

א"פ פיצויי: 12/2023

(תקנות 2 ו-4)

תקנות התכנון והבניה (תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971
בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק

שם התכנית הסדרת יעודי קרקע במתחם קמיניץ, נוה יעקב
מס' התכנית 101-0314369 תחילת תקפה מיום 28.5.2021
אל הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
אני הח"מ: קריית קמיניץ בע"מ חברה מס' 510764566 ע"י שירין ברגותי-מלחם
המען אצל מלחם גיטליץ, עו"ד, רח' המלך ג'ורג' 16א, ירושלים
מבקש לשלם לי פיצויים בשל פגיעה במקרקעין בגוש 30647 חלקה 53 (מגרשים 4,5,6 לפי תכנית
2051ב) שנפגעו על ידי התכנית האמורה שלא בדרך הפקעה.

פירוט הזכות במקרקעין: בעלות: כמפורט בתביעה המצורפת

פירוט הפגיעה כמפורט בתביעה המצורפת

פירוט סכום הפיצויים כמפורט בתביעה המצורפת

אני מצרף בזה –

1. הערכת שמאי מקרקעין אורן אילוז מירושלים מתאריך כמפורט בתביעה המצורפת
2. כמפורט בתביעה המצורפת
- 3.
- 4.
- 5.

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
מ.ח. 28787
מלחם גיטליץ, עו"ד
המלך ג'ורג' 16א, ירושלים
מסדד עו"ד

חתימת המבקש

תאריך 12/9/2023

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

אישור

ביום הוגשה על ידי תביעה לפיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-
1965.

כל החלטה בדבר התביעה או כל הודעה אחרת תישלח לתוכנע בדואר.

חתימת מזכיר הועדה



**MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE**



**מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין**

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

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

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

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

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 12 ספטמבר, 2023

המחלקה להיטל השבחה

12-09-2023

נתקבל

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

במסירה יזנית ובדוא"ל

א.ג.כ.,

הנדון: תביעה לפיצויים לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה בגין ירידת ערך

עקב אישור תכנית 101-0314369

מגרשים 4,5 ו-6 לפי תכנית 2051ב'

גוש 30647, חלק מחלקה 53

חברת קרית קמיניץ בע"מ, חברה מס' 510764566

בשם מרשתנו, חברת קרית קמיניץ בע"מ, חברה מס' 510764566, אנו מתכבדים בזאת להגיש
מטעמה תביעה לפיצויים לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה בגין ירידת ערך במגרשים שלה,
הידועים כמגרשים מס' 4, 5 ו-6 לפי תכנית 2051ב', והכל כמפורט להלן.

מבוא

1. ענייננו בתביעה בגין ירידת ערך במקרקעי מרשתנו, אשר יועדו למגורים ערב אישור תכנית
101-0314369 (להלן: "התכנית הפוגעת"), ואילו עקב אישור התכנית הפוגעת, שונה ייעודם
לדרך.

2. התכנית הפוגעת הוצגה כתכנית המסדירה את המצב הקיים בשטחה, אף על פי ששינוי הייעוד
שנקבע במסגרתה, מנציח עוול אשר נכפה על מרשתנו, על ידי הנצחת השימוש במקרקעיה
לטובת דרך.

3. יודגש כי הפתרון התכנוני אשר נבחר במסגרת התכנית הפוגעת, לא היה מחוייב, ולא היה צפוי כלל וכלל, שעה שניתן היה בנקל להותיר את ייעוד המגורים על כנו ולאפשר את ניצול הזכויות במגרשי מרשתנו, תוך הסדרת דרכי גישה אחרות לשטחים השונים בגבול התכנית הפוגעת, או למצער קביעת זיקות הנאה לטובת מעבר. על אף האמור, התכנית הפוגעת נקטה בפתרון "הקל" אך "החמור ביותר" מבחינת הפגיעה במרשתנו, הלא הוא ביטול המגורים כליל וייעוד המגרשים לדרך.

4. התכנית אף התעלמה מזכויות מרשתנו בצורה בוטה, עת קבעה במסגרת הוראותיה, הוראות לאיחוד וחלוקה בהתייחס לחלק ממגרשי התכנית, אך לא כללה במסגרתם את מקרקעי מרשתנו, ובכך אף לא נעשה כל ניסיון להעניק לה קרקע חלופית, בתמורה לזכויות שבפועל נשללו ממנה עקב התכנית.

5. לתביעה זו מצורפת שומה מפורטת, ולפיה הפגיעה במקרקעי מרשתנו, עקב אישור התכנית הפוגעת, נאמדת בסך של 21,735,000 ₪ נכון למועד הקובע.

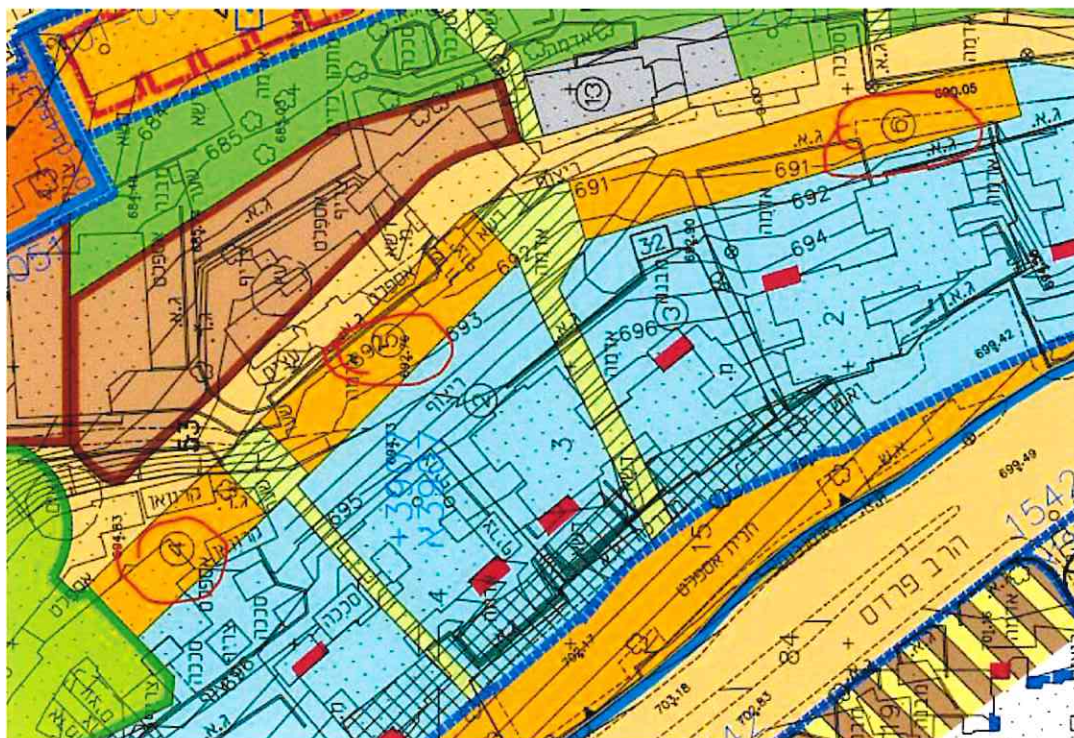
המסגרת החוקית

6. סעי' 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, קובע כדלקמן:

197. (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.
- (ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

המקרקעין מושא התביעה וייעודם במצב הקודם, ערב אישור התכנית הפוגעת

7. המקרקעין מושא התביעה מסומנים כמגרשים 4,5 ו-6 בתכנית 2051ב'. מגרשים אלה סומנו כדלקמן בתשריט המצב המאושר של תכנית 101-0314369 (התכנית הפוגעת):



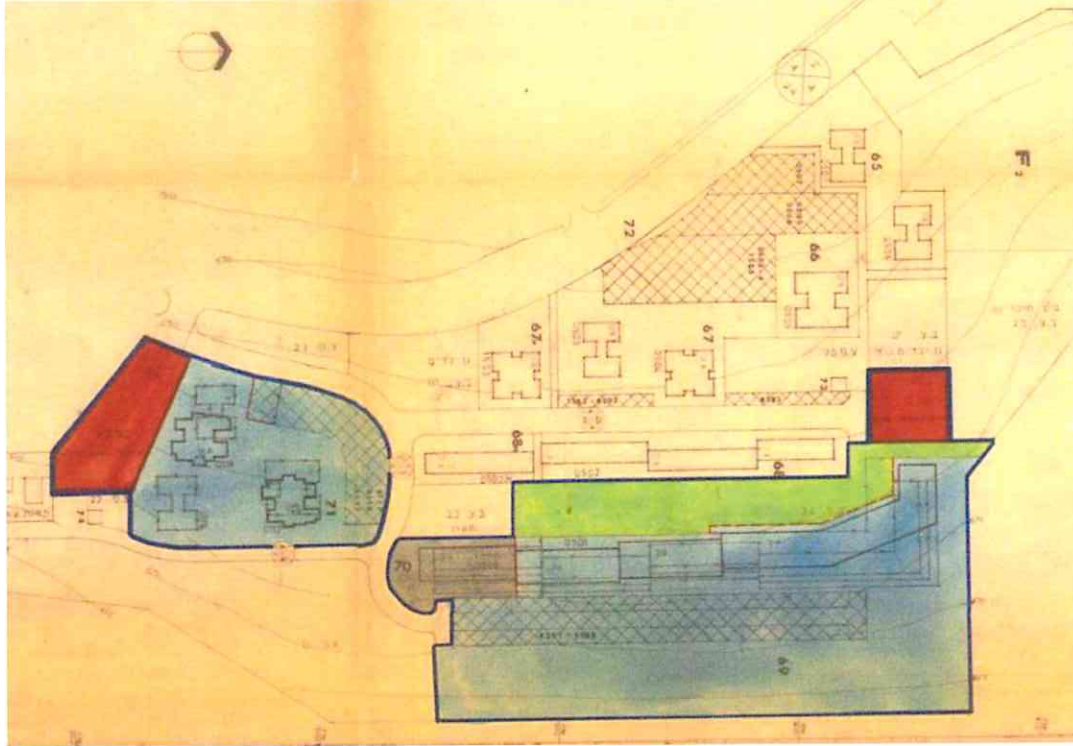
8. מגרשים 4,5 ו-6 מהווים חלק מחלקה 53 (לשעבר חלקה 42) בגוש 30647 (גוש לא מוסדר).
העתק נסח של חלקה 53 בגוש 30647 מצורף כחלק בלתי נפרד מתביעה זו ומסומן נספח 1.

9. מגרשים 4,5 ו-6 מיועדים על פי תכנית 2051ב', התכנית התקפה במקרקעין ערב אישור התכנית הפוגעת, למקרקעין בייעוד אזור מגורים 5, ומותרת בהם בניה של 21 קוטג'ים בשטח עיקרי כולל של 2,415 מ"ר, וזאת כמפורט להלן על פי הנתונים המופיעים בתשריט תכנית 2051ב':

מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר קוטג'ים למגרש	שטח ריצפה לרישוי (מ"ר)	עיקרי
4	416	4	460	
5	708	7	805	
6	920	10	1,150	

10. יודגש כי המגרשים הנ"ל מהווים חלק ממתחם של כ-33.5 דונם, אשר הוחכר למרשתנו על ידי רשות מקרקעי ישראל (ובשמה הקודם, מינהל מקרקעי ישראל), וזוהה כמגרשים 65-69

לפי תכנית 2051א. למען שלמות התמונה, להלן צילום מתוך תשריט תכנית 2051א, ובו סומנו מגרשים 65-69 הכוללים כאמור את שטחם של המגרשים מושא תביעה זו:



11. פירוט מלא לעניין כלל התכניות החלות על המקרקעין מושא התביעה, במצב הקודם, הובא במסגרת השומה המצורפת כחלק בלתי נפרד מתביעה זו ומסומנת **נספח 2**.

זכויות מרשתנו במקרקעין

12. מרשתנו כאמור החזיקה במועד תחילתה של התכנית הפוגעת, בזכויות החכירה במקרקעין מושא תביעה זו, וזאת כחלק ממתחם של כ- 33.5 דונם, אשר כולל את שטחם של מגרשים 65-69 לפי תכנית 2051א'.

13. כמפורט באישור הזכויות מיום 12/4/2022, זכויות החכירה המהוונות, בכלל המתחם הידוע כ- 65-69 לפי תכנית 2051א', ובכללו מגרשים 4,5 ו- 6 לפי תכנית 2051ב', רשומות על שם מרשתנו בשלמות.

העתק אישור הזכויות שהנפיקה רמ"י בגין זכויות החכירה של מרשתנו מצורף כחלק בלתי נפרד מתביעה זו ומסומן **נספח 3**.

14. למען שלמות התמונה, יצויין כי מרשתנו חתומה על הסכם פיתוח מיום 5/6/1978, עם רשות מקרקעי ישראל (ובשמה הקודם, מינהל מקרקעי ישראל), להקמת 252 יחידות דיור על כלל המתחם הידוע כאמור כמגרשים 65-69 לפי תכנית 2051א', כאשר זכויות הבניה מומשו כולן, למעט הזכויות במגרשים אשר סומנו כמגרשים 4,5 ו-6 בתכנית 2051ב'.
במסגרת הסכם הפיתוח שולמו דמי חכירה מהווים בגין מלוא הזכויות בגין השטח מושא הסכם הפיתוח.

העתק הסכם הפיתוח מיום 5/6/1978 מצורף כחלק בלתי נפרד מתביעה זו ומסומן נספח 4.

התכנית הפוגעת - תכנית מס' 101-0314369

15. תכנית מס' 101-0314369, תכנית להסדרת יעוד קרקע במתחם קמיניץ, נוה יעקב, פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 13/5/2023 (י.פ. 9609) (להלן: "המועד הקובע").

16. התכנית קודמה על ידי עיריית ירושלים, ונועדה ל:

"הסדרת יעודי קרקע בהתאם לקיים בשטח, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, קביעת הוראות להקמת בניין מגורים חדש ולתוספת בניה בשטח למבני ציבור שבתכנית".

(ר' סעי' 2.1 להוראות התכנית הפוגעת)

17. התכנית הפוגעת קבעה כי היא משנה את תכנית 2051 ב' בנושאים המפורטים בה. (ר' סעי' 1.6 להוראות התכנית).

18. לפי תשריט התכנית הפוגעת, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, שונה ייעודם של מגרשים 4, 5 ו-6 לייעוד "דרך מוצעת", וזאת כחלק ממגרש 110 לפי התכנית הפוגעת.

מהות הפגיעה

19. עיקר הפגיעה אשר נגרמה למגרשים 4, 5 ו-6 עקב אישור התכנית הפוגעת, נובע משינוי ייעודם ממגרשים המיועדים לאזור מגורים 5, לייעוד לדרך.

20. הפגיעה הנה חדה וברורה ומוערכת בסך של 21,735,000 ₪ נכון למועד הקובע, הכל כמפורט בשומה המצורפת כחלק בלתי נפרד מתביעה זו.

21. בשולי הדברים יצויין כי מרשתנו לא היתה שותפה להליכי קידום התכנית הפוגעת, ואף לא קיבלה הודעה לעניין קידום התכנית על מקרקעיה, על אף כי זהותה היתה ידועה לעיריית

ירושלים, אשר יזמה וקידמה את התכנית, ומשכך נמנעה ממנה הזכות להגיש התנגדות לתכנית.

22. כפי שצויין במבוא לתביעה זו, הפתרון בו נקטה התכנית הפוגעת, הנו דורסני, וכלל לא היה מחוייב, עת ניתן היה למצוא פתרונות תכנוניים שונים, שישמרו על ייעוד המגורים במגרשי מרשתנו, תוך הסדרת דרך גישה ראויה אחרת למגרשים השונים בשטחי התכנית הפוגעת.

23. הפגיעה עקב אישור התכנית הפוגעת הנה בלתי מידתית בעליל, וככל הנראה נבעה מתוך מחשבה כי מגרשים 4, 5 ו-6 הנם בבעלות ציבורית ולא פרטית.

24. מכל מקום, מרשתנו זכאית לפיצוי מלא בגין הפגיעה בזכויותיה וירידת ערך מקרקעיה.

25. השומה המצורפת ותביעה זו, מתייחסת לפיצויים בגין ירידת הערך בלבד, וכל זכויות מרשתנו בגין פיצויי ההפקעה, שמורות לה.

לסיכום

26. הועדה הנכבדה מתבקשת לקבוע כי מרשתנו זכאית לפיצויים בגובה 21,735,000 ₪ נכון למועד הקובע, הכל כמפורט בשומה המצורפת כחלק בלתי נפרד מתביעה זו.

עפר גיטליץ, עו"ד

בכבוד רב
ובברכת שנה טובה,

שירן ברגותי-מלחם, עו"ד

נסח 1

12/09/2023
כ"ו אלול תשפ"ג
שעה: 09:08

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



223649

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30647 חלקה: 53

הנכס נוצר ע"י שטר:	897/2017	מיום:	09/01/2017	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	20,349.00

גבולות

צפון	עפ"י תצ"ר מס' 1784/2015
דרום	עפ"י תצ"ר מס' 1784/2015
מזרח	עפ"י תצ"ר מס' 1784/2015
מערב	עפ"י תצ"ר מס' 1784/2015

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30647 חלקה 42

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
897/2017/1	09/01/2017	חלוקה	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3104/2022/1	18/01/2022	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית ירושלים
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7863 מיום 2.7.2018 עמוד 9420			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28669/2022/1	27/06/2022	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 10603 מיום 20.6.2022 עמוד 8321 (ח"נ)			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
34306/2022/1	28/07/2022	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית ירושלים
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 10676 מיום 20.7.2022 עמוד 10070			

סוף נתונים

12/09/2023
כ"ו אלול תשפ"ג
שעה: 09:08

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



223649

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30647 חלקה: 53

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 16.00 ש"ח

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין, והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעטוק
חן קרטן
עמי עיני

- ירידת ערך –

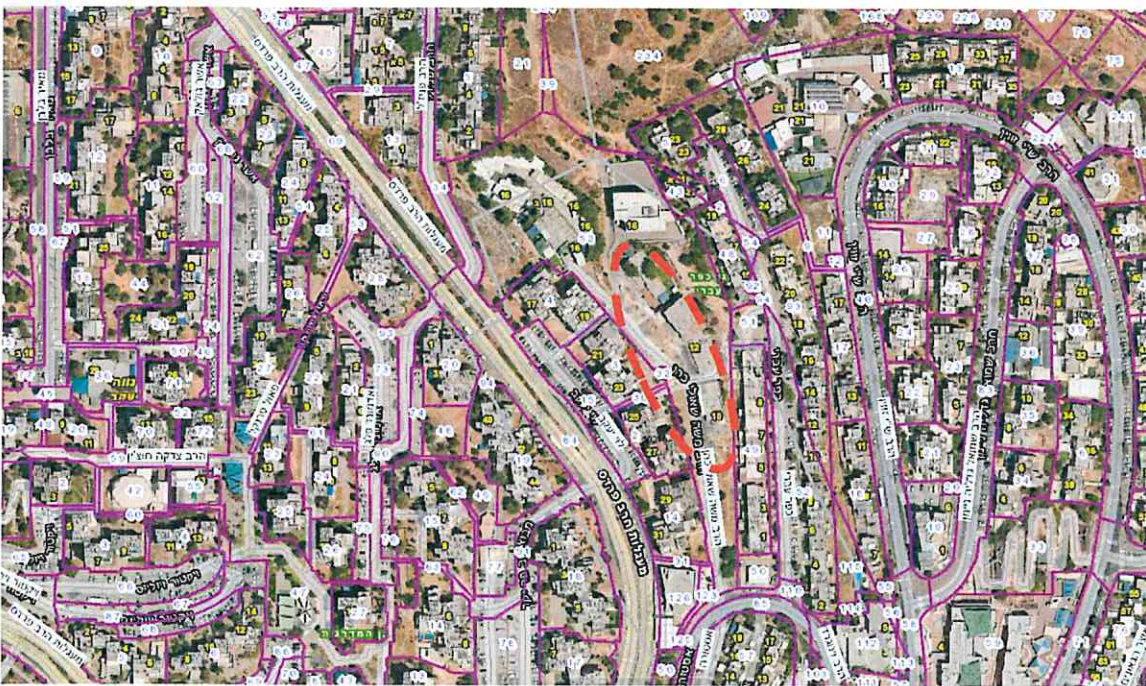
- 3 מגרשים לבניית 21 יח"ד –

- המוגדרים כמס' 4, 5, 6 בתכנית 2051 ב'

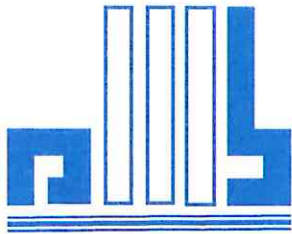
- הממוקמים ברחוב הרב משה שאולי

- מתחם קריית קמיניץ, שכ' נווה יעקב

- בגין אישור תכנית 101-0314369 –



- ספטמבר 2023 –



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות המקרקעין בישראל

ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מזי"א, קומה 6) 5383816@gmail.com דואר אלקטרוני:

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA(Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA(Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים
אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

תאריך: כ"ו אלול תשפ"ג
12/09/2023

- הערכה - - ירידת ערך -

הנדון: שומת ירידת ערך עבור 3 מגרשים לבניית 21 יח"ד, על מגרשים המוגדרים כמס' 4, 5, 6 בתכנית 2051 ב', הממוקמים ברחוב הרב משה שאולי, מתחם קריית קמיניץ, שכ' נווה יעקב, בגין אישור תכנית 101-0314369, ירושלים. (להלן "המגרשים").

מזמין השומה - עו"ד דן טפרברג ועו"ד שירין ברגותי
יוזם התכנית - רשות מקומית – עיריית ירושלים
המועד הקובע - מאי 2021 – לעניין ירידת הערך.

התבקשתי לבחון את ירידת הערך כתוצאה מאישור תכנית 101-0314369 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13.05.2021 בי.פ. 9609, אשר משנה את ייעוד המגרשים לדרך.

1. מטרת השומה:

בדיקת ירידת ערך, כתוצאה מאישור תכנית 101-0314369.

2. זיהוי המגרשים הנפגעים (להלן: "המגרשים"):

2.1 ירושלים, שכונת נווה יעקב, מתחם קריית קמיניץ, רחוב הרב משה שאולי.

2.2 גוש חדש: 30647 חלק מחלקה: 53 – לפי אתר GIS.

2.3 3 מגרשים מס' 4, 5 ו-6, אשר בהתאם לתכנית 2051 ב' מיועדים לבניית 21 יחידות קוטג', ובעקבות תכנית חדשה מס' 101-0314369, שונה ייעודם לדרך.

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

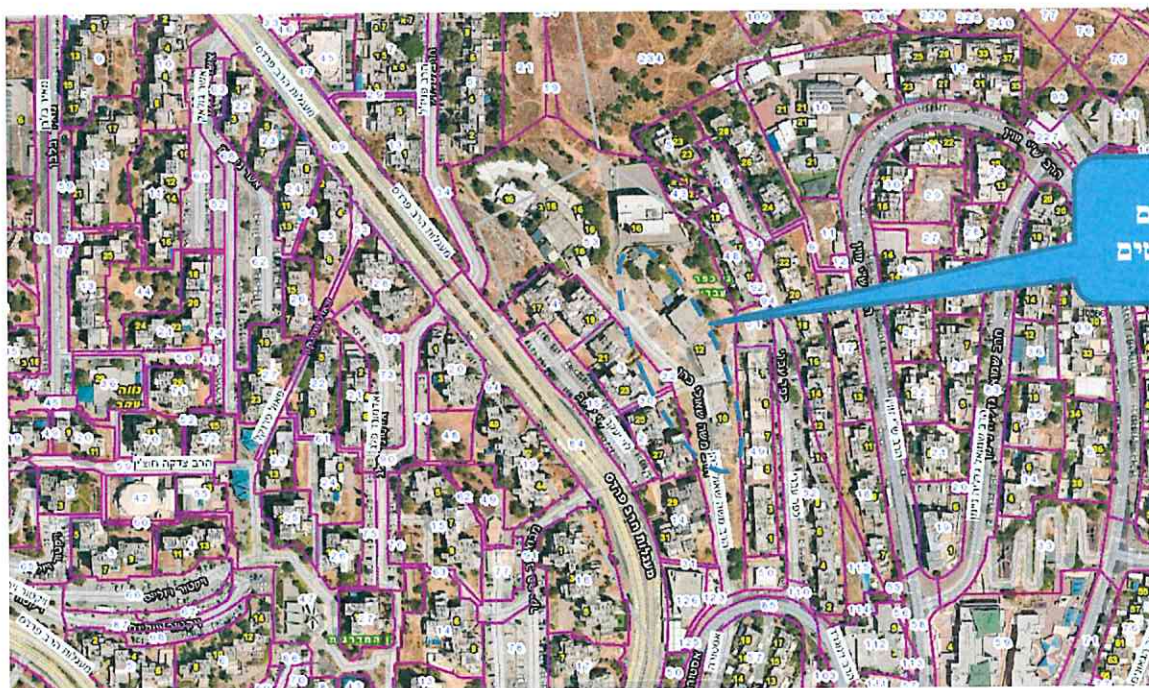
- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA(Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA(Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

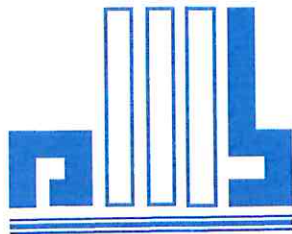
אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעטוק
חן קרטן
עמי עיני

3. תיאור הסביבה:

- 3.1 נווה יעקב היא שכונת המגורים היהודית הצפונית ביותר בירושלים. השכונה הוקמה ב 1970 באזור שסופח למדינת ישראל ולירושלים אחרי מלחמת ששת הימים, כאחת משכונות הטבעת.
- 3.2 השכונה מאופיינת בבתים בני 3-4 קומות ובבתים בני 8-10 קומות בבניה רוויה.
- 3.3 המגרשים הנדונים הינם חלק ממתחם מגורים הידוע בשם 'קרית קמיניץ', אשר נבנה בסוף שנות ה-70 ותחילת שנות ה-80, ע"י יעקב טרגר.
- 3.4 המתחם כולל כ- 252 יחידות דיור ובניהם 21 יחידות קוטגיים (נשוא שומה זו).
- 3.5 המגרשים ממוקמים ברחוב הרב משה שאולי, המקביל לרחוב מעגלי הרב פרדס.
- 3.6 הרחוב מתחיל ברחוב הרב מעגלי הרב פרדס וסופו בדרך ללא מוצא.
- 3.7 הרחוב מפותח חלקית וחלקו סלול ומהווה כביש גישה למבני ציבור הפרוסים ברחוב.
- 3.8 רמת הפיתוח בשכונה סבירה וכוללת כבישים, מדרכות, מרכז מסחרי, תאורת רחוב צמחיה וגינון וכיוצ"ב.
- 3.9 בשכונה כל השירותים הציבוריים הדרושים לקיום חיי קהילה וחברה.
- 3.10 תרשים הסביבה והחלקות:



מיקום
המגרשים



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות המקרקעין בישראל

ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מזי"א, קומה 6)
דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

- מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

4. תיאור המגרשים:

4.1 מדובר ב-3 מגרשים סמוכים לבניית 21 יחידות קוטג', כמפורט להלן:

4.1.1 מגרש מס' 4 בשטח מדוד של כ- 416.00 מ"ר, לבניית 4 יחידות קוטג' בשטח של כ- 460.00 מ"ר, מוגדר גם כמבנה 529 א'. תואם לתכנית 2051/ב'

4.1.2 מגרש מס' 5 בשטח מדוד של כ- 708.00 מ"ר, לבניית 7 יחידות קוטג' בשטח של כ- 805.00 מ"ר, מוגדר גם כמבנה 529 ב'. תואם לתכנית 2051/ב'

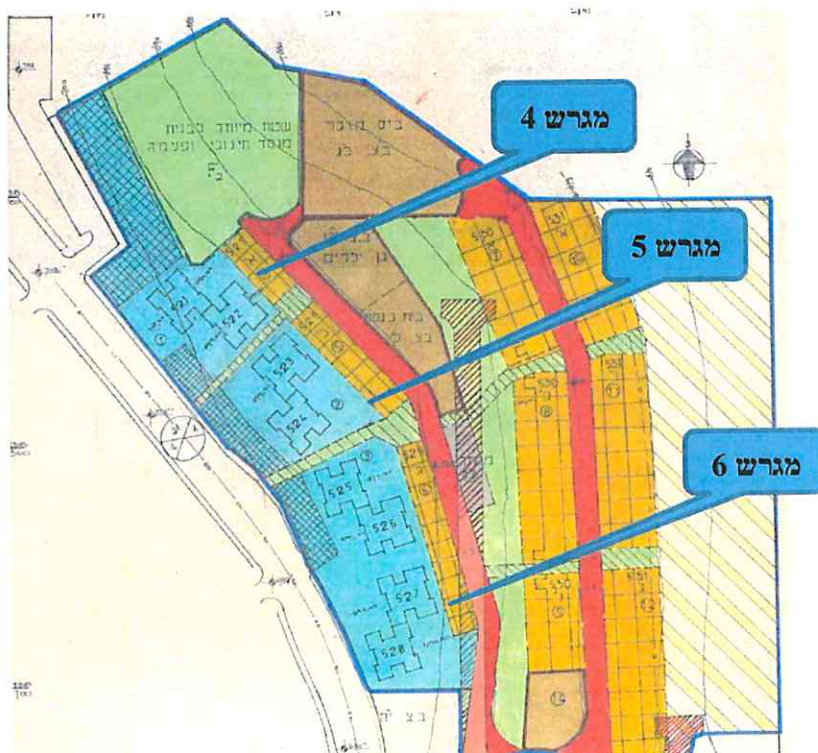
4.1.3 מגרש מס' 6 בשטח מדוד של כ- 920.00 מ"ר, לבניית 9 יחידות קוטג' בשטח של כ- 1,150.00 מ"ר, מוגדר גם כמבנה 529 ג'. תואם לתכנית 2051/ב'

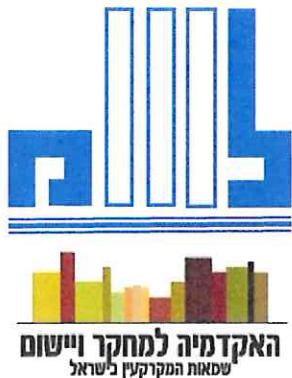
סה"כ שטח המגרשים: 2,044.00 מ"ר

4.2 בהתאם לטבלת השטחים המצוינת בתשריט התכנית, מדובר בדירות 5 חדרים, ובשטח רצפה (עיקרי) לרישוי של כ- 115.00 מ"ר לכל דירה.

4.3 סה"כ שטח רצפה לרישוי לכל הדירות: **2,415.00 מ"ר.**

4.4 להלן תשריט תכנית 2105 ב' המראה את מיקום המגרשים:





ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מזי"א, קומה 6) דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים
אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטר
עמי עיני

5. פרטי תכנון:

5.1 תכנית מס' 2051:

5.1.1 על החלקה הנ"ל חלה תכנית מס' 2051 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 11.09.1975 בי.פ. 2142.

5.1.2 שטח התכנית: 77.9 דונם.

5.1.3 מטרות התכנית:

מטרת התכנית להשלים ולפרט את תכנית מתאר מס' 1542 לרובע מגורים "נוה-יעקב", כדלקמן:

- א. קביעת גבול החלקות ושטחן.
- ב. איחוד בנייני המגורים, קביעת מספר הקומות בהם וקביעת מספר יתירות משוער בכל אחד מהם.
- ג. איחוד שטח מסחרי, קביעת מספר הקומות בו והשטח לבניה.
- ד. איחוד השטחים המיועדים לבניה מבניים לשימוש ציבורי כגון- בית-ספר, גני ילדים, בית כנסת, מקוה, חחנה לגט ולילד, מעון יום, כולל קביעת גובה המבנים ושטחם.
- ה. איחוד השטחים הציבוריים המתוחמים, פגריסי מסחקים ושכילים להולכי רגל.
- ו. איחוד שטח פרטי פלחון המיועד לבניית מוסד חינוכי ופנימיה, קביעת גובה המבנים ושטחם.
- ז. איחוד שטחי חניה פרטים וקביעת מספר החניות לכל בנין או קבוצה בניינים.
- ח. החזרת דרכים ציבוריות ואיחוד תחנות אוטובוסים.
- ט. איחוד חחנות סרנספורמציה.
- י. איחוד חחנות שאיבה.
- יא. קביעת הוראות כלליות לחמרי הבניה ועיצוב המבנים, קידוח חממך והטבילסם.

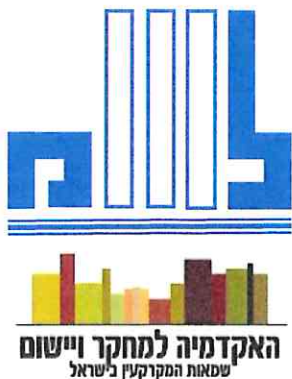
AVIHAI BADI - CEO
JACOB BIER - REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
DORON BADI - REAL ESTATE APPRAISER
BNYAMIN BADI - REAL ESTATE APPRAISER
OREN ILUZ - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
REVITAL MAATUK - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
HEN KARTEN - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
AMI EYNI - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל - אביחי באדי
שמאי מקרקעין, עורך דין - יעקב ביר
שמאי מקרקעין והנדסאי בנין - דורון באדי
שמאי מקרקעין - בנימין באדי
שמאי מקרקעין וכלכלן - אורן אילוז
שמאית מקרקעין וכלכלנית - ריטל מעטוק
שמאי מקרקעין וכלכלן - חן קרטן
שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים - עמי עיני

5.1.4 טבלת זכויות הבניה והחלקות – ביחס למגרשי המגורים בתכנית:

אזור	מספר החלקה	שטח החלקה במ"ר	מספר הבנינים בחלקה	מספר הבנין	מספר יחידות הדיור	מספר חניות דרוס	מספר חניות קיום	ייעוד	שטח בניה נטו בכל הקומות במ"ר	אחוזי בניה
A 13 מרכז	65	2.700	2	0506	26	21		מגורים	2.009	
				0507	26	21		מגורים	2.009	
	0507	0.620					22	חניה		
	66	1.540	1	0505	26	26		מגורים	2.802	
	0505-0506	1.230					46	חניה		
	67	3.440	2	0503	26	21		מגורים	2.009	
				0504	26	26		מגורים	2.830	
	67א	1.200	1	1503	26	21		מגורים	2.009	
	1503-0503-0504	1.530					51	חניה		
	68	3.800	1	0502	27	27		מגורים	2.970	
	68א		1	0502				מגורים		
	0502	0.300					22	חניה		
	0502-1503	0.250					19	חניה		
	69	12.980	1	0501	69	69		מגורים	9.000	
	70	0.490	1	0508		20		מסחר	0.200	
	0501-0508	3.440					130	חניה		
F 2	71	5.100	3	0117	26	26		מגורים	2.802	
				0118	26	21		מגורים	2.009	
				1118	26	21		מגורים	2.009	
	1117-0117-0118	1.400					60	חניה		
		7.500						מגורים		
	חחנה טעיבה	0.810						חינוכי ח. טעיבה	7.500	25% לקומה 4 קומות
סה"כ		48.330	13		330	320	350		40.158	83%

• בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות 330 יח"ד, בשטח התכנית.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
 דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com (בית מז"א, קומה 6)

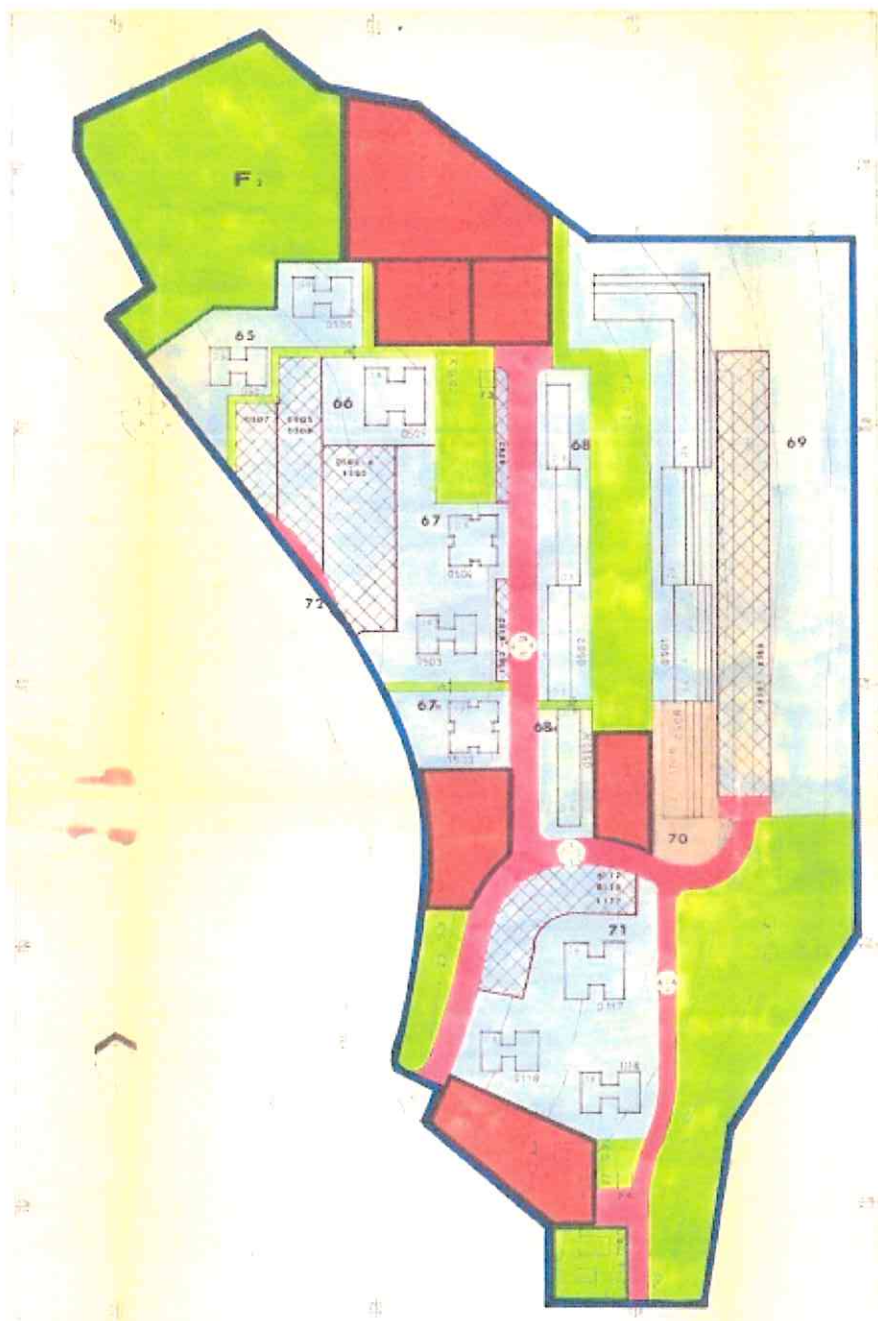
AVIHAI BADI
 JACOB BIER
 DORON BADI
 BNYAMIN BADI
 OREN ILUZ
 REVITAL MAATUK
 HEN KARTEN
 AMI EYNI

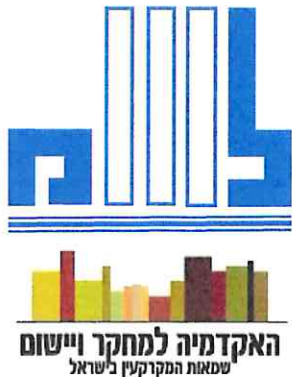
- CEO
 - REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
 - REAL ESTATE APPRAISER
 - REAL ESTATE APPRAISER
 - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
 - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
 - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
 - REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
 - שמאי מקרקעין, עורך דין
 - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
 - שמאי מקרקעין
 - שמאי מקרקעין וכלכלן
 - שמאית מקרקעין וכלכלנית
 - שמאי מקרקעין וכלכלן
 - שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
 יעקב ביר
 דורון באדי
 בנימין באדי
 אורן אילוז
 רויטל מעתוק
 חן קרטן
 עמי עיני

5.1.5 להלן תשריט התכנית:





ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מז"א, קומה 6) דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמואל מרקקעין, עורך דין
- שמואל מרקקעין והנדסאי בנין
- שמואל מרקקעין
- שמואל מרקקעין וכלכלן
- שמואל מרקקעין וכלכלנית
- שמואל מרקקעין וכלכלן
- שמואל מרקקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

5.2 תכנית מס' 2051 א':

5.2.1 במתחם¹ חלה תכנית מס' 2051 א', אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 26.06.1977 בי.פ. 2336.

5.2.2 שטח התכנית: 27 דונם.

התכנית חלה על חלק מן השטח שבתכנית 2051.

5.2.3 מטרות התכנית:

- א. שנוי בבנוי בחלקה מס. 71: בסול בנין 1118, שנוי בהעמדה ומספמר הקומות בבנינים 0117 ו-0118.
- ב. שנוי בגבולות החניה מס. 0118, 0117.
- ג. שנוי בגבולות חסמח הציבורי. הפחוח צ.פ. 24.
- ד. שנוי בגבולות החלקה מס. 69.
- ה. שנוי בהעמדה הבנין 0501, והקסנת השטח לבניה.
- ו. שנוי גודל המגרש מס. 70 וחוספת לשטח הבניה בבנין 0508.
- ז. החלפת היעוד בין השטחים הציבוריים נ.צ. כ"א ו-ב.צ.כ'.

5.3 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מס' 2051 סעיפים 8,10,11.

5.4 טבלת שטחי הבניה בהתאם להוראות התכנית:

¹ לא על המגרשים הנדונים, ואולם מוצגת לצורך רקע כללי.

ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com (בית מז"א, קומה 6)

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעטוק
חן קרטן
עמי עיני

מצב קיים:

אזור	מספר החלקה	שטח החלקה בס"ר	מספר הבניינים בחלקה	מספר הבניין	מספר יחידות דיור	מספר חניות דרום	מספר חניות קיים	יעוד	שטח בניה נטו בכל הקומות מ"ר
A 13 מרכז	71	5.100	3	0117	26	26		מגורים	2.802
				0118	26	21		"	2.009
				1118	26	21		"	2.009
	1117-0117-0118	1.400					60	חניה	
	70	1.090	1	0508		20		מסחר	0.200
	69	12.980	1	0501	69	69		מגורים	9.000
	0501-0508	3.440					130	חניה	
סה"כ		24.010			147	157	190		16.020

מצב חדש:

אזור	מספר החלקה	שטח החלקה בס"ר	מספר הבניינים בחלקה	מספר הבניין	מספר יחידות דיור	מספר חניות דרום	מספר חניות קיים	יעוד	שטח בניה נטו בכל הקומות מ"ר
A 13 מרכז	71	4.900	2	0117	36	28		מגורים	2.930
				0118	36	28		"	2.930
	1117-0117-0118	1.600					60	חניה	
	70	0.900	1	0508				מסחר	0.450
	69	13.170	1	0501	51	51		מגורים	5.100
	0501-0508	3.440					100	חניה	
סה"כ		24.010			123	107	160		11.410

בהתאם להוראות התכנית בחלקות 71, ו-69 יותרו לבניה 123 יח"ד (במקום 147 במצב הקודם).

יש לציין כי ביתר המגרשים ניתן לבנות בהתאם להוראות תכנית 2051, קרי סה"כ כ- 306 יח"ד (במקום 330 יח"ד).

יוטעם כי הצגת תכניות אלו נועדו לשם הצגת רקע תכנוני, שכן כל הרקע התכנוני שונה, והתכנית הקובעת הינה תכנית מס' 2051 ב', כמפורט בהמשך.

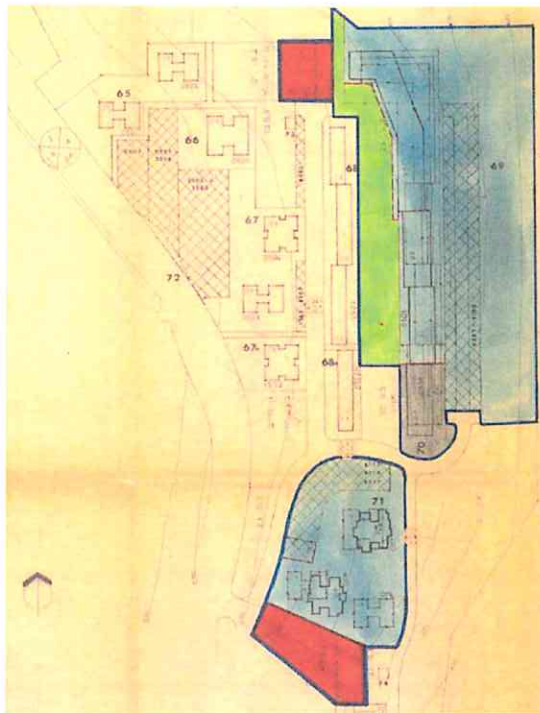
AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

להלן תשריט תכנית 2051 א':



5.5 תכנית מס' 2051 ב' – להלן התכנית ב- "מצב הקודם":

5.5.1 על החלקה הנ"ל חלה תכנית מס' 2051 ב' אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 21.06.1979 בי.פ. 2545.

יש לציין כי התכנית משנה את כל התכנון המוצע בתכניות 2051 ו-2051 א' זאת ביחס לגודל המגרשים, מיקום המגרשים, שטחי הבניה, מס' יח"ד וכיוצ"ב.

5.5.2 מקום התכנית:

ירושלים, רובע מגורים נוה יעקב, אזור A-13.
שטח התכנית: 56,651 מ"ר.

5.5.3 מטרות התכנית:

1. שינוי בינוי.
2. שינוי גבולות מתחמים.
3. בטול דרכים מאושרות.
4. התווית דרכים מאושרות.
5. שינוי יעודים.
6. פתוח השטח.
7. קביעת גבול שעליו לא חלה התב"ע.
8. קביעת שטח לתכנון בעתיד.

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

- מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

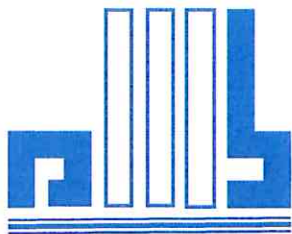
- אביחי באדי
- יעקב ביר
- דורון באדי
- בנימין באדי
- אורן אילוז
- ריטל מעתוק
- חן קרסן
- עמי עיני

5.5.4 בהתאם להוראות התכנית מגרשים 5,4 ו-6 מוגדרים באזור מגורים 5, וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר לירושלים לגבי אזור מגורים 5 וההוראות הבאות:

על השטח יוקמו 9 בניינים בני 2 קומות; רק באותם מקומות שבהם הטופוגרפיה תחייב זאת תיבנינה 2 קומות מעל קומת מסד.

5.5.5 להלן טבלת הזכויות כפי שמצוין בתשריט:

שטח המרחם		שטח המרחם	ייעוד	מס' בנין	מס' קומות	מס' דירוח (שטח מיועד)					שטח ריצפה לרישוי		ערך
מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים
21,720 מ'²	2,706 מ'²	אזור מגורים 2	2500	1	21	4+1	17						2,706 מ'²
			502	4+1	7								
		אזור מגורים 2	2500	2	21	4+1	7						2,706 מ'²
			524	4+1	7								
		אזור מגורים 2	7000	3	21	4+1	7						5,410 מ'²
			527	4+1	7								
	2,415 מ'²	אזור מגורים 5	920	6	21	4+1	7						2,415 מ'²
			720	5	21	4+1	7						
			40	4	21	4+1	7						
			10	10	21	4+1	7						



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות המקרקעין בישראל

ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com (בית מזי"א, קומה 6)

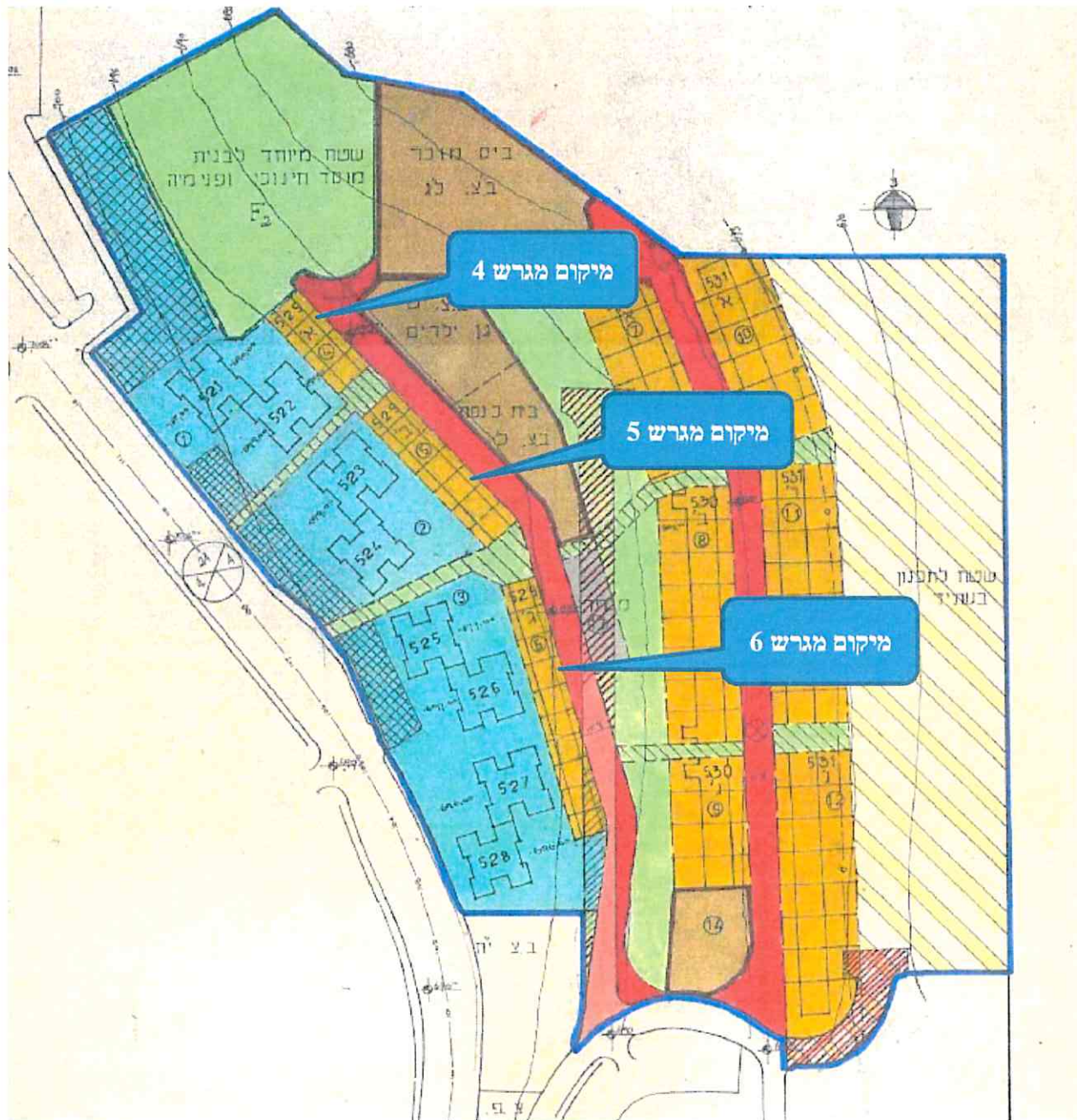
AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

5.5.6 להלן תשריט תכנית 2051ב':





ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com (בית מז"א, קומה 6)

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

5.6 תכנית מס' 314369 – להלן התכנית ב-"מצב החדש":

5.6.1 על החלוקה אושרה לאחרונה תכנית מס' 314369, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 13.05.2021, ב.פ. 5609.

תחילת תוקף לתכנית 15 יום מיום הפרסום, קרי ליום 28.05.2021.

5.6.2 להלן דברי הסבר לתכנית:

אין התאמה בין יעודי הקרקע והחלוקה למגרשי בניה כפי שמואשרים בתכניות תקפות לבין היעודים, החלוקה למגרשים והבניה והפיתוח הקיימים בשטח. מטרת התכנית זו הינה הסדרת המצב הקיים של בנייני המגורים, מבני הציבור, הדרכים, השבילים והשפ"ים וחלוקתם למגרשים לרבות קביעת הוראות של איחוד וחלוקה, בהתאם לבנייני הקיים בשטח, בחלק משטח התכנית.

במסגרת התכנון מוצע גם תכנון מפורט לרחוב הרב משה שאולי כהן. הרחוב סלול רק בחלקו הדרומי ובחלקו הצפוני מתפצל לחלקים סלולים ודרך אפר.

במסגרת התכנית מוצע מגרש מגורים אחד חדש ותוספת זכויות ושימושים למגרשים למבני ציבור.

5.6.3 מטרת התכנית:

הסדרת ייעודי קרקע בהתאם לקיים בשטח, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, קביעת הוראות להקמת בניין מגורים חדש ולתוספת בנייה בשטח למבני ציבור שבתכנית.

5.6.4 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

2.2.1.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 למגורים ב', לדרך ציבורית, לשביל, לשטח ציבורי פתוח, למבנים ומסודות ציבור ולשטח למתקן הנדסי.

2.2.1.2 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לדרך ציבורית, לשטח ציבורי פתוח, לשביל ולמגורים ג'.

2.2.1.3 שינוי יעוד קרקע משטח פתוח פרטי לשטח למבנים ומסודות ציבור, לשביל, למגורים ב' ולשטח פתוח ציבורי.

2.2.1.4 שינוי יעוד קרקע מדרך למסחר, למבנים ומסודות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולמגורים ג'.

2.2.1.5 שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח ולדרך.

2.2.1.6 שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך ולמבנים ומסודות ציבור.

2.2.1.7 שינוי יעוד קרקע משטח מסחרי למבנים ומסודות ציבור, שטח ציבורי פתוח ולדרך.

2.2.1.8 שינוי יעוד קרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב' ולדרך.

2.2.2 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, על חלק מהשטחים שבתחום התכנית.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי להקמת בניין מגורים חדש בתחום תא שטח מס' 19, לרבות קוי בניין מירביים, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, מס' יחידות הדיור המירבי וכד'.

2.2.4 קביעת/הסדרת השימושים ושטחי הבניה המירביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים למבנים ומסודות ציבור.

2.2.5 קביעת קוי בניין מירביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתכנית.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

2.2.9 ביטול דרך מאושרת והתוויית דרך חדשה לרח' הרב משה שאולי כהן.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מז"א, קומה 6) דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

5.6.5 בהתאם להוראות התכנית מגרש מס' 19 מסומן באזור מגורים ב', מקום בו חלות בין היתר ההוראות הבאות:

1. על תאי שטח מס' 15-18 ממשיכות לחול הוראות תכנית מס' 2051ב' לגבי אזור מגורים 2 וכן הוראות תכנית מס' 3907 ו- 3907א', למעט ההוראות לענין קוי הבניין המירביים שיהיו כמפורט בסעיף קטן 3 להלן.

2. על תאי שטח מס' 13-14 ממשיכות לחול הוראות תכנית מס' 66811 לגבי אזור מגורים ב', ללא שינוי.

3. קוי הבניין המירביים בכל אחד מתאי שטח מס' 13-18 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

4. על תא שטח מס' 19 חלות ההוראות הבאות:
א. תותר הקמת בניין מגורים חדש בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ב. מספר יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 12.

ג. שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

5.6.6 להלן הוראות חניה:

1. החניה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
2. החניה לבניינים שבתאי שטח מס' 15-18 תהא בתחום תא שטח מס' 30, כמאושר בתכנית מס' 2051ב'.
3. חניה למגרש המגורים החדש (תא שטח 19) תהיה בתחום המגרש בלבד. כניסה לחניה בתא שטח 19 תהיה מכיוון מערב מרח' הרב פניזיל. לא תותר כניסה לחניון בתחום תא שטח 19 מרח' הרב שאולי כהן דרך שביל להולכי רגל (תא שטח 70).
4. החניה לבניינים שבתאי שטח מס' 10 - 14 תהא בתחום הרחוב כפר עברי.

5.6.7 להלן פירוט חלק מהתנאים למתן היתר בניה (באזור מגורים ב'):

5.6.7.1 האמור בסעיף 6.3 בהוראות התכנית לעניין חלוקה ו/או רישום, כדלקמן:

1. התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

2. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים ובהתאם לנספח האיחוד והחלוקה - נספח מס' 2 ובהתאם לנספח ההקצאה.

3. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתתייחס לתאי השטח התכנוניים ותוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.

4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

5. לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו יירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי הזכויות בהם במרשם המקרקעין.

5.6.7.2 תנאי להוצאת היתר יהיה הגשת תכנית נקודתית המסדירה את זכויות הבניה, וזאת למעט המגרשים בהן קיימות תכניות מפורטות מאושרות להרחבות דיור מכוחן ניתן היתרי בניה כבר כיום.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com (בית מז"א, קומה 6)

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

- מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

5.6.8 להלן טבלת זכויות הבניה:

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני			מיתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מיתחת לכניסה הקובעת
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	1657	10	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1811	11	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1900	12	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1446	13	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2516	14	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	2022	15	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	1751	16	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	1560	17	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	1807	18	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	24	4340	(6) 500	440	3400	1600	19	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	15	12948	305	915	700	11058	20	מבנים ומסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	11	886	38	172	76	600	22	מבנים ומסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	14	2439		572	50	1817	23	מבנים ומסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	12	815	25	150	60	580	24	מבנים ומסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)		1	(7)	(7)			(7)	31	32	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	600	40	מסחר

- (1) כמאושר בתכנית 22051.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמאושר בתכנית 59154.
- (4) כמאושר בתכנית 66811.
- (5) כמאושר בתכניות 22051, 3907 ו- 3907/מק.
- (6) כולל קומת חניה 350 מ"ר וקומות מחסנים 150 מ"ר.
- (7) בהתאם לבינוי הקיים.

5.6.9 בהתאם להוראות התכנית מגרש מס' 19 הינו בשטח של כ- 1,600.00 מ"ר.

על המגרש תותר בניית בנין בן 6 קומות מעל ל-2 קומות מתחת למפלס הכניסה, לבניית 24 יח"ד, בשטח של כ- 3,840.00 (עיקרי + שירות) מעל הקרקע ועוד כ- 500.00 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה.

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

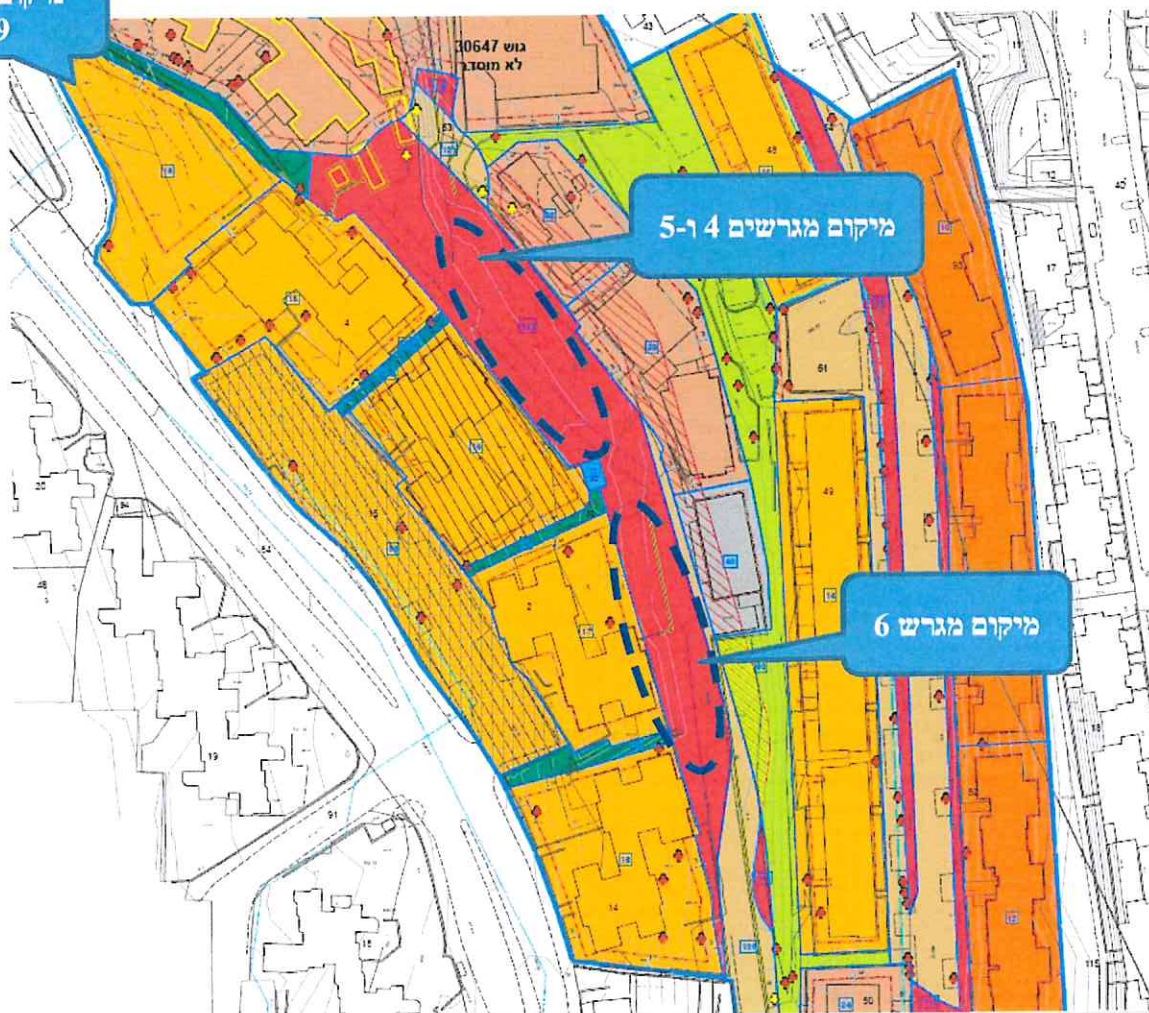
- מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

- אביחי באדי
- יעקב ביר
- דורון באדי
- בנימין באדי
- אורן אילוז
- ריטל מעטוק
- חן קרטן
- עמי עיני

5.6.10 להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית המראה את המתחם הנדון:

מיקום מגרש

19



5.7 סיכום פרטי התכנון:

- במצב הקודם מגרשים 4,5,6 סווגו בייעוד מגורים 5 לבניית 21 יחידות קוטג', בשטח כולל של כ- 2,415.00 מ"ר.
- בהתאם לתכנית 314369 – המצב החדש, ייעוד המגרשים שונה מאזור מגורים 5 לדרך.
- כמו-כן בהתאם להוראות תכנית 314369 נוצר מגרש חדש מס' 19, לבניית 24 יח"ד.
- ראוי היה לכלול את מגרשים 4,5 ו-6 במתחם איחוד וחלוקה ולהעניק לבעלים את הזכויות במגרש 19.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מז"א, קומה 6) דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

- מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים
- אביחי באדי
- יעקב ביר
- דורון באדי
- בנימין באדי
- אורן אילוז
- רויטל מעטוק
- חן קרטר
- עמי עיני

6. פרטי זכויות:

6.1 נמסר לעיוני הסכם פיתוח אשר נערך ונתחם ביום 05.06.1978, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין קריית קמיניץ בע"מ (להלן: "היוזם").

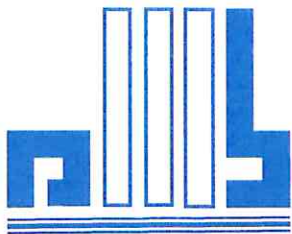
6.2 בהתאם להסכם החכירה הוחכרו ליוזם מגרש להקמת 252 יחידות דיור במסגרת אחוזי הניצול עפ"י תב"ע א/2051.

6.3 להלן רשימה של שטח ומיקום החלקות:

המקום	ירושלים, נווה-יעקב	השטח	33520	ממ"ר בערך
גרש רשות	30586	חלקה	118, 120, 122, 126	
	30586	חלק מחלקה	128	
גרש שומה	30603	חלקות 1-2 (חלקיק) שוט ב-	ספר	דף
		בית חנינה		
מגרש מספר 65-69	לפי ת.ב.ע. א/2051	גרש	כניל	חלקה כניל

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.

6.4 יש לציין כי מגרשים 4,5,6 לפי תכנית 2051ב' מהווים חלק ממגרשים 65-69 כפי שסומנו בתכנית א/2051.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מזל"א, קומה 6) 5383816@gmail.com דואר אלקטרוני:

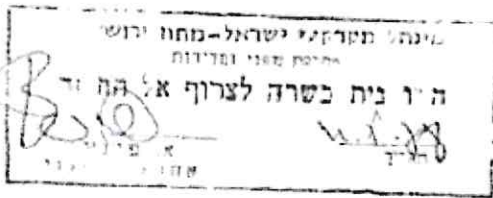
AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

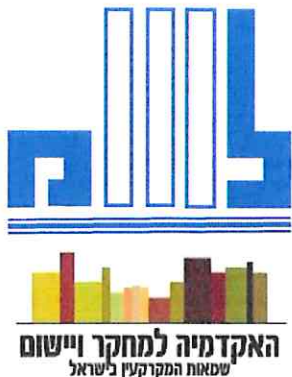
6.5 להלן טבלת מגרשים המצורפת לתשריט החכירה:



מש סדורי:
מחוז: ירושלים
נפה:
עיר: ירושלים
מועצה:
מקום: נוה יעקב
גוש: א'ן
חלקה: א'ן
קנה מידה: 1:2500

ת.ב.ע.	מג ר ש	שטח ברוטו בערך	נ ו ש א	ת.י.ק
1978	P 3	7 600	בית ספר וגן ילדים-עיריית ים	11 563
2051	F 2 (חלק)	5 200	בית ספר וגן ילדים-עיריית ים	11 618
2051	55-69 חניה	33 520	קרית קאמניץ בעמ	11 807
2051	70	1 300	מסגרת	11 807
2052	כה	1 500	גן ילדים	11 942
	ב	11 650	מגדש משחקים-עיריית ירושלים	11 838





ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מז"א, קומה 6) 5383816@gmail.com דואר אלקטרוני:

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

- מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

6.6 להל טבלת זכויות הבניה במגרשים 65-69:

מספר החלקה	שטח החלקה במ"ר	מספר הבנינים בחלקה	מספר החירות החירות	מספר החירות דרוש	מספר חניות קיים	ייעוד	שטח בניה נמו בכל הקומות במ"ר
65	2.700	2	0506	26	21	מבורים	2.009
מרכז			0507	26	21	מבורים	2.009
	0.620				22	חניה	
66	1.540	1	0505	26	26	מבורים	2.402
0505-0506	1.230				46	חניה	
67	3.440	2	0503	26	21	מבורים	2.009
			0504	26	26	מבורים	2.430
67	1.200	1	1503	26	21	מבורים	2.009
1503-0503-0504	1.530				51	חניה	
68	3.800	1	0502	27	27	מבורים	2.970
68	0.300		0502		22	חניה	
0502-1503	0.250				19	חניה	
69	12.980	1	0501	69	69	מבורים	9.000

• בהתאם לאמור בטבלה ניתן לבנות 252 יח"ד.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מז"א, קומה 6) 5383816@gmail.com דואר אלקטרוני:

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים
אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעטוק
חן קרטר
עמי עיני

7. השומה:

העקרונות, ההנחות, הגורמים והשיקולים בעיצוב השומה:

- 7.1 מיקום המגרשים והסביבה.
- 7.2 ממדי המגרשים, שטחם והנתונים הפונקציונאליים שלהם.
- 7.3 השווי ביחס לזכויות החכירה לדורות המהוות ב-91%, לכל תקופת החכירה.
- 7.4 השווי ביחס לכל המגרשים, בשלמות, בהתייחס למגרשים 4,5 ו-6, לבניית 21 יחידות קוטג', במסגרת תכנית מאושרת מס' 2051 ב'.
- 7.5 הובא בחשבון כי מדובר במגרשים ריקים ופנויים, וכי אין מניעה לבניית יחידות הדיור.
- 7.6 השווי לתאריך 13.05.2021.
- 7.7 השווי עפ"י מחירי מכירה של דירות מגורים בסביבה, אשר בוצעו לאחרונה תוך חילוץ הקרקע ובהתאמה לנכס נשוא הערכה.
- 7.8 ההערכה זו בוצעה בהנחה שהוצגו בפני כל החוזים התקפים למועד ההערכה וכן כל המסמכים הרלבנטיים הדרושים להערכת השווי.
- 7.9 השווי כולל מס ערך מוסף, ככול שיחול.
- 7.10 הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בדבר פיצויים עקב פגיעה במקרקעין:

סעיף 197 (א):

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עימו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

"התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית. שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה".

7.11 כפי שעולה מהפסיקה ולאור חוק יסוד כבוד האדם וחירותו יש לפרש את החוק ואת נסיבות הדברים כך שיתמכו ככול האפשר בפיצוי הנפגע עקב כל פגיעה במקרקעין הנובעת מאישורה של תכנית.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מזי"א, קומה 6) דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

7.12 העיקרון המנחה לעניין תחשיב ירידת ערך הינו : אומדן שווי הפגיעה לפי שווי המקרקעין לפני המועד הקובע לשומה ושווים לאחר המועד הקובע.

8. ירידת ערך:

8.1 ירידת ערך של נכס הינה הפרש המחיר שמוכר פוטנציאלי יוכל לקבל מרוכש פוטנציאלי עבור הנכס שלו, בשל אישור "התכנית הפוגעת", לעומת המחיר שניתן היה לקבל עבור נכס דומה ללא "התכנית הפוגעת".

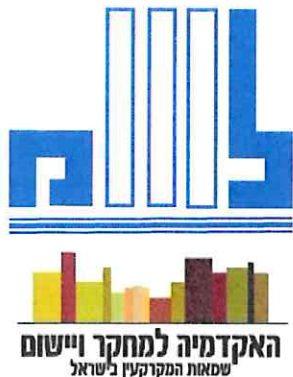
8.2 ירידת ערך מבוססת על הנזק שייגרם לשווי הדירה בשוק החופשי בעיני קונה פוטנציאלי סביר, בגין אישור "התכנית הפוגעת", וזאת בהתאם לאופי ושיעור פגיעה בשימוש השוטף והפונקציונאלי בדירה.

8.3 פירוט ראש הנזק של ירידת הערך:

הפקעת המגרשים עבור דרך.

בשלב זה תוערך ירידת הערך משווי למגורים לעומת שווי כדרך.

תוכן שומה נוספת עבור קבלת פיצויי הפקעה בגין שווי כדרך.



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
(בית מז"א, קומה 6) דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים
אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעתוק
חן קרטן
עמי עיני

8.4 עסקאות השוואה, ממערכת מס-שבח:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שטח ברוטו	חדרים	שווי למ"ר
ברוך צוקרמן 12	030647-0011-013-00	29/04/2021	1,370,000 ₪	1985	55	63.25	3	21,660 ₪
פניגל 3	030647-0013-018-00	13/04/2021	1,595,000 ₪	1970	53	60.95	3	26,169 ₪
פניגל 5	030647-0007-003-00	18/03/2021	2,200,000 ₪	1982	78	89.7	4	24,526 ₪
ברוך צוקרמן 516	030647-0012-020-00	11/03/2021	1,340,000 ₪	1970	61	70.15	3	19,102 ₪
פניגל 14	030647-0006-067-00	16/02/2021	1,000,000 ₪	1980	46	52.9	2	18,904 ₪
שאולי כהן 29	030647-0014-036-00	03/02/2021	1,580,000 ₪	1982	78	89.7	3	17,614 ₪
הרב פרדס 21	030647-0003-019-00	01/02/2021	1,400,000 ₪	1990	72	82.8	3	16,908 ₪
הרב פניגל 1	030647-0013-007-00	24/01/2021	1,538,000 ₪	1997	75	86.25	3	17,832 ₪
ברוך צוקרמן 10	030647-0010-009-00	02/12/2020	1,400,000 ₪	1970	73	83.95	3	16,677 ₪
כנפי נשרים 14	030647-0006-060-00	22/10/2020	880,000 ₪	1970	35	40.25	2	21,863 ₪
ברוך צוקרמן 10	030647-0010-016-00	15/10/2020	1,540,000 ₪	1970	59	67.85	3	22,697 ₪
ברוך צוקרמן 10	030647-0010-008-00	15/09/2020	1,400,000 ₪	1970	59	67.85	3	20,634 ₪
הרב פרדס 27	030647-0002-038-00	02/08/2020	1,713,000 ₪	1970	93	106.95	4	16,017 ₪
פניגל 18	030647-0006-067-00	28/07/2020	1,000,000 ₪	1970	45	51.75	2	19,324 ₪
הרב פניגל 1	030647-0013-004-00	15/07/2020	1,170,000 ₪	1984	54	62.1	2	18,841 ₪
ברוך צוקרמן 14	030647-0012-016-00	18/06/2020	1,380,000 ₪	1970	61	70.15	3	19,672 ₪
פניגל 511	030647-0007-001-00	14/06/2020	1,665,000 ₪	1980	62	71.3	3	23,352 ₪
ברוך צוקרמן 6	030647-0009-022-00	08/06/2020	1,300,000 ₪	1970	59	67.85	3	19,160 ₪
הרב פרדס 25	030647-0002-027-00	19/05/2020	1,400,000 ₪	1970	77	88.55	4	15,810 ₪
ממוצע 19,830 ₪								

• מחיר ממוצע, בגבולות הסך של: 19,830 ₪

• מחיר מתואם למגרשים הנדונים, בגין בניה חדשה ודירות קוטג', בגבולות הסך של: 23,800 ₪

8.5 תחשיבי השומה:

חישוב שווי המגרשים			
שווי ממוצע למ"ר בני - בניה ישנה	19,830 ₪		
תוספת בגין בניה חדשה ודירות קוטג'	+20%	23,795 ₪	
הפחתת רווח יזמי	-25%	19,036 ₪	
הפחתת עלויות בניה כוללות	9,000 ₪-	10,036 ₪	
סה"כ שווי מ"ר מבונה (במעוגל) 10,000 ₪			
שטח לבניה 2,415.00			
סה"כ שווי המגרשים 24,150,000 ₪			



ציון חי באדי – שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ

רחוב המלך ג'ורג' 16, כניסה ג', ירושלים 9422918, טל' 02-5383816, פקס' 02-5382253
דואר אלקטרוני: 5383816@gmail.com (בית מז"א, קומה 6)

AVIHAI BADI
JACOB BIER
DORON BADI
BNYAMIN BADI
OREN ILUZ
REVITAL MAATUK
HEN KARTEN
AMI EYNI

- CEO
- REAL ESTATE APPRAISER, ADVOCATE
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Economist)
- REAL ESTATE APPRAISER, BA (Management)

מנכ"ל
- שמאי מקרקעין, עורך דין
- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין וכלכלנית
- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאי מקרקעין, בוגר מינהל עסקים

אביחי באדי
יעקב ביר
דורון באדי
בנימין באדי
אורן אילוז
רויטל מעטוק
חן קרטר
עמי עיני

8.5.1 תחשיב שווי ירידת הערך:

- שווי כדרך בשיעור 10%, בגבולות הסך של: 2,415,000 ₪
- ירידת הערך הינה בגבולות הסך של: 21,735,000 ₪²

9. הערכה:

לאור האמור לעיל, בהתחשב במצבם, במיקומם ובאפשרויות הבניה במגרשים הנ"ל, הנני מעריך גובה ירידת הערך עבור היחידה שבנדון, בגין אישור תכנית 101-0314369, מיום 13.05.2021, בהתאם למצב התכנוני המוצע, ירידת הערך תהיה בגבולות הסך של:

21,735,000 ₪
(עשרים ואחד מיליון שבע מאות שלושים וחמישה אלף שקלים חדשים)

הערה:

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

10. הצהרה וחתימה:



הנני מציינ כי אין לי כל עניין או חלק בבכס הנ"ל והערכה זו נעשתה לפי מיתב ידיעותיי, הבנתי וניסיוני המקצועי.
הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

אורן אילוז, כלכלן
שמאי מקרקעין



² לפי חישוב: 21,735,000 ₪ = 2,415,000 ₪ - 24,150,000 ₪



מרחב: ירושלים

מס' פעולה לחוכר: 300548881

חשבון חוזה: 10752238

מס' תיק ישן: 01-10118072

אישור על רישום זכות בנכס

גוש	חלקה	תת חלקה
30649	4	
30649	12	
30649	26	
30649	9	
30649	24	
30649	11	
30649	21	
30649	22	
30647	15	
30647	2	
30647	14	
30644	115	
30647	4	
30647	3	
תכנית		מגרש
א2051		65
א2051		66
א2051		67
א2051		68
א2051		69

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
קרית קמיניץ בע"מ	510764566	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 01-04-2027.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

עמוד 1 מתוך 2

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).
4. נכון למועד אישור זה (12-04-2022 12:56:18), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

ייפוי כח

אנו הח"מ אושר אנשל שרפשטיין, ת.ז. 041757600 ו- _____, ת.ז. _____, מורשי
חתימה מטעם חברת קריית קמיניץ בע"מ, חברה מס' 510764566, ממנים בזה את עו"ד דן טפרברג ו/או
עו"ד רעות גדי ו/או עו"ד אורי אגמי ו/או עו"ד שירין ברגותי-מלחם ו/או עו"ד עפר גיטליץ ו/או אושרת
מנחם להיות באי כוחי בעניין פיצויים לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה בגין ירידת ערך המקרקעין
הידועים כמגורשים 4-6 לפי תכנית 2051ב' (המהויים חלק ממגורשים 65-69 לפי תכנית 2051א') וזאת
עקב אישור תכנית 101-0314369.

ואנו מסכימים ומייפים את כוחו של בא כחי לייצגני, להופיע ולטעון בשמי ובמקומי בעניין הנ"ל ומבלי
לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה בא כחי רשאי ומוסמך לפעול ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות
ו/או המעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, - והכל בקשר לעניין הנ"ל ו/או לכל דבר הנובע ממנו,
לרבות:

1. לעיין מטעמי בכל תיק ו/או מסמך ו/או מידע אחר הקשור לעניין לפי שיקול דעתם של בא כוחי.
2. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל המוסדות הממשלתיים ו/או עירוניים ו/או מוסדות
התכנון ו/או מוסדות הרישוי ו/או אחרים, לרבות עיריית ירושלים ו/או ועדת הערר.
3. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל
עניין הנובע מהעניין הנ"ל, לרבות לצורך ייצוגי בפני ועדת הערר בנדון.
4. לחתום על ולהגיש כל תביעה, תשובה, בקשה, הודעה, טענה, מכתב, פניה, ערר, ערעור ו/או הליך
אחר הנובע ו/או הקשור לעניין הנ"ל, וכן לתקן, לעכב, לבטל ו/או להפסיק כל הליך כאמור;
5. להזמין עדים, למנות מומחים, לבקש ולקבל כל חוות דעת, מקצועית ו/או אחרת וכן לנקוט בכל
הליך ולעשות כל פעולה לפי תקנות סדרי הדין, כפי שתהיינה בתוקף מזמן לזמן, ו/או על פי כל דין
שיחול מזמן לזמן על העניין הנ"ל;
6. להופיע בשמנו ולייצגנו בפני כל בית משפט ובית דין, בכל ערכאה ו/או דרגה שהיא, ועדת ערר, בורר
וכל גוף שיפוט ו/או מעין שיפוט וכן בפני כל אדם, גוף, תאגיד, משרד, רשות או מוסד, בין שהם
ממשלתיים, מוניציפאליים או אחרים, בכל הקשור לעניין הנ"ל;
7. להתפשר בכל דבר ועניין הנוגע לעניין הנ"ל או הנובע ממנו, לפי שיקול דעתו של בא כחנו, ובכלל זה
להסכים לכל ויתור הכרוך בפשרה כאמור, ולחתום על כל הסכם פשרה, הן בבית המשפט והן מחוץ
לכותלי בית המשפט;
8. להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה ו/או צו לנקוט בכל הליך ולעשות כל פעולה של גביה ו/או הוצאה
לפועל על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או לפי כל דין אחר;
9. לגבות את סכום התביעה ו/או כל סכום אחר בקשר לעניין הנ"ל, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד,
להשקיע כל כספים שיתקבלו בקשר לעניין הנ"ל, וכן לקבל, לתפוס ולנהל רכוש ונכסים מכל סוג
שהוא שיתקבלו בקשר לעניין הנ"ל ו/או למוסרם לניהולם של אחרים, וכן לתת קבלות ושחרורים
בכל הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לכפור בכל אישום ו/או עובדה הכלולה ו/או הקשורה בו ו/או להודות בהם בכל הליך, וזאת גם שלא
בנוכחות הנאשם באותו הליך ו/או בהעדרו;
11. לצרף עורך דין אחר לטיפול בעניין הנ"ל ביחד עם בא כחנו ו/או למנות עורך דין אחר לטפל בעניין
בשם בא כחנו ו/או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר ייפוי כוח זה, כולו או מקצתו, (כולל כל זכות
העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף, מינוי ו/או העברה כאלו;
12. בדרך כלל לעשות כל פעולה ו/או מעשה ולחתום על כל מסמך ככל שיהיה דרוש לפעולה בקשר לעניין
הנ"ל;
13. בא כחנו יהיה רשאי לפעול במסגרת האמור בייפוי כוח זה לפי שיקול דעתו הבלעדי ואנו מסכימים,
מאשרים ונותנים תוקף מראש ו/או בדיעבד לכל פעולה ו/או מעשה של בא כחנו, או של כל ממלא
מקום שלהם, בקשר לייפוי כוח זה;

ולראיה באתי על החתום, היום: 19.7.22

חתימה _____
דן טפרברג, עו"ד
מ.ר. 14619
רח' הילל 10 ירושלים
Dan Teperberg, Adv.
10 Hillel St. Jerusalem

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עורך דין 19.7.2022

100000

תדלח מסמך

הסכם פיתוח - (שכונים ציבוריים דרומיים)

שנת 1978 לחודש 6 ביום 5
שנת לחודש ביום

24.7.78

המסמך

1744520

מסמך מס' 1744520
מסמך מס' 1744520
מסמך מס' 1744520

ב י ו

קרית קמיניץ בע"מ חפ" 51-076456-6 (שיקרא להלן - "היוזם")

הואיל והמינהל הוא הגוף של המוקדשין המתוארים בפרט "בדסימה" אחרי ספיקי החוזה הזה (להלן "המגרש");

והואיל והמינהל מוכן להחזיר ליוזם את המגרש אך ורק לאחר שהיוזם סופח את המגרש והקים על המגרש את המבנים של הקמת 252 יחידות דיור במסגרת אחוזי הכיסול המותרים עפ"י תב"ע 2051/א להלן המבנה

תוך תקופה מסוימת ומילא יתר התנאים של הסכם זה;

והואיל וכדי לאפשר ליוזם ביצוע המטרה הנ"ל מוכן המינהל להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם עד ליום 1.4.81 וזאת בתור בר-רשות בלבד;

והואיל והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו לשם ביצוע המטרה הנ"ל רק עד ליום 1.4.81 וזאת בתור בר-רשות בלבד כאמור לעיל;

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

- המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- המינהל מרשה ליוזם לקבל את השימוש במגרש, לפסוח עליו את כל פעולות השינוי הדרושות ולהקים את המבנה הנ"ל לא יאוחר מיום 1.4.81 בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המינהל והרשויות המוסמכות.

לאחר מילוי כל תנאי הסכם זה ע"י היוזם, מתחייב המינהל לפרוך עם משתכנים מטעם היוזם חוזי חכירה, כדוגמת חוזה החכירה המצורף, לגבי הדירות שייבנו על המגרש (להלן - "חוזי חכירה").

היוזם מצהיר, כי קרא את חוזה החכירה האמור בפסקה (א), הבין את תכנון ומסכים לכל תנאיו.

תמורת התחייבויותיו של המינהל לפי הסכם זה מתחייב היוזם:

2.4.78

להגיש למינהל לא יאוחר תוך 9 חודשים מיום ~~הקבלה~~ חכירות פיתוח ובניה של המבנה הנ"ל שהוא פומד להקים על המגרש, לפסוח את כל הפעולות הדרושות למען קבלת האיסור מאת מוסדות התכנון ורשויות מוסמכות אחרות, לנשח מיד לבצוע התכניות המאושרות כאמור, להתחיל בבניה תוך 18 חודשים מיום חתימת ההסכם ולטוים את הבניה -

4.78

* עד ליום 1.4.81

* כשלבים הכאים:

עד ליום

עד ליום

עד ליום

עד ליום

מסמך מס' 1744520
מסמך מס' 1744520
מסמך מס' 1744520

אין לתקן בע"מ

(ב) לשלם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים ואחרים, ארנונות, חסלומי חובה לסוגיהם וכל מסי ואגרות פיתוח מכל סוג שהוא והוצאות פיתוח המוטלים על הבעלים והמחזיקים החלים או שיחולו על המגרש תוך כל תקופת השימוש ע"י היוזם, החל מיום קבלתו בהתאם לסעיף 6 להסכם. היוזם מתחייב להחזיר למינהל כל חסלום כנ"ל שיעסה על ידיו בקשר עם המגרש תוך 15 יום ממשלוח הדרישה.

5. (א) היוזם מצהיר בזה כי בד בבד עם חתימתו על הסכם זה הפקיד בקופת המינהל סכום של _____ ()
השווה לדמי חכירה מהווים על המגרש לתקופה של 49 שנים. ראה נספח להסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממנו

(ב) ידוע ליוזם כי הפקדה מלוא הסכום הנ"ל בקופת המינהל כד בבל, עם חתימתו על הסכם זה היא תנאי מוקדם לחתימת הסכם זה ותנאי יסודי בו.

(1) מוסכם בזה במפורש כי אם היוזם לא הפקיד במועד האמור לעיל בקופת המינהל מכל סיבה שהיא, את מלוא הסכום הנ"ל, או אם הפקיד כאמור סכום קטן מהנדרש לעיל - יהיה הסכם זה בטל מעיקרו ולא תהינה ליוזם כל זכויות על פיו והמינהל יהיה רשאי לעשות במגרש ככל שימצא לנכון.

(ד) היוזם מסכים בזה כי, מכאן, של חשב המינהל ישמש ראיה מכרעת לגבי גובה הסכום שהופקד ומועד הפקדתו.

6. היוזם מצהיר כי קיבל את המגרש לשימוש כדרכות לשם ביצוע המטרה הנזכרת בסעיף 2 לעיל ביום 2.4.78, כי מצא אותו מתאים לצורך זה והוא מוותר על הכרירה לאחר ראיה, ברירה מוזמנת מוט וכל ברירה אחרת.

במידה ויטנם על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות היוזם מתחייב לסגות על חשבונם הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הפינוי מאת המינהל.

7. החל מיום קבלת המגרש לשימוש האמור בסעיף 6, מתחייב היוזם להחזיק את המגרש במצב תקין, לבצע את כל העבודות כפי שיידרש ע"י מוכדות התכנון ולשאת תוך כל תקופת השימוש בו באחריות בלעדית כלפי הממשלה, המינהל, וכן בלפני כל איס, תאגיד וכל דמות בעד כל עבירה או נזק חייגרמו או קנס או פיצויים שיוטל או יסולמו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח או ממחדל הפעולות הנ"ל.

על המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והמינהל יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהפעילות האמורות, תל היוזם להחזירו למינהל תוך 14 יום מיום דרישת המינהל.

8. היוזם מתחייב לשלם למינהל רבית בשיעור חוקי המקסימלי אשר יחייב בזמן תשלום בעד מיגורים בתשלום כל שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה לולל מסים והוצאות פיתוח וזאת מבלי למוע בזכויות המינהל האחרות לפי הסכם זה.

9. (א) הרשות הניחנת ליוזם לטו הסכם זה היא אישית בלבד ואסור ליוזם להעביר את זכויותיו מהסכם זה עלמלות או בחלקן, אם היוזם הוא חברה פרטית ב"מ, תחשב שנוי הנהלת החברה ו/או העברה שליטה בחברה כהעברת זכויות

(ב) הרשות הניחנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות לחזקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא.

10. הוסכם בין הצדדים, כי אם היוזם:-

(א) (1) לא יגיש את התכניות או לא יתחיל בבניה או לא יסיים את בניה

המבנה הנ"ל

בפלמח או בכל סלב כאמור בסעיף 4(א) במופדים הנקובים בו; ו/או

(2) יסנה את הייעוד שלמחרתו המוגדרת במבוא בסעיף 2 להסכם זה קיבל ברשות מהמינהל את המגרש לשימוש;

יהיה המינהל רשאי לבטל את ההסכם מיד לאחר סלח ליוזם הודעה על בסולו במכתב רשום.

קריית גת
מק"מ
4.1974-1

(3) לא דקדק בביצוע האמור בסעיף 5(א) לכל פרטיו - יהיה הסכם זה בטל מעיקרו ולמפרע מיום חתימתו כאמור בסעיף 5(ג) לעיל.

(ב) יסר הנאי אחר מהתנאים של הסכם זה, יהיה המינהל רשאי לבטל את ההסכם לאחר שהיוזם לא תיקן או לא הסיר את ההפרה תוך 3(שלושה) חודשים מיום מסלוח ההפרה ע"י המינהל בכתב דרוס, אלא במקרה או סילוק איזה חסלום באמור בסעיף 5(ה) (2) להסכם המועד להסרת ההפרה יהיה של 14 יום בלבד.

(1) בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:

(1) היוזם יחזיר על חשבונו הוא למינהל תוך 14 יום מיום קבלת הודעה מהמינהל את המגדש על כל המחבר אליו פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבדים וחביעות.

במקרה והיוזם לא יעשה כן, יהיה המינהל רשאי לעשות זאת על חשבונו של היוזם אשר מיפה בזה את כוחו של המינהל לבצע את כל השעולות לצורך זה בשמן ועל חשבונו ולנכות את כל ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך מהסכומים ששולמו ע"י היוזם לפי הסכם זה.

(2) עם קבלת המגדש כאמור בסעיף קטן (1) לעיל בחזרה, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על-ידו לשם ביצוע הסכם זה, אחרי ניכוי כל ההוצאות וההפרסים והקיצויות בעד הנזקים שנגרמו למינהל עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידה ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי סלימוס ראויים בשיעור שנתי של 6% מערך המגדש בעד כל תקופת הסימוס המגדש עד להחזרתו, כל המסים וההיסלים החלים בתקופה זו על המגדש והמחבר אליו.

(3) מלבד החביעה בסעיף קטן (2) לא יבוא היוזם למינהל, או מטעמו למישהו אחר עם שום חביעה נוספת לרבות בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם הסכם זה.

11. (א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו שטח המגדש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכחוצאה מסינויים בחכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגדש ו/או יסתנו בגבולותיו מתחייב היוזם:

* (1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגדש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

(2) לראות את המגדש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.

(1) היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגדש ו/או גבולותיו.

12. (א) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי סחם ומתכת מחצבות שיש ואבן, חול ובורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן שחיקות שימצאו בקרקע של המגדש הם רכושם של המינהל ואין הם נכללים ברשות ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לוצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והשחיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך הסכם זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות כמגדש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרות הרשות.

(1) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגדש, היות והם רכושם של המינהל, אלא אם קבל לכך הסכמת המינהל בכתב.

שנית אמת בעיני

הפר היוזם איסור זה, ראוי המינהל לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים יוקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שהקבע ע"י המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל, במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לחשום.

מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי המועדים הנקובים בהסכם זה מהווים תנאי קרי ויסודי של ההסכם.

13. המונח "המינהל" בהסכם זה כולל את המדינה, רשות הפיתוח, הקרן הקיימת לישראל וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמה או אשר היא תעביר את זכויותיה בהסכם זה הן לפי ההסכם והן בתוקף החוק.

14. כיוול הסכם זה ו-5 עותקים ממנו - ישא היוזם.

15. כתובות הצדדים לצרכי הטכס זה הן:

המינהל: מינהל מקרקעי ישראל ב- רחוב שמאי 6, ירושלים

היוזם: ע"י עו"ד ש. בירן, בן-יהודה 13 ירושלים

כל הודעה אשר תשלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תחשב שנתקבלה בדין שלושה ימים אחרי המסלוח.

16. (א) הוסכם בין הצדדים כי אם היוזם יסיים את הבניה כאמור בסעיף 4(א) לעיל ובמועד שנקבע בו וימלא את התחייבויותיו לפי ההסכם זה - יערוך המינהל חווי חכירה כאמור בסעיף 3 להסכם זה.

(ב) (1) בחווי החכירה הנ"ל יצויין כי דמי חכירה מהוונים עבור הדירות שולמו למינהל מראש לתקופה של 49 שנים.

(2) הסכום ששולם מראש כדמי חכירה מהוונים עבור דירה יתיחס לסכום דמי החכירה הנזכר בסעיף 5(א) לעיל - כשיעור חלקו היחסי של תוכר הדירה בקרקע עליה נבנה הבית שבו מצויה הדירה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף במסמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

(1) בתחילת תקופת החכירה, החזעה, האחריות בעד הנוקים, תשלום כל המסים והוצאות הפיתוח יחשב התאריך 2.4.78 שהוא יום איסור המינהל למתן רשות לפי ההסכם זה.

17. חוק הגנת הדיור (נוסח משולב) תשל"ב-1972 אינו חל על ההסכם זה.

18. תנאים מיוחדים.

1. כל הוצאות הפיתוח יחולו על היוזם.

2. תוספת ביצול מכל סוג שהוא תהיה חייבת בתשלום עפ"י הערכת השמאי הממשלתי ליום אישור התוספת במינהל.

להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

...../.

קריית אטליז בע"מ
4.1974-1

- 5 -

ה. ש. י. מ. ה.

המקום ירושלים, נווה-יעקב השטח 33520 ממ"ר בערך

גוש רשום 30586 חלקה 118, 120, 122, 126

30586 חלק מחלקה 128

גוש שגמה 30603 חלקות 1-2 (חלקים) שטח ב- ספר דף

בית חנינה

מגרש מספר 65-69 לפי ת.ב.ע. א/2051 גוש כנייל חלקה כנייל

לפי תרשים המצורף והמהורה חלק כלתי נפרד של הסכם זה.

ולדאיה נאו הצדדים על החתום:

קרית קמיניץ בע"מ

א. וינס

הירזם



סוף

נספח להסכם פתוח

דמי חכירה מהווים של המגרש לתקופה של 49 שנה הם ~ 3,940,000 ₪.

הסך הנ"ל (שולם) לזכות המחכיר כדלקמן:

30% - סך 1,182,000 ₪ במזומן.

70% - סך 2,758,000 ₪ בתוספת ריבית 22% ב-15 תשלומים שווים כל אחד בסך של ~ 211,952 ₪ החל מיום 1.6.78 וכלה ביום 1.8.79 בהתאם לערבות בנקאית מסי 19/78 מבנק לאומי לישראל בע"מ מיום 14.4.78.

פרטים
קראו: א.י.א.
בע"מ

