1.00	
67	1.00	מ"ר	1.00	
68	1.00	מ"ר	1.00	
69	1.00	מ"ר	1.00	
70	1.00	מ"ר	1.00	
71	1.00	מ"ר	1.00	
72	1.00	מ"ר	1.00	
73	1.00	מ"ר	1.00	
74	1.00	מ"ר	1.00	
75	1.00	מ"ר	1.00	
76	1.00	מ"ר	1.00	
77	1.00	מ"ר	1.00	
78	1.00	מ"ר	1.00	
79	1.00	מ"ר	1.00	
80	1.00	מ"ר	1.00	
81	1.00	מ"ר	1.00	
82	1.00	מ"ר	1.00	
83	1.00	מ"ר	1.00	
84	1.00	מ"ר	1.00	
85	1.00	מ"ר	1.00	
86	1.00	מ"ר	1.00	
87	1.00	מ"ר	1.00	
88	1.00	מ"ר	1.00	
89	1.00	מ"ר	1.00	
90	1.00	מ"ר	1.00	
91	1.00	מ"ר	1.00	
92	1.00	מ"ר	1.00	
93	1.00	מ"ר	1.00	
94	1.00	מ"ר	1.00	
95	1.00	מ"ר	1.00	
96	1.00	מ"ר	1.00	
97	1.00	מ"ר	1.00	
98	1.00	מ"ר	1.00	
99	1.00	מ"ר	1.00	
100	1.00	מ"ר	1.00	





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

משרד המשפטים
מחלקת המבחן
מחלקת המבחן
מחלקת המבחן
מחלקת המבחן

Geoda

07 Aug 2006 10:54:31 +02:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 2 - נסח טאבו 15/12/2021

תאריך: 15/12/2021
י"א טבת תשפ"ב
שעה: 10:46

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 324863

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30415 חלקה: 105

הרכוש המשותף

רשומות	שטח במ"ר	תת חלקה	תקנה	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	804.00	9	מצוי	535/1959	260/59

הערות: במ רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנה מצוי או תקנה מאכסם יש לעיין בתיק הפעולה.

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.00	ראשונה	2/16

בעלויות

מכר	מיר צדוק	ת.ז.	4965541	בשלמות	23877/2017/3
-----	----------	------	---------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	23877/2017/4
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.00	ראשונה	2/16

בעלויות

מכר	מרקובסקי דגית	ת.ז.	57434870	1 / 2	23877/2017/5
מכר	מרקובסקי גדעון	ת.ז.	56079346	1 / 2	23877/2017/5

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	23877/2017/6
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.00	ראשונה	2/16

בעלויות

מכר	בורך ברוך	ת.ז.	4671137	1 / 2	19313/2018/11
מכר	בורך פינה	ת.ז.	4718743	1 / 2	19313/2018/11

15/12/2021
י"א סבת תשפ"ב
שעה: 10:46

תאריך

נסח מס' 324863

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

משרד המשפטים



وزارة العدل 1

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30415 חלקה: 105

הערות

19313/2018/12	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1980		

תת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
2/16	ראשונה	41.00

בעלויות

535/1959	בשלמות	קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
----------	--------	------------------	-----------------

חכירות

6512/2016/8	1 / 2	5086597	ת.ז.	מזרחי מאיר	תיקון תנאים בשכירות
6512/2016/8	1 / 2	5173838	ת.ז.	מזרחי מלכה	תיקון תנאים בשכירות
חלק ברכוש: בשלמות		נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2053	תאריך סיום:	ראשית

תת חלקה 5

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
2/16	שניה	39.05

בעלויות

23877/2017/7	בשלמות	13057179	ת.ז.	מרצאס הוס	מכר
--------------	--------	----------	------	-----------	-----

הערות

23877/2017/8	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 6

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
2/16	שניה	39.05

בעלויות

23877/2017/9	בשלמות	052626041	ת.ז.	מזרחי חוד	מכר
--------------	--------	-----------	------	-----------	-----

15/12/2021
י"א טבת תשפ"ב
שעה: 10:46

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



324863

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30415 חלקה: 105

משכנתאות

28150/2013/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

23877/2017/10	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל				
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
2/16	39.05	שניה

בעלויות

19313/2018/13	1 / 2	031581234	ת.ז.	ליונס גדעון ישראל	מכר
19313/2018/13	1 / 2	326943271	ת.ז.	ליונס גועדל	מכר

משכנתאות

23275/2007/2	בשלמות	520022690	חברה	בנק אדריס למשכנתאות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19313/2018/14	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל				
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 8

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
2/16	39.05	שניה

בעלויות

19313/2018/15	1 / 2	6514472	ת.ז.	לוי גוסטה	מכר
19313/2018/15	1 / 2	91681	ת.ז.	לוי יצחק	מכר

הערות

19313/2018/16	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל				
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

סוף נתונים

15/12/2021
י"א סבת תשפ"ב
שעה: 10:46

תאריך

324863

נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
(LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS)
سجل الحقوق والحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30415 חלקה: 105

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

שולמה אגרה

10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:54

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



192724

נסח מס'

נספח 3 - נסח טאבו רגיל - ברוך

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	41.00	2/16

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
החלק בנכס 1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
החלק בנכס 1 / 2					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19313/2018/12	09/07/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	804.00
תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	9
שטר יוצר	תיק יוצר
535/1959	260/59

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.
יש לעיין בתיק הפעולה.

סוף נתונים

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

תאריך
10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:54

נסח מס' 192724

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



192695

נסח מס'

נספח 4 - נסח היסטורי - ברוך

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבטלות)

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	41.00	2/16

בעלויות

שטר מבטל		תאריך ביטול	סוג שטר
19313/2018/11		09/07/2018	רישום שוטף
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
535/1959 X	03/05/1959	רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
					החלק בנכס 1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
					החלק בנכס 1 / 2

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
6512/2016/5		13/03/2016		רישום שוטף	
636/1982 X	28/01/1982	העברת שכירות ותיקון תנאים	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
				החלק בזכות	
				1 / 2	
שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
6512/2016/5		13/03/2016		רישום שוטף	
636/1982 X	28/01/1982	העברת שכירות ותיקון תנאים	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
				החלק בזכות	
				1 / 2	

10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



192695

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים
(כולל רשומות מבוטלות)

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תאריך סיום	בתנאי שטר מקורי	רמת חכירה	X
31/03/2008	904/1959/0	ראשית	
החלק בנס	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	
בשלמות			
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל			X

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
6512/2016/6		13/03/2016	רישום שוטף		
6512/2016/5 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
			החלק בזכות		
			1 / 2		
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
6512/2016/6		13/03/2016	רישום שוטף		
6512/2016/5 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
			החלק בזכות		
			1 / 2		
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תאריך סיום			
ראשית	904/1959/0	31/03/2057			
	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות		
שטרי תיקון: 6512/2016					
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
19313/2018/11		09/07/2018	רישום שוטף		
6512/2016/6 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
			החלק בזכות		
			1 / 2		
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
19313/2018/11		09/07/2018	רישום שוטף		
6512/2016/6 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
			החלק בזכות		
			1 / 2		

תאריך
10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 192695

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס בתיים משותפים
(כולל רשומות מבוטלות)
גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תאריך סיום	תאריך ביטול	רמת חכירה	X
31/03/2057	904/1959/0	ראשית	
החלק בנס		חכירה מהוונת	
בשלמות	קיימת הגבלה בירושה	קיימת הגבלה בהעברה	
	שטרי תיקון: 6512/2016, 6512/2016		
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל			X

הערות			
סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
רישום שוטף	22/02/1995	3403/1995	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	X
3056/1995	14/02/1995	הערה לפי סעיף 11(א), (1) מס הכנסה ירושלים (2) לפקודת המסים	
		סכום	
		22,512 ₪	
על החכירה של: ברוך ברוך			X

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19313/2018/12	09/07/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הרכוש המשותף			
רשויות	שטח במ"ר	תקנות	מצי
עיריית ירושלים	804.00	תת חלקות מס' מקורי	9
		9	
שטר יוצר	תיק יוצר		
535/1959	260/59		

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצי או תקנון מוסכם.
יש לעיין בתיק הפעולה.

סוף נתונים

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

תאריך
10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41
נסח מס' 192695

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سجل الحقوق والتسوية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

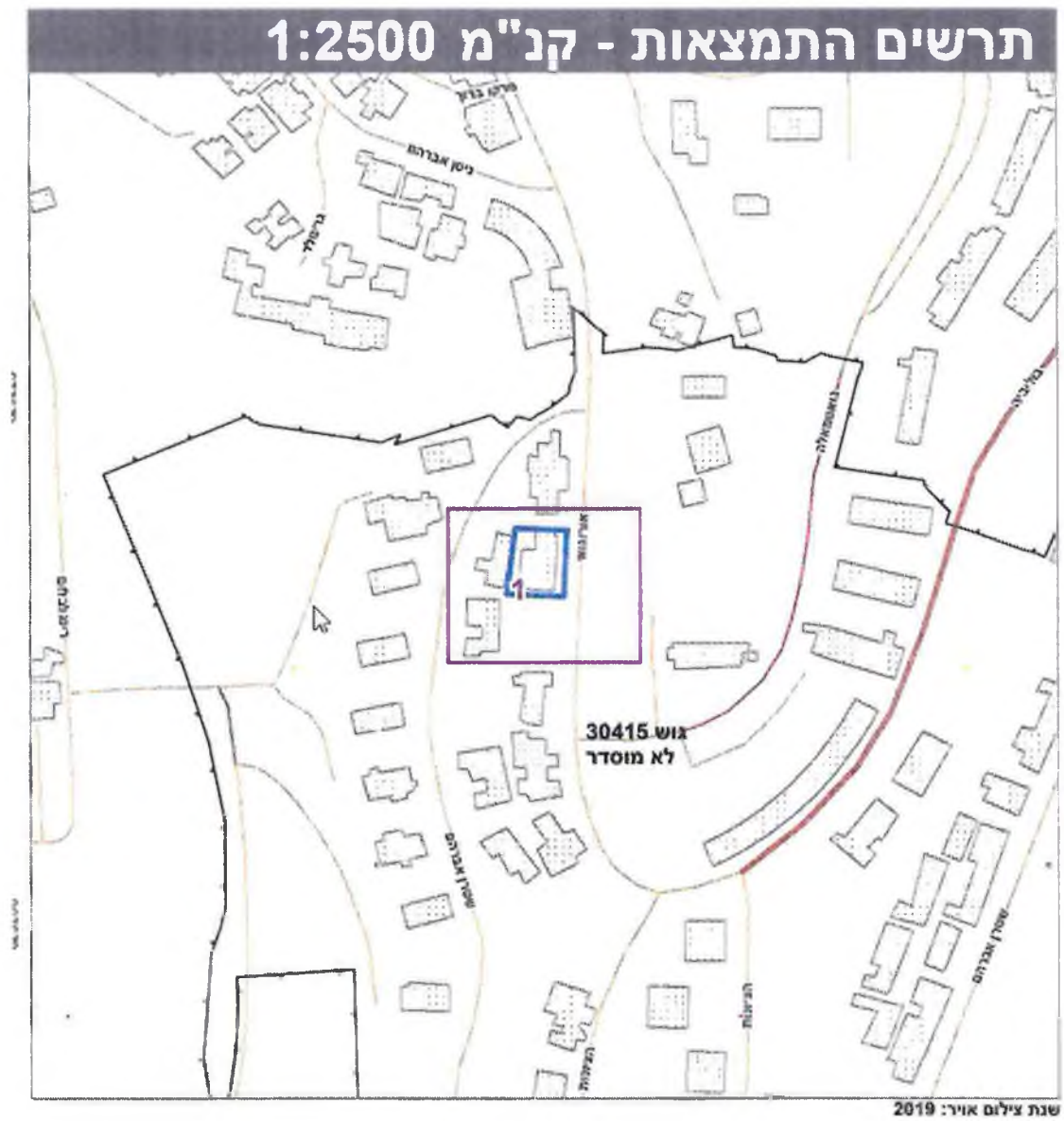


לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס בתיים משותפים
(כולל רשומות מבוטלות)
גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח 5 - תרשים סביבה

תרשים סביבה ותצלום הבית בסביבתו



תרשים סביבה - קנ"מ 1:600



5 / 1520

5 / 1520

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקיות
30415	חלק	105	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 15.07.2021 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

אסום בירג ואנב	1551	חתימה	תאריך
שם המודד	מספר רשיון		

תמונה חתומה: 101-107/542. מספר נדרשת הישרות 0

תרשים סביבה - קנ"מ 1:600



נספח 6 - יובלים גנים



שם	תיאור	צבע
1	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
2	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
3	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
4	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
5	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
6	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
7	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
8	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
9	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה
10	שטח ירוק מוגן	ירוק כהה

הצגת תוכנית

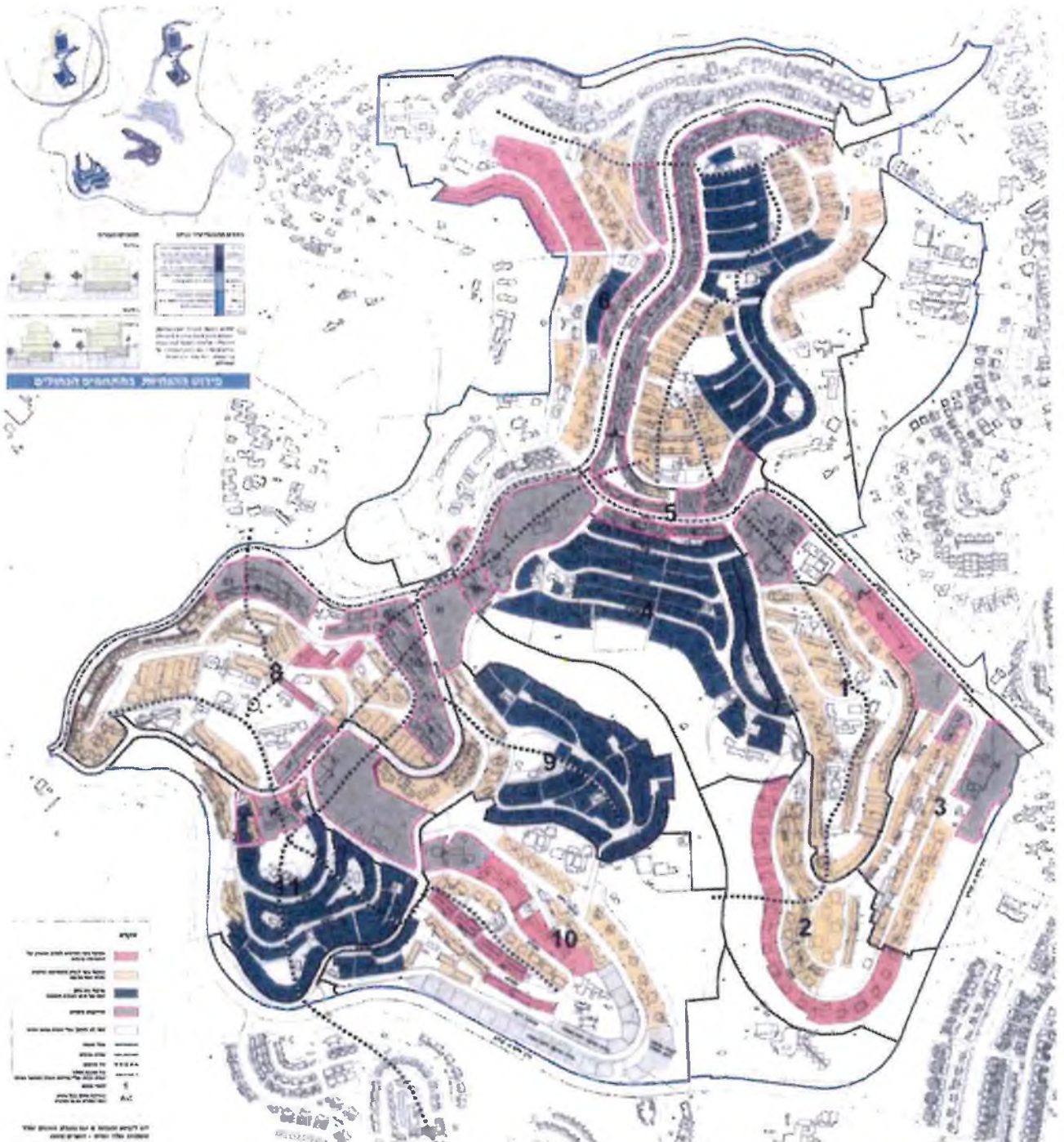
התוכנית מפרטת את תוכנית הגנים והשטחים הירוקים המוגנים, ואת השטחים המיועדים לבנייה. התוכנית כוללת את השטחים המוגנים, ואת השטחים המיועדים לבנייה. התוכנית כוללת את השטחים המוגנים, ואת השטחים המיועדים לבנייה.

הצגת תוכנית

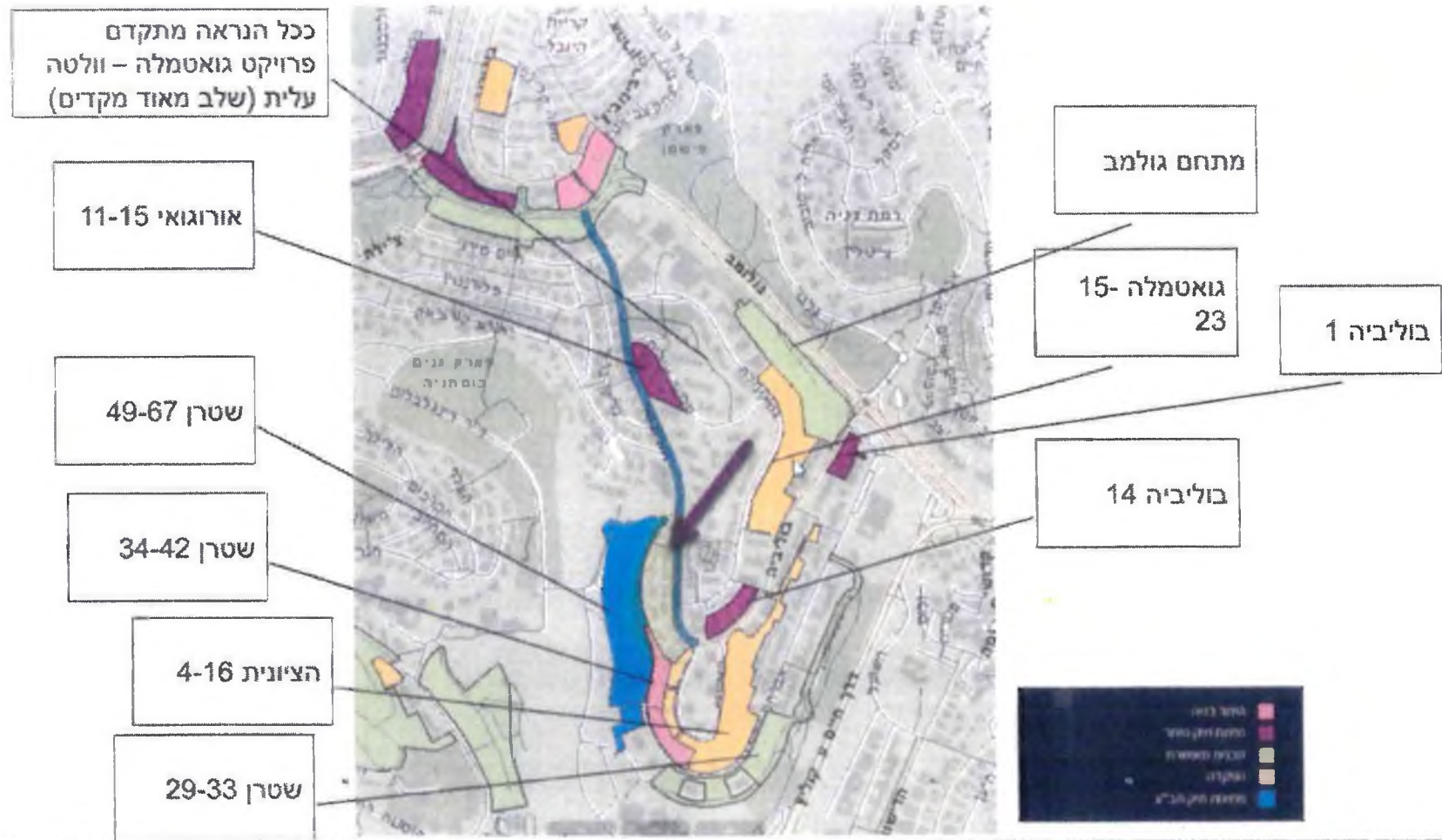
התוכנית מפרטת את תוכנית הגנים והשטחים הירוקים המוגנים, ואת השטחים המיועדים לבנייה. התוכנית כוללת את השטחים המוגנים, ואת השטחים המיועדים לבנייה.

הצגת תוכנית

התוכנית מפרטת את תוכנית הגנים והשטחים הירוקים המוגנים, ואת השטחים המיועדים לבנייה. התוכנית כוללת את השטחים המוגנים, ואת השטחים המיועדים לבנייה.



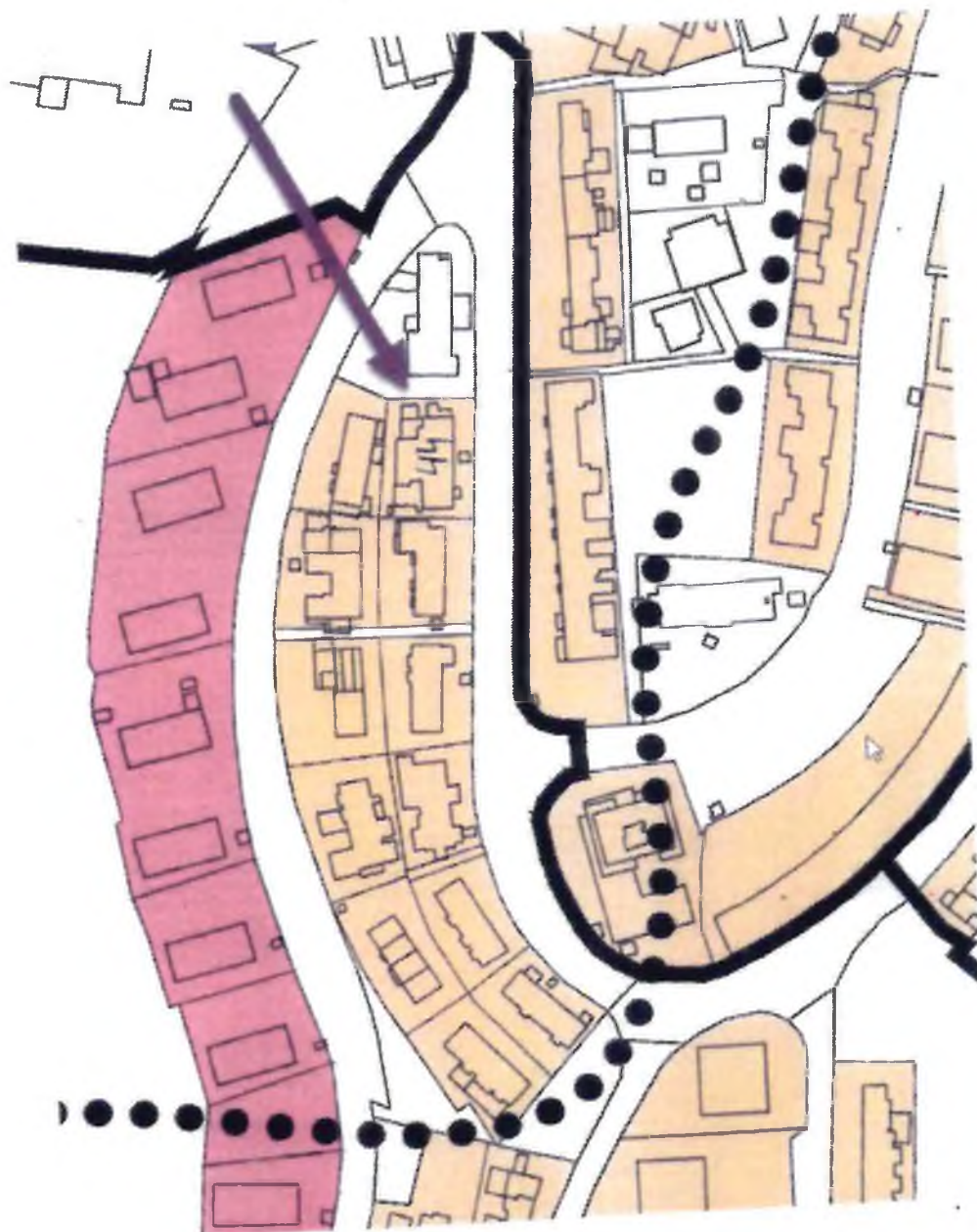
תוכניות התחדשות עירונית בירושלים רחוב אורוגואי מסומן בחץ



בתי הספר מסומנים בחץ



בנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכז המתחמים וגבוהה יותר בשולי המתחמים ולאורך צידים ראשיים. תכנון להתחדשות עירונית במתחם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. יתאפשר תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי ע"י הגדלת זכויות הבניה, מספר הקומות והתכסית עד 130% מהמותר ע"פ סעיף 5 לתכנית המתאר, כאשר אחד משלושת המרכיבים (% בניה, מס' קומות, תכסית) תיב להשאיר ללא תוספת בכל מגרש. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו. תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכסית מצומצמת וחלופה המציעה תכסית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מכונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות ההתחדשות עירונית.	שיכונים בעלי 2-5 קומות.
--	--------------------------------



נספח 8 - בחירת משרד עו"ד

Dr Abraham Turgman Adv

מאת: Dani Baruch <Dani.Baruch@amdocs.com>
נשלח: יום שני 14 אוגוסט 2023 15:13
אל: Adv Abraham Turgman
נושא: FW: אורוגואי 44- ירושלים - בקשה ליצוג דיירים בפרוייקט פינני בינוי

היי עו"ד ד"ר אברהם תורגמן

ראה מטה מייל מ-2 משרדי העורכי דין - שבקבלים בברכה את בחירתינו בהם לטובת התחדשות עירונית - כרגע לטובת 3 בניינים 44 א ו 46

תודה רבה
דני ברוך
052-614-8707

From: <e0507320858@gmail.com> אלי תוסיה כהן
Sent: Sunday, August 13, 2023 7:49 PM
To: <dan@halpert-law.co.il> עו"ד דן הלפרט
Cc: Dani Baruch <Dani.Baruch@amdocs.com>; Royi A <halit11395@gmail.com> הלית תוסיה-כהן; <royia12@gmail.com> נעמי קרמר - משרד עוד דן; <adivov3120@gmail.com> עדי תמר מזכירה; <danibaruch@gmail.com> דני ברך; <adi@halpert-law.co.il> עדי מנור - משפטנית; <naomi@halpert-law.co.il> הלפרט
Subject: Re: אורוגואי 44 ירושלים - בקשה ליצוג דיירים בפרוייקט פינני בינוי

CAUTION: This email is from an external source. Please do not open any unknown links or attachments.

ערב טוב לכולם

מצטרף לדברי הברכה של חברי עו"ד דן הלפרט, בנוגע לבחירת שני המשרדים כמייצגים. אנו נשמח לשתף פעולה מול משרד דן הלפרט לתועלת בעלי הדירות. בהצלחה לכולם!

בברכה,
אלי תוסיה כהן, עו"ד

ETC

אלי תוסיה כהן ושות' משרד עורכי דין
ELI TOUSSIA COHEN & CO. LAW OFFICES

טל. 077-2031186 // מייד: 050-7320858 // פקס: 077-2100952

רח' אגריפס 42, קומה 3, ת.ד. 28004, ירושלים 94301

42 Agrippas St., 3rd Floor, P.O Box 28004, Jerusalem 94301

קראו עוד אודות המשרד באתר: www.toussia-cohen.com

בתאריך יום א', 13 באוג' 2023 ב-19:30 מאת עו"ד דן הלפרט <dan@halpert-law.co.il>

דני וכולם שלום,

תודה רבה על הודעתכם המשמחת.

אנו ניצור קשר עם תוסיה ונעדכן בקרוב.

שבוע טוב

בברכה,

היכנסו לאתרנו: <http://www.halpert-law.co.il>

DH
דן הלפרט
משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דן הלפרט, עורך דין | נוטריון, מגשר ובורר
מוסמך במשפטים (LL.M), מנהל עסקים (B.A.)
Dan Halpert, Adv. | Notary, Mediator & Arbitrator
LL.M, B.A. Business Management



03 - 944 8811
03 - 944 8822
dan@halpert-law.co.il
רח' בר כוכבא 23 בני-ברק

הסידע הכלכלי בהודעה זו כסוף לחיסון עורך דין - לקוח ונעדר לשימוש של הגמון הנכבד לעיל ולחלק "הגמון".
אם מקבלת הודעה זו אינך הגמון והנך מודיעים לך בזאת כי כל הפצה, פרסום או העמקה של הודעה זו אסורים בהחלט.
אם קיבלת הודעה זו בטעות, נא הודיעו מיד לדואר האלקטרוני של השולח ומחקי עותק של הודעה זו.

From: Dani Baruch <Dani.Baruch@amdocs.com>
Sent: Sunday, August 13, 2023 12:32 PM
To: Royi A <royia12@gmail.com>; אלי תוסיה כהן <halit11395@gmail.com>; עדי תמר מזכירה <e0507320858@gmail.com>; 'danibaruch@gmail.com' <danibaruch@gmail.com>; <dan@halpert-law.co.il>; נעמי קרמר - משרד עו"ד דן הלפרט <naomi@halpert-law.co.il>
Subject: אורוגואי 44 ירושלים - בקשה ליצוג דיירים בפרוייקט פינזי בינוי

שלום רב למשרדים עו"ד תוסיה כהן ועו"ד דן הלפרט

הנציגים והפעילים מעוניינים שתייצגו אותנו בפרוייקט פינזי בינוי, כשלב ראשון בניה ויציאה למכרז יזמים

נשמח מאוד אם תשתפו פעולה לטובת היצוג ותנחו אותנו מה השלבים הבאים – גם אם אתם צריכים כמה ימים שבועות להתארגן נשמח לעדכון השלב הבא

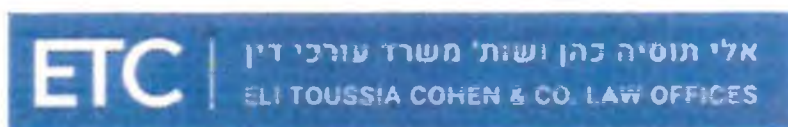
תודה רבה ושבוע טוב

דני ברוך

052-614-8707

This email and the information contained herein is proprietary and confidential and subject to the Amdocs Email Terms of Service, which you may review at <https://www.amdocs.com/about/email-terms-of-service>

בברכה,
אלי תוסייה כהן, עו"ד



טל. 077-2031186 // נייד: 050-7320858 // פקס: 077-2100952
רח' אגריפס 42, קומה 3, ת.ד. 28004, ירושלים 94301
42 Agrippas St., 3rd Floor, P.O Box 28004, Jerusalem 94301

קראו עוד אודות המשרד באתר: www.toussia-cohen.com

המידע הכלול בהודעה זו, לרבות כלל המסמכים המצורפים אליה, הינו חסוי ומיועד לשימוש של המכונים בלבד. אם הודעה זו אינה מיועדת אליך, הנני מודיעך בזאת, כי קריאתה, הפצתה, העתקתה וכל שימוש אחר בתוכן הודעה זו אסורים בהחלט. אם קיבלת הודעה זו בטעות, אנא הודיעני על כך מיד טלפונית, וכן השמיד הודעה זו על צרופותיה. מודה לך מראש על שיתוף הפעולה.



This email and the information contained herein is proprietary and confidential and subject to the Amdocs Email Terms of Service, which you may review at <https://www.amdocs.com/about/email-terms-of-service>

ירושלים
יא' אלול תשפ"ג
28 אוגוסט 2023

לכל מאן דבעי

הנדון: בניין ברחוב אורוגוואי 44 בירושלים

אני החתום מטה מהנדס בניין, מספר רישיון 104601 מצרף חוות דעת לעניין עמידות הבניין לרעידות אדמה במצבו הנוכחי ברחוב אורוגוואי 44 בירושלים כמו כן, לאור תוספת הבניה כפי שמוצגת בתוכנית מספר 101-1072545.

תיאור הבניין:

הבניין הקיים בעל שתי קומות מגורים, עם 8 יח"ד מקורה בגג רעפים. ע"פ בדיקה ויזואלית וע"פ עיון בתוכנית נספח הבינוי, הבניין הינו בעל גיאומטריה מלבנית עם סימטריה אופקית ואנכית, עם קירות גזירה בשני כיוונים X ו Y בשתי הקומות.

התאמה לתקן רעידות אדמה 413:

קירות המעטפת בוצעו כקירות מורכבים מאבן חיצונית עם גב בטון. הקירות יצוקים בנדבכים ("שורות-שורות").
בשיטת בנייה זו לא בוצעו רשתות זיון בקירות.
יתכן וישנם בקירות הבטון עמודי חיזוק (ריכוז מוטות זיון – בדרך כלל 4 מוטות ורטיקליים בקוטר 12 מ"מ בתוך חישוקים בקוטר 6 מ"מ כל 20-30 ס"מ).
אני משער שמנת הזיון בקירות כמעט אפסית. ולכן הקירות אינם משיכיים ואינם עונים לדרישות התקן לרעידות אדמה.
יסודות הבניין גם הם לא תוכננו לעומסים נוספים הנובעים מרעידות אדמה.
לאור זאת והעובדה שהבניין נבנה לפני 1980 ואינו עומד בתקנים החדשים לרעידות אדמה, הבניין אינו יכול לספוג זעזועים עוצמתיים וע"פ התקנים של ימינו הבניין לא ישרוד לאחר רעידת אדמה.

תוספת הבנייה המוצעת מתוכננת ברובה על גבי הבניין הקיים, תוספת זו מגדילה את מסת הבניין באופן משמעותי ובעקבות כך יגדלו הכוחות האופקיים עקב רעידות אדמה.

יצוין שללא כל קשר לרעידות אדמה, קיים חשש גדול כי ללא חיזוק הבניין כמתבקש, הבניין במצבו לא יוכל לעמוד בהרחבות ובוודאי לא בקומה נוספת.
וזאת מכיוון שגם קירות הבניין וגם יסודות הבניין ללא זיון מתאים לתוספת המשקל המתוכנן.
כאמור בשנים בו נבנה הבניין מנת הזיון, הן ביסודות והן בקירות הוא אפסי וכל תוספת משקל על הבניין הקיים תגרום לסדקים ולשקיעת היסודות.

אופן חיזוק הבניין:

עבודת החיזוק תכלול חיזוק יסודות הבניין אשר יושתתו בסלע דבר המצריך חפירה/חציבה בצמוד לקירות הקיימים הן מבחוץ והן מתוך הבתים.
כנגד הקירות הקיימים יש לצקת קירות בטון מזוין לכל גובה המבנה ולחברם בקוצים לקירות ולתקרות הקיימים. חלק מחיזוק הבניין יהיה תוספת הבנייה המוצעת כגון עמודות מנדים.
חיזוקים אלו מחייבים שימוש ברכוש המשותף ויש לקבל הסכמות שכנים לכך.
בנייה זו מאוד אגרסיבית ומקשה על החיים בבניין.

שלומי נסים
מהנדס רישוי
דש 104660000
שלומי נסים

תמונות מבניין אורוגואי 44 קרית יובל ירושלים

תמונת 1-4 מראה כללי של הבניין

נספח 9 - תמונות



תמונות הבניין 44 ושכנו 44א



תמונות 5-12 של הדירות עצמן

כניסה לדירה 3 למטה ומעליה דירה 7



יציאות מדירה 3



יציאה מדירה מספר 3

דירה 1 למטה ומעליה דירה 5



דירה 3 ומעליה דירה 7
(הפנימיות - המצופות אבן הן דירה 2 ו- 6 מעליה)



דירה 1 למטה מימין ומעליה דירה 5





דירה 4 למטה (לא הורחבה) ומעליה דירה 8



דירה 4 שלא הורחבה



דירה 4 חזית עם יחידת דיור חורגת מקו הבניין

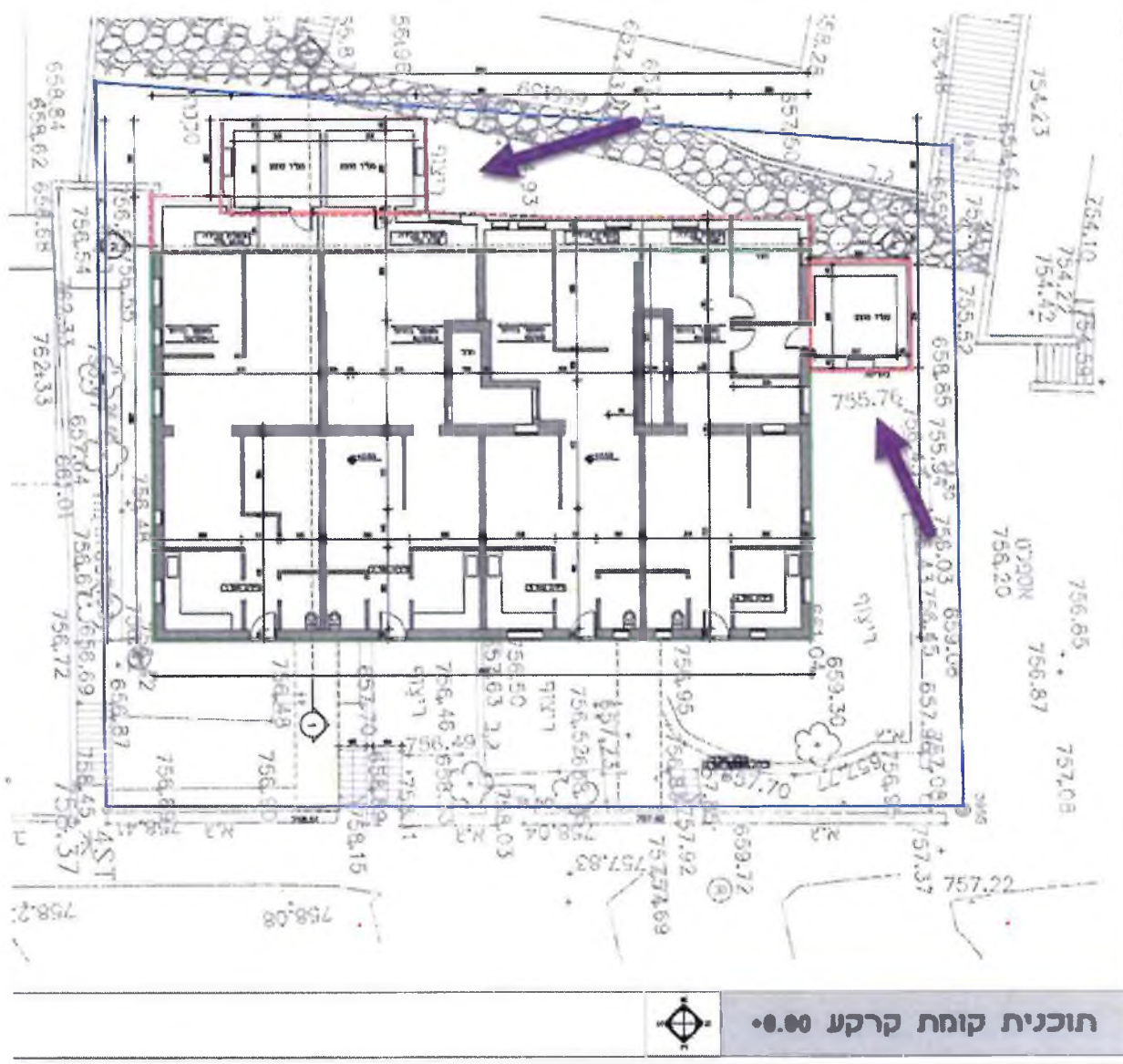


דירה 5 – חזית



נספח 01 - ממדים חדר מתוך חדר

תוכנית ממדים בקומת הקרקע – חדר מתוך חדר וחסידת חלונות





ירושלים, י"ד באלול תשפ"ג

31 אוגוסט 2023

בס"ד

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

במסירה ידנית

ובאופן מקוון באתר

א.מ.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה לתמ"מ מספר 101-1072545
להרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' אורגוואי 44 ירושלים
שביום 20/3/2023 הוחלט להפקידה

להלן מצ"ב

1. כתב התנגדות
2. פרטי המתנגדים לא לפרסום!
3. ייפוי כח מהמתנגדים
4. תצהירי המתנגדים
5. נספחים 1-10 לכתב ההתנגדות

בכבוד רב,

ד"ר אברהם תורגמן, עו"ד
ב"כ המבקשים



א. רקע:

1. מדובר בבניין שנבנה בשנת 1959 כשיכון עמידר – בית מזמיל ובו 8 יח"ד בשתי קומות, כחלק משכונה שכל בתיה ישנים מאוד ונבנו לפני 1980.

2. כל הבניין, הדירות וכל הרכוש המשותף היו תחילה בבעלות קרן קיימת לישראל (לפי "צו רישום בית בפנקס בתים משותפים" מ- 6/4/1959).

3. בין השנים 2016-2018 הדירות הועברו מקק"ל לבעלות (מכר) לדיירים, כך שלכל דייר יש 2/16 מהרכוש המשותף כולו (לא ידוע על קיום הסכם שיתוף!).

4. בשנת 1972 ובשנת 1981 בוצעו תוספות בנייה ב-7 מהדירות המקוריות.

5. רק הדירות המקוריות (41 מ"ר כל אחת) מופיעות בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים. כך המצב גם בנסח הטאבו של כל הבניין מיום 15/12/2021. וכך המצב גם בנסחי טאבו מיום 10/8/2023. כלומר, התוספות שנבנו כאמור, לא נרשמו מעולם במרשם המקרקעין עד היום הזה.

העתקי צו בית משותף ונסחי טאבו מ-15/12/2021 ו-10/8/2023 מצ"ב ומסומנים 1, 2, 3 ו-4.

6. א. הבקשה לתמ"מ שבנדון הוגשה על ידי 4 דיירים, כולם מקומה ב, חרף התנגדות כל מרשיי כולם מקומה א (קרקע). לכן, גם אם התמ"מ תאושר, והמבקשים ירצו לממשה, הרי שבהתאם לחוק המקרקעין סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין בסימן ג1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה (להלן, "החוק"), כל בקשה להיתר בניה שתוגש מחייבת הסכמת כל 8 דיירי הבניין. אולם, לאור הפגיעה בזכויות הקנייניות ובזכויות הבניה של מרשיי, שלפי תוכנית זו רק המבקשים נהנים ממנה ולא המתנגדים, לא יהיה ניתן לאשרה.

7. אנשים מבוגרים: זאת ועוד, מרשיי כולם אנשים מבוגרים (גילאי +70-80), חלקן אלמנות (גב' ברוך וגב' נדר), אינם בקו הבריאות והם או דייריהם גרים בכתובת זו מזה עשרות בשנים. לכן, כל בנייה בבניין זה, לפי התוכנית המבוקשת, תפגע קשות בזכויות הקנייניות שלהם, באורח חייהם ובבריאותם באופן בלתי הפיך.
8. מצב הבניין: כאמור, מדובר בבניין ישן מאוד, הבנוי טלאי על טלאי ומהווה צלקת בשכונה. בנוסף, הוא אינו עומד בפני רעידות אדמה וטעון פתרון יסודי.

ב. נימוקי ההתנגדות:

1. חוסר היתכנות תכנונית: מצב הבניין, גילו, צורתו ומיקומו (ראו "תרשים סביבה" ו"תרשים התמצאות" בתוכנית שהוגשה) מהווים נימוק כבד משקל לחוסר

היתכנות של התוכנית המבוקשת. שכן, מדובר בבניין ישן מאוד שלא מתאים ולא יעמוד בבנייה המוצעת מכל בחינה, סביבתית, תכנונית, הנדסית או ביצועית. העתק תרשים סביבה וסביבתו מתוכנית התמ"מ המבוקשת מצ"ב ומסומן 5

2. **פגיעה פוטנציאלית:** התכנית המבוקשת מהווה פגיעה פוטנציאלית בניצול הקרקע במקום של הבניין ושל אלו שבקרבתו, בכך שהיא תפגע ואף תמנע את מימוש התוכנית העירונית להתחדשות יובלים גנים" הכוללת, בין היתר, את רחוב אורוגואי עם הבניינים 44-54. זו תוכנית ההתחדשות שעיריית ירושלים מקדמת ומובילה בקרית יובל, כחלק מכלל התוכניות בכל העיר.

יודגש כי מרשיי, יחד עם עוד כמה בניינים סמוכים, מקדמים זה מכבר תוכנית להתחדשות עירונית של "פינוי בינוי" ברחוב אורוגואי, בהתאם לתוכנית יובלים גנים. בימים האחרונים הם אף בחרו במשרד עורכי דין להכנת מכרז קבלנים-יזמים למימוש הרעיון. לכן, די בכך לפסול הבקשה המבוקשת כדי לא לשים לאל הפתרון הכולל לטובת הכל, ללא גחמות אישיות וכוונות עשיית עושר ולא במשפט.

העתק חלק מתכנית יובלים גנים כולל מצ"ב ומסומן 6
העתק ההתכתבות לבחירת משרד עורכי דין להתחדשות עירונית מצ"ב ומסומן 7

3. **חוסר היתכנות הנדסית:** בהתאם לחוות דעת מהנדס הקונסטרוקציה שלומי נסים מיום 28/8/2023, הבניין לא יכול לעמוד מבחינה הנדסית בתוכנית הבנייה המבוקשת. לדעתו "מנת הזיון בקירות היא כמעט אפסית ולכן הקירות אינם משיכיים ואינם עונים לדרישות התקן לרעידות אדמה". ובנוסף, הבניין נבנה לפני 1980 כך ש"אינו עומד בתקנים החדשים לרעידות אדמה...". כמו כן, מהנדס הקונסטרוקציה קובע כי חיזוק הבניין יחייב "חיזוק יסודות הבניין אשר יושתתו בסלע... וכנגד הקירות הקיימים יש לצקת קירות בטון מזויין לכל גובה הבניין...". כך ש"בנייה זו מאוד אגרסיבית ומקשה על החיים בבניין". ומרשיי לא יסכימו לו. זאת ועוד, מהנדס הקונסטרוקציה מדגיש כי: "יצוין שללא כל קשר לרעידות אדמה, קיים חשש גדול כי ללא חיזוק הבניין כמתבקש, הבניין במצבו לא יוכל לעמוד בהרחבות ובוודאי לא בקומה נוספת. וזאת מכיוון שגם קירות הבניין וגם יסודות הבניין ללא זיון מתאים לתוספת המשקל המתוכנן".

דומה כי, גם בלי כל נימוק נוסף, די בטיעוני מהנדס הקונסטרוקציה, הברורים לחלוטין, כדי לפסול תוכנית זו על הסף. על אחת כמה וכמה, אם נוסיף את הפגיעה בזכויות הקנייניות ובזכויות הבנייה של מרשיי ועל חשבונם. כאשר כל התוכנית נובעת רק מתאוות בצע של המבקשים שרצונם להגדיל את דירותיהם על חשבון מרשיי ועל חשבון בריאותם.

העתק חוות דעת מהנדס הקונסטרוקציה מצ"ב ומסומן 8

ב.4 צלקת ברחוב ובשכונה: עיון בתמונות 1-4 של הבניין המדובר ובתמונות 5-12 של הדירות, מראה כי הבניין והדירות בנויים כטלאי על טלאי, מלפנים, מאחור, מלמעלה, מלמטה ומהצדדים 6. כל דייר בנה לעצמו הרחבה. חלק הוסיפו גם מחסן, מפרסות מרוצפת, קירות הפרדה בקו המגרש, תוך סיפוח של שטחי רכוש משותף ועוד. לכן, כבר במצב הקיים **הבניין נראה כסלאמס**. לכן, כבר במצבו זה הוא מהווה **צלקת ברחוב ובשכונה**. בנוסף, התוכנית המבוקשת רק מטעה וזורה חול בעיניים, כי אין בינה למציאות שתהיה לפיה, ולא כלום. לכן, אם תוכנית זו תאושר, **הצלקת רק תגדל ותונצח**, ותהיה **בכיה לדורות** ואסור לתת יד לכך. *העתק של תמונות של הבניין, דירותיו והבניין הצמוד לו מצ"ב ומסומן 9*

ב.5 פגיעה חמורה בדירות מרשיי: לפי התוכנית המבוקשת **ייבנו ממדים בצמוד לקירות הדירות של מרשיי** באופן שאלו יבנו כ"**חדר מתוך חדר**" בדירות 1, 2 ו-4, ובנוסף **הם יחסמו חלונות קיימים** (ראו תוכנית קומת קרקע המצ"ב, כמסומן בחצים). במצב כזה גם החדר הקיים **ינוטרל וגם החלון שבו ייחסם**. בכך בעצם מרשיי רק מפסידים בתוכנית זו ורק המבקשים יהנו. לפיכך, לא ניתן להעלות על הדעת לאשר התמ"מ המבוקשת. ואכן, די בפגיעות אלו כדי לדחותה על הסף. *העתק תוכנית קומת הקרקע מתוך תוכנית התמ"מ המבוקשת מצ"ב ומסומן 10*

ב.6 פגיעה באיכות חיים ובבריאות: ככל שתוכנית התמ"מ המבוקשת תאושר וגם תוגש לפיה בקשה להיתר בנייה, הרי שמלבד הפגיעה בזכויות הקניין והבנייה של מרשיי, זו תהפוך את חייהם לגיהנום מכל בחינה. וזאת, בגלל **המפגעים שיהיו במהלך הבנייה וכתוצאה ממנה, מפגעים שיגרמו למרשיי פגיעה באיכות החיים, בבריאותם הפיסית והנפשית**. וביתר פרוט:

- **רעש:** הבנייה לפי התוכנית הנדונה **תגרום באופן וודאי לרעש חזק וממושך**. הרעש יהיה בלתי נסבל בכל קנה מידה למרשיי המבוגרים בשל מצבם הבריאותי וכך תיפגע באופן וודאי גם איכות חייהם ובריאותם, כולל פגיעה בגינה ובחצר המשותפת של הבית, תמנע גישה וטיפול בדודי השמש.
- **לכלוך ואבק:** הבנייה המבוקשת תהפוך את הבניין כולו ואת קומת הקרקע בפרט **לאתר בנייה ותגרום באופן וודאי לכלוך ואבק רבים ובלתי פוסקים** לאורך זמן רב מאוד. **הלכלוך והאבק** יפגעו באופן וודאי ובלתי הפיך במרשיי ובדיירי הבניינים השכנים, שאינם בעלי יכולת להתבטא ולפעול. הפגיעה בחייהם בערוב ימיהם, חמורה שבעתיים, ותקצר חייהם.
- **חסימת מעבר וגישה:** לפי התוכנית אמור להיבנות גשר וגרם מדרגות מעל דירה 3. הדבר **ימנע ויפגע בגישה הנוחה הקיימת לדירה זו**, בה מתגוררת

אלמנה בודדה ומבוגרת. בנוסף, אלו גם יחשיכו את הדירות בקומת קרקע וגם יסכנו את הדיירת המבוגרת, שגם כך ההליכה קשה לה.

■ **חניה וביוב:** כבר היום יש מצוקת חניה ומערכת הביוב של הבניין סובלת מסתימות תכופות. תוספת בנייה, ובוודאי של קומה נוספת, רק תחמיר המצב!

ב.7 דרך המלך: לכן, לאור האמור לעיל ולאור מצב הבניין כאמור, **דרך המלך** הנכונה היא **תוכנית פינוי בינוי** (במסגרת כמה בניינים או לחוד) ולמצער **תמ"א 38**, ולא תוכנית גרידית של דיירים תאבי בצע על חשבון דיירים אחרים.

ג. טענות פרטניות:

ג.1 משפחת נדר דירה 1: גב' נדר טוענת ובצדק כי הגג בתוספת שלה הוא פרטי, ולכן על הרוצה להשתמש בו לשלם בעבורו דבר שלא נלקח כלל בתוכנית המבוקשת.

ג.2 משפחת מרקובסקי דירה 2: לטענתם, מיום השיפוץ בדירה 6 שמעליהם, מופיעים בדירה 2 כל הזמן **סדקים והצבע מתקלף**. לכן, אם וכאשר תאושר הבנייה המבוקשת אלו רק **יחריפו ויתגברו** דבר שיגרום להם נזקים וסבל רבים.

ג.3 משפחת ברוך דירה 3: כבר היום הטיח בדירה מתקלף ונופל. בדרך נס טיח במקלחת שנפל בימים אלו לא פגע במבקשת כי בדיוק יצאה מהמקלחת. לכן, כל בנייה בבניין תגרום בהכרח החרפת המצב ותסכן הדיירת המבוגרת.

ג.4 משפחת מזרחי דירה 4: המרפסת של משפ' גוסטה לוי (דירה 8) בנויה מעל הגג של דירה 4 ולה אין לה רצפה נפרדת אלא זו מחוברת עם התקרה של דירה 4. לכן, הריסת המרפסת הקיימת תיפער חור בתקרה של דירה 4 אחרי שהם כבר בנו ההרחבה שלהם. משפ' גוסטה לא הסכימו לכל פתרון שהוצע להם.

ד. מכל האמור לעיל עולה בבירור ולמעלה מכל ספק כי התוכנית המבוקשת בחטא יסודה ודינה להידחות על הסף מכל אחד מהנימוקים שפורטו, ועל אחת כמה וכמה מכל הנימוקים יחדיו.

ה. אשר על כן, יש לאמץ הגישה לפיה, הדרך הנכונה שהיא דרך המלך מכל הבחינות, ולטובת כל הצדדים, הרחוב והשכונה, היא השתלבות בתוכנית יובלים גנים להתחדשות עירונית, פינוי בינוי או תמ"א 38. בכך, כולם - המבקשים, המתנגדים, הבניינים הסמוכים, הרחוב, השכונה כולה ולבטח גם העירייה, שזו מדיניותה בעיר בכלל, ובשכונת קרית היובל בפרט, יהיו **מרוצים ונשכרים. ובא לציון גואל.**

בכבוד רב,

ד"ר אברהם תורגמן, עו"ד
ב"כ המתנגדים



ירושלים, י"ד באלול תשפ"ג

31 אוגוסט 2023

בס"ד

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

במסירה ידנית

ובאופן מקוון באתר

א.מ.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה לתמ"מ מספר 101-1072545

להרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' אורוגוואי 44 ירושלים

שביום 20/3/2023 הוחלט להפקידה

להלן פרטי המתמגדים במסמך נפרד שלא לפרסום באתר העירייה

1. שושנה נדר - דירה 1, ת.ז. 73793531,

2. גדעון ישראל מרקובסקי - דירה 2, ת.ז. 056079346,

3. דגנית מרקובסיק - דירה 2, ת.ז. 057434876,

4. פנינה ברוך - דירה 3, ת.ז. 047187430,

5. מאיר חיי מזרחי - דירה 4, ת.ז. 50865971,

6. מלכה מזרחי - דירה 4, ת.ז. 51738383,

בכבוד רב,

ד"ר אברהם תורגמן, עו"ד
ב"כ המבקשים

נספח 1 - צו בית משותף

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים

מאת הפקיד המוסמך בהתאם להוראות חוק בתים משותפים, חשי"ב-1952

תיק 260/59 סח

במ. 708/59

אחרי שעיינתי בכל המסמכים והתסריטים שהוגשו בתיק הנ"ל; ולאחר שהבעלים הרשומים חתמו על הבקשה לרשום את הבית על חלקה 106 בגוש 30415 הרשומה בלשכת רושם הקרקעות בירושלים, בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות החוק הנ"ל;

ולאחר שהוכח לי כי בנייתו של הבית נסתיימה אחרי תחילת תוקפו של

החוק הנ"ל;

אי-לזאת הנני גוזק את הצו לרשום את הבית שבגוש "עמידר" בית מזמיל, ירושלים, בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות סעיף 9 לחוק בתים משותפים.

1. הבית הוא בגן 2 קומות: קומה א' מכילה 4 דירות וקומה ב' מכילה 4 דירות; בסה"כ 8 דירות.

א. קומה א':

1. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות א' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/1
2. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ב' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/2
3. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ה' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/3
4. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ו' ושטח רצפתה 41.00 מ"ר תקבל מספר משנה 106/4

ב. קומה ב':

5. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ג' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/5
6. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ד' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/6
7. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ז' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/7
8. דירה בת 2 חדרים ושרותים המסומנת בחסריט באות ח' ושטח רצפתה 39.05 מ"ר תקבל מספר משנה 106/8

ג. הרכוש המשותף:

- 106/9 הרכוש המשותף מקבל מספר משנה

ד. הבעלות:

1. כל דירה ודירה חירשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל.
2. הרכוש המשותף אף הוא יורשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל כדלקמן:

(1/4)

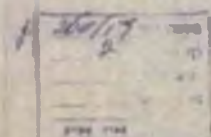
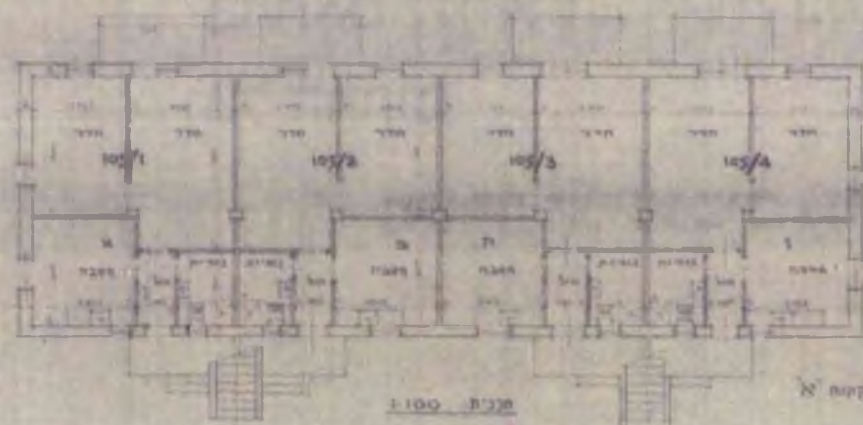
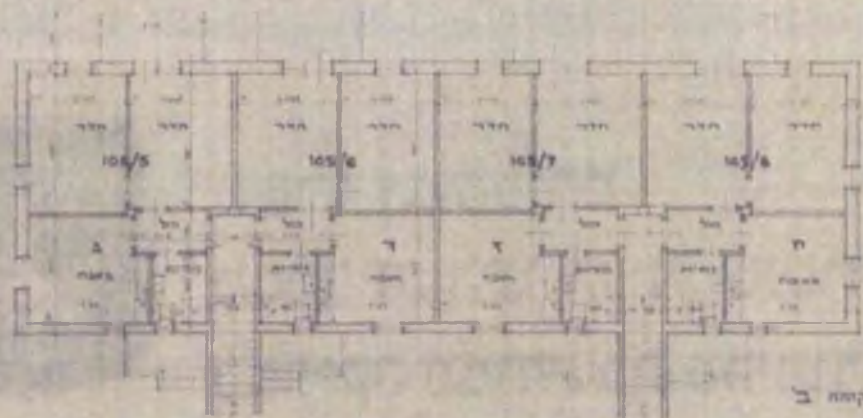
105/1	2	חלקים מתוך 16	חלקים לדירה מספר משנה
105/2	2	" "	" " " " 16
105/3	2	" "	" " " " 16
105/4	2	" "	" " " " 16
105/5	2	" "	" " " " 16
105/6	2	" "	" " " " 16
105/7	2	" "	" " " " 16
105/8	2	" "	" " " " 16

בדף רישום של הרכוש המשותף בעמודה הערות יש לרשום על-יד כל חלק מהחלקים הנ"ל את מספר הדירה שחלק זה ברכוש המשותף צמוד אליה. בסמוכין בדף רישום של כל דירה בעמודה "הערות רושם הקרקעות" יש לרשום את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה הדירה.

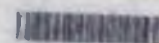
בתוקף סמכותי לפי סעיף 27 (ג) של החוק אני ממנה בזאת את "עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל, בע"מ, לשמש נציגות הבית עד שחיכון הנציגות הראשונה לפי הוראות ההסכם.

צו רישום זה ניתן בירושלים ביום 26 לחודש ז'ריר שנת 1959.

מאיר סופר
פקיד מוסמך בהתאם להוראות חוק
בחיים משוחזרים, חשי"ג-1952



שיכון עמידר בית מזמיל

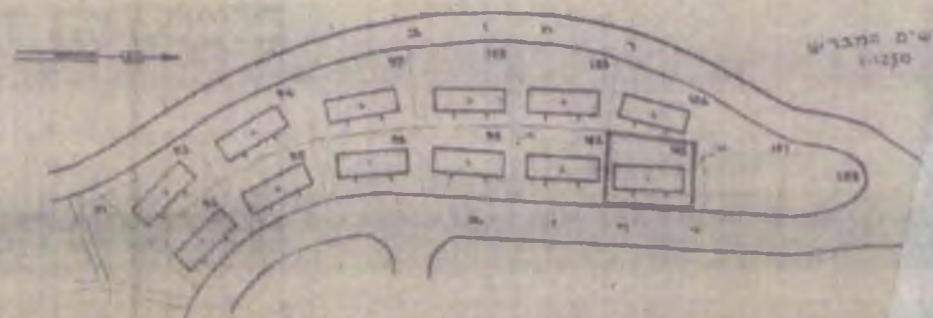


250-1950-1.03

30415
105
בית עמידר
קקל

570/59

חומר	כמות	יחידה	ערך	הערות
1	1.00	מ"ר	1.00	
2	1.00	מ"ר	1.00	
3	1.00	מ"ר	1.00	
4	1.00	מ"ר	1.00	
5	1.00	מ"ר	1.00	
6	1.00	מ"ר	1.00	
7	1.00	מ"ר	1.00	
8	1.00	מ"ר	1.00	
9	1.00	מ"ר	1.00	
10	1.00	מ"ר	1.00	
11	1.00	מ"ר	1.00	
12	1.00	מ"ר	1.00	
13	1.00	מ"ר	1.00	
14	1.00	מ"ר	1.00	
15	1.00	מ"ר	1.00	
16	1.00	מ"ר	1.00	
17	1.00	מ"ר	1.00	
18	1.00	מ"ר	1.00	
19	1.00	מ"ר	1.00	
20	1.00	מ"ר	1.00	
21	1.00	מ"ר	1.00	
22	1.00	מ"ר	1.00	
23	1.00	מ"ר	1.00	
24	1.00	מ"ר	1.00	
25	1.00	מ"ר	1.00	
26	1.00	מ"ר	1.00	
27	1.00	מ"ר	1.00	
28	1.00	מ"ר	1.00	
29	1.00	מ"ר	1.00	
30	1.00	מ"ר	1.00	
31	1.00	מ"ר	1.00	
32	1.00	מ"ר	1.00	
33	1.00	מ"ר	1.00	
34	1.00	מ"ר	1.00	
35	1.00	מ"ר	1.00	
36	1.00	מ"ר	1.00	
37	1.00	מ"ר	1.00	
38	1.00	מ"ר	1.00	
39	1.00	מ"ר	1.00	
40	1.00	מ"ר	1.00	
41	1.00	מ"ר	1.00	
42	1.00	מ"ר	1.00	
43	1.00	מ"ר	1.00	
44	1.00	מ"ר	1.00	
45	1.00	מ"ר	1.00	
46	1.00	מ"ר	1.00	
47	1.00	מ"ר	1.00	
48	1.00	מ"ר	1.00	
49	1.00	מ"ר	1.00	
50	1.00	מ"ר	1.00	
51	1.00	מ"ר	1.00	
52	1.00	מ"ר	1.00	
53	1.00	מ"ר	1.00	
54	1.00	מ"ר	1.00	
55	1.00	מ"ר	1.00	
56	1.00	מ"ר	1.00	
57	1.00	מ"ר	1.00	
58	1.00	מ"ר	1.00	
59	1.00	מ"ר	1.00	
60	1.00	מ"ר	1.00	
61	1.00	מ"ר	1.00	
62	1.00	מ"ר	1.00	
63	1.00	מ"ר	1.00	
64	1.00	מ"ר	1.00	
65	1.00	מ"ר	1.00	
66	1.00	מ"ר	1.00	
67	1.00	מ"ר	1.00	
68	1.00	מ"ר	1.00	
69	1.00	מ"ר	1.00	
70	1.00	מ"ר	1.00	
71	1.00	מ"ר	1.00	
72	1.00	מ"ר	1.00	
73	1.00	מ"ר	1.00	
74	1.00	מ"ר	1.00	
75	1.00	מ"ר	1.00	
76	1.00	מ"ר	1.00	
77	1.00	מ"ר	1.00	
78	1.00	מ"ר	1.00	
79	1.00	מ"ר	1.00	
80	1.00	מ"ר	1.00	
81	1.00	מ"ר	1.00	
82	1.00	מ"ר	1.00	
83	1.00	מ"ר	1.00	
84	1.00	מ"ר	1.00	
85	1.00	מ"ר	1.00	
86	1.00	מ"ר	1.00	
87	1.00	מ"ר	1.00	
88	1.00	מ"ר	1.00	
89	1.00	מ"ר	1.00	
90	1.00	מ"ר	1.00	
91	1.00	מ"ר	1.00	
92	1.00	מ"ר	1.00	
93	1.00	מ"ר	1.00	
94	1.00	מ"ר	1.00	
95	1.00	מ"ר	1.00	
96	1.00	מ"ר	1.00	
97	1.00	מ"ר	1.00	
98	1.00	מ"ר	1.00	
99	1.00	מ"ר	1.00	
100	1.00	מ"ר	1.00	



השרה
השרה

2.0

השרה
השרה



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

משרד המשפטים
המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית

Geoda

07 Aug 2006 10:54:31 +02:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 2 - נסח טאבו 15/12/2021

תאריך: 15/12/2021
י"א טבת תשפ"ב
שעה: 10:46

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 324863

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30415 חלקה: 105

הרכוש המשותף

רשומות	שטח במ"ר	תת חלקה	תקנה	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	804.00	9	מצוי	535/1959	260/59

הערות: במ רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנה מצוי או תקנה מאכסם יש לעיין בתיק הפעולה.

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.00	ראשונה	2/16

בעלות

מכר	מיר צדוק	ת.ז.	4965541	בשלמות	23877/2017/3
-----	----------	------	---------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	23877/2017/4
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.00	ראשונה	2/16

בעלות

מכר	מרקובסקי דגית	ת.ז.	57434870	1 / 2	23877/2017/5
מכר	מרקובסקי גדעון	ת.ז.	56079346	1 / 2	23877/2017/5

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	23877/2017/6
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.00	ראשונה	2/16

בעלות

מכר	בורך ברוך	ת.ז.	4671137	1 / 2	19313/2018/11
מכר	בורך פינה	ת.ז.	4718743	1 / 2	19313/2018/11

15/12/2021
י"א סבת תשפ"ב
שעה: 10:46

תאריך

נסח מס' 324863

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

משרד המשפטים



وزارة العدل 1

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30415 חלקה: 105

הערות

19313/2018/12	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1980		

תת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
2/16	ראשונה	41.00

בעלויות

535/1959	בשלמות	קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
----------	--------	------------------	-----------------

חכירות

6512/2016/8	1 / 2	5086597	ת.ז.	מזרחי מאיר	תיקון תנאים בשכירות
6512/2016/8	1 / 2	5173838	ת.ז.	מזרחי מלכה	תיקון תנאים בשכירות
בשלמות	חלק ברכוש:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2053	תאריך סיום:	ראשית

תת חלקה 5

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
2/16	שניה	39.05

בעלויות

23877/2017/7	בשלמות	13057179	ת.ז.	מרצאס הוס	מכר
--------------	--------	----------	------	-----------	-----

הערות

23877/2017/8	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 6

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
2/16	שניה	39.05

בעלויות

23877/2017/9	בשלמות	052626041	ת.ז.	מזרחי חוד	מכר
--------------	--------	-----------	------	-----------	-----

15/12/2021
י"א טבת תשפ"ב
שעה: 10:46

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



324863

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30415 חלקה: 105

משכנתאות

28150/2013/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

23877/2017/10	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל				
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
2/16	39.05	שניה

בעלויות

19313/2018/13	1 / 2	031581234	ת.ז.	ליונס גדעון ישראל	מכר
19313/2018/13	1 / 2	326943271	ת.ז.	ליונס גועדל	מכר

משכנתאות

23275/2007/2	בשלמות	520022690	חברה	בנק אדריס למשכנתאות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

19313/2018/14	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל				
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 8

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
2/16	39.05	שניה

בעלויות

19313/2018/15	1 / 2	6514472	ת.ז.	לוי גוסטה	מכר
19313/2018/15	1 / 2	91681	ת.ז.	לוי יצחק	מכר

הערות

19313/2018/16	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל				
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

סוף נתונים

15/12/2021
י"א סבת תשפ"ב
שעה: 10:46

תאריך

324863

נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
(LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS)
سجل الحقوق والحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30415 חלקה: 105

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

שולמה אגרה

10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:54

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



192724

נסח מס'

נספח 3 - נסח טאבו רגיל - ברוך

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	41.00	2/16

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
החלק בנכס 1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
החלק בנכס 1 / 2					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19313/2018/12	09/07/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	804.00
תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	9
שטר יוצר	תיק יוצר
535/1959	260/59

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.
יש לעיין בתיק הפעולה.

סוף נתונים

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

תאריך
10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:54

נסח מס' 192724

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



192695

נסח מס'

נספח 4 - נסח היסטורי - ברוך

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבטלות)

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	41.00	2/16

בעלויות

שטר מבטל		תאריך ביטול	סוג שטר
19313/2018/11		09/07/2018	רישום שוטף
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
535/1959 X	03/05/1959	רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
					החלק בנכס 1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19313/2018/11	09/07/2018	מכר	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
					החלק בנכס 1 / 2

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
6512/2016/5		13/03/2016		רישום שוטף	
636/1982 X	28/01/1982	העברת שכירות ותיקון תנאים	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
				החלק בזכות	
				1 / 2	
שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
6512/2016/5		13/03/2016		רישום שוטף	
636/1982 X	28/01/1982	העברת שכירות ותיקון תנאים	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
				החלק בזכות	
				1 / 2	

10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



192695 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים
(כולל רשומות מבוטלות)

גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תאריך סיום	בתנאי שטר מקורי	רמת חכירה	X
31/03/2008	904/1959/0	ראשית	
החלק בנס	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	
בשלמות			
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל			X

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
6512/2016/6		13/03/2016	רישום שוטף		
6512/2016/5 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
			החלק בזכות		
			1 / 2		
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
6512/2016/6		13/03/2016	רישום שוטף		
6512/2016/5 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
			החלק בזכות		
			1 / 2		
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תאריך סיום			
ראשית	904/1959/0	31/03/2057			
	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות		
שטרי תיקון: 6512/2016					
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
19313/2018/11		09/07/2018	רישום שוטף		
6512/2016/6 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך ברוך	ת.ז.	4671137
			החלק בזכות		
			1 / 2		
שטר מבטל	שטר	תאריך ביטול	סוג שטר		
19313/2018/11		09/07/2018	רישום שוטף		
6512/2016/6 X	13/03/2016	תיקון תנאים בשכירות	ברוך פנינה	ת.ז.	4718743
			החלק בזכות		
			1 / 2		

תאריך
10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 192695

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס בתיים משותפים
(כולל רשומות מבוטלות)
גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

תאריך סיום	תאריך ביטול	רמת חכירה	X
31/03/2057	904/1959/0	ראשית	
החלק בנס		חכירה מהוונת	
בשלמות	קיימת הגבלה בירושה	קיימת הגבלה בהעברה	
	שטרי תיקון: 6512/2016, 6512/2016		
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל			X

הערות			
סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
רישום שוטף	22/02/1995	3403/1995	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	X
3056/1995	14/02/1995	הערה לפי סעיף 11(א), (1) מס הכנסה ירושלים (2) לפקודת המסים	
		סכום	
		22,512 ₪	
על החכירה של: ברוך ברוך			X

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19313/2018/12	09/07/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הרכוש המשותף			
רשויות	שטח במ"ר	תקנות	מצי
עיריית ירושלים	804.00	תת חלקות מס' מקורי	9
		תיק יוצר	260/59
שטר יוצר	535/1959		

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצי או תקנון מוסכם.
יש לעיין בתיק הפעולה.

סוף נתונים

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

תאריך
10/08/2023
כ"ג אב תשפ"ג
שעה: 10:41
נסח מס' 192695

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سجل الحقوق والتسوية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

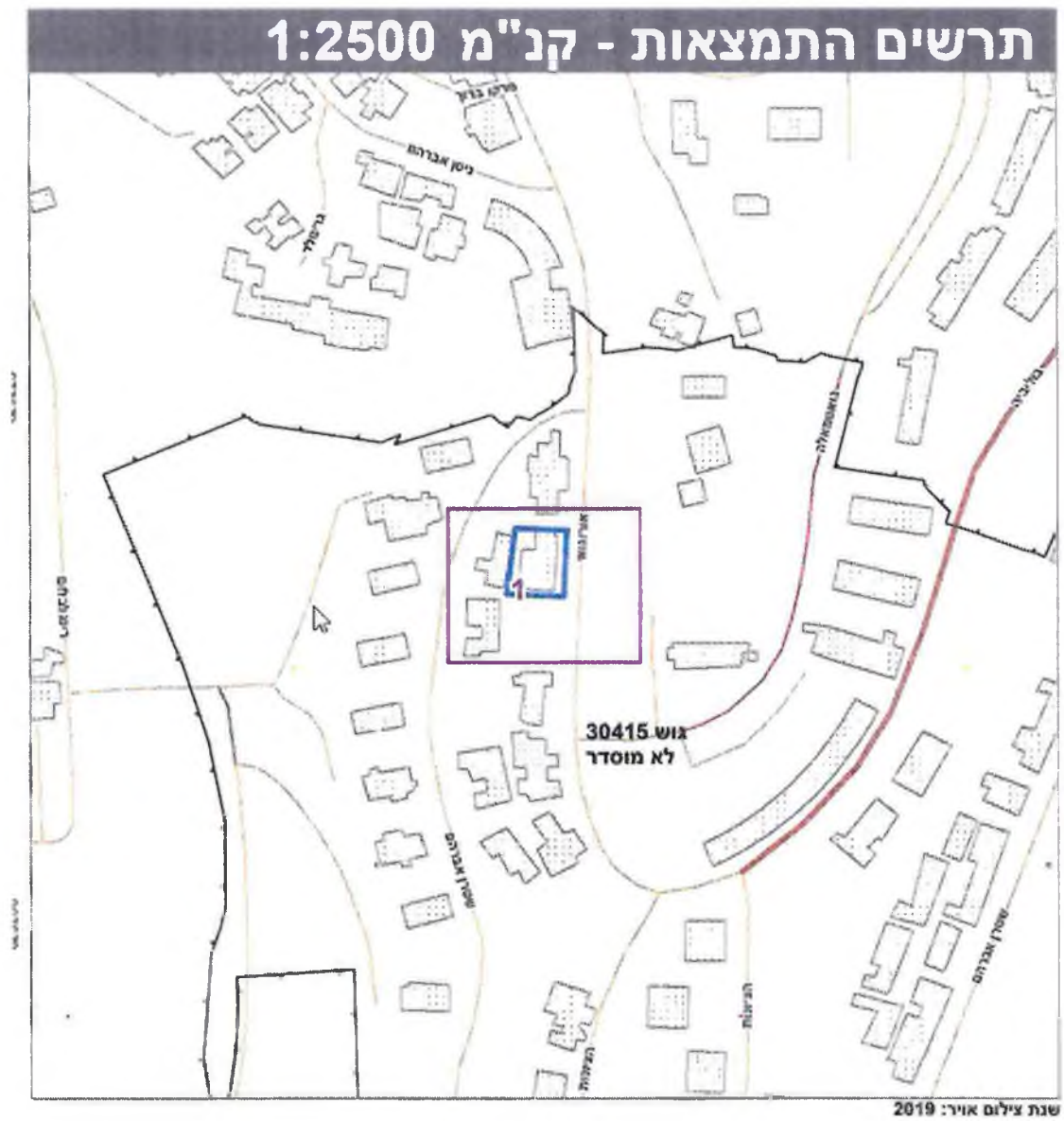


לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס בתיים משותפים
(כולל רשומות מבוטלות)
גוש: 30415 חלקה: 105 תת חלקה: 3

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח 5 - תרשים סביבה

תרשים סביבה ותצלום הבית בסביבתו



תרשים סביבה - קנ"מ 1:600



5 / 1520

051829

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקיות
30415	חלק	105	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 15.07.2021 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

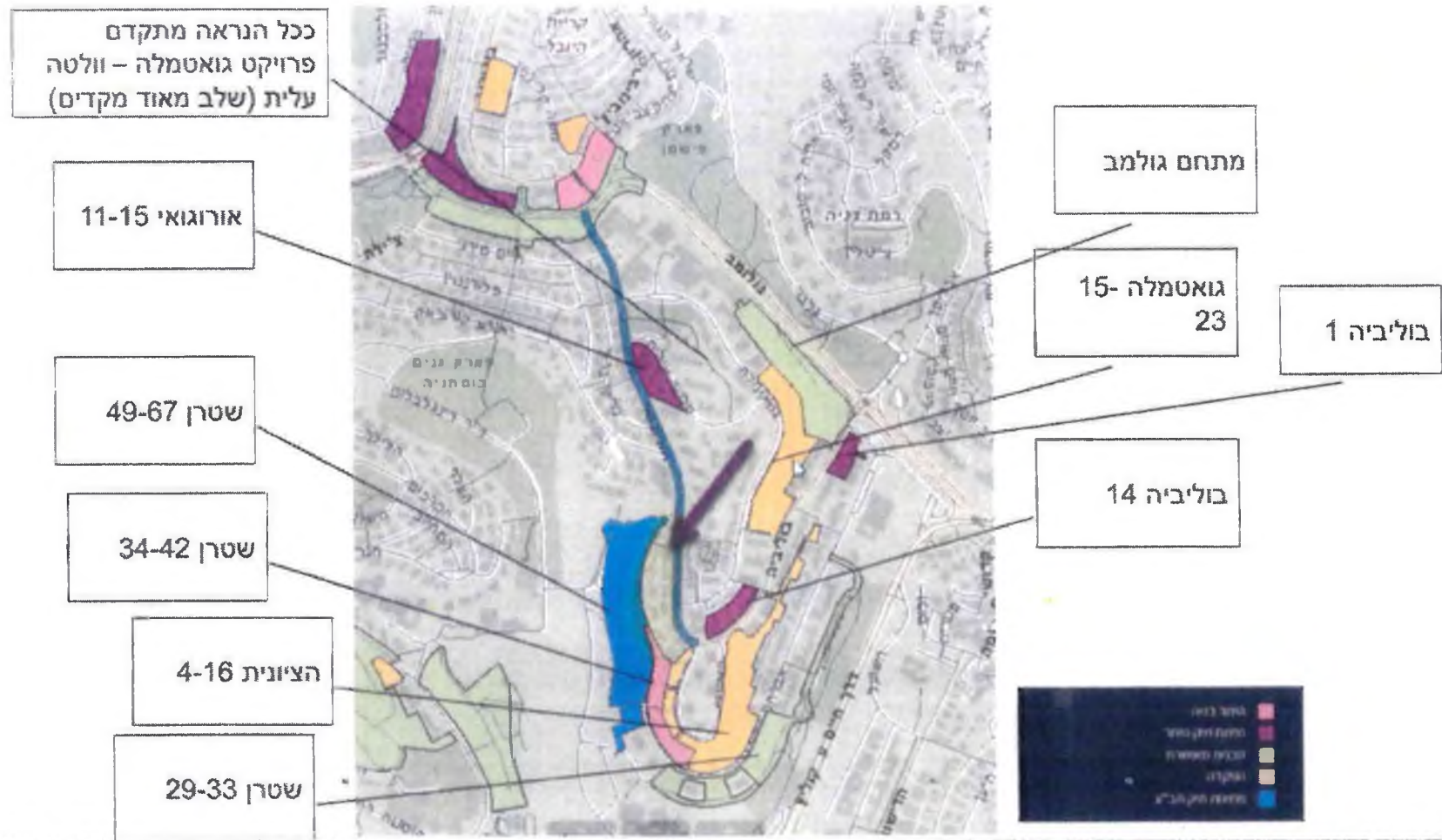
אסום בירג ואנב	1551	חתימה	תאריך
שם המודד	מספר רשיון		

מסלול חשבוני: 101-107/542. מסלול נדרשת הישרות: 0

תרשים סביבה - קנ"מ 1:600



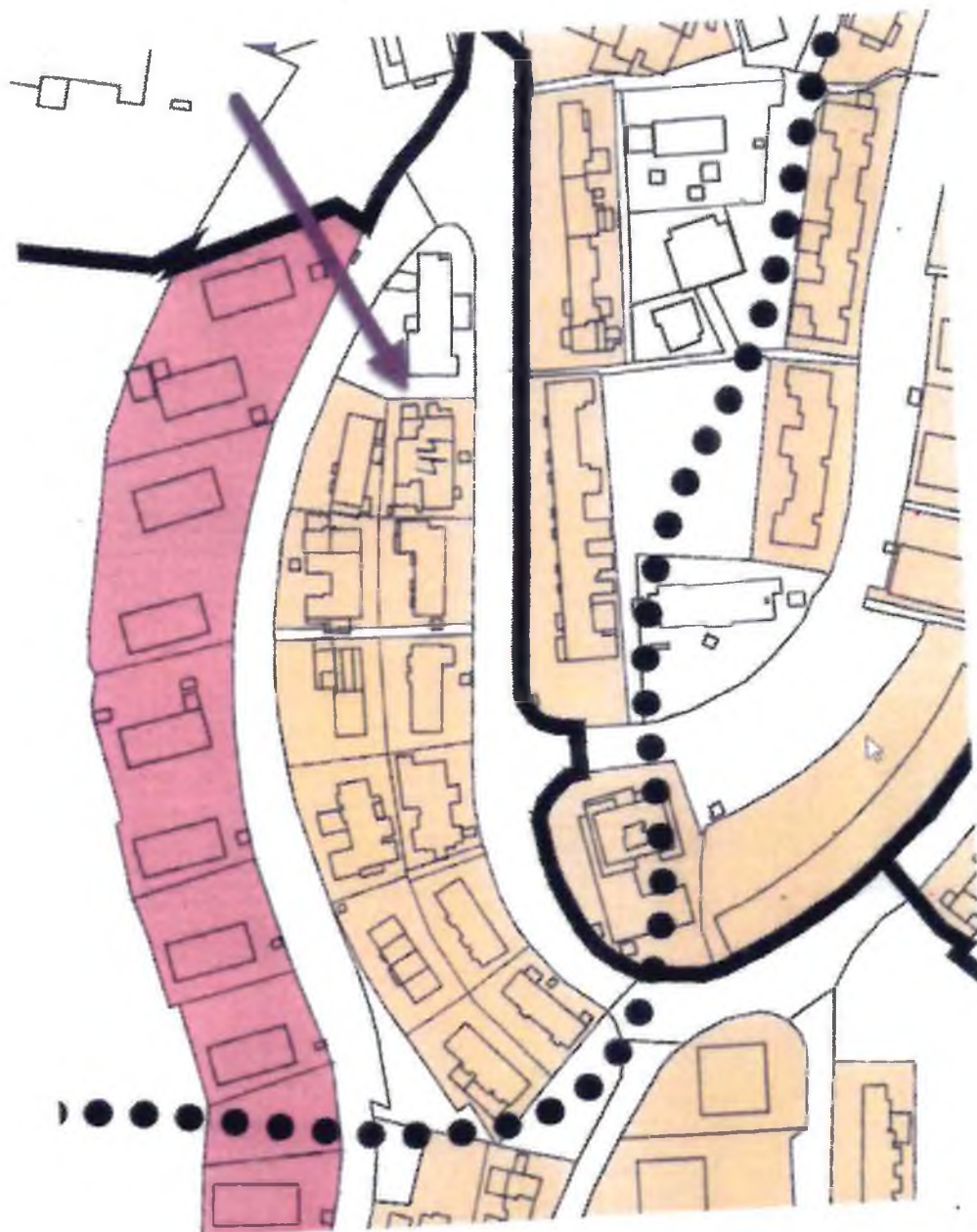
תוכניות התחדשות עירונית בירושלים רחוב אורוגואי מסומן בחץ



בתי הספר מסומנים בחץ



בנייה מרקמית, נמוכה יותר במרכז המתחמים וגבוהה יותר בשולי המתחמים ולאורך צידים ראשיים. תכנון להתחדשות עירונית במתחם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. יתאפשרו תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי ע"י הגדלת זכויות הבניה, מספר הקומות והתכסית עד 130% מהמותר ע"פ סעיף 5 לתכנית המתאר, כאשר אחד משלושת המרכיבים (% בניה, מס' קומות, תכסית) תיב להשאיר ללא תוספת בכל מגרש. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו. תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכסית מצומצמת וחלופה המציעה תכסית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מכונים קיימים, תתאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות ההתחדשות עירונית.	שיכונים בעלי 2-5 קומות.
---	--------------------------------



נספח 8 - בחירת משרד עו"ד

Dr Abraham Turgman Adv

מאת: Dani Baruch <Dani.Baruch@amdocs.com>
נשלח: יום שני 14 אוגוסט 2023 15:13
אל: Adv Abraham Turgman
נושא: FW: אורוגואי 44- ירושלים - בקשה ליצוג דיירים בפרוייקט פינני בינוי

היי עו"ד ד"ר אברהם תורגמן

ראה מטה מייל מ-2 משרדי העורכי דין - שבקבלים בברכה את בחירתינו בהם לטובת התחדשות עירונית - כרגע לטובת 3 בניינים 44 א ו 46

תודה רבה
דני ברוך
052-614-8707

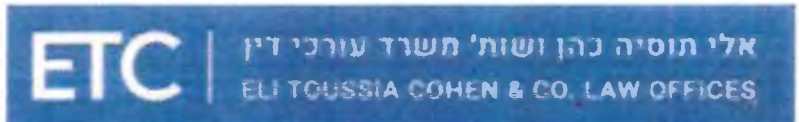
From: <e0507320858@gmail.com> אלי תוסיה כהן
Sent: Sunday, August 13, 2023 7:49 PM
To: <dan@halpert-law.co.il> עו"ד דן הלפרט
Cc: Dani Baruch <Dani.Baruch@amdocs.com>; Royi A <halit11395@gmail.com> הלית תוסיה-כהן; <royia12@gmail.com> נעמי קרמר - משרד עוד דן; <adivov3120@gmail.com> עדי תמר מזכירה; <danibaruch@gmail.com> דני ברך; <adi@halpert-law.co.il> עדי מנור - משפטנית; <naomi@halpert-law.co.il> הלפרט
Subject: Re: אורוגואי 44 ירושלים - בקשה ליצוג דיירים בפרוייקט פינני בינוי

CAUTION: This email is from an external source. Please do not open any unknown links or attachments.

ערב טוב לכולם

מצטרף לדברי הברכה של חברי עו"ד דן הלפרט, בנגע לבחירת שני המשרדים כמייצגים.
אנו נשמח לשתף פעולה מול משרד דן הלפרט לתועלת בעלי הדירות.
בהצלחה לכולם!

בברכה,
אלי תוסיה כהן, עו"ד



טל. 077-2031186 // מייד: 050-7320858 // פקס: 077-2100952
רח' אגריפס 42, קומה 3, ת.ד. 28004, ירושלים 94301
42 Agrippas St., 3rd Floor, P.O Box 28004, Jerusalem 94301
קראו עוד אודות המשרד באתר: www.toussia-cohen.com

בתאריך יום א', 13 באוג' 2023 ב-19:30 מאת עו"ד דן הלפרט <dan@halpert-law.co.il>

דני וכולם שלום,

תודה רבה על הודעתכם המשמחת.

אנו ניצור קשר עם תוסיה ונעדכן בקרוב.

שבוע טוב

בברכה,

היכנסו לאתרנו: <http://www.halpert-law.co.il>

DH
דן הלפרט
משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דן הלפרט, עורך דין | נוטריון, מגשר ובורר
מוסמך במשפטים (LL.M), מנהל עסקים (B.A.)
Dan Halpert, Adv. | Notary, Mediator & Arbitrator
LL.M, B.A. Business Management



03 - 944 8811
03 - 944 8822
dan@halpert-law.co.il
רח' בר כוכבא 23 בני-ברק

הסידע הכלכלי בהודעה זו כסוף לחיסון עורך דין - לקוח ונעדר לשימוש של הגמטן הנזכר לעיל ולחלף "הגמטן".
אם מקבלת הודעה זו אינך הגמטן רגנן מודיעים לך בזאת כי כל הפצה, פרסום או העמקה של הודעה זו אסורים בהחלט.
אם קיבלת הודעה זו בטעות, נא הודיעו מיד לדואר האלקטרוני של השולח ומחקר עותק של הודעה זו.

From: Dani Baruch <Dani.Baruch@amdocs.com>
Sent: Sunday, August 13, 2023 12:32 PM
To: Royi A <royia12@gmail.com>; אלי תוסיה כהן <halit11395@gmail.com>; עדי תמר מזכירה <e0507320858@gmail.com>; 'danibaruch@gmail.com' <danibaruch@gmail.com>; <dan@halpert-law.co.il>; נעמי קרמר - משרד עו"ד דן הלפרט <naomi@halpert-law.co.il>
Subject: אורוגואי 44 ירושלים - בקשה ליצוג דיירים בפרוייקט פיננו בינוי

שלום רב למשרדים עו"ד תוסיה כהן ועו"ד דן הלפרט

הנציגים והפעילים מעוניינים שתייצגו אותנו בפרוייקט פיננו בינוי, כשלב ראשון בניה ויציאה למכר יזמים

נשמח מאוד אם תשתפו פעולה לטובת היצוג ותנחו אותנו מה השלבים הבאים – גם אם אתם צריכים כמה ימים שבועות להתארגן נשמח לעדכון השלב הבא

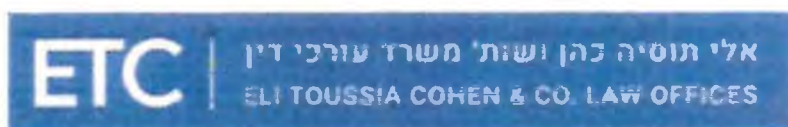
תודה רבה ושבוע טוב

דני ברוך

052-614-8707

This email and the information contained herein is proprietary and confidential and subject to the Amdocs Email Terms of Service, which you may review at <https://www.amdocs.com/about/email-terms-of-service>

בברכה,
אלי תוסייה כהן, עו"ד



טל. 077-2031186 // נייד: 050-7320858 // פקס: 077-2100952
רח' אגריפס 42, קומה 3, ת.ד. 28004, ירושלים 94301
42 Agrippas St., 3rd Floor, P.O Box 28004, Jerusalem 94301

קראו עוד אודות המשרד באתר: www.toussia-cohen.com

המידע הכלול בהודעה זו, לרבות כלל המסמכים המצורפים אליה, הינו חסוי ומיועד לשימוש של המכונים בלבד. אם הודעה זו אינה מיועדת אליך, הנני מודיעך בזאת, כי קריאתה, הפצתה, העתקתה וכל שימוש אחר בתוכן הודעה זו אסורים בהחלט. אם קיבלת הודעה זו בטעות, אנא הודיעני על כך מיד טלפונית, וכן השמיד הודעה זו על צרופותיה. מודה לך מראש על שיתוף הפעולה.



This email and the information contained herein is proprietary and confidential and subject to the Amdocs Email Terms of Service, which you may review at <https://www.amdocs.com/about/email-terms-of-service>

ירושלים
יא' אלול תשפ"ג
28 אוגוסט 2023

לכל מאן דבעי

הנדון: בניין ברחוב אורוגוואי 44 בירושלים

אני החתום מטה מהנדס בניין, מספר רישיון 104601 מצרף חוות דעת לעניין עמידות הבניין לרעידות אדמה במצבו הנוכחי ברחוב אורוגוואי 44 בירושלים כמו כן, לאור תוספת הבניה כפי שמוצגת בתוכנית מספר 101-1072545.

תיאור הבניין:

הבניין הקיים בעל שתי קומות מגורים, עם 8 יח"ד מקורה בגג רעפים. ע"פ בדיקה ויזואלית וע"פ עיון בתוכנית נספח הבינוי, הבניין הינו בעל גיאומטריה מלבנית עם סימטריה אופקית ואנכית, עם קירות גזירה בשני כיוונים X ו Y בשתי הקומות.

התאמה לתקן רעידות אדמה 413:

קירות המעטפת בוצעו כקירות מורכבים מאבן חיצונית עם גב בטון. הקירות יצוקים בנדבכים ("שורות-שורות").
בשיטת בנייה זו לא בוצעו רשתות זיון בקירות.
יתכן וישנם בקירות הבטון עמודי חיזוק (ריכוז מוטות זיון – בדרך כלל 4 מוטות ורטיקליים בקוטר 12 מ"מ בתוך חישובים בקוטר 6 מ"מ כל 20-30 ס"מ).
אני משער שמנת הזיון בקירות כמעט אפסית. ולכן הקירות אינם משיכיים ואינם עונים לדרישות התקן לרעידות אדמה.
יסודות הבניין גם הם לא תוכננו לעומסים נוספים הנובעים מרעידות אדמה.
לאור זאת והעובדה שהבניין נבנה לפני 1980 ואינו עומד בתקנים החדשים לרעידות אדמה, הבניין אינו יכול לספוג זעזועים עוצמתיים וע"פ התקנים של ימינו הבניין לא ישרוד לאחר רעידת אדמה.

תוספת הבנייה המוצעת מתוכננת ברובה על גבי הבניין הקיים, תוספת זו מגדילה את מסת הבניין באופן משמעותי ובעקבות כך יגדלו הכוחות האופקיים עקב רעידות אדמה.

יצוין שללא כל קשר לרעידות אדמה, קיים חשש גדול כי ללא חיזוק הבניין כמתבקש, הבניין במצבו לא יוכל לעמוד בהרחבות ובוודאי לא בקומה נוספת.
וזאת מכיוון שגם קירות הבניין וגם יסודות הבניין ללא זיון מתאים לתוספת המשקל המתוכנן.
כאמור בשנים בו נבנה הבניין מנת הזיון, הן ביסודות והן בקירות הוא אפסי וכל תוספת משקל על הבניין הקיים תגרום לסדקים ולשקיעת היסודות.

אופן חיזוק הבניין:

עבודת החיזוק תכלול חיזוק יסודות הבניין אשר יושתתו בסלע דבר המצריך חפירה/חציבה בצמוד לקירות הקיימים הן מבחוץ והן מתוך הבתים.
כנגד הקירות הקיימים יש לצקת קירות בטון מזוין לכל גובה המבנה ולחברם בקוצים לקירות ולתקרות הקיימים. חלק מחיזוק הבניין יהיה תוספת הבנייה המוצעת כגון עמודות מנדים.
חיזוקים אלו מחייבים שימוש ברכוש המשותף ויש לקבל הסכמות שכנים לכך.
בנייה זו מאוד אגרסיבית ומקשה על החיים בבניין.

שלומי נסים
מהנדס רישוי
דש 104660000
שלומי נסים

תמונות מבניין אורוגואי 44 קרית יובל ירושלים

תמונת 1-4 מראה כללי של הבניין

נספח 9 - תמונות



תמונות הבניין 44 ושכנו 44א



תמונות 5-12 של הדירות עצמן

כניסה לדירה 3 למטה ומעליה דירה 7



יציאות מדירה 3



דירה 1 למטה ומעליה דירה 5



דירה 3 ומעליה דירה 7
(הפנימיות - המצופות אבן הן דירה 2 ו- 6 מעליה)



דירה 1 למטה מימין ומעליה דירה 5



דירה 2 למטה ודירה 6 למעלה



דירה 4 למטה (לא הורחבה) ומעליה דירה 8



דירה 4 שלא הורחבה



דירה 4 חזית עם יחידת דיור חורגת מקו הבניין



דירה 5 – חזית



נספח 01 - ממדים חדר מתוך חדר

תוכנית ממדים בקומת הקרקע – חדר מתוך חדר וחסידת חלונות

