

25 בספטמבר 2024

לכבוד,  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

**הנדון: התנגדות לתוכנית 102-1114966 "מרכז לב הרמה – שכונה ב' רמת בית שמש"**

בשם מרשותינו, סיימונס אחזקות בע"מ ועמותת טוב וחסד ירושלים ע"ר (להלן בהתאמה – **סיימונס ו-טוב וחסד**), הרינו להגיש התנגדות לתוכנית 102-1114966 "מרכז לב הרמה – שכונה ב' רמת בית שמש" שבנדון (להלן – **התוכנית המופקדת ו/או התוכנית**).

הוועדה המחוזית תתבקש בזאת כדלקמן:

- לדחות את התוכנית על הסף, ולחלופין לגופה.
- לצורך הכרעה בהתנגדות לגופה, ככל שלא תידחה התוכנית על הסף, ולאור ההשלכה הדרמטית של התוכנית המופקדת על הבניין הקיים, תתבקש הוועדה המחוזית כדלקמן:

- למנות קונסטרוקטור אובייקטיבי מטעמה על מנת שיבחן את השינויים והחיזוקים הנדרשים לצורך מימוש התוכנית, על מנת לבחון את ישימותה, וזאת לאור חוות הדעת ההנדסית המצורפת להתנגדות זו, ולפיה החיזוקים הנדרשים הופכים את התוכנית לבלתי ישימה.
- לקיים סיוור במקרקעין בטרם תקבל החלטה, וזאת על מנת להבין את היקף החורבן שהתוכנית גוזרת על הבניין הקיים במקרקעין, בדגש על יחידות המתנגדות.

כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו מצורפת חוות דעת הנדסית מטעם אינג' ברוך ירמולינסקי – מהנדסי מבנים בע"מ **כנספח 1**.

**ההתנגדות בתמצית**

1. התוכנית המופקדת מחרבת את המרכז המסחרי הקיים במקרקעין ואת היחידות הכלולות בו.
2. התוכנית מחייבת חיזוק מאסיבי של היחידות הקיימות ושל מרתפי החניה, באופן שמסב פגיעה אנושה ליחידות הקיימות, בדגש על אולם האירועים המצוי בבעלות טוב וחסד.
3. התוכנית קובעת "לובי כניסה" לשימושי המגורים על גבי רחבת כניסה המשמשת באופן בלעדי את סיימונס.



4. התוכנית קובעת הסדרי גישה הרסניים לתוספת הבנייה המבוקשת, כך שגרעיני הבניין הקיים (מעליות ומדרגות) "יוארכו" וישמשו את דירות המגורים החדשות, תוך יצירת עירוב בלתי סביר ובלתי מקובל.
5. התוכנית אף מתערבת שלא כדין בהסדרים קנייניים הקבועים בין בעלי היחידות ומבטלת אותם.
6. התוכנית נסמכת על דוח חניה חסר בסיס ולפיו "יש לנו מספיק חניות בתחום המגרש" (כך במקור), ועל בסיסו לא הוצעה בתוכנית תוספת של מקומות חניה כלל, דבר שיביא לתפיסת מקומות החניה במרכז המסחרי על ידי משתמשי הדירות החדשות.
7. דין התוכנית על כן להידחות **לגופה**.
8. עוד קודם לכן, דין התוכנית להידחות **על הסף**.
9. ראשית, המועד למילוי תנאי ההפקדה חלף, באופן שחייב דחיית התוכנית עוד קודם להפקדתה.
10. שנית, הוועדה המקומית כביכול "הצטרפה" כמגישת התוכנית, אך מאחר שליזם אין ולא הייתה שום זכות להגיש את התוכנית מלכתחילה, היא בפועל לקחה אותה על גבה באופן בלעדי. בנסיבות אלה, אין שום תוקף ל"הצטרפות" הוועדה המקומית כמגישה, ואין גורם כדין העומד מאחורי הגשתה.

#### התוכנית המופקדת

11. על פי האמור בתוכנית ובאתר מינהל התכנון, התוכנית הוגשה **כביכול** על ידי הוועדה המקומית בית שמש ועל ידי יזם פרטי, נאות שש בע"מ (להלן בהתאמה – **הוועדה המקומית, ו-היזם / היזם הפרטי**).
  12. התוכנית המופקדת חלה על חלקות 24, 49, 51 בגוש 5151, הנמצאות בפינת רחובות שד' הר הרצוג 31 ונהר הירדן 1, שכונה ב' רמת בית שמש (להלן – **המקרקעין**).
  13. בתחום התוכנית קיים **מבנה תעסוקה בן 3 קומות** מעל שתי קומות מרתף, וכן **אולם אירועים רחב היקף** (להלן – **המרכז המסחרי**).
- נסח רישום מצורף כנספח 2.**
14. בתמצית, התוכנית המופקדת מציעה את התוספות הבאות למרכז המסחרי: תוספת של 6 קומות לשם בנייה של 95 יח"ד מגורים; תוספת של 500 מ"ר מסחר ותעסוקה; תוספת של 500 מ"ר למבנה ציבורי.
  15. התוכנית הוגשה בניגוד לדין והיא פוגעת בזכויות המתנגדות בצורה קשה, ומכאן התנגדות זו.

#### דחיית התוכנית על הסף

##### **החלטת ההפקדה פקעה ואין סמכות להוסיף ולקדם את התוכנית מכוחה**

16. סעיף 86 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבנייה**) מורה כדלקמן:
 

"86. (א) לפני שמוסד התכנון יפקיד תכנית רשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים או שימלא תנאים, הכל כפי שיוורה מוסד התכנון.

(ב) החליט מוסד התכנון להפקיד תכנית בתנאי שיוכנסו בה שינויים או ימולאו תנאים, והשינויים לא הוכנסו או שהתנאים לא מולאו, **בתוך שישה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית הודעה על החלטת מוסד התכנון, ואם מוסד התכנון הוא ועדה מקומית – בתוך שלושה חודשים מהמועד האמור**, רשאי מוסד התכנון, בתוך שלושים ימים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, להחליט לבצע את הדרוש להפקדת התכנית במקומו ועל חשבונו של מגיש התכנית.

(ג) ביצוע השינויים או מילוי התנאים לפי סעיף קטן (ב) על ידי מוסד התכנון ייעשה בתוך שלושים ימים מיום קבלת ההחלטה על ידי מוסד התכנון.

(ד) **לא החליט מוסד התכנון לבצע את הדרוש להפקדת התכנית כאמור בסעיף קטן (ב) יראו את החלטת מוסד התכנון על ההפקדה, בתום 30 הימים האמורים בסעיף קטן (ב), כבטלה.**

(ה) יושב ראש מוסד התכנון רשאי להאריך כל אחד מהמועדים הקבועים בסעיף זה, אם ראה כי יש הצדקה לכך, ובלבד ששוכנע כי לא יהיה בהארכת המועד כדי להביא לחריגה מהמועדים שנקבעו לאישור התכנית לפי סעיף 109א.

**17. המשמעות היא שבחלופי 7 חודשים מהחלטת ההפקדה, באם לא מולאו תנאי ההפקדה, החלטת ההפקדה בטלה.**

כך אף נקבע בהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית, המצורפת **כנספח 3**:

14. החלטה זו תהא בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

וכן בהחלטת הוועדה המקומית מיום 20.9.2022 להמליץ על הפקדת התוכנית:

**החלטות:**  
הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:  
1. יוגש סקר חנייה אשר יכלול התייחסות למספר מקומות חנייה הקיימים והנדרשים העולים מתוספת יח"ד בתכנית זו. תתאפשר חפיפת חניה בין השימושים.  
2. התכנית תתייחס לעבירות בנייה ככול וקיימות בקומות המסחר והמשרדים.  
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתבי שיפוי לטובת עיריית בית שמש.  
4. תתווסף בהוראות התכנית תנאי מתלה תהיה הגשת תוכנית קונסטרוקטיבית לתוספת המבוקשות.  
5. ניתן להגיש את התכנית במחוז ובמקביל להשלים את התנאים האמורים.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום 120 יום מיום שנמסרה למגיש התכנית ע"פ סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבנייה אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. יובהר כי לפי סעיף 86 (ה) לחוק התכנון והבנייה יו"ר הוועדה רשאי להאריך את מועד המצוין בסעיף זה.

**המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית מצורפת כנספח 4.**

18. בהתאם לאתר מינהל התכנון, החלטת ההפקדה בענייננו ניתנה ביום **4.6.2023**, ואילו תנאי ההפקדה מולאו רק ביום **11.7.2024**, כלומר בחלוף 13 חודשים ממועד החלטת ההפקדה (בחריגה של פי שניים מהמועד הקבוע בחוק):

8	17	תאריך פרסום בעיתון: 26/07/2024. עיתון: ידיעות אחרונות.	<b>פרסום להפקדה בעיתונים</b> 26/07/2024
8	17	תאריך פרסום: 14/07/2024. מס' ילקוט פרסומים: 12546. עמוד: 10223. שנה עברית: התשפד.	<b>פרסום להפקדה ברשומות</b> 14/07/2024
8	17		<b>טיפול בתנאים להפקדה-התנאים מולאו</b> 11/07/2024
8	17		<b>פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט</b> 11/07/2024
8	17		<b>פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית</b> 11/07/2024
6	8		<b>החלטה בדיון בהפקדה</b> 04/06/2023
6	8		<b>בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף</b> 23/03/2023
5	6		<b>קבלת תכנית</b> 11/09/2022

19. **תוצאת הדברים היא, כי החלטת ההפקדה בענייננו פקעה, ואין לוועדה המחוזית סמכות לדון בתוכנית<sup>1</sup>.**
20. לא זו אף זו, החלטת הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התוכנית פקעה אף היא, שכן נקצבה בה תקופה של 120 יום למילוי התנאים שנקבעו בהמלצה, ואלה לא מולאו.
- לפיכך התוכנית המופקדת מקודמת אף ללא המלצה מצד הוועדה המקומית.**
21. מובהר כי זו הפעם השנייה שבה התוכנית פוקעת בשל הפרת מועדים, **דבר שהביא את הוועדה המחוזית לדחות את התוכנית בפעם קודמת, וחייב את הגשת התוכנית מראשיתה**, כמפורט במכתבו של אדריכל היזם לוועדה המחוזית מיום 4.9.2022:

<sup>1</sup> לא קיימת וממילא לא הוזנה במערכת החלטה המאריכה מועד זה לפי סעיף 86(ה) לחוק, ואף לא ניתן לעשות כן מאחר שהמועד של 18 חודשים לפי סעיף 109א(ב) חלף גם הוא – ממועד הגשת התוכנית ביום 11.9.2022 ועד היום חלפו 24 חודשים.

התוכנית הוגשה לוועדה המחוזית ביולי 2021. עקב התארכות הטיפול בתנאי הסף, טיפול שנמשך מעבר לתקופה הנדרשת ע"פ הנחיות מבת, התוכנית נסגרה.

אנו מבקשים לחדש את הטיפול ולהגיש בשנית את התוכנית.

#### מכתב אדריכל היזם מצורף כנספח 5.

22. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה המחוזית לדחות את התוכנית.

### החלטת הוועדה המקומית על "הצטרפותה" ליזם הפרטי כמגישת התוכנית – לא פורסמה, ולגוף הדברים היא בטלה

23. התוכנית נחזתה להיות מוגשת גם על ידי הוועדה המקומית, שכביכול "הצטרפה" כמגישת התוכנית בנוסף ליזם. אולם, זהו אינו המצב, ונפלו בעניין זה מספר פגמים שורשיים.

#### פגם I – החלטת ההצטרפות לא הופקדה ולא פורסמה וזאת בניגוד לדין

24. ראשית, החלטת הוועדה המקומית על הצטרפותה כמגישת התוכנית לצד היזם הפרטי לא פורסמה באתר מינהל התכנון, ולכן לא עמדה לעיון הציבור. בכך הופרה הוראת סעיף 96א לחוק, הקובעת כדלקמן:

96א. (א) מסמכי תכנית וכל מסמך אחר שהוגש לפי חוק למוסד תכנון הדין בתכנית על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו, וכן חוות דעת שהגיש נציג בעל דעה מייעצת לפי סעיף 18(ג2), חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדס הוועדה המקומית שהוגשו לפי סעיף 61א(ג1), חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית שהוגשה לפי סעיף 61א(ג4), וחוות דעת נציג שר בוועדה המחוזית או גורם אחר שקבע שר הפנים שהוגשה לפי סעיף 61ב(ב), יועמדו לעיון הציבור ממועד הגשתם למוסד התכנון.

25. מאחר שהוועדה המקומית התיימרה להצטרף כ"מגישת התוכנית", וחזקה עליה שהעבירה את החלטת ההצטרפות לוועדה המחוזית, הרי שמדובר ב"מסמך אחר שהוגש... על ידי מגיש התוכנית", ולכן היה על הוועדה המחוזית לפרסמו באתר מינהל התכנון.

26. זאת לא נעשה. ההחלטה היחידה של הוועדה המקומית אשר פורסמה באתר מינהל התכנון היא החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית. אין כל החלטה אחרת.

27. יתירה מכך, במסמכי ההגשה של התוכנית אף קיימת הצהרה מצד היזם על כך, שהתוכנית לא הוגשה על ידי הוועדה המקומית, באשר למענה לשאלה האם התוכנית הוגשה על ידי ועדה מקומית, סימן אדריכל היזם "לא":

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה		
		כן	לא	הערות	כן	לא	הערות
2. הוכחת זיקה לקרקע ע"י מגיש התכנית ("בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע")							
סוג המגיש	האם מגיש התכנית הינו משרד ממשלתי/גוף ממשלתי/רשות שהוקמה לפי חוק/רשות מקומית/ועדה מקומית? ככל שהתשובה לעיל "לא":	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### מסמך ההגשה מצורף כנספח 6.

28. אלה הם מסמכי ההגשה היחידים שעמדו לעיון הציבור, ואם ישנם אחרים, הרי שהם לא פורסמו, ומבחינת הציבור הם אינם קיימים.

29. הפגם המתואר לעיל הוא פגם שורשי המחייב לבדו את דחיית התוכנית על הסף. החלטה מטעם ועדה מקומית על הגשת תוכנית היא החלטה משמעותית המחויבת באישור מליאה בהתאם לפסק הדין בע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ. החלטה זו חשובה בענייננו ביתר שאת, שכן בלעדיה אין שום תוקף להגשת התוכנית, באשר ליזם הפרטי אין שום זכות להגיש את התוכנית מלכתחילה.

מסמכים אלה חייבים היו על כן לעמוד לעיון הציבור.

30. מכאן שמדובר בפגם פרוצדורלי ומהותי כאחד, המחייב את דחיית התוכנית על הסף.

### פגם II – אין תוקף ל"הצטרפות" הוועדה המקומית כמגישת התוכנית, שכן ליזם הפרטי לא הייתה שום זכות להגישה מלכתחילה

31. כאמור, הוועדה המקומית כביכול "הצטרפה" כמגישת התוכנית לצד היזם הפרטי, כך ששניהם כביכול מהווים את מגישי התוכנית.

32. אין בסיס ל"הצטרפות" זו, שכן ליזם הפרטי אין ולא הייתה שום זכות להגיש את התוכנית מלכתחילה. מבחינה משפטית הגשת התוכנית על ידי היזם הפרטי היא על כן מעשה בטל וחסר כל תוקף משפטי. ועדה מקומית אינה יכולה "להצטרף" כמגישת תוכנית לצד יזם פרטי, שמבחינה משפטית אין ולא הייתה לו כל כשרות משפטית להגיש את התוכנית.

33. המרכז המסחרי הקיים מושא התוכנית המופקדת מהווה בית משותף כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) תשע"ו-2016 (להלן – תקנות תוכנית בבית משותף).

סעיף ההגדרות לתקנות תוכנית בבית משותף מגדיר "בית משותף" כדלקמן:

"בית משותף" – כל אחד מאלה: (1) כמשמעותו בסעיף 61א(ב1)(2) לחוק; ..."

סעיף 61א(ב1)(2) לחוק התכנון והבניה קובע כדלקמן:

"(2) לעניין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק

**ו'1 לחוק האמור חל עליו**, הנכלל בתכנית – מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר הפנים, ובלבד שאין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה, כפי שתיקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור.

המרכז המסחרי אינו רשום כבית משותף, אך פרק ו'1 לחוק המקרקעין חל עליו בהיותו "בית" בהתאם לפרק זה, ולכן הוא כפוף לסעיף 61א(ב1)(2) לחוק התכנון והבניה ולתקנות תוכנית בבית משותף.

34. תקנה 2(א) לתקנות תוכנית בבית משותף קובעת כך:

2. (א) בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות **שהסכימו לתכנית כאמור**, מהדירות בבית המשותף, הוא בשיעור הקבוע להלן, לפי העניין, **ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה**:

(1) 33% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח דירה מסוימת, לרבות בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגוישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;

(2) **אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות**, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח של דירה מסוימת, לרבות רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגוישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;

(3) **אם התכנית מציעה תוספת של שימוש או ייעוד בבית המשותף – 60%** מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם תוספת השימוש או הייעוד מוצעת בדירה מסוימת או ברכוש משותף שהוצמד לה, גם בעל אותה דירה הוא אחד המגוישים של התכנית או שהסכים לתכנית.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) (1) או (2), רשאי בעל דירה להגיש תכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, אם התכנית כוללת בנייה רק בתחומי דירתו או בשטח משותף שהוצמד לדירתו כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין והיא כוללת רק אחד או יותר מאלה: בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית, הרחבה של דירה כאמור, הריסה של דירה כאמור או של חלק ממנה.

...

(ד) בעל דירה ייתן את הסכמתו לתכנית לפי תקנה זו רק על ידי חתימה על הסכמה שערוכה לפי טופס 1 שבתוספת.

(ה) המגיש תכנית לפי תקנה זו יצרף לה תצהיר בכתב בדבר עמידתה של התכנית בכלל ההוראות לעניין שיעור ההסכמות הנדרש לפי תקנה זו ולעניין העדרה של פגיעה מכוח התכנית, כהגדרתה בתקנות אלה, לפי העניין, שיהיה ערוך לפי טופס 2 שבתוספת.

(ו) היועץ המשפטי של מוסד התכנון, במסגרת חוות דעתו לעניין בית משותף בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב1) לחוק, רשאי להסתמך על טופס 1 ועל טופס 2 שבתוספת לתקנות אלה לעניין שיעור ההסכמה הנדרש לפי תקנות אלה, ורשאי הוא להסתייע בטפסים כאמור לענין עמידתה של התכנית בהוראות נוספות לפי תקנות אלה, ובכלל זה לענין העדרה של פגיעה.

"פגיעה" מוגדרת בתקנות תוכנית בבית משותף כדלקמן:

"פגיעה" – אם לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מהמפורטים להלן:

(1) התכנית מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;

(2) התכנית מונעת מעבר או גישה לדירה, לרבות לרכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;

(3) הקרקע של בעל דירה אחר בבית המשותף מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק;

35. לכן, כשרותו המשפטית של היזם הפרטי בענייננו להגיש את התוכנית מותנית בעמידתו בתנאים **המצטברים** שנקבעו בתקנות תוכנית בבית משותף:

35.1. היזם הוא בעלים של יחידות בבית המשותף.

35.2. התקבלה הסכמתם לתוכנית של כל בעלי היחידות בבית המשותף הנפגעים מהתוכנית, ובהם המתנגדים דכאן, שכמובן לא נתנו הסכמתם לתוכנית והם אף מתנגדים לה בתוקף.

(גם אם תאמר כי לא מתקיימת בענייננו "פגיעה" בשאר היחידות בבניין, דבר המוכחש בתוקף, הרי שהתוכנית המופקדת מציעה **תוספת** של **ייעודי מגורים ותעסוקה וכן של מבנה ציבורי**, ואף כוללת **תוספת של 95 יח"ד למרכז המסחרי הקיים**, ולפיכך, בהתאם לס"ק 2(א)-(2)-(3) על מגיש התוכנית לקבל הסכמתם של **לפחות 60% מהדירות בבית המשותף**).

36. מאחר שלא ניתנה הסכמת המתנגדות לתוכנית, ומאחר שממילא היזם הינו בעל יחידה אחת בלבד בבית המשותף ולכן רחוק מלקיים את דרישת הבעלות ב-60% לפחות מהיחידות בבניין, הרי שהוא לא היה זכאי מעולם להגיש את התוכנית המופקדת.

37. בנסיבות אלה, הוועדה המקומית לא הייתה יכולה לקבל החלטה על "הצטרפות" ליזם הפרטי כמגישת התוכנית, שכן מבחינה משפטית "היזם אינו שם".

38. ייתכן שמליאת הוועדה המקומית הייתה רשאית להחליט על הגשת התוכנית מלכתחילה כמגישה יחידה

(והייתה זו החלטה תמוהה, אילו נתקבלה), ולא כמי שהצטרפה כמגישה לצד היזם, אך לא זו החלטה שאותה קיבלה הוועדה המקומית (באמצעות ועדת המשנה שלה) הייתה הצטרף כמגישת התוכנית לצד היזם הפרטי, וזוהי כאמור פעולה משפטית בלתי אפשרית בענייננו.

39. ודוק, קשת השיקולים של ועדה מקומית בהצטרפותה כמגישת תוכנית לצד יזם פרטי, לעומת הגשתה כמגישה יחידה ונשיאת התוכנית על גב הציבור במרחב התכנון (שמכוחו ועבורו פועלת הוועדה המקומית מלכתחילה) – שונה. קשה להאמין שחברי הוועדה המקומית בענייננו היו מצביעים בחיוב על הגשת תוכנית נקודתית החלה באופן בלעדי על מרכז מסחרי קיים, לטובת אינטרס בלעדי של יזם פרטי, ותוך גרימת נזקים רחבי היקף לבעלי היחידות במבנה הקיים ועירוב שימושים בלתי סביר בין אולם אירועים לבין שימושי מגורים.

אילו הוגשה התוכנית על ידי הוועדה המקומית באופן בלעדי, הייתה הוועדה המקומית מחוייבת גם בקידום התוכנית בהתאם לעקרונות המשפט המינהלי, ולרבות שמירה על דיני מכרזים בהעסקת בעלי מקצוע, ועוד (ראו ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה).

40. תוצאת הדברים היא, כי אין בענייננו כל גורם המגיש את התוכנית כדין: היזם הפרטי אינו יכול להיחשב כמגישה התוכנית מאחר שהוא אינו מקיים את דרישות התקנות, והוועדה המקומית אינה יכולה להיחשב כמגישת התוכנית מאחר שהיא "הצטרפה" לאותו יזם שמלכתחילה היה חסר כשרות משפטית.

41. לפיכך מן הדין לדחות את התוכנית.

### **פגם III – הצטרפותה של הוועדה המקומית כמגישת התוכנית אינה שוללת את החובה לבחון את כשירות היזם להגיש את התוכנית, וזו אינה קיימת ואף לא נבחנה על ידי הוועדה המחוזית**

42. בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, בעל יחידה בבית משותף המגיש תוכנית בבית המשותף, עושה זאת כ"מי שיש לו עניין בקרקע".

43. בהתאם לסעיף 61א(ב1) לחוק התכנון, אותו בעל יחידה יוכר כ"מי שיש לו עניין בקרקע" אך ורק אם עמד בקריטריונים הקבועים לשם כך בסעיף:

" (ב1) לעניין סעיף קטן (ב), יראו כמי שיש לו עניין בקרקע גם אחד מאלה, ובלבד שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון חיווה את דעתו בכתב כי מתקיימים לגבי התנאים המנויים בפסקאות (1) או (2), לפי העניין, ורשאי שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין הוכחת התקיימות התנאים כאמור:

...

(2) לעניין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו'1 לחוק האמור חל עליו, הנכלל בתכנית – מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר הפנים, ובלבד שאין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה, כפי שתיקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור. "

44. כלומר, **כתנאי** להגשת התוכנית על ידי היזם הפרטי בענייננו, היה צריך **היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית לקבוע** כי הוא מהווה "מי שיש לו עניין בקרקע".

45. **אולם, הדבר לא נעשה.**

46. ודוק, העובדה שוועדה מקומית רשומה כגורם שהצטרף להגשת התוכנית, אינה שוללת את החובה לבחון את כשירותו של היזם להימצא בין מגישי התוכנית. **הימצאותה של ועדה מקומית בין מגישי התוכנית, אינה בבחינת "כרטיס כניסה חופשי" לכל דורש להצטרפות לרשימת המגישים.**

47. בנסיבות אלה, נפל פגם חמור בהליכי ההפקדה, באשר עצם הזכות של היזם הפרטי להגיש את התוכנית מלכתחילה, לא נבחנה על ידי יועמ"ש הוועדה המחוזית (ואם נבחנה, אין שום תיעוד לכך).

48. גם מטעם זה דין התוכנית להידחות על הסף.


#### מסמכי התוכנית מנוסחים בצורה שגויה ומטעה

49. על פי האמור במסמכי התוכנית, התוכנית כוללת גם ייעוד והקצאה של 500 מ"ר לטובת **מבנה ציבורי**.

50. על אף האמור, הייעוד שנקבע למגרש בהוראות התוכנית הוא "מגורים מסחר ותעסוקה", כלומר אין ביטוי למבנה הציבורי בגוף הייעוד:

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מסחר: מסחר על כל סוגיו כגון: ממכר מזון, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. אולם אירועים. מרכול שכונתי. קומה טכנית.</p> <p>2. תעסוקה: משרדים על כל סוגיהם כגון: מרפאות וקופות חולים שירותי דלפק חדרי כושר וספורט</p> <p>3. מגורים: מגורים- יחידות דיור קטנות מועדון דיירים שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>4. מבנה ציבורי שימושים: מבנה חינוך: מעונות יום, גני ילדים. רווחה: משרדים בית כנסת</p>

טעות זו חזרה גם בתשריט התוכנית, שם נקבעו "הצבעים" הבאים :

	1050	מגורים, מסחר ותעסוקה
---	------	----------------------

51. היה מקום לסמן את ייעודי הקרקע בתוכנית בהתאם לייעוד "מגורים, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור", ובתוך הייעוד לתעסוקה (שיכול להכיל גם שימושי מסחר) לאפשר גם מסחר, וזאת על מנת שיהיה ברור כבר מכותרת הייעוד כי הוא מיועד גם לצורכי ציבור :

	1480	מגורים, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
---	------	------------------------------------

52. בנסיבות אלה, מסמכי התוכנית מנוסחים באופן שגוי ומטעה, ובכך פגעו בהפקדת התוכנית ובציבור המתנגדים הפוטנציאלי והקיים כאחד.

53. גם מטעם זה יש לדחות את התוכנית המופקדת על הסף.

### התוכנית מחייבת חיזוקי קונסטרוקציה רחבי היקף במרכז המסחרי הקיים באופן שאינו מאפשר הוצאתה לפועל

54. התוכנית המופקדת חלה על מרכז מסחרי בן 3 קומות שנבנה לפני כשני עשורים, ועל בסיס יסודות אלה מתבקשת תוספת בנייה משמעותית על גג המבנה – שש קומות למגורים (95 יח"ד), 500 מ"ר מסחר ותעסוקה, ועוד תוספת של 500 מ"ר למבנה ציבורי (להלן – תוספות הבנייה). תוספות הבנייה המבוקשות אמורות להיתמך ביסודות המרכז המסחרי הקיים, אשר נועדו לשאת מבנה בן 3 קומות בלבד לשימושי תעסוקה.

55. על פי חוות דעתו של הקונסטרוקטור אינג' ירמולינסקי, המצורפת כנספח 1 להתנגדות זו, מערכת ההקשחה של הבניין הקיים לא תספק יציבות לתוספות הבנייה המבוקשות לפי דרישת ת"י 413. לפיכך התוכנית מחייבת חיזוק מאסיבי באמצעות אלמנטים קונסטרוקטיביים משמעותיים, הן בתוך היחידות הקיימות (בעיקר באולם האירועים של המתנגדת טוב וחסד) והן ברכוש המשותף.

56. לא זו בלבד שאין הסכמה לביצוע החיזוקים הנ"ל, הרי שיש התנגדות גורפת ונחרצת לביצועם. החיזוק הנ"ל, שבלעדיו הבניין עלול לקרוס, אינו אפשרי, ולא תינתן לו כל הסכמה, באשר הוא פוגע באופן אנוש בזכויות הקנייניות של בעלי היחידות הקיימות, ובפרט בזכויותיה הקנייניות של המתנגדת טוב וחסד.

57. בבעלות טוב וחסד יחידה מסחרית במפלס 1- המשמשת לאולם אירועים.

58. המדובר באולם אירועים רחב ידיים המחולק לשניים, ואשר נועדו לאכלס מאות אורחים.
59. שני האולמות נועדו לשרת אך ורק מטרה של צדקה וחסד.
60. אחד האולמות משמש לאירועים של אוכלוסיות מוחלשות, בדגש על יתומים, ובו רשאי כל יתום לקיים אירוע בחינם, כולל שירותי הסעדה, מוזיקה, וכיו"ב – הכל ניתן ליתומים חינם אין כסף.
61. האולם השני מושכר בתשלום, וכל ההכנסות מפעילותו משמשות אך ורק לצורך מימונו של אולם החסד הראשון.
62. זהו "המודל הכלכלי" היחידי של אולם האירועים.
63. שני האולמות נהנים מתפוסה מלאה על בסיס יומי, ואחראים על דורות של חתנים וכלות יתומים שזכו למעט נחמה וחסד.
64. אולם האירועים מורכב מתקרה גבוהה, וקיימים בו עמודים רבים במרווחים של למעלה מ-10 מטרים זה מזה. עמודים אלה משמשים לתמיכה בקומות הבניין שמעל, והמרווח שבין העמודים הוא השטח שבו מתקיימים האירועים.
- ראו בתמונות הבאות (וכן ראו בהיתרי הבנייה שהוגשו לוועדה המחוזית, שם מסומנים העמודים):

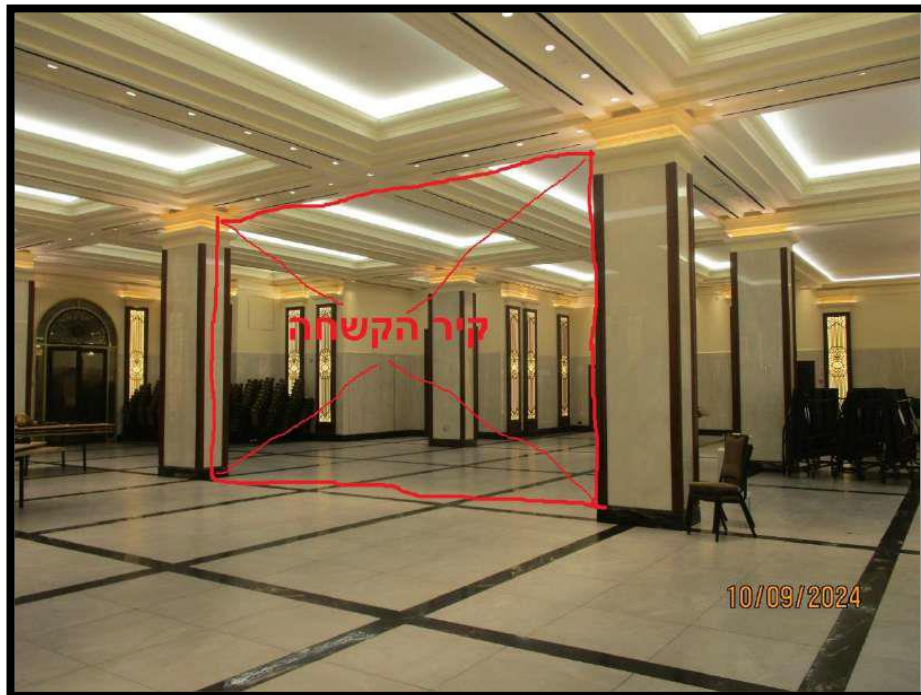




65. הוספת יחידות הדיור מושא התוכנית המופקדת תיצור עומס עצום על אולם האירועים הבנוי, ותחייב חיזוק מאסיבי בתוך האולם, בשל המרווחים הגדולים בין העמודים הבנויים בו: הצבת קירות הקשחה המהוות קונסטרוקציות פלדה עצומות במבנה X לחיבור בין העמודים, באופן שסוגר את המפתחים בין העמודים ואינו מאפשר את השימוש באולם כאולם שמחות, או לכל צורך אחר בכלל.

66. כמאמר הפתגם "תמונה שווה אלף מילים", מופנית הוועדה המחוזית לתמונות הבאות, המציגות את הקונסטרוקציות הנדרשות להתקנה בין העמודים הקיימים:





67. למעשה, מימוש התוכנית המופקדת מחייב את הפיכת אולם האירועים ל- "חדר קונסטרקציה" עבור שימושי המגורים החדשים. בכך מגיע אולם האירועים אל סופו, ועמו מגיעה אל סופה גם פעילות החסד היומית והמבורכת המתבצעת בו.
68. למותר לציין, כי טוב וחסד מתנגדת באופן נחרץ לביצוע החיזוקים הנדרשים באולם האירועים, ולא תיתן הסכמתה לביצועם. בכך הופכת התוכנית המופקדת, אם חלילה תאושר, ליציר תאורטי שלעולם לא יתממש, ואין זה מדרכם של מוסדות התכנון לאשר תוכניות כאלו.
69. חיזוקי הקונסטרקציה הנרחבים הדרושים למימוש התוכנית המופקדת לא פסחו גם על הרכוש המשותף.
70. גרעיני מדרגות ומעליות בבניינים משמשים לצרכים פונקציונליים של גישה לקומות הבניין, ובנוסף לכך יש להם חשיבות קונסטרקטיבית ראשונה במעלה, ובלבד שהם בנויים לכל אורכו של הבניין – מהמסד עד הטפחות.
71. בענייננו, רק חלק מהגרעינים בנויים מהמסד עד הטפחות, וגם אלה שכן, מסוגלים לתמוך בקומות הקיימות בלבד, ולא בבנייה החדשה המוצעת בתוכנית.
72. בכך יש מספר בעיות, שעל חלקן לא ניתן להתגבר מסיבות אובייקטיביות, באשר הן בבחינת מצב קיים שלא ניתן לשנותו, ועל חלקן האחר לא ניתן להתגבר מסיבות סובייקטיביות, באשר הן מחייבות השתלטות על שטחים משותפים לצורך חיזוק, ובעלי היחידות (לרבות המתנגדות) לא ייתנו לכך את הסכמתם.

73. ראשית, גרעין הבניין שנמצא בחזית הצפונית של המרכז המסחרי, אינו מגיע למרתף החנייה בקומה 2- אלא "מסתיים" במפלס 1-. בכך נפגעת מלכתחילה יכולתו של גרעין זה לשמש כבסיס קונסטרוקטיבי למבנה הקיים, בכלל, ולמבנה החדש, בפרט. החולשה הקונסטרוקטיבית בפאה זו לבדה מחייבת את דחיית התוכנית, באשר אין שום אפשרות אובייקטיבית לשנות את עומק הגרעין.

74. שנית, גרעין הבניין החמישי העתיד להיבנות בפינה המזרחית של המרכז המסחרי הקיים, לצורך גישה נוספת ליחידות הדיור החדשות, **אינו בעל ערך קונסטרוקטיבי כלשהו**, באשר תחילתו בקומת הקרקע בלבד. החולשה הקונסטרוקטיבית בפאה זו מחייבת אף היא את דחיית התוכנית, באשר אין שום אפשרות אובייקטיבית לבנות גרעין זה החל ממסד הבניין.

75. שלישית, גרעיני הבניין הקיימים שכן תומכים בבניין, **אינם יכולים לספק את התמיכה הנדרשת לתוספות הבנייה, בשל עובי הקירות בהם**. ממדידות שערך המהנדס ירמולינסקי במרכז המסחרי התגלה, כי **עוביים של קירות הגרעינים בבניין הינו כ-20 ס"מ בלבד, ובשל כך הם אינם עומדים בתקן הנדרש לבנייה המבוקשת**: על פי חוות הדעת ההנדסית, לשם בניית הבניין המוצע בתוכנית המופקדת נדרש **עיבוי מאסיבי של קירות אלו והגרעינים הקיימים**.

לא הוברר האם עיבוי זה בכלל אפשרי, ובכל מקרה הוא מצריך **הסכמה סובייקטיבית של כל בעלי היחידות בבניין, וזו לא תינתן**.

76. קומת המרתף 2- **המשמשת כחניון הבניין** טעונה אף היא חיזוק משמעותי, שכן אף היא לא נועדה לתמוך בעומס העצום הכרוך בתוספות הבנייה. אותן **קורות פלדה בצורת X בין עמודים**, הדרושות לשם חיזוק אולם האירועים, או לחלופין **בניית קירות בטון בין שני עמודים**, דרושים גם **בקומת מרתף החניה בין מקומות החניה**. פעולה זו לכשעצמה טעונה אישור של כל בעלי היחידות, שאינה קיימת ולא תינתן, בייחוד מאחר שהיא כרוכה בפגיעה הן במקומות החניה במרתף, הסובל כבר כיום ממחסור חמור במקומות חניה ומהסדרי תמרון בעייתיים, והן במערכות חיוניות קיימות כדוגמת כיבוי אש (ספרינקלרים) ואינסטלציה.

77. גם מסיבה זו יש לדחות את התוכנית המוצעת.

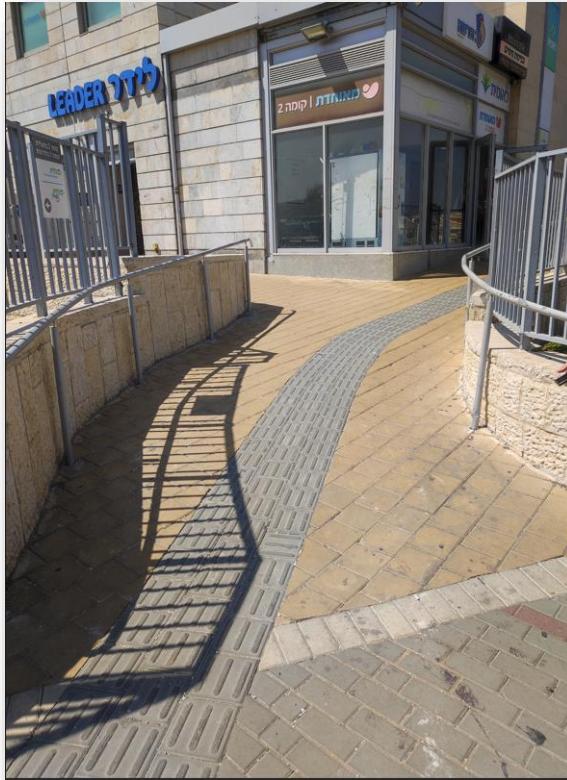
78. עיון באתר מינהל התכנון מגלה, כי היבטי הקונסטרוקציה, על אף חשיבותם, לא נבחנו כלל על ידי הוועדה המחוזית, וגם בכך נפל פגם חמור.

### מימוש התוכנית מחייב השתלטות על שטחים משותפים הפוגעים בנוסף בהסדרי גישה קיימים

79. התוכנית המופקדת קובעת הסדרי גישה הרסניים לתוספות הבנייה המבוקשות, באופן הפוגע בדרכי גישה קיימות ליחידות הבנויות, בכלל, ובהסדרי הגישה ליחידה בבעלות סיימונס, בפרט.

80. על פי התוכנית המופקדת, הכניסה החדשה לתוספת המגורים המבוקשת צפויה להיבנות על גבי **רחבת כניסה המצויה בצמידות ליחידה של סיימונס, והמשמשת אותו באופן אינטנסיבי ואף בלעדי מאז הקמת הבניין**. רחבה זו נמצאת באזור הצפוני-מזרחי של המרכז המסחרי הקיים, בסמוך לדרך הגישה הקיימת למרכז המסחרי.

להלן צילום דרך הגישה למרכז המסחרי מכיוון צפון מזרח:



דרך גישה זו מתפצלת לשני שבילים, האחד מוביל למעליות של המרכז המסחרי, והשני לרחבת הכניסה המדוברת, המשרתת יחידה מסחרית קיימת בבעלות סיימונס ("לידר"). להלן הרחבה, שבה מתכוון היזם הפרטי להקים את לובי הכניסה לקומות המגורים החדשות:



81. התוכנית המופקדת מציעה "השתלטות וסיפוח" של רחבה זו לטובת היזם הפרטי ובעלי הדירות, תוך הותרת שביל צידי, פנימי, קטן וצר, לכל היותר, לצורך גישה ליחידת סיימונס, כמתואר להלן.



82. הסדר זה, שאינו מתקבל על הדעת מבחינה תכנונית והינו חסר כל היתכנות משפטית, הינו גם **הרסני עבור סיימונס ברמה הפרקטית**, ופוגע בצורה קשה בזכויותיה הכלכליות. מצ"ב בתמיכה לטענה זו חוות דעת שמאית **כנספח 7**.

83. הסכמת הבעלים הנדרשת בשיעור של 100% גם לשינוי זה, לא תינתן אף היא, וגם מטעם זה מדובר בתכנון שהינו כאוטי ותיאורטי כאחד. אין זה מדרכה של הוועדה המחוזית לאשר תכנון מסוג זה.

**התוכנית קובעת עירוב שימושים הרסני, בלתי מקובל ובלתי סביר**

84. התוכנית מציעה תוספת של ייעוד **למגורים**, על גבי מרכז מסחרי בו פועל כאמור **אולם אירועים** רחב ידיים. **אולם האירועים פועל מזה זמן רב** וקיומו ידוע הן ליזם הפרטי, הן לוועדה המקומית והן לוועדה המחוזית.

85. עירוב השימושים של **מגורים ושל אולם אירועים** הנכפה על הבניין כתוצאה מהתוכנית המופקדת, אינו מקובל, אינו סביר, וצפוי להביא לתוצאות הרסניות עבור שני הצדדים המעורבים – הן בעלי האולם ומשתמשיו, והן דיירי המגורים.

86. כמפורט לעיל, אולם האירועים פועל בתפוסה מלאה מדי יום, כאשר שני אירועים מתקיימים בו במקביל ועל בסיס יומי.

87. פעילות זו מטבעה מייצרת החצנות רבות על הסביבה – רעש, המולת חוגגים, תנועת רכבים, שימוש תדיר ואינטנסיבי בחניות, במעליות ובחדרי המדרגות, ועוד.

88. פעילות זו "אינה מתכתבת", לשון המעטה, עם שימושי מגורים. פעילות אולם האירועים מתבצעת ברובה בשעות הערב והלילה, קרי בשעות המנוחה של דיירי המגורים. היא תהווה הפרעה משמעותית לפעילות המגורים, והמגורים יפריעו לאולם.

די בכך על מנת לדחות את התוכנית המוקדמת.

89. תוצאה זו מוחרפת על רקע העובדה, שמערכות הבניין, החניות, המעליות וחדרי המדרגות, צפויות כולן לשמש **במשותף ובמעורב** הן את הדיירים והן את משתמשי התעסוקה ואולם האירועים. ערבוב שכזה מעולם לא היה מקובל במוסדות התכנון, ובוודאי שאין לאפשרו בתוכנית מודרנית<sup>2</sup>.

90. **פעילותו התקינה של אולם האירועים תלויה בכך שהיא נעשית ללא הפרעה, קרי, בשעות הערב ומחוצ לשעות הפעילות של שאר משתמשי הבניין. לכן מלכתחילה נבחר האולם הספציפי לרכישה על ידי טוב וחסד, בהיותו ממוקם במרכז מסחרי הכולל שימושי מסחר ותעסוקה בלבד, קרי, היותו ריק בשעות הפעילות של האולם. זהו אפוא "תנאי שבלעדיו אין" לפעילות האולם.**

91. טוב וחסד רכשה את האולם על כל זכויותיו מחברת א.מ. טרגט אנטרפריס בע"מ, הבעלים הקודמים של אולם האירועים, זאת רק לאחר שוידאה כי בחוזה הרכישה בין בעלת הבניין המקורית לבין **רוכשת קומת הגג**, הובהר כי רוכשת הגג מחויבת **שלא** להוסיף שימושי מגורים בכל תוספת בנייה עתידית על הגג.

הוועדה המחוזית מופנית לנספח לחוזה המכר שלהלן, בו הובהר כי רוכש הגג התחייב כי **לא ייבנו בגג שימושי מגורים/מסחר/כל שימוש מזהם**:



**הנספח לחוזה מצורף כנספח 8.**

92. רק תודות לכך מתאפשרת פעילות תקינה של האולם, ורק בשל כך רכשה טוב וחסד את האולם.

93. זאת ועוד, בכל תוכנית המערבת שימושי תעסוקה/מסחר ומגורים (אף בהיעדר אולם אירועים), קיימת מלכתחילה **הפרדה של גרעיני התעסוקה מגרעיני המגורים**, על מנת שלא יכבידו זה על פעילותו של זה. בענייננו הפרדה כזאת אינה קיימת.

94. בכך לוקה התוכנית בכשל שורשי, ויש לדחותה גם בשל עירוב שימושים בלתי סביר ובלתי מקובל.

<sup>2</sup> בנוסף לכך, לערבוב האמור יהיו השלכות כלכליות משמעותיות על דמי הניהול שייאלצו בעלי היחידות הקיימות לשלם לחברת הניהול בשל השימוש והבלאי המוגבר הצפויים במערכות הבניין.

**התוכנית מתערבת בהסדרים קנייניים ומעוררת מדון בין בעלי היחידות לבין רוכשת קומת הגג**

95. כמפורט לעיל, כלל הצדדים המעורבים קשורים במארג הסכמי, על פיו היזם הפרטי היה מנוע מהגשת התוכנית מלכתחילה.
96. הגשת התוכנית כרוכה על כן בהפרת חוזים, והפרה זו צפויה לגרור הליכים משפטיים עתירי משאבים ואמוציות מצד כלל הצדדים המעורבים.
97. הוועדה המחוזית, שהינה מוסד תכנון המונחה משיקולים תכנוניים, מתבקשת לשאול עצמה לא רק את השאלה, האם היא מעוניינת לאשר תוכנית שהורתה בחטא ותוצאתה בריב ומדון, אלא גם את השאלה הפרקטית, שהיא תכנונית בבסיסה, והיא, איזה טעם יש לאשר תוכנית שאין לה סיכוי להתממש לעולם, וכל שתביא לעולם הוא שורת סכסוכים משפטיים?
98. התשובה לשאלה זו ברורה, לטעמן של המתנגדות, והיא שלילית – אין טעם ואין מקום לאשר תוכנית כזו.

**התוכנית פוגעת בזכויות הבעלות והשימוש בחנייה של היחידות הקיימות ומפרה הסדרי חנייה קיימים**

99. התוכנית המופקדת מציעה תוספת בנייה משמעותית המצריכה מקומות חנייה רבים נוספים. על אף האמור, התוכנית אינה מציעה תוספת חניות כלשהי, אלא נסמכת על מצאי החניות הקיים על בסיס "חפיפה" לכאורה של השימושים השונים במצב התכנוני המוצע, וכן על "חניות בסביבה".
100. אין בסיס לכך, וזאת ברמה המשפטית וברמה הפרקטית כאחד.
101. החניות בבניין הקיים מהוות קניין של בעלי היחידות, כאשר 20 חניות מתוכן הוקצו לשימוש משותף בהתאם לחוזי המכר, וביחס אליהן ישנם הסדרי שימוש ספציפיים.
- הוועדה המחוזית מופנית לעמודים 2-3 לנספח ה' לחוזה המכר של טוב וחסד, המצורף לעיל כנספח 8 להתנגדות זו.
- עוד מופנית הוועדה המחוזית לעמודים 1-2 לנספח ה' לחוזה המכר של סיימונס, המצורף כנספח 9.
102. בהתאם לחוזי הרכישה של היחידות, בעלי היחידות, ובהן המתנגדות, מנועים מלהציב מחסומים לחניות, אך זכויות השימוש בחניות – ברורות ומפורטות. ראו נספח ה' לחוזה המכר של טוב וחסד:

המוכר מצהיר כי מספר החניות בפרויקט עונה על תקן החניה המחייב לפרויקט הכולל בתוכו אולם שמחות, כפי שיידרש בהתאם להיתר השינויים שגיגש המוכר לפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המוכר כי 20 מקומות חניה בפרויקט לפחות, לא יימכרו על ידו לצדדים שלישיים ויישארו לשימוש כלל מבקרי הפרויקט. הקונה יהיה רשאי להציב שלטים (בלבד, ללא חסימה או הגבלת שימוש פיזית כלשהי, כאמור בהגדרת הגבלת השימוש לעיל) בשישה מקומות חניה מתוך 20 מקומות החניה שלא יימכרו כאמור לעיל (חניות מספר 1, A1, 7, 8, 59, 60), בנוסח "בשעות הערב שמור לחתן וכלה ובני משפחותיהם" (או כל נוסח דומה אחר שיסוכם בין המוכר לקונה) הכל בתיאום עם חברת הניהול. גודל השלט, עיצובו, מיקומו הסופי, אופן תלייתו/הצבתו וכיו"ב יתואם עם חברת הניהול ובהתאם להנחיותיה הסבירות כפי שתחולנה על כל יתר שלטי החניות בפרויקט (להלן: "שילוט אולם האירועים"). להסרת כל ספק, יובהר כי החניות אינן מהוות חלק מהממכר, לקונה אין ולא תהייה זכות כלשהי בחניות כאמור, למעט זכות שימוש בלתי ייחודית ביחד עם כל בעלי הזכויות ומבקרי הפרויקט ובהתאם לתקנון הבית המשותף והוראות חברת הניהול.

בנוסף, מוסכם כי מכירת 15 חניות במפלס 2- ו- 10 חניות במפלס קומת הקרקע, במיקום סופי לפי שיקול דעת המוכר, תהא כפופה לכך שהקונה יהיה רשאי להציב בהן את שילוט אולם האירועים כמוגדר לעיל (שילוט בלבד, ללא חסימה או הגבלת שימוש פיזית כלשהי, כאמור בהגדרת הגבלת השימוש לעיל. בגין 10 החניות בקומת הקרקע, תימחקנה המילים "בשעות הערב" מהגדרת שילוט אולם האירועים), בהתאם להוראות דלעיל לעניין השילוט.

וכן ראו נספח ה' לחוזה המכר של סיימונס :

## סעיף 2 – הגדרות

"היחידה" או  
"הממכר"

יחידה בייעוד של משרדים בקומה 1 במבנה המשרדים, והמסומנת במספרים 45, 46 ו-47 בתשריט נספח ב' לרבות 10 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי במפלס 2-, המסומנים במספר 71 עד 80 (כולל) בתשריט כאמור וכן חלקים מהרכוש המשותף, הכל על-פי התכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

ככל שהממכר, כולו או חלקו, מיועד לשמש גם כממ"ד/ממ"ק/מרחב מוגן כלשהו בפרויקט – הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו כי הממכר משמש כמרחב מוגן כאמור; כי ברורות וידועות לו כל ההוראות והמגבלות החלות על הממכר ועל השימוש בו בהיותו מרחב מוגן דו תכליתי, לרבות שימוש על-ידי הציבור בעת חרום; וכי הקונה מתחייב כי לא ישתמש בו לכל מטרה אחרת אלא על פי תנאי רישיון מאת הרשויות המוסמכות לפי כל דין לרבות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 ו/או כל חוק ו/או תקנה ו/או מכוחו ו/או שיעדכנו אותו ו/או הוראות כל דין רלוונטי אחר ובכפוף להנחיות פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת בעניין זה. בלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה יקיים לגבי המרחב המוגן האמור את כל הוראות ותנאי היתר הבנייה ו/או נספח יא' ו/או כל הוראה אחרת שתחליף את איזה מאלה בעתיד לפי דין ו/או על פי הנחיית רשות.

ידוע לקונה כי החניות בפרויקט ישמשו את כלל דיירי ובאי המרכז המסחרי והפרויקט, ולפיכך הקונה מתחייב שלא לתחום ו/או לחסום את החניות בפרויקט, (לרבות החניות הנרכשות על ידו כמפורט לעיל) ו/או להגביל את השימוש בהן במתקנים, גדרות, עמודים או מחסומים אחרים כלשהם (ביחד להלן: "הגבלת השימוש"), ולעשות שימוש בחניות כאמור באופן שאינו מונע את השימוש החופשי בהן מיתר מבקרי הפרויקט, הכל בהתאם להנחיות חברת הניהול, בתיאום עימה ובאישורה ובכפוף להוראות הדין והתקן.

ידוע לרוכש כי הפרת התחייבותו זו לעיל עשויה לגרום למוכר להפר ו/או לא לקיים את תקן החניה בפרויקט ועל כן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

103. זאת ועוד, חניות אלה הן "מקור החמצן" של המרכז המסחרי, כך שגם מטעמים כלכליים ופונקציונליים, בעלי היחידות נאלצים להקצות את כלל החניות **בחנים** למבקרים. גם מטעם זה **החניון בבניין פתוח והכניסה אליו חופשית**.
104. מספר החניות בבניין מספק בדוחק את באי המרכז המסחרי, וזאת רק תודות לתמהיל השימוש הקיים בו **והמוסדר במערכת החוזית שבין הצדדים**: **במהלך היום משמשות החניות אך ורק את משתמשי התעסוקה, ובליילה הן משמשות אך ורק את החוגגים באולמות השמחה**.
105. העמסת רכביהם הפרטיים של דיירי המגורים על החניון העמוס ממילא, **לאורך כל שעות היום**, מהווה **ניצול של ההגבלות המשפטיות והפרקטיות המונעות** מבעלי היחידות לחסום את החניון, ובנוסף, היא **מתכון לאסון כלכלי ופרקטי** עבור בעלי היחידות: הדיירים שיגיעו לעת מימוש התוכנית המופקדת, אם חלילה תאושר, ינצלו את החניון התת קרקעי הפתוח לצורכיהם האישיים ולאורחיהם, **לאורך כל שעות היום**, ובכך יחרבו את ההסדרים הקיימים ויהפכו את המרכז המסחרי ואת אולם האירועים כאחד, לבלתי אטרקטיביים.
106. חניה "מעורבת" זו אף צפויה להוות מוקד לחיכוך משמעותי בין משתמשי התעסוקה ואולם האירועים, לבין משתמשי המגורים.
107. השיקולים שפורטו לעיל וההגבלות החוזיות שבין הדיירים, שכיום מנוצלות לרעה על ידי היזם הפרטי, אף לא נשקלו על ידי הוועדה המחוזית ועל ידי עורך נספח התנועה של התוכנית, וספק רב אם הובאו לידיעתם על ידי היזם, אף שהוא כמובן מודע להם.
108. סקר החניה שהוגש ע"י מגיש התוכנית, הינו סקר לא עדכני שנערך כ-3 שנים לפני מועד ההחלטה על הפקדת התוכנית. סקר זה מתבסס על מצאי מקומות חניה המתפרס על פני 5 רחובות סמוכים למרכז המסחרי.
109. ההנחה העומדת בבסיס הסקר הינה מופרכת. אין לצפות מדיירי המגורים להחנות רכביהם ברחובות הסמוכים אם ימצאו מקום פנוי בחניון התת קרקעי. אין זה סביר לכפות דווקא על משתמשי התעסוקה ואולם האירועים להיזקק לחניה המצויה במרחק מספר רחובות מהמרכז המסחרי, רק בשל כך שמקום חנייתם נתפס על ידי משתמשי המגורים או שטחי הציבור שהוספו בתוכנית המופקדת.
110. המשמעות היא, כי התוכנית הופקדה על סמך סקרי חנייה תיאורטיים המציגים מציאות "מיופה" ומלאכותית לפיה קיים מצאי חניות גדול עבור באי המרכז המסחרי, תוך התעלמות משורה ארוכה של שיקולים רלוונטיים.
111. גם בשל האמור לעיל מן הדין לדחות את התוכנית.
112. פירוט נוסף על היבטי החניה ראו להלן.
- התבססות על תשתית עובדתית חסרה ולא עדכנית בסוגיית החניה**
113. הן החלטת הוועדה המקומית והן החלטת הוועדה המחוזית כללו תנאי להפקדה הנוגע להסדרת

נושא החנייה, וזאת לאור החניות הנדרשות על פי התקן בשל הוספת שטחי תעסוקה ומסחר.  
להלן סעיף 1 להחלטת הוועדה המקומית:

**החלטות:**  
הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:  
1. יוגש סקר חנייה אשר יכלול התייחסות למספר מקומות החנייה הקיימים והנדרשים העולים מתוספת יח"ד בתכנית זו. תתאפשר חנייה בין השימושים.

וכן, סעיף 1 להחלטת הוועדה המחוזית:

**החלטה**  
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ונציגי עיריית בית שמש מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן:  
1. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ממצאי סקר תפוסת החנייה שנעשה לתכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת ממצאי הסקר בתיאום עם לשכת התכנון ואישור יועץ התחבורה של הוועדה למערך התנועה והחנייה המוצע בתכנית.

114. באתר מינהל התכנון הועלו שני מסמכים ביחס לנושא החנייה במסגרת התוכנית המופקדת (להלן – **מסמכי החנייה**). מצוין באתר כי תאריך עריכת מסמכי החנייה הוא 5.9.2022, בעוד שהחלטת הוועדה המקומית היא מיום 20.9.2022 והחלטת הוועדה המחוזית היא מיום 4.6.2023. **כלומר, מסמכי החנייה נערכו בטרם התקבלו החלטות ההפקדה של הוועדה המקומית ושל הוועדה המחוזית.**  
מסמכי החנייה מצורפים **כנספח 10** להתנגדות זו.
115. כפי שיוצג להלן, מסמכי החנייה כוללים פגמים מהותיים שהובילו את הוועדה המקומית ואת הוועדה המחוזית לקבל החלטות **על סמך תשתית עובדתית חסרה ולא עדכנית.**
116. "דוח סקר מצאי ותפוסת חנייה אגס סקרים":
- 116.1. ראשית, בגוף המסמך לא מצוין מתי נערך הדו"ח הנ"ל. שנית, מטרת הדוח הוא ביצוע סקר תפוסת חנייה ברחובות סמוכים למרכז המסחרי. מעיון בדוח עולה כי סקר החנייה שבוצע התעלם לחלוטין מדרישת הוועדה המקומית לפיה על הסקר לכלול התייחסות "למספר מקומות החנייה הקיימים והנדרשים העולים מתוספת יח"ד בתכנית זו". כלומר, סקר החנייה בוצע על סמך נתונים הנוגעים למצאי החנייה הקיימים, וזאת **ללא התחשבות** בצרכי החנייה שמתווספים בשל התוכנית המופקדת.

**3. תכולת העבודה ושיטת הביצוע:**

1. נאספו נתונים על היצע מקומות החניה הקיימים ועל תפוסת החניה ע"י בדיקה פיסית של השטח הנסקר וספירת כלי הרכב החונים בפועל.
2. הסקר כולל חישוב התפוסה ביחס למצאי החניה לפי המתחמים השונים

117. לא זו אף זו, **הנתונים על בסיסם נערך הסקר רלוונטיים לתאריכים 8-9.3.2021, קרי כשנה וחצי**

**עובר לקבלת החלטת הוועדה המקומית, ולמעלה משנתיים קודם להחלטת הוועדה המחוזית.**

יממה 1 - 8/3/2021 - יום שני																
שם קנין	מספיל אגוד צפון - #1			הרצוג מזרח - #2			נוה הירדן דרום - #3			הרצוג מערב - #4			תחום בן יאיר - אחוץ התקני - #5		סך הכל הרחובות	
	35	31	66	20	30	50	19	14	33	25	20	45	20	14		228
מספר חניה (פיסי)	צפון	מערב	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	תפוסה %
שעת בדיקה	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
07:00	1	1	2	1	4	5	3	10	8	5	3	24	3	2	1	24%
07:30	3	2	5	3	3	6	3	6	9	6	3	27	5	3	2	27%
08:00	4	2	6	4	5	9	4	10	12	8	4	24	7	3	4	27%
08:30	9	5	14	10	2	12	8	20	12	8	4	36	9	5	4	36%
09:00	14	6	20	18	10	28	10	38	13	7	5	39	12	7	5	39%
12:00-14:00	14	7	21	25	15	40	9	50	16	9	7	48	7	3	4	48%
16:00-18:00	11	5	16	20	14	34	7	40	16	9	7	48	8	4	4	48%
21:00-23:00	5	2	7	8	3	11	3	28	13	10	3	39	5	3	2	39%
2:00-3:00	1	0	1	1	0	1	2	2	12	8	4	24	2	2	0	36%
ממוצע יומי	7	3	10	11	5	16	4	21	12	8	4	36	6	4	3	36%
21%	48			11	5	16			6	4	3					

יממה 2 - 9/3/2021 - יום שלישי																
שם קנין	מספיל אגוד צפון - #1			הרצוג מזרח - #2			נוה הירדן דרום - #3			הרצוג מערב - #4			תחום בן יאיר - אחוץ התקני - #5		סך הכל הרחובות	
	35	31	66	20	30	50	19	14	33	25	20	45	20	14		228
מספר חניה (פיסי)	צפון	מערב	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	דרום	צפון	סה"כ	תפוסה %
שעת בדיקה	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
07:00	1	1	2	2	2	4	5	6	9	4	5	27	3	2	1	27%
07:30	4	3	7	3	1	4	6	10	10	6	4	30	7	4	3	30%
08:00	6	3	9	5	2	7	4	10	12	8	4	36	10	5	5	36%
08:30	11	6	17	9	2	11	10	4	14	10	4	28	11	5	6	42%
09:00	14	7	21	16	7	23	9	32	14	9	5	42	14	9	5	42%
12:00-14:00	14	7	21	22	13	35	8	44	11	8	3	33	11	8	3	44%
16:00-18:00	12	6	18	25	13	38	9	50	11	9	2	33	11	9	2	50%
21:00-23:00	7	3	10	10	4	14	2	20	9	7	2	27	5	3	2	27%
2:00-3:00	1	0	1	1	0	1	2	2	12	8	4	24	2	1	1	36%
ממוצע יומי	8	4	12	10	5	15	4	21	11	8	4	36	7	4	3	36%
21%	48			11	5	16			7	4	3					

118. "חוות דעת יועץ התנועה לסקר מצאי חניה":

118.1. חוות הדעת נערכה ביום 13.4.2021, והיא עוסקת בניית סקר החניה שנערך במרץ 2021

לשם בדיקת תפוסת החניה במרחק הליכה סביר מקניון לב הרמה. אם כך, מדובר בחוות דעת שנערכה זמן רב בטרם התקבלה החלטת ועדה מקומית שכללה תנאי להפקדה לבצע סקר חניה, ובשל כך ממצאי חוות הדעת אינם רלוונטיים ועדכניים למועד החלטת ההפקדה של התוכנית.

119. נוסף על כך, חוות הדעת התבססה על טבלת מאזן חניה שאינה נותנת מענה לתוספות שטחי הבנייה

למבנה הציבורי המוצעות בתוכנית המופקדת. להלן טבלת מאזן החניה:

**טבלת מאזן חניה + חפירת שימושים לתוספת 5 קומות מגורים**

קוד	שטח	דיווח	תקופה	התשלוי		הקבועים		סכום	יחיד
				דיווח	תקופה	דיווח	תקופה		
מסודר	2,872	1:50	58	6	5	17	12	100%	מסודר
משדרים	3,000	1:60	50	121	0.67	33	27	100%	משדרים
מגורים 5 קומות	549-89	0.5	48	3	7.6	1:10	76	100%	מגורים 5 קומות
	156								מגורים 5 קומות
									מגורים 5 קומות

יחיד: אזור ללא מסג'ר  
 \* דיווח מאגרים טכנות חזק ע"פ טרף 1.3  
 \*\* על פי תניה שעקר בסוף 2021 נמצא התניה כרוזמת העברים במגרי  
 מראים כי תוספת הגבוהה ביותר בשטח היא הנה 50% תוספת תניה בלבד  
 ומטא זה יתנה הענה לתוספת התניה המררים בנקרה החדר

120. ניתן לראות כי בטבלת מאזן החנייה לא נלקחו בחשבון תקני החניה הנדרשים לשם תוספת של 500 מ"ר מבנה ציבורי.

121. המסקנה הבלתי נמנעת היא, כי סקרי החניה שעליהם התבססו הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ביחס לתוכנית המופקדת, הם מסמכים "ממוחזרים" שעמדו בבסיס התוכנית הקודמת שפקעה בשל חלוף הזמן, וחרף העובדה שהם בלתי רלוונטיים ובלתי מעודכנים, הוסיפו שתי הוועדות הנכבדות להסתמך עליהם.

122. גם בשל כך מתבקשת הוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות ולדחות את התוכנית.

**אין לוועדה המקומית יכולת להתמודד עם תביעת הפיצויים שתוגש אם תאושר התוכנית, והדבר אף לא נשקל**

123. על פי דין, שיקולים הנוגעים להשלכותיה הכלכליות של תוכנית, וליכולתה הכלכלית של הוועדה המקומית הרלוונטית לעמוד בתביעות הפיצויים שיוגשו, מהווים חלק בלתי נפרד ממסגרת השיקולים שאותם יש לשקול בעת קבלת ההחלטות ביחס לתוכנית (ראו לדוגמא עניין **פרי הארץ**; בג"צ 244/00 **עמותת שיח חדש, למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות**, פ"ד נו(6) 25; דנ"א 1333/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' הורוויץ**, פ"ד נח(6) 289; ועוד).

124. התוכנית המופקדת, אם תאושר, תגרום נזק כבד למתנגדות ולשאר בעלי היחידות, ותוביל לחיוב הוועדה המקומית בתשלום פיצויים בהיקף רב.

125. **המדובר בסכום ניכר שהוועדה המקומית לא תוכל לעמוד בו, וכתב השיפוי אינו מהווה כל ערובה לכך.**

126. על אף האמור, התוכנית קודמה מבלי שהשיקול האמור אפילו נשקל, הן על ידי הוועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית.


127. בכך נפל פגם נוסף בהפקדת התוכנית, ובנסיבות אלה, מן הדין לדחות את התוכנית גם בשל חוסר יכולתה של הוועדה המקומית לשאת בתשלום הפיצויים.

**סיכום**

128. התוכנית המופקדת מונעת מאינטרס פרטי מובהק של יזם, שזכויותיו במרכז המסחרי מתמצות ביחידה אחת לתעסוקה ובגג הבניין. התוכנית פוגעת בצורה קשה בבעלי היחידות הקיימות בבניין, וההיתכנות למימושה אפסית.
129. על אף האמור, הוועדה המקומית נושאת את התוכנית על גבה כאילו טמונה בה גאולת העיר כולה, אף שבפועל, היא מאיימת להמיט חורבן על פעילות מסחר וחסד ענפה המתקיימת בבניין. הוועדה המחוזית מתבקשת שלא לאשר זאת.
130. בנוסף, בתוכנית נפלו כשלים פרוצדורליים רבים ומשמעותיים, שדינם להוביל לדחיית התוכנית על הסף.
131. על יסוד כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המחוזית לדחות את התוכנית, על הסף ולחלופין לגופה.
132. התנגדות זו נתמכת בתצהיריהם של מר מנחם סימון, מבעלי סיימונס, ויעקב שישא, יו"ר טוב וחסד.

בכבוד רב,  
פרנקן  
דור פרנקן, עו"ד

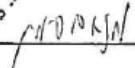
תומר גורן, עו"ד



**תצהיר**

אני הח"מ, מנחם סימון נושא ת.ז מספר 03566569, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק בשל כך, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית 102-1114966 "מרכז לב הרמה – שכונה ב' רמת בית שמש".
2. אני בעל המתנגדת סיימונס אחזקות בע"מ ומנהלה.
3. האמור בהתנגדות הינו נכון, וידוע לי מתוקף תפקידי ומהליכים בהם השתתפתי.
4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

סיימונס אחזקות בע"מ  
 ח.פ. 519233765  
  
 מנחם סימון

**אימות חתימה**

אני הח"מ, עו"ד מאיר גל, מאשר בזאת כי ביום 23.9.24 התייצב מר מנחם סימון, נושא תעודת זהות שמספרה 03366369, ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת, אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בשל כך בחוק, אישר תצהירו וחתם עליו.

תומר גור, עו"ד  
 מ.ר. 42679  
 דרך מניחם בנין 132, ת"א 6701101

#### תצהיר

אני הח"מ, יעקב שישא נושא ת.ז מספר 062850201, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק בשל כך, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית 102-1114966 "מרכז לב הרמה – שכונה ב' רמת בית שמש".
2. אני יו"ר ואחד ממורשי החתימה של טוב וחסד ירושלים – פעילות צדקה ורווחה, ע"ר 580457489.
3. האמור בהתנגדות הינו נכון, וידוע לי מתוקף תפקידי ומהליכים בהם השתתפתי.
4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



יעקב שישא

#### אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד איתן מרנס, מאשר בזאת כי ביום 22.9.24 התייצב מר יעקב שישא, נושא תעודת זהות שמספרה 062850201, ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת, אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בשל כך בחוק, אישר תצהירו וחתם עליו.

איתן מרנס, עו"ד  
Eytan Marans, Adv.  
50740  
איתן מרנס  
רח' חתבצלת 22, ירושלים 9422414



## תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	חוות דעת הנדסית	30
2	נסח רישום	68
3	החלטה ועדה מחוזית	91
4	החלטה ועדה מקומית	111
5	מכתב האדריכל	113
6	טופס הגשה לבדיקת תנאי סף	115
7	חוות דעת שמאית	124
8	נספח שינויים לחוזה	144
9	נספח שינויים לחוזה סיימונס	156
10	מסמכי החניה	163

# נספח 1

## חוות דעת הנדסית

עמ' 30

**בדיקה הנדסית וחוות דעת לאור בקשה לתוספת קומה  
בבניין קיים ברח' נהר ירדן 1, בית שמש, לפי תכנית  
102-1114966 "מרכז לב ברמה-שכונה ב', רמת בית  
שמש". גוש 5151, מגרש 1.**



**אינג' ב. ירמולינסקי**

**תאריך: 19.09.2024**

ירושלים 19.09.2024

לכבוד

עו"ד תומר גור

בשם בעלי יחידות בניין ברח' נהר ירדן 1, בית שמש

במייל

א.נ.

**הנדון: בדיקה הנדסית וחוות דעת לאור בקשה לתוספת קומה בבניין קיים ברח' נהר ירדן 1, בית שמש, לפי תכנית 102-1114966 "מרכז לב ברמה-שכונה ב', רמת בית שמש". גוש 5151, מגרש 1.**

נתבקשתי ע"י עו"ד תומר גור, נציג בעלי יחידות בבניין, לחוות דעתי בעניין בקשה לתוספת קומות בבניין הנ"ל במסגרת שינוי תב"ע. הביקור במקום נערך על ידי בתאריך 10.09.2024, בהשתתפות עו"ד תומר גור, עו"ד דור פרנקו, בעל אולם האירועים. בזמן הביקור ערכתי צילומים ומדידות רלוונטיים באתר. בבדיקה ההנדסית נבדק בניין כולו בכל הקומות.

### 1. תיאור הבניין הקיים

הבניין נמצא במרכז שכונת ב'. רמת בית שמש. הבניין בן 5 קומות, שנבנה בסוף שנות 2000. הבניין רב תכליתי. יעוד הבניין – מסחר, אולם אירועים, משרדים. בבניין נמצאים מספר רב של בתי עסק וחנויות. בבניין קיימות 2 קומות חניה תת קרקעית, מפלס רצפת בטון של החניה בקומה 2: -9.40, מפלס רצפת בטון של החניה בקומה 1: -6.20, בקומה הזו נמצא גם אולם וגלריה. קומת מסחר במפלס 0.00 עם גלריה במפלס 3.00+. קומות 4 ו-5 הן קומות משרדים, במפלסים 6.00+ ו-9.89+ מפלס תקרת גג 13.63+. הבניין הקיים בעל שטח תקרות ורצפות כ-10,477 מ"ר. ראה תכנית 8. בבניין 3 ממ"מים עד פלס 0.00, 2 ממ"מים מעל מפלס 0.00 ועד הגג. ראה תכניות 8-1. בבניין 4 חדרים מדרגות. חלק מחדרי המדרגות - חלקיים. מקור ה תכניות 1-8 – תכנית הגשה של הבניין הקיים. מסמך 1. ראו תכניות 1-8, תמונות 1-16.

### 2. תיאור מערכת קונסטרוקטיבית של הבניין

קונסטרוקציה:

- קירות חוץ:
- קירות בטון בעובי 20-25 ס"מ עם חיפוי אבן.
- קירות פנים בכל הקומות - קירות בלוקי בטון בעובי 20 ס"מ.
- קירות בטון - קירות בטון בלבד בעובי 20-30 ס"מ.
- עובי קירות בגרעינים של חדרים המדרגות – 20 ס"מ. ראו תמונות 12-15.
- עמודי בטון בחתכים שונים, המרווחים בין העמודים עד 10 מ'. ראו תמונות 7-8.
- רצפת מרתף: רצפת בטון מונחת בעובי 20 ס"מ. ראו תמונות 10-11.
- תקרות בטון מזוין בעובי כ-30-40 ס"מ.

- מערכת הקשחה של הבניין : גרעינים של חדרי מדרגות + גרעינים של ממ"מים + קירות הקשחה מבטון מזוין (בכמות מזערית).
- הנתונים הנ"ל הם מהבדיקות הבאות :  
א. בדיקת תכנית ההגשה של הבניין הקיים. ראו תכניות 1-8 .  
ב. בדיקה הנדסית בבניין בתאריך 10.09.2024, כולל מדידות רלוואנטיות ותיעוד המצב בצילומים.

### 3. מצב רכיבי קונסטרוקציה ומעטפת חיצונית של הבניין

ברצפה של חניון בקומה 2- התגלה סדק בעובי 2 מ"מ ובאורך כ-5 מ'. מומלצת בדיקה הנדסית נקודתית.  
הבניין יחסית חדש. לא התגלו ליקויים או מפגעים בשאר המקומות.

### 4. תיאור קומות התוספת.

מעל חלק הבניין הקיים מוצעת תכנית תוספת 6 קומות + קומה חלקית. ראה תכניות 9-11. מהות התוספת – מגורים.  
המקור התכניות 9-11 - תשריט מצב מוצע - חתום להפקדה מס' 102-1114966. **מסמך 2.**  
למען הדיוק נבהיר, כי מדובר בתוספת 6 תקרות חדשות + תקרה חלקית. ראה תכנית 11 כולל מפלסי תקרות חדשות ושטחי התקרות האלה.  
שטח תקרות של הבניין המוצע : כ- 9,888 מ"ר. ראה תכנית 11.  
תוספת הבנייה נשענת על עמודים, קירות, גרעינים של חדרי מדרגות וממ"מים של הבניין הקיים המתואר מעלה.

### 5. חישובים דינאמיים.

על סמך תכניות הבניין הקיים ועל סמך תכניות תוספות הקומות, **מסמכים 1, 2**, נערכו חישובים דינאמיים עבור המצב המוצע.  
תכניות הבניין הקיים ראו בתכניות 1 – 8. מסמך 1.  
תכניות הקומות הנוספות ראו בתכניות 9 – 11. מסמך 2.  
ערכנו חישוב שטחים ואסיפת עומסים ומסות. ערכנו חישובים דינאמיים ראשוניים STIK MODELS לפי ת"י 413.  
דפי החישובים ראו **בנספח א'.**

### 6. ניתוח תוצאות החישובים הדינאמיים של המצב המוצע - הבניין הקיים + תוספת הקומות הנוספות.

- 6.1 לפי החישובים הדינאמיים : כוחות סיסמיים (כוחות אופקיים) עלו מ-1,640 טון בבניין הקיים עד ל-2,440 טון בבניין המוצע!
- 6.2 לפי החישובים הדינאמיים : מומנטים ראשיים עלו מ-23,530 tm בבניין הקיים עד ל-55,750 tm בבניין המוצע!
- 6.3 הבניין החדש כולו מבוסס על הבניין הקיים, פרט לתוספת פיר אחד. עקב כוחות ומומנטים נוספים בגלל תוספות הקומות ( לפי סעיפים 6.1 ו-6.2 ), מערכת הקשחה של הבניין הקיים לא המספקת יציבות הבניין המוצע לפי דרישות ת"י 413. נדרשים קירות הקשחה נוספים בתוך הבניין הקיים. ראו הקירות האלה בדף 1b (או דף 30 לפי סדר הדפים) של החישובים, **נספח א'.** הקירות

האלה סומנו במקומות האופטימליים. חשוב לציין, כי קיום קירות ההקשחה האלה במקום הזה או במקום אחר מהווים שינוי מהותי והפרעה במקומות הבאים:

א. שתי קומות החניון

ב. אולם האירועים

ג. קומת המסחר ומעל.

הקירות האלה צריכים להיות מקומת החניון 2- עד לגג הבניין הקיים ובהמשך לתת מענה לבניין החדש המוצע. הצורך בקירות ההקשחה מונע כל שימש תקין בבניין הקיים ומשבית אותו לחלוטין. ראו תכניות 12, 13.

6.4 לפי ניסיון, הבנייה המוצעת אפשרית רק עם הכנסת שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים בבניין הקיים, כולל תיאום מחדש בין חלקים שונים של הבניין הרב תכליתי. במקרה הזה לא בטוח האם הדבר אפשרי בעקבות ריבוי גורמים שונים ושימושים שונים בבניין, שלא לדבר על עלויות גבוהות של יזם התוספת. שינויים מהותיים בבניין קיים משביתים תפקוד המבנה, גורמים נזקים כבדים לעסקים. סיכוי לקבל הסכמת הדיירים קלוש.

6.5 לפי אסיפת העומסים: כוחות אנכיים (עומסים אנכיים של הבניין) עלו בכ-100% בעקבות תוספת 6 תקרות + תקרה חלקית מעל 5 קומות קיימות.

6.6 הבניין המוצע כולל רק תוספת אלמנט הקשחה אחד- תוספת פיר מעלית בחזית המזרחית. תוספת הפיר הזו נמצאת בחלק החיצוני של הקיר המזרחי והשפעתו מזערית.

6.7 תוספת עומסים של הקומות הנוספות עוברת לקונסטרוקציות הקיימות. לא סביר שמישהו בונה בניין עם תוספת תסבולת רכיבי קונסטרוקציה יותר מפי-2 מנדרש. במידה ומוסיפים את

הקומות: יש צורך לחזק את העמודים והקירות של הבניין הקיים לעומסים החדשים. מידות חתך העמודים והקירות יגדלו ויהיו בהתאם לעומסים החדשים.

6.8 ממצאים נוספים אשר לא בקנה אחד עם תוספת 6.5 קומות:

א. קירות בטון של גרעינים של המדרגות בעובי 20 ס"מ בלבד שלא מתאים לבניין בן 12.5 קומות. ראה תמונות 12-15.

ב. לפי תכנית הבניין הקיים ולפי בדיקה הנדסית בבניין: חלק מחדרי המדרגות לא מגיעים למפלס יסודות בקומה 2-. היציבות מתאימה לבניין הקיים, אך לא לתוספת קומות.

ג. לא קיבלנו שום מסמך הנדסי, שום חישוב סטטי או דינאמי, אשר מוכיח אפשרות תוספת הקומות המוצעת.

### מסקנות לגבי הבקשה לתוספת הקומות לבניין הקיים הנ"ל:

1. החישובים שנערכו והתוכניות שנבדקו לא מספקים לבניין את היציבות הנדרשת לפי ת"י. אין מענה לסוגיות ההנדסה הקריטיות.

2. הבניין הקיים לא יכול לתפקד כרגיל עם שינויים וחיזוקים הצפויים עקב תוספת קומות.

3. ממליץ לדחות על הסף את הבקשה לתוספת הקומות במסגרת שינוי התב"ע.

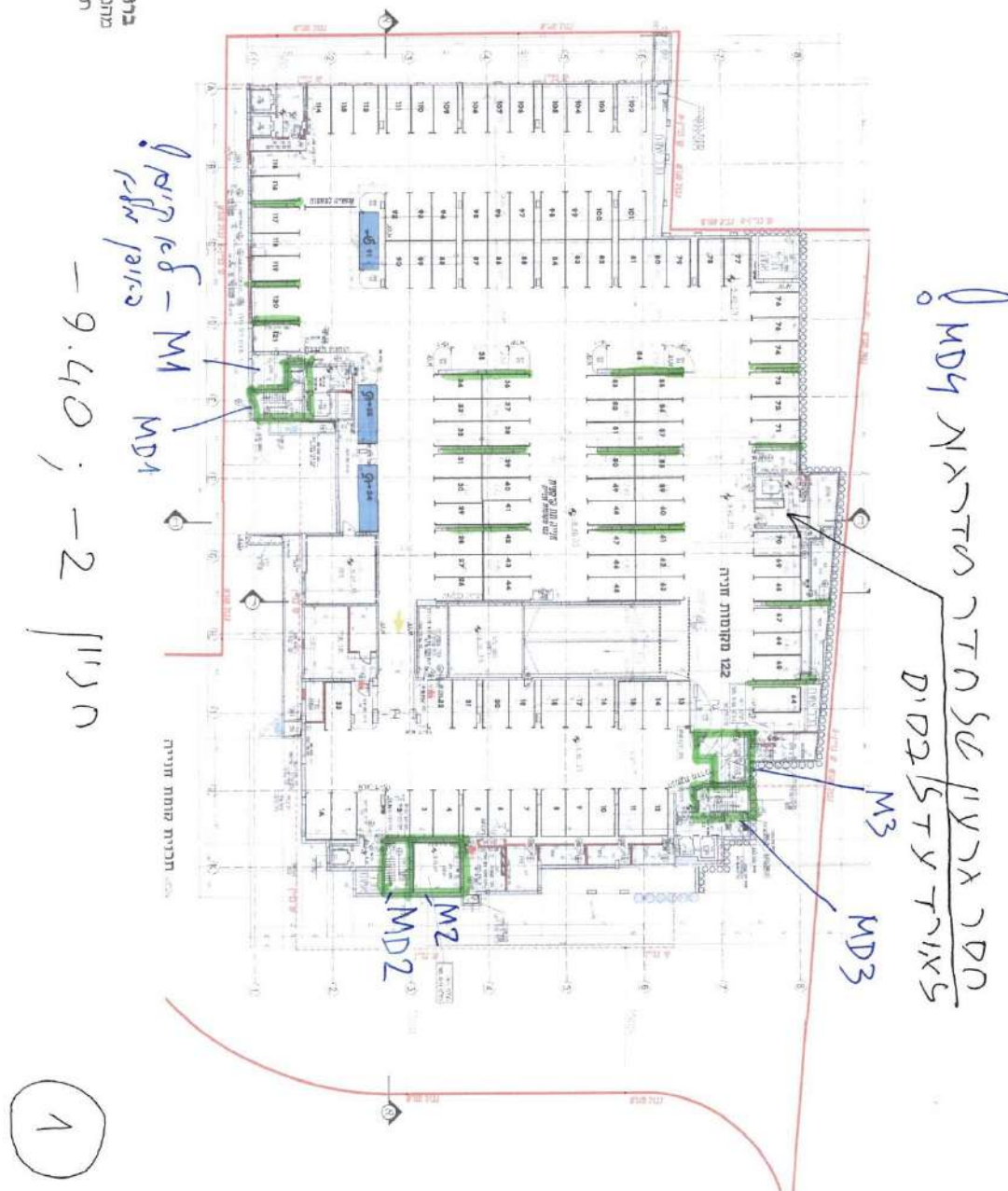
מצ"ב: תכניות 1-13, תמונות 1-16, נספח א', חישובים דינאמיים



בכבוד רב,  
אינג' ברוך ירמולינסקי  
מהנדס בניין, M.Sc.

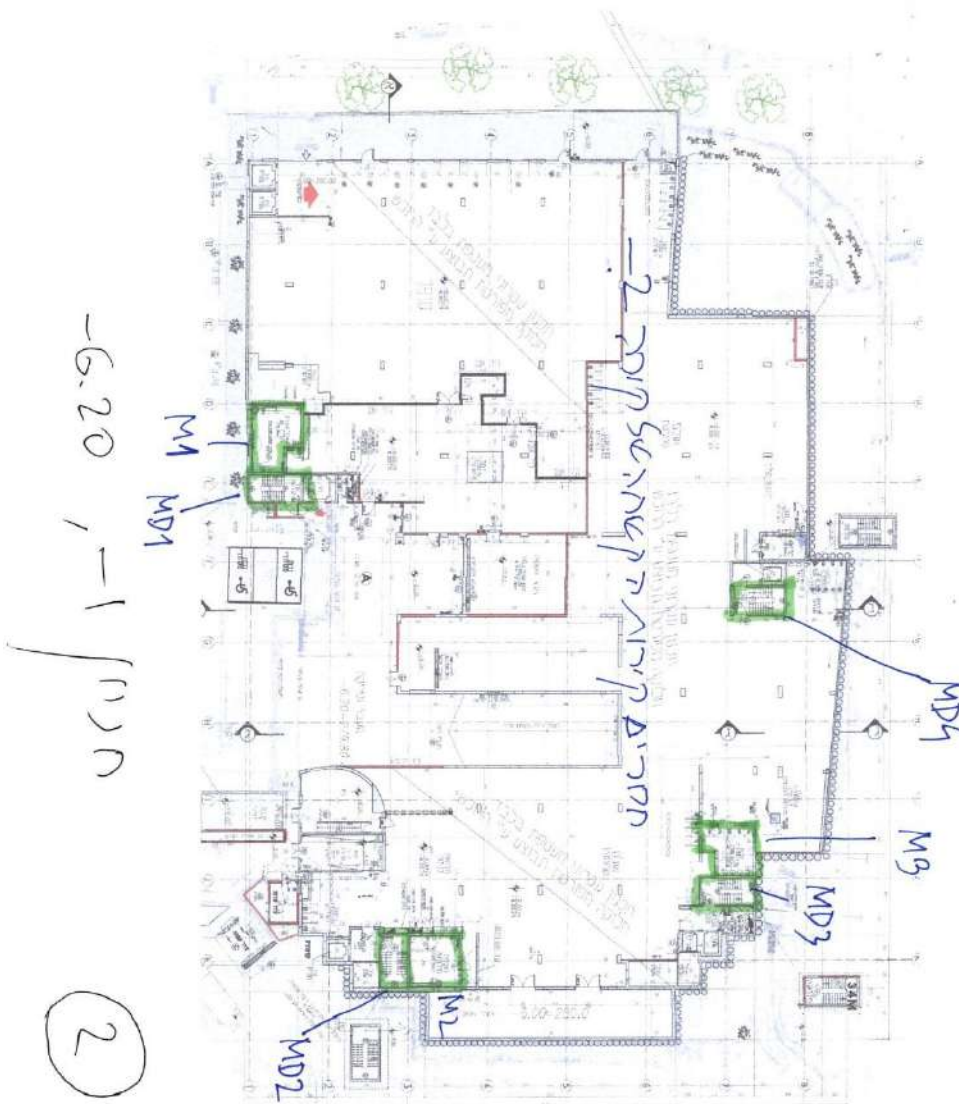
DOH NAHAR YARDEN 1 190924a.docx

ברוך ירמולינסקי  
מהנדסי מבנים בע"מ  
ח.פ. 516158243



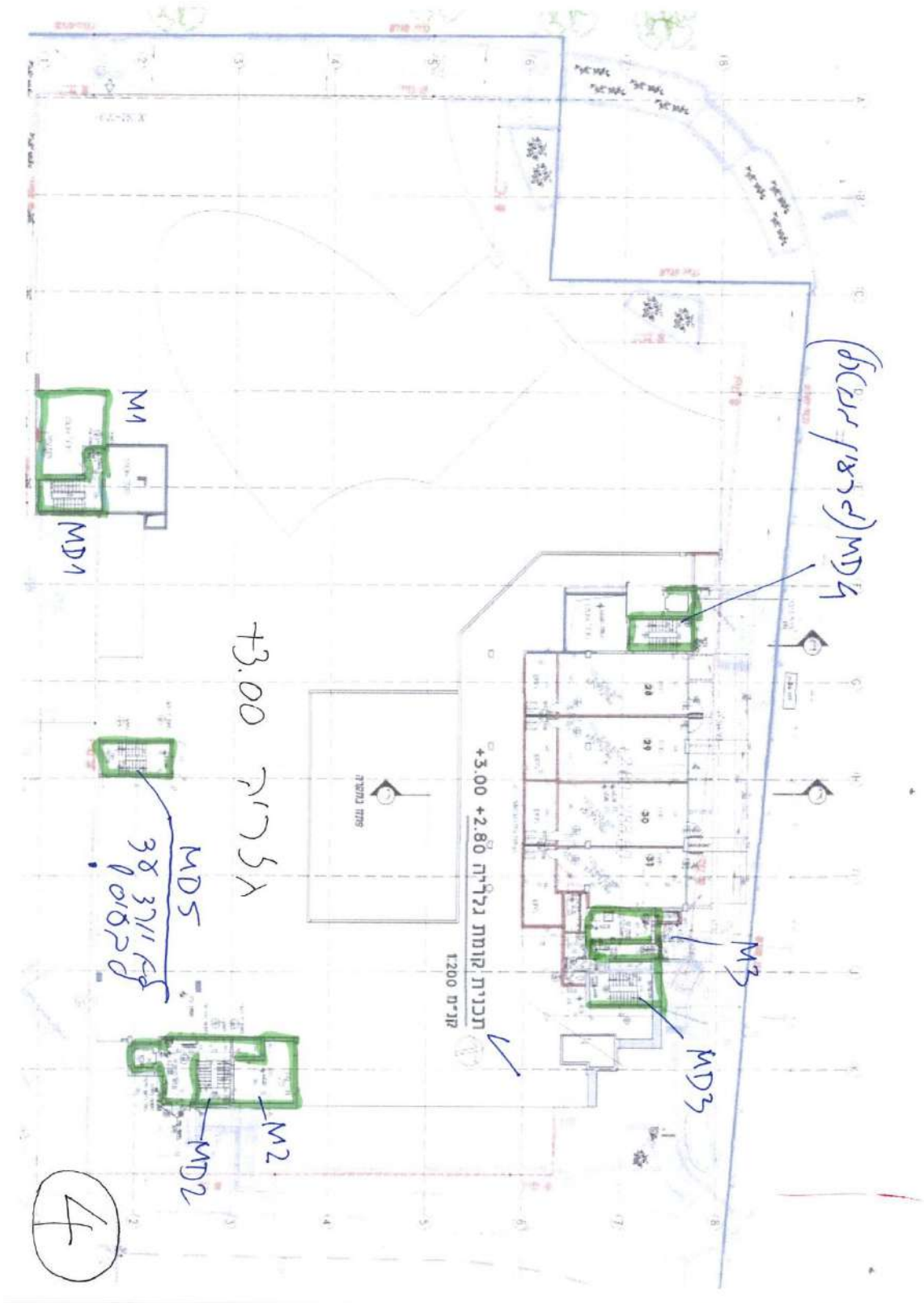
תכנית 1 . תכנית מרתף -2 . בניין קיים.

ברוך ירמולינסקי  
מהנדס מבנים בע"מ  
ת.פ. 516158243

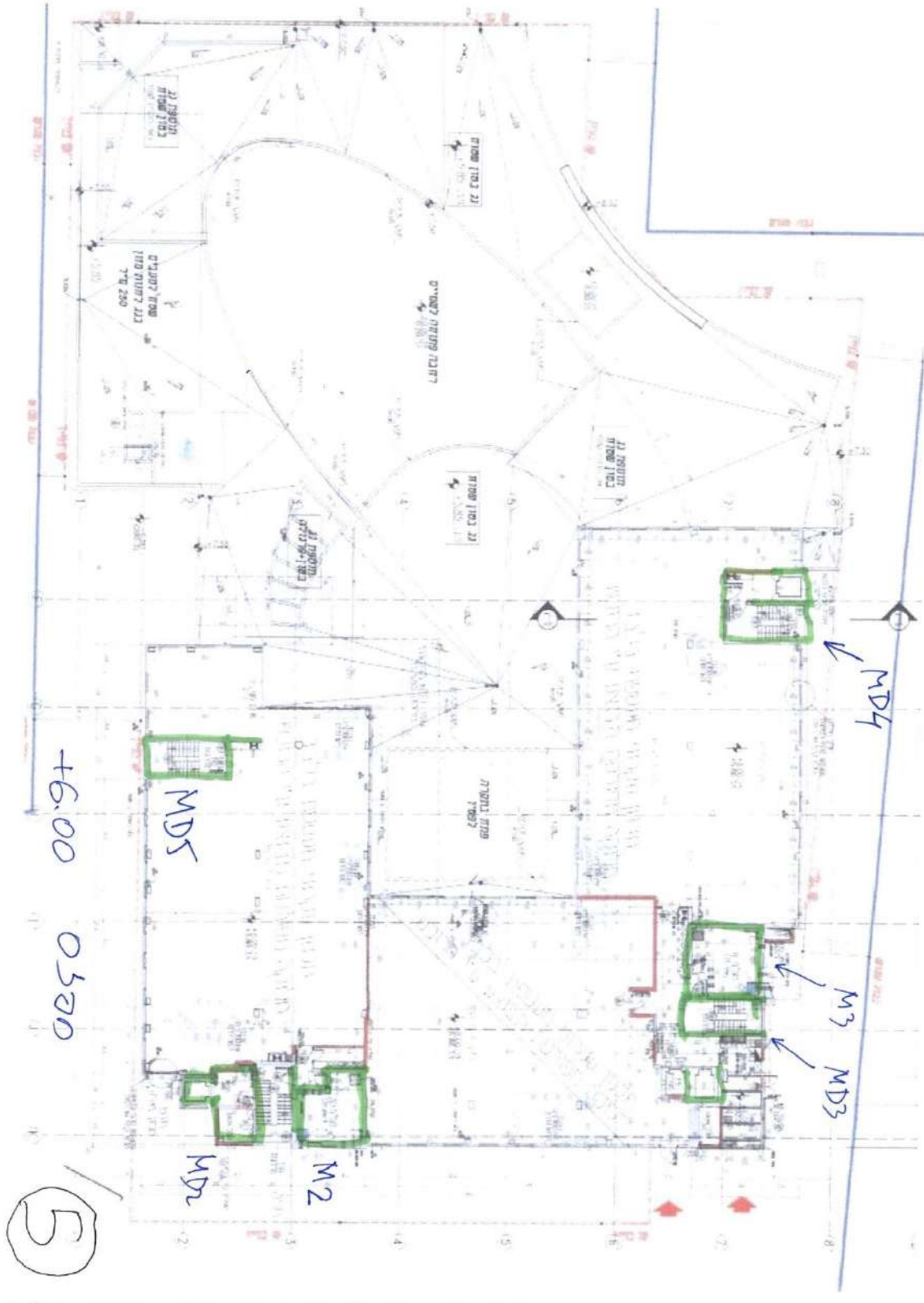


תכנית 2 . תכנית מרתף 1- בניין קיים





תכנית 4 .



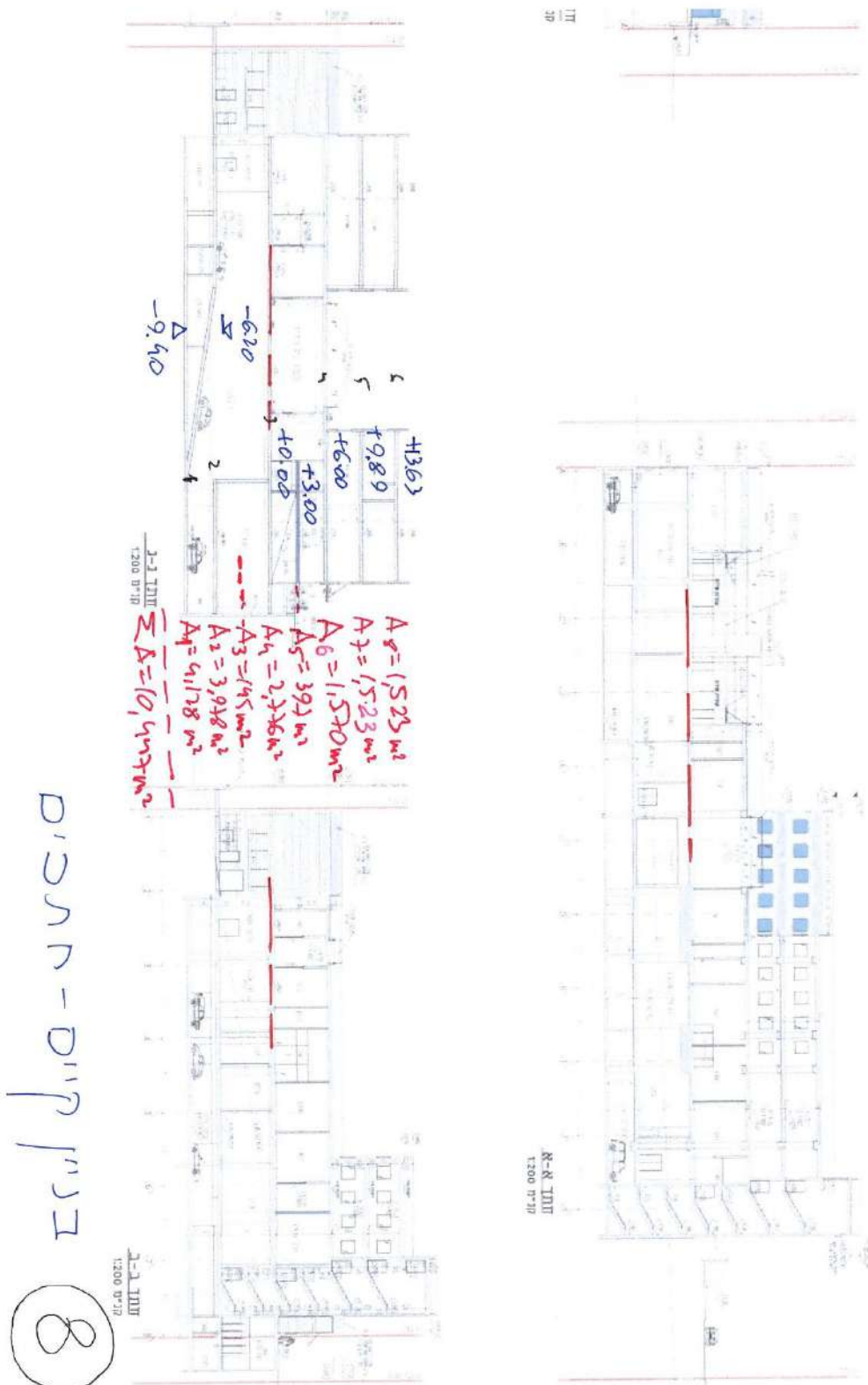
תכנית 5



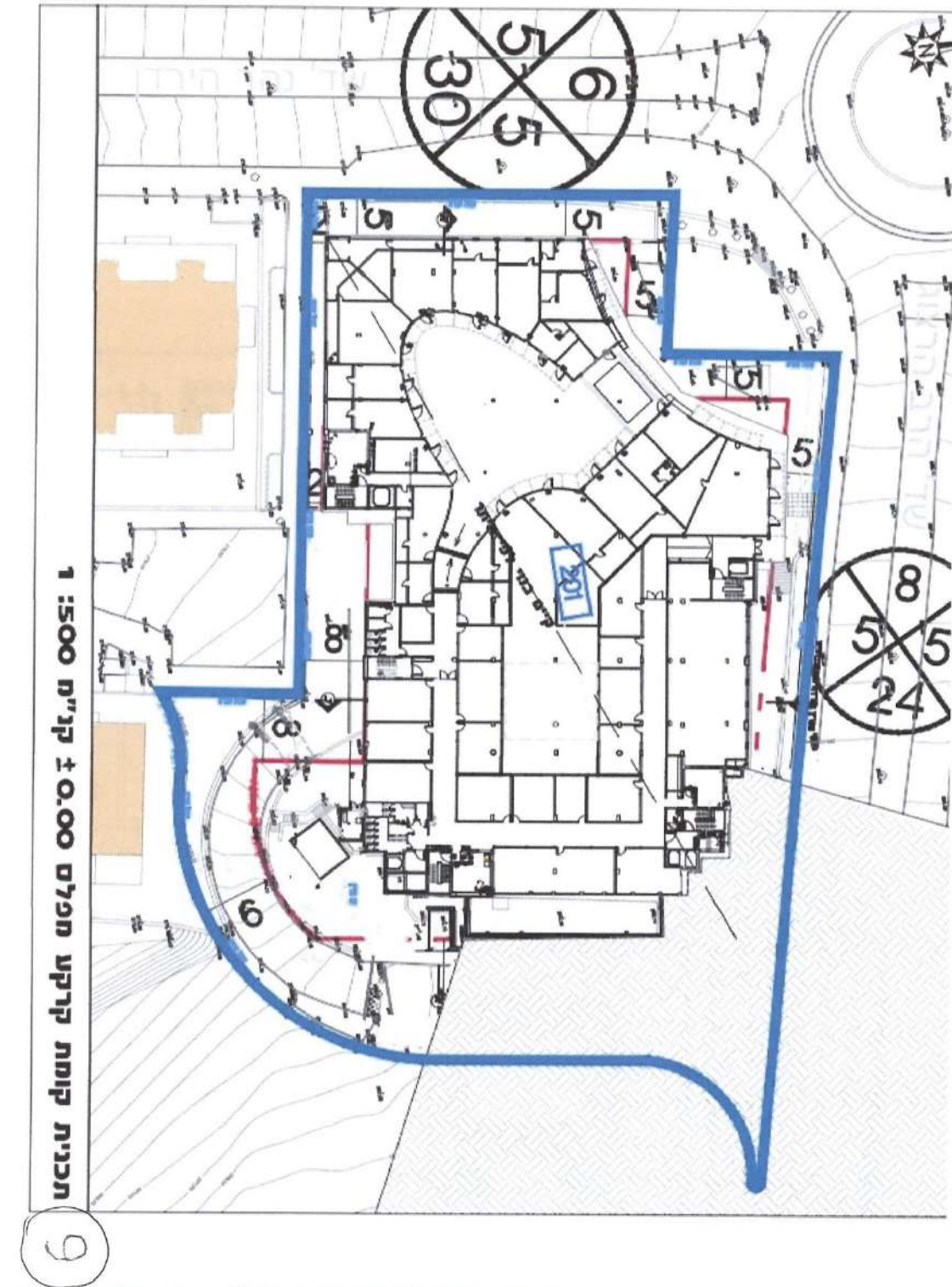
תכנית 6.



תכנית 7.



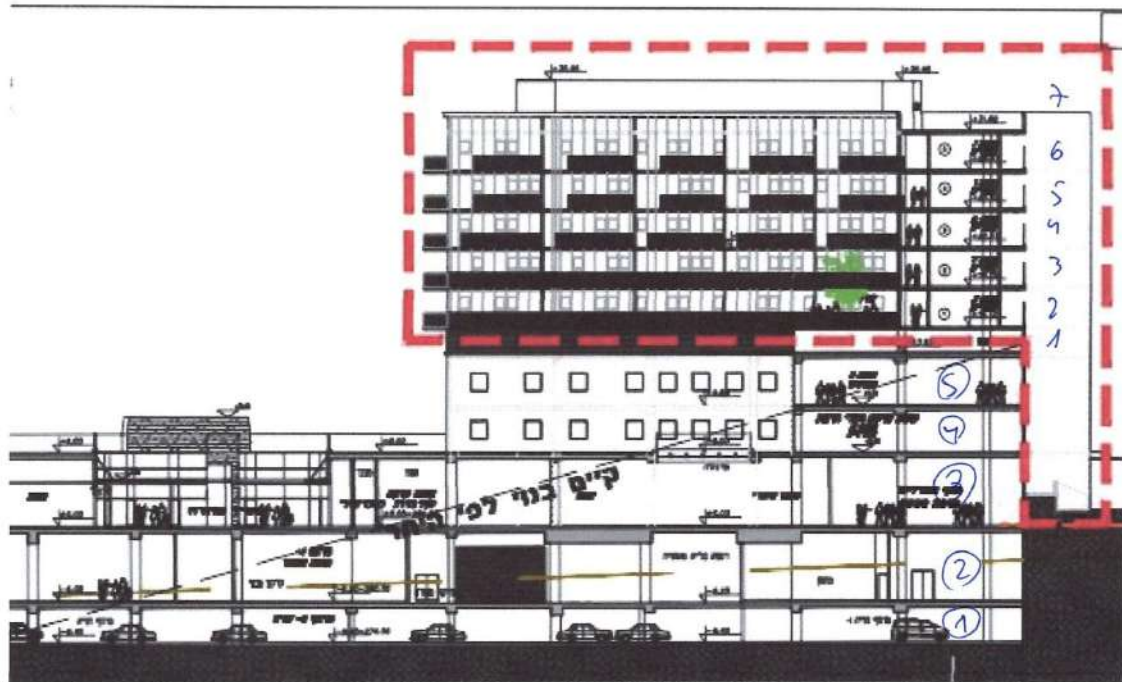
תכנית 8. חתכים. בניין קיים.



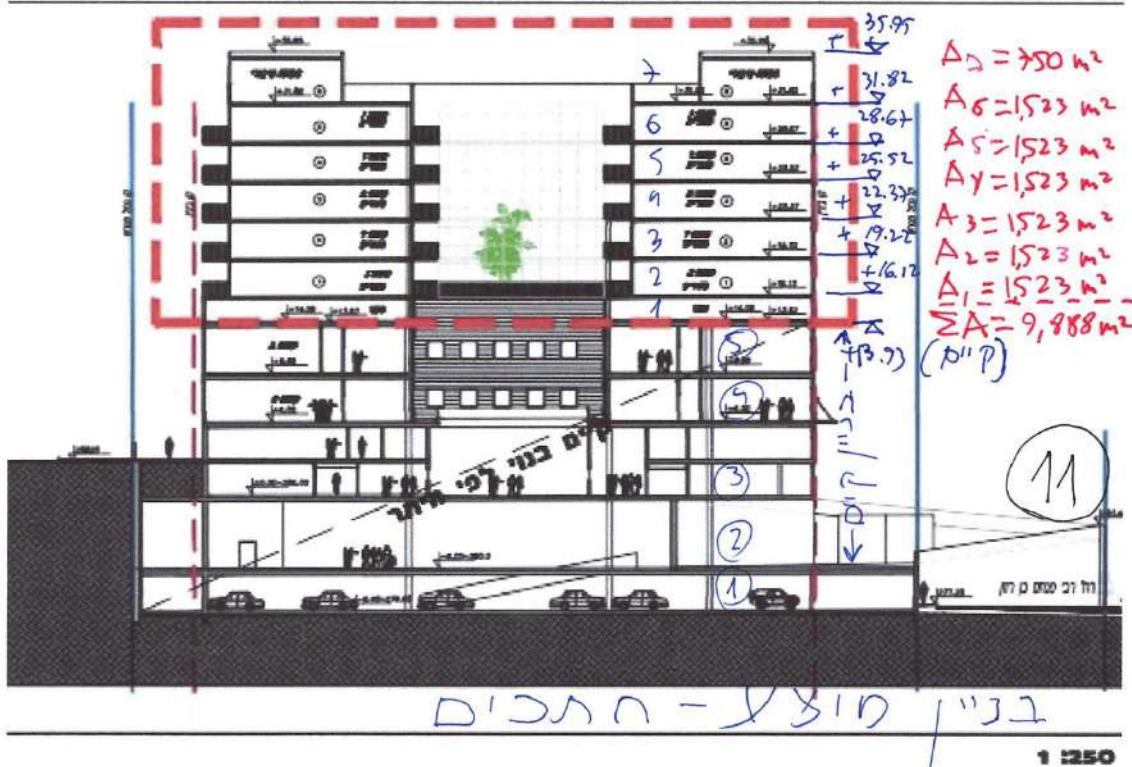
תכנית 9. בניין מוצע.



תכנית 10. קומה טיפוסית. בניין מוצע.



1 :250

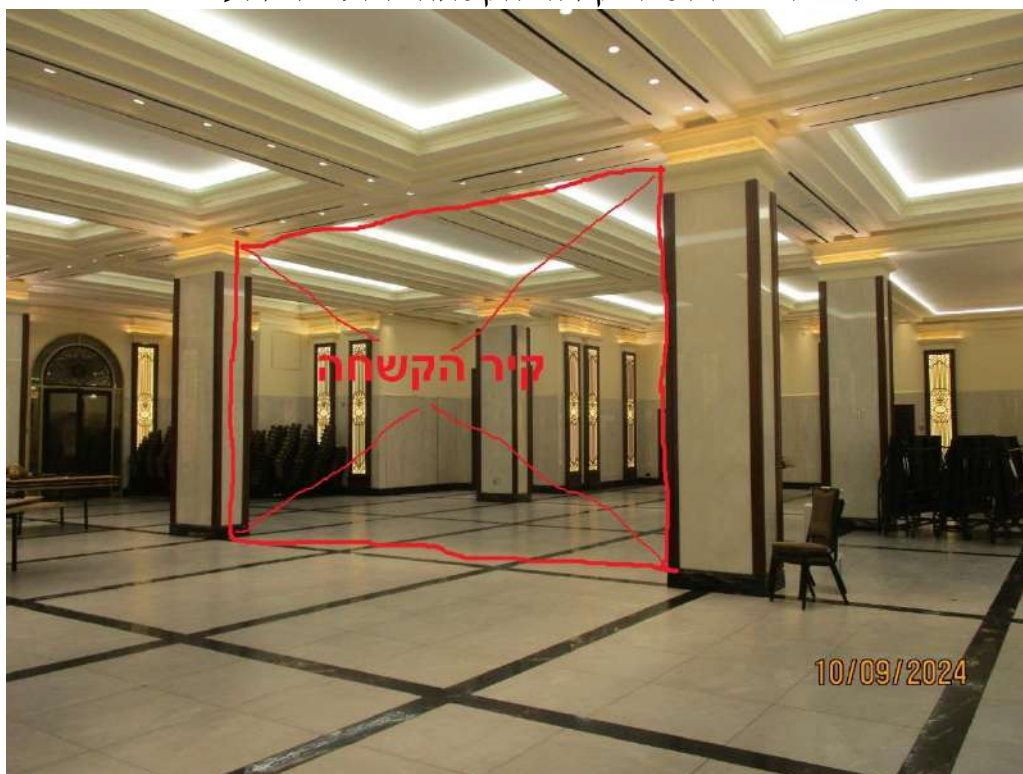


1 :250

תכנית 11. חתכים. בניין מוצע.



תכנית 12. תוספת קירות הקשחה באולם אירועים.



תכנית 13. תוספת קירות הקשחה באולם אירועים.



תמונה 2  
חזית צפון מערבית.



תמונה 1  
רח' נהר ירדן 1, בית שמש  
חזית צפון מערבית.



תמונה 4  
חזית צפונית.



תמונה 3  
חזית צפונית.



תמונה 6  
חזית מזרחית.



תמונה 5  
חזית מערבית.



תמונה 8  
אולם אירועים



תמונה 7  
אולם אירועים



תמונה 10.  
קומה -2. חניה.



תמונה 9  
אולם אירועים



תמונה 12  
מדידת עובי קירות בטון בגרעינים של בניין.



תמונה 11  
קומה -2. סדק ברצפת בטון של בחניה



תמונה 14  
כניל



תמונה 13  
כניל



תמונה 16  
גילוי זיון בקירות בטון של גרעין חדר מדרגות.



תמונה 15  
כניל



## נספח א'

# חישובים דינאמיים

LOAD ACCUMULATION FOR New Slabs

(A) SLABS (TYPICAL)

<u>D.L.</u>	
- COVERING	0,25 t/m <sup>2</sup>
- R/C SLAB t = 25 cm γ = 25 t/m <sup>3</sup>	0,63 t/m <sup>2</sup>
- PARTITIONS	0,10 t/m <sup>2</sup>
	<hr/>
	TOTAL ~ 0,98 t/m <sup>2</sup>
<u>L.L.</u>	0,15 t/m <sup>2</sup>

FACTORED LOADS:  $q' = 0,98 \times 1,4 = 1,37 \text{ t/m}^2$   
 $p' = 0,15 \times 1,6 = 0,24 \text{ t/m}^2$

$Q_{SLAB} \sim 1,02 \left( 1,37 + 0,24 \right) \times 1523 = \underline{250 \text{ t}}$

mass:  $1,02 \left( 0,98 + 0,15 \cdot 0,2 \right) \cdot 1523 = 1569 \sim \underline{1570 \text{ t}}$

(B) WALLS: To take LIGHT TUBE WALLS  
 FACT  $q_w \sim 0,8 \text{ t/m}$  FOR STAIRY # ~ 3,1-3,24

$\Sigma L \sim 35,2 + 49,7 + 46,7 + 17,4 + 28,2 + 15,7 + 17,0$   
 $= 209,6 \text{ m}$

$Q_w = 0,80 \times 209,6 = \underline{206 \text{ t}}$

$M_w = \frac{Q_w}{1,4} = \frac{206}{1,4} = 147 \text{ t} \sim \underline{150 \text{ t}}$

TOTAL  $\Sigma M' = 1570 + 150 + 52 + 70 = 1842 \text{ t} \sim \underline{184 \text{ t}}$

$\Sigma Q \text{ FACT} = 250 + 206 + 73 + 98 = 2878 \sim \underline{288 \text{ t}}$   
 $\Sigma Q \text{ NF} = 2057 \sim \underline{2060 \text{ t}}$

(2)  
 16.09.2024

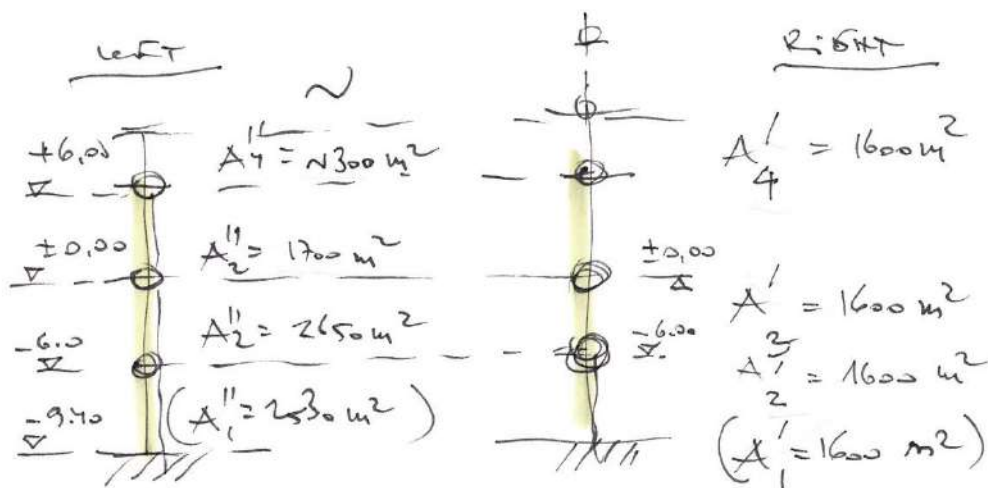
FOR EXISTING STRUCTURES

TO ASSUME 2 ZONES — LEFT AND RIGHT

1) TAKING INTO ACCOUNT INFLUENCE OF LOCAL GALLERIES AS  $(A' = A \cdot \frac{h'}{h})$  TO MAIN ADDITION

Levels =

2) LEFT AND RIGHT ZONES ARE CONNECTED AT LEVELS -6.00, 0.00, +6.00



SCABS

$$Q_{SCAB}^{FACT} = 2,34 (1,86) A_c$$

$$M_{SCAB} = 1,35 (1,14) A_c$$

$$Q_{SCAB}^{NIF} = 1,60 A_c (1,25)$$

SCABS

$$Q_{SCAB} = 2,34 (1,86) A_c$$

$$M_{SCAB} = 1,35 (1,14) A_c$$

$$Q_{SCAB}^{NIF} = 1,60 A_c (1,25)$$

3  
16,09.2024

LOAD ACCUMULATION FOR EXISTING  
SLABS AND WALLS

to take $t = 30 \text{ cm}$		<u>SLABS</u>
- Level -6.00	PARKING	$p = 500 \frac{\text{kg}}{\text{m}^2}$
- Level $\pm 0.00$	SHOPPING	$p = 500 \frac{\text{kg}}{\text{m}^2}$
Levels +6.00 +9.8 +13.6	} OFFICES	$p = 200 \frac{\text{kg}}{\text{m}^2}$

<u>D.I.L.</u>	
COVERING	$- 0.25 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$
R/C SLABS $t = 30 \text{ cm}$	$0.75 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$
$\gamma = 25 \frac{\text{t}}{\text{m}^3}$	
PARTITIONS	$0.10 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$
	<hr/>
TOTAL	$1.10 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$

<u>L.L.</u>	
$\nabla -6.00$ PARKING	$0.50 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$
$\nabla "0.00"$ SHOPPING	$0.50 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$
$\nabla "-6.00", "+9.8", "+13.6"$	$0.20 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$

CORRESPONDING WEIGHTS AND MASSES:

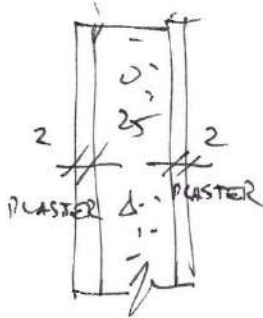
$$Q_{-6.0} = \left( 1.10 \cdot \overset{1.57}{1.7} + 0.5 \cdot \overset{0.8}{1.6} \right) = 2.34 \frac{\text{t}}{\text{m}^2} \quad \bar{m} = 1.1 + 0.5 \cdot 0.5 = 1.35 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$$

$$Q_{6.9.8} = \left( 1.10 \cdot \overset{1.57}{1.7} + 0.2 \cdot \overset{0.32}{1.6} \right) = 1.86 \frac{\text{t}}{\text{m}^2} \quad \bar{m} = 1.1 + 0.07 = 1.17 \frac{\text{t}}{\text{m}^2}$$

(4)

~~16.09.2027~~

To take EXISTING WALLS REGULAR TYPE  $\frac{R}{C}$  WALLS (50%)  
 $t = 25 \text{ cm}$  Block WALLS (50%)



PLASTER  $\Sigma = 4 \text{ cm}$   $0,072 \frac{t}{m}$

WALLS:  $0,5 \cdot 25 \cdot 0,25 = 0,313$   
 $+ 0,5 \cdot 12 \cdot 0,25 = 0,150$   
 $0,463 \frac{t}{m}$

$\sim 0,072 + 0,463 = 0,535 \frac{t}{m} \sim 0,54 \frac{t}{m}$

To take  $K = 0,8$  (Holes)  
 $n_L = 1,7$ ;  $\Delta H = 3,0$  (6,0) m

$\Sigma L_{\text{LEFT}} = \sim 43 + 11 + 15 + 22 + 10 + 40 + 14 = 155 \text{ m}$

$\Sigma L_{\text{RIGHT}} = 37 + 45 + 32 = 114 \text{ m}$

FACT  $\text{LEFT} \sim 155 \cdot 0,57 \cdot 0,8 \times 6 \times 1,7 = 562 \text{ t}$

FACT  $\# = 6$  (3)

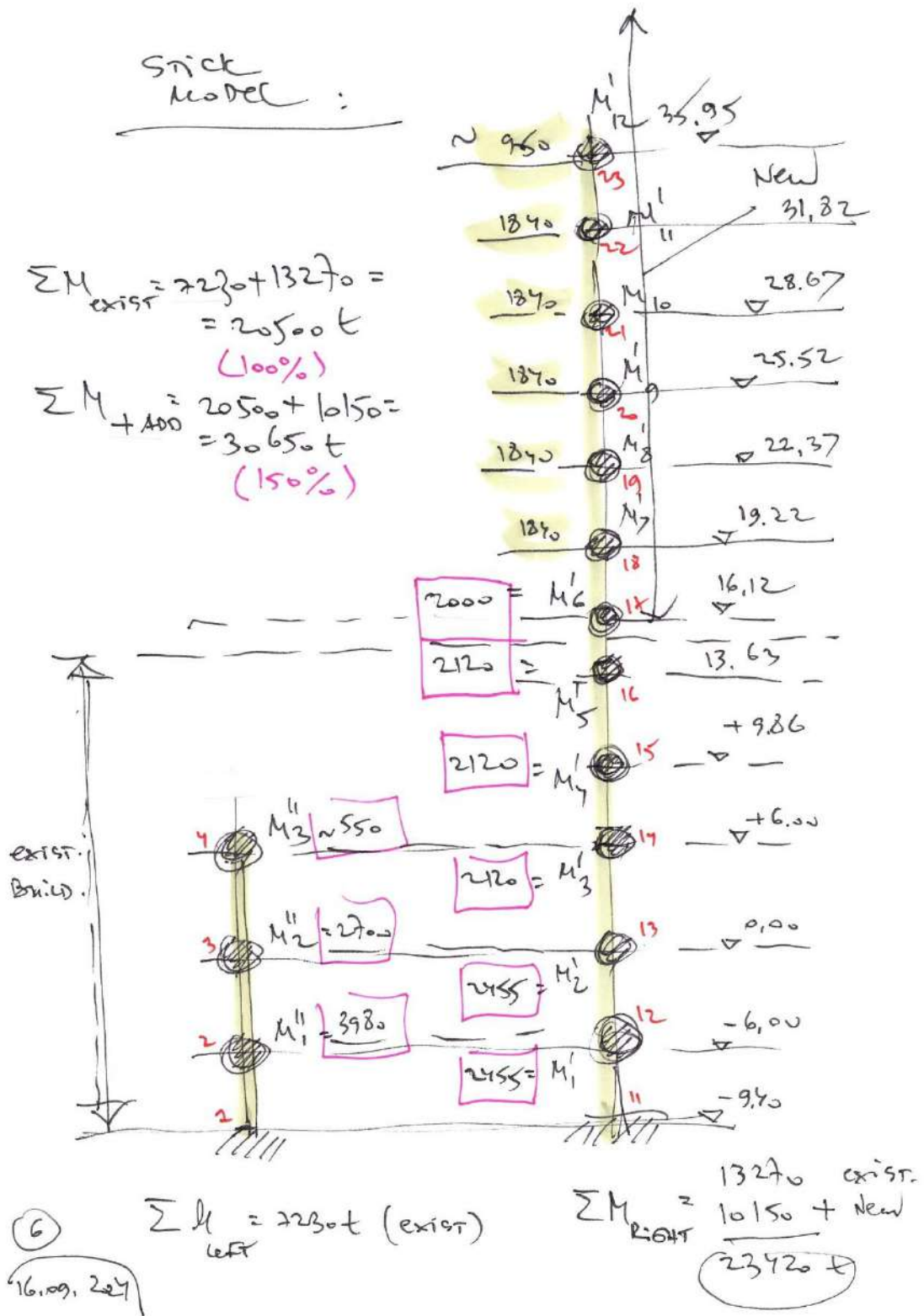
$Q_{\text{LEFT}}^{\text{N.F.}} = \frac{562}{1,7} = 401 \sim 400 \text{ t}$

$Q_{\text{RIGHT}} \rightarrow 114 \times 0,57 \cdot 0,8 \times 6 \times 1,7 = 414 \text{ t}$   
 $\# = 6$

$Q_{\text{RIGHT}}^{\text{N.F.}} = \frac{414}{1,7} = 295 \text{ t}$

(5)

16.09, 2024



צד שמאל- מודל בניין קיים, צד ימין- מודל בניין מוצע

ESTIMATION OF SEISMIC LOADS  
ACCORDING TO IS-413, 2013. CALIBRATION  
OF SEISMIC MODELS TO IS-413, 2013

TO TAKE FOR Beit-SheMesh =

$S_1 = 0.06$  ;  $S_2 = 0.21$  ,  $z = 0.08$  FOR  
5% @ 50 years probability of seismic event  
SEISMIC SOIL (GROUND) CATEGORY "C":

$$S_{DS} = F_a S_2 = 1.2 \cdot 0.21 = 0.252$$

$$S_{D1} = F_v S_1 = 1.7 \cdot 0.06 = 0.102$$

here,  $F_a = 1.20$  (BY Table 2, IS-413, 2013)  
 $F_v = 1.70$  (BY Table 3, IS-413, 2013)

$$T_s = \frac{S_{D1}}{S_{DS}} = \frac{0.102}{0.252} = 0.405 \text{ sec}$$

$$T_0 = 0.2 \frac{S_{D1}}{S_{DS}} = 0.2 \cdot \frac{0.102}{0.252} = 0.0809 \approx 0.08 \text{ sec}$$

$$\text{for } T=0, S_a = S_{DS} \frac{z}{S_2} = 0.252 \cdot \frac{0.08}{0.21} = 0.096$$

$$T_1 = 0.050 \sqrt[4]{H'^3} = 0.050 \sqrt[4]{(45.35)^3} = 0.050 \sqrt[4]{93.268} = 0.87 \text{ sec}$$

here  $H' = 35.95 + 9.40 = 45.35 \text{ m}$  - DESIGN HEIGHT  
OF BUILDING  
WITH ADDITIONS

16.09  
2024

FOR EXISTING BUILDING

$$T_1 = 0,050 \sqrt{H_{ex}^3} = 0,050 \sqrt{(23,0)^3} = 0,525 \text{ sec}$$

$$H_{ex}' = 13,63 + 9,4 = 23,03 \sim 23,0 \text{ m}$$

$$S_a^* = \frac{S_{D1}}{T_1} = \frac{0,102}{0,87} = 0,117$$

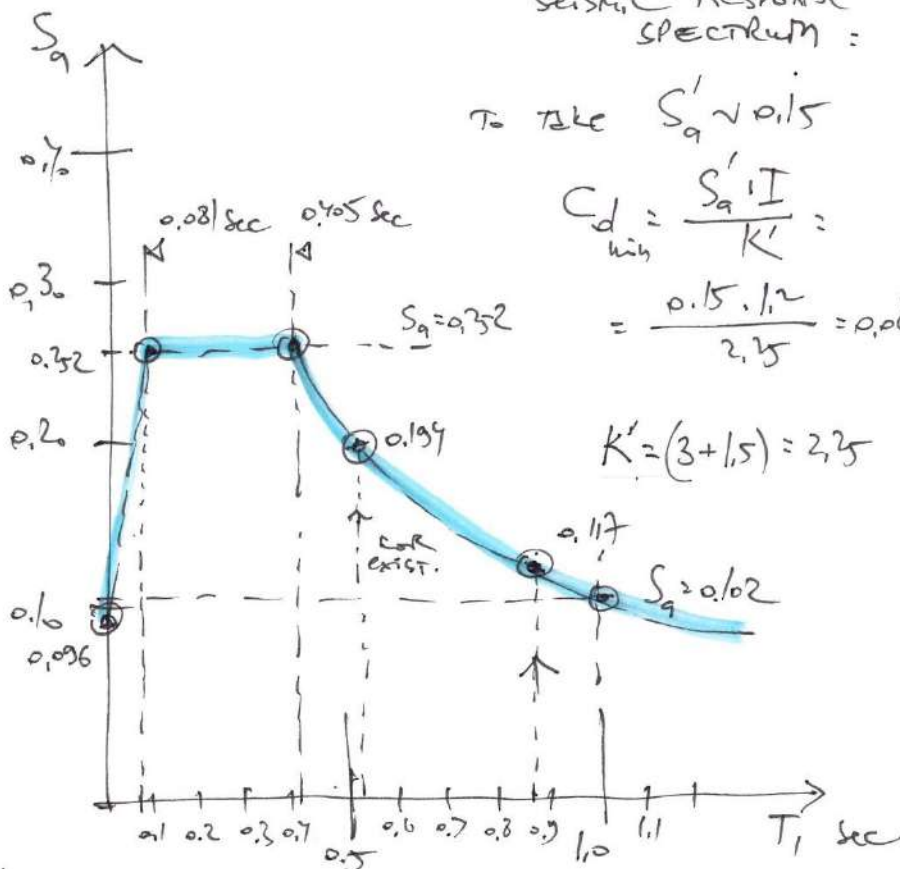
$$S_{a,ex}^* = \frac{S_{D1}}{T_{1,ex}} = \frac{0,102}{0,525} = 0,194$$

SEISMIC RESPONSE SPECTRUM:

To take  $S_a' \sim 0,15$

$$C_{d,min} = \frac{S_a' I}{K'} = \frac{0,15 \cdot 1,2}{2,25} = 0,08$$

$$K' = (3 + 1,5) = 2,25$$



⑧  
16, 09, 2024

$$F_H = W \cdot C_d = 3.650 \cdot 0,08 = \underline{2740 t}$$

FOR EXISTING BUILDINGS:

$$* F_H = W_{\text{EXIST}} \cdot C_{d \text{ EXIS}} = 20500 \cdot 0,08 = \underline{1640 t}$$

(IN CASE  $C_d$  REMAIN  $\sim 0,08$ )

CONTROL VALUES =

FOR BUILDING WITH ADDITIONS:

$F_H = 2740 t$        $T_1 = 0,87 \text{ sec}$

FOR EXISTING BUILDINGS:

\*  $F_H = 1640 t$  (max)       $T_1 = 0,525 \text{ sec}$

$F_H = 1230$  (min)      STICK MODEL

BY STICK MODELS:

EXISTING BUILDING =  $F_H = 1640 t$ ;  $M = 235750 t_m$  (AS 308.TXT)

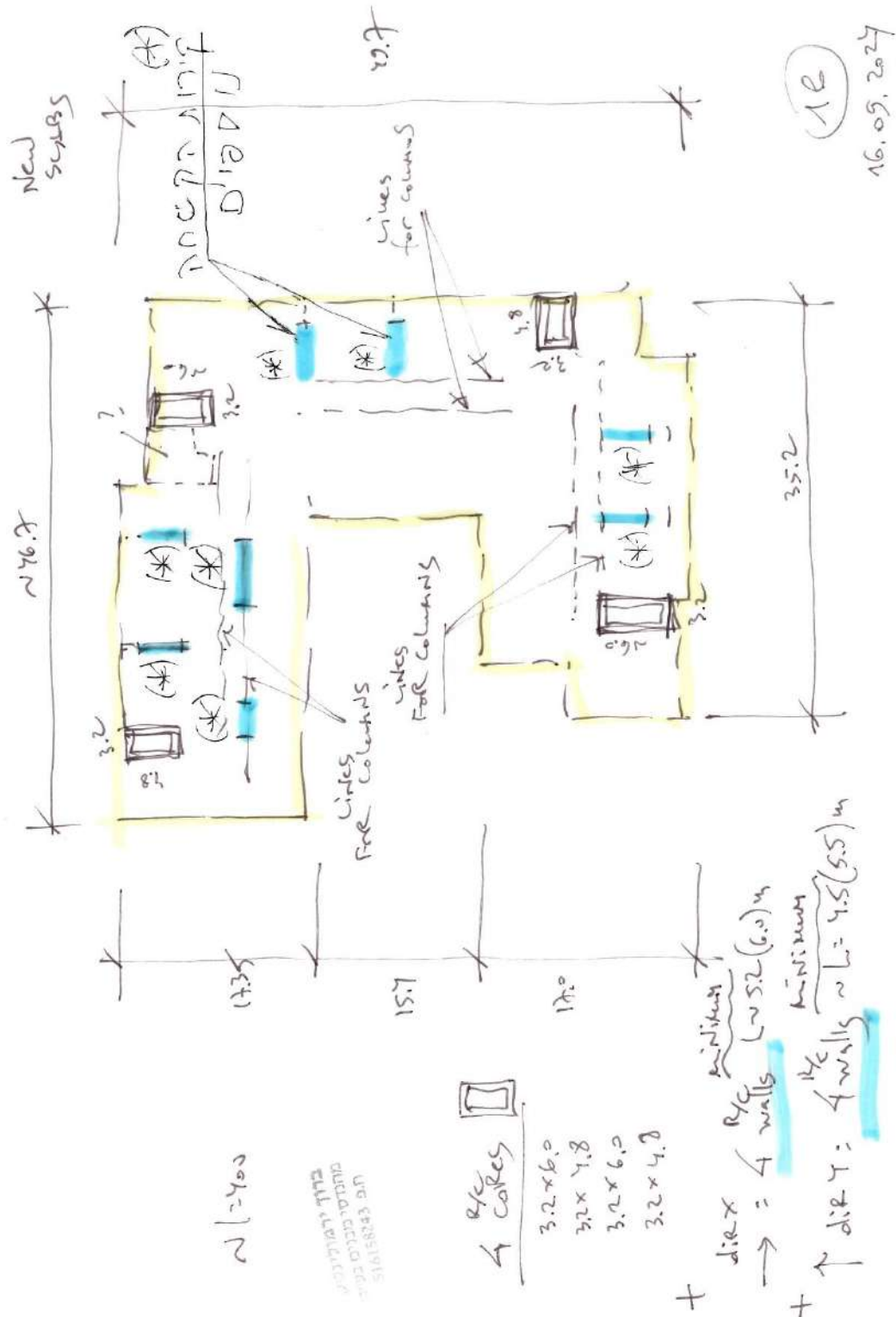
EXISTING BUILDING WITH ADDITIONS =  $F_H = 2740 t$   $M = 55750 t_m$  (AS 308N.TXT)

(min - 1,50 times      2,37 times)  
max - 2,0 times      3.16 times)

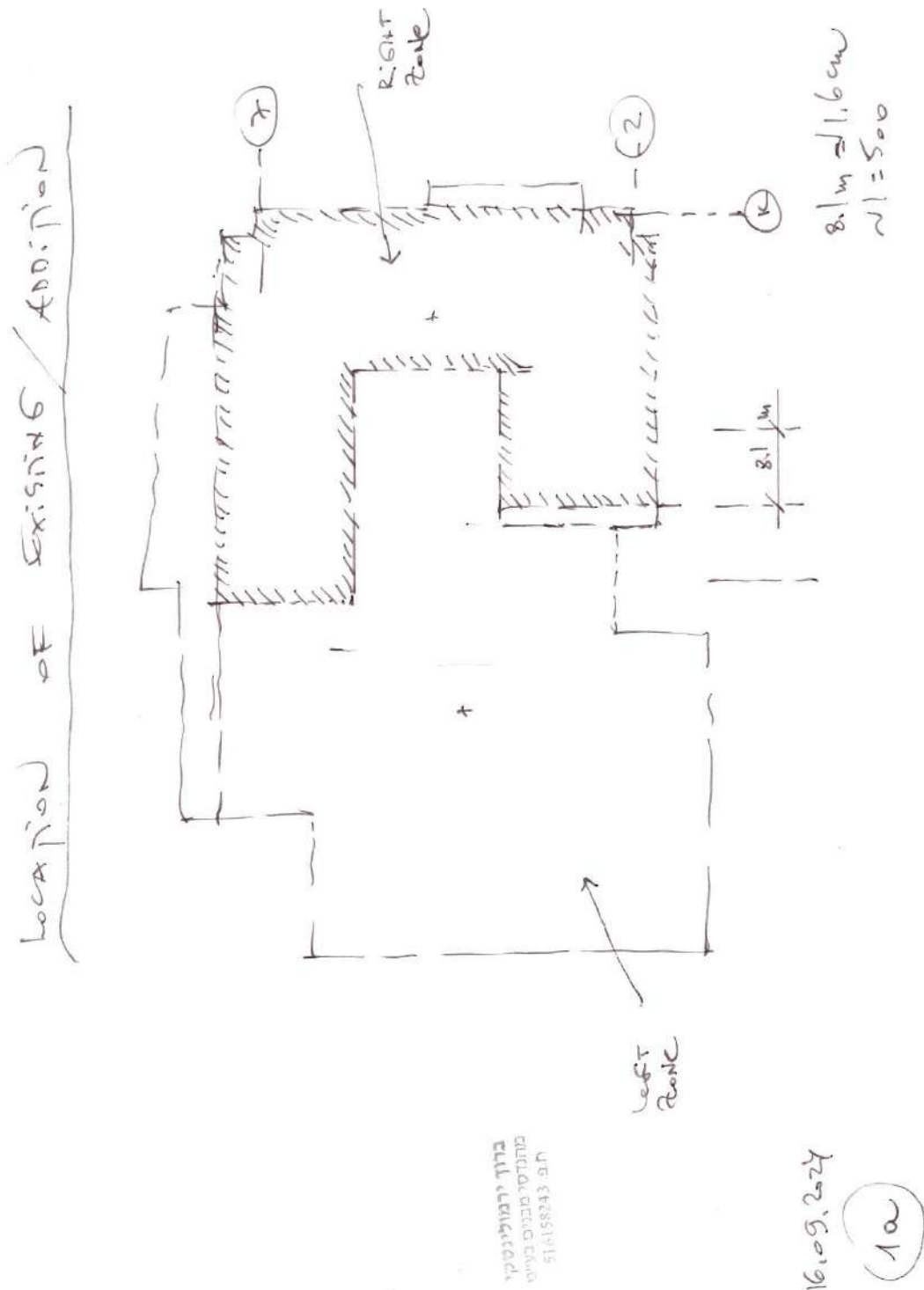
ברוך ירמולינסקי  
מהנדסי מבנים בע"מ  
ח.פ. 516158243

9

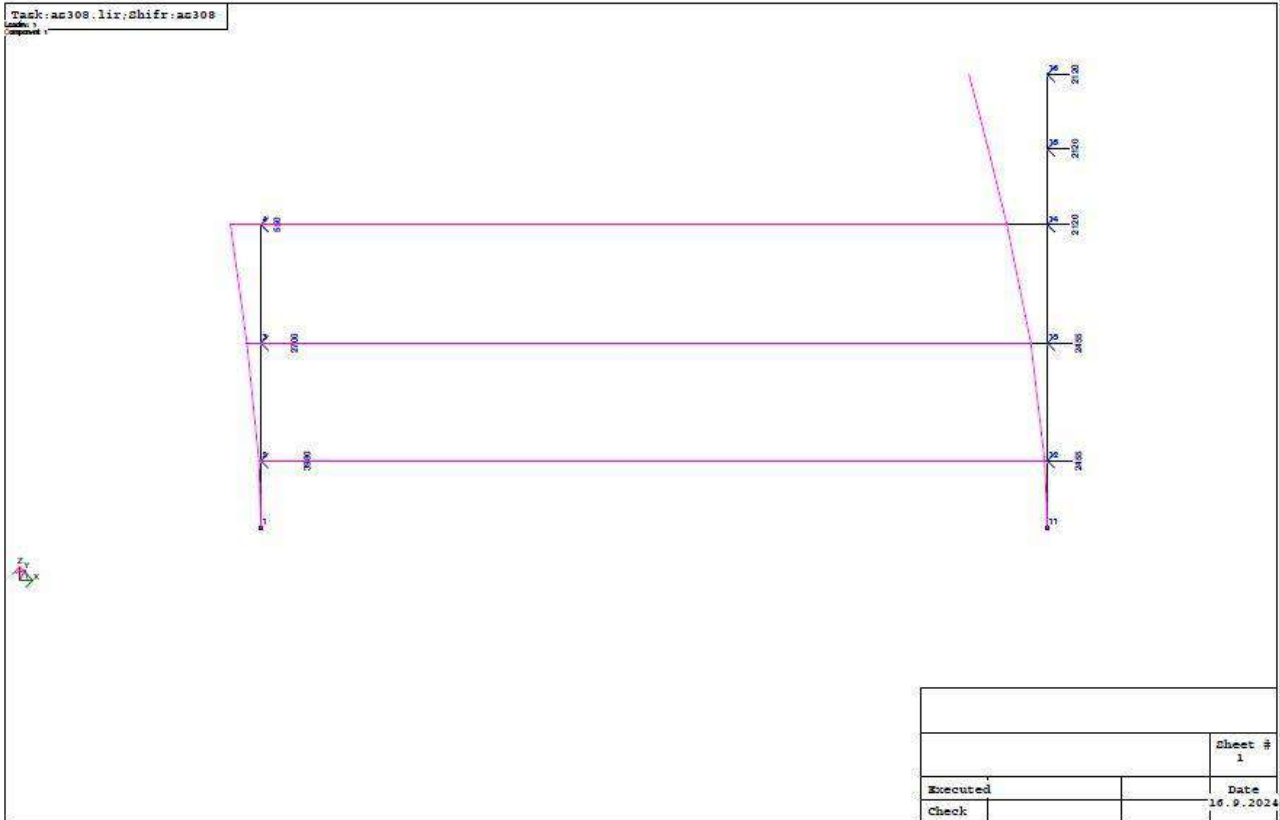
16.09.2024



בכחול מסומנים קירות הקשחה נוספות עוברים דרך בניין קיים!



סכמה וסופרפרוזיציה בין בניין קיים ובניין עליון מוצע



מודל בניין קיים



Internal forces units: t  
Stress units: t/M\*\*2  
Moment units: t\*M  
Distribution moment units: (t\*M)/M  
Distribution forces units: t/M  
Displacement of surfaces units: M

Mon Sep 16 15:39:18 2024 AS308 Main scheme 0001

DESIGNED COMBINATIONS												
E	m	sc	crt	c	cs	N	MK	MY	QZ	MZ	QY	LOADINGS
9	1	2	1	A	-13.671	0	0	0	0	0	0	1
9	2	2	1	A	-13.671	0	0	0	0	0	0	1
10	1	2	1	A	-153.56	0	0	0	0	0	0	1
10	2	2	1	A	-153.56	0	0	0	0	0	0	1
11	1	2	1	A	-568.27	0	0	0	0	0	0	1
11	2	2	1	A	-568.27	0	0	0	0	0	0	1

Mon Sep 16 15:39:18 2024 AS308 Main scheme 0002

DESIGNED COMBINATIONS												
E	m	sc	crt	c	cs	N	MK	MY	QZ	MZ	QY	LOADINGS
1	1	2	1	A	0	0	-11661.	1023.0	0	0	0	1
1	2	2	1	A	0	0	-8533.9	1023.0	0	0	0	1
2	1	2	1	A	0	0	-8533.9	876.54	0	0	0	1
2	2	2	1	A	0	0	-3575.9	876.54	0	0	0	1
3	1	2	1	A	0	0	-3575.9	595.99	0	0	0	1
3	2	13	1	A	0	0	0	595.99	0	0	0	1
4	1	2	1	A	0	0	-11869.	621.30	0	0	0	1
4	2	2	1	A	0	0	-10199.	621.30	0	0	0	1
5	1	2	1	A	0	0	-10199.	553.78	0	0	0	1
5	2	2	1	A	0	0	-7641.3	553.78	0	0	0	1
6	1	2	1	A	0	0	-7641.3	485.82	0	0	0	1
6	2	2	1	A	0	0	-5013.3	485.82	0	0	0	1
7	1	2	1	A	0	0	-5013.3	818.36	0	0	0	1
7	2	2	1	A	0	0	-1901.7	818.36	0	0	0	1
8	1	2	1	A	0	0	-1901.7	501.79	0	0	0	1
8	2	13	1	A	0	0	0	501.79	0	0	0	1

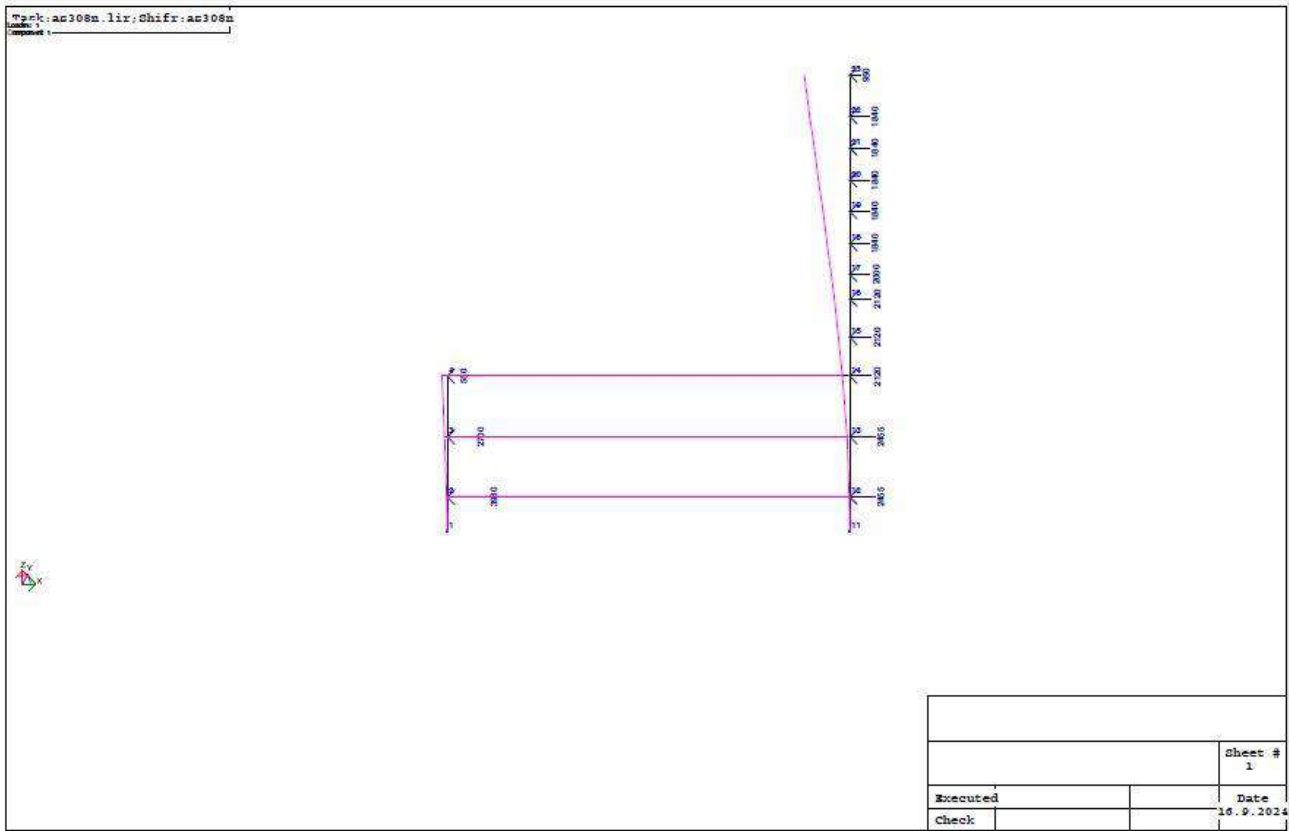
כוחות בניין קיים



EIGENVALUES, FREQUENCIES, VIBRATION CYCLES, LOADINGS 1

:IT-: :EM : : N :	EEIGEN- VALUES	FREQUENCIES		PERIODS	DISTRIBUTION	MODAL	:
		1/s	Hz	s	COEFFICIENT	MASS	%
1	0.083800	11.93	1.90	0.5263	1.488163	49.8	49.8
2	0.018203	54.93	8.75	0.1143	1.401711	22.1	71.9
3	0.012635	79.14	12.60	0.0793	-0.153515	0.7	72.7
4	0.005923	168.83	26.88	0.0372	-1.406023	11.9	84.6
5	0.005496	181.95	28.97	0.0345	-0.159997	0.9	85.5
6	0.002967	337.09	53.68	0.0186	0.541472	8.4	93.9
7	0.002573	388.69	61.89	0.0162	0.511157	5.1	99.0
8	0.002058	485.83	77.36	0.0129	-0.171152	1.0	100.0

תקופות תנודה של בניין קיים



מודל בניין מוצע



Internal forces units: t  
Stress units: t/M\*\*2  
Moment units: t\*M  
Distribution moment units: (t\*M)/M  
Distribution forces units: t/M  
Displacement of surfaces units: M

on Sep 16 15:31:05 2024 AS308N Main scheme 0001

DESIGNED COMBINATIONS												
E m Sc Crt C CS		N	MK	MY	QZ	MZ	QY	LOADINGS				
16	1	1	1	A	18.894	0	0	0	0	0	0	1
16	2	1	1	A	18.894	0	0	0	0	0	0	1
17	1	2	1	A	-130.41	0	0	0	0	0	0	1
17	2	2	1	A	-130.41	0	0	0	0	0	0	1
18	1	2	1	A	-442.28	0	0	0	0	0	0	1
18	2	2	1	A	-442.28	0	0	0	0	0	0	1

on Sep 16 15:31:05 2024 AS308N Main scheme 0002

DESIGNED COMBINATIONS												
E m Sc Crt C CS		N	MK	MY	QZ	MZ	QY	LOADINGS				
1	1	2	1	A	0	0	-8193.6	815.75	0	0	0	1
1	2	2	1	A	0	0	-5981.3	815.75	0	0	0	1
2	1	2	1	A	0	0	-5981.3	626.42	0	0	0	1
2	2	2	1	A	0	0	-2659.2	626.42	0	0	0	1
3	1	2	1	A	0	0	-2659.2	443.20	0	0	0	1
3	2	13	1	A	0	0	0	443.20	0	0	0	1
4	1	2	1	A	0	0	-47546.	1618.2	0	0	0	1
4	2	2	1	A	0	0	-43042.	1618.2	0	0	0	1
5	1	2	1	A	0	0	-43042.	1577.9	0	0	0	1
5	2	2	1	A	0	0	-35739.	1577.9	0	0	0	1
6	1	2	1	A	0	0	-35739.	1498.4	0	0	0	1
6	2	2	1	A	0	0	-29015.	1498.4	0	0	0	1
7	1	2	1	A	0	0	-29015.	1659.7	0	0	0	1

כוחות בניין מוצע



EIGENVALUES, FREQUENCIES, VIBRATION CYCLES, LOADINGS 1

:IT-: :EM : : N :	EEIGEN- VALUES :	FREQUENCIES		PERIODS s	DISTRIBUTION COEFFICIENT :	MODAL MASS %
		1/s	Hz			
1	0.139193	7.18	1.14	0.8741	-1.624783	53.5
2	0.023611	42.35	6.74	0.1483	-1.017716	20.6
3	0.015823	63.20	10.06	0.0994	0.931749	4.7
4	0.007723	129.48	20.62	0.0485	0.376313	2.6
5	0.005880	170.08	27.08	0.0369	1.302425	5.6
6	0.004148	241.05	38.38	0.0261	-0.330260	2.2
7	0.002966	337.10	53.68	0.0186	-0.530608	4.9
8	0.002555	391.37	62.32	0.0160	0.233823	1.5
9	0.001743	573.59	91.34	0.0109	-0.150313	0.7
10	0.001170	854.60	136.08	0.0073	0.152778	1.0
11	0.000974	1026.32	163.43	0.0061	-0.436668	2.5
12	0.000817	1223.41	194.81	0.0051	-0.093938	0.3

תקופות תנודה של בניין מוצע

## נספח 2

### נסח רישום

עמ' 68



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

הנכס נוצר ע"י שטר:	8273/2009	מיום:	21/04/2009	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר
עיריית בית שמש	6,628

**המספרים הישנים של החלקה**

5151/8

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8273/2009/28	21/04/2009	חלוקה	מדינת ישראל
			החלק בנכס
			בשלמות

**חכירות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21676/2021/1	23/06/2021	שינוי שם	לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ	חברה	512276858
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	10265/2014/1	49	22/07/2046
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס
				בשלמות	
על כל הבעלים					

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
8273/2009/1005	21/04/2009	הערה בדבר אתר עתיקות
		החלק בנכס
		בתנאי שטר מקורי
		בשלמות
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4923 מיום 26.09.2000 עמ' 4959, נחל ישעי (צפון)

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
8273/2009/1006	21/04/2009	הערה בדבר אתר עתיקות



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

החלק בנכס	בתנאי שטר מקורי				
בשלמות	20940/2005/2				
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4923 מיום 26.09.2000 4961, נחל זנוח - נחל דלב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	החלק בנכס	בשלמות
7693/2012/1	05/04/2012	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים		
הערות: תכנית מפורטת מס' בש / 853 / כ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17353/2014/1	23/07/2014	הערת אזהרה סעיף 126	עמותה לקידום צביון השכונה רמת בית שמש	עמותה	580529618
הערות: בגין הסכם					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12018/2015/1	25/05/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מטעמי שובע שמחות (בני ברק) בע"מ	חברה	511309403
הערות: התחייבות מיום 27.11.2014 מגרש מס': 01 יחידה מס': 15 א' 18 17 16 קומה: קרקע					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13590/2015/1	09/06/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מנדלסון אברהם יעקב	ת.ז.	036502326
הערות: תיאור הנכס: משרד מגרש מס': מבנה מס': 01 יחידה מס': 52D קומה: 2 התחייבות מיום 13.11.14					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13590/2015/2	09/06/2015	הערת אזהרה סעיף 126	קלגסבלד שמואל	ת.ז.	300641255
הערות: תיאור הנכס: משרד מגרש מס': 01 יחידה מס': 52B קומה: 2 התחייבות מיום 13.11.14					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16904/2015/1	07/07/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מאירס אברהם	ת.ז.	015872856



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מאירס ג'וליאן	ת.ז.	015872864
<b>הערות:</b> תיאור הנכס: משרד מגרש מס': 01 יחידה מס': 51A קומה: 2 התחייבות מיום 13.11.14					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18049/2015/1	19/07/2015	הערת אזהרה סעיף 126	שופרסל נדל"ן בע"מ	חברה	514878099
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 10.11.2014 מגרש מס' 1, יחידה מס' 33 קומה-1					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18056/2015/1	19/07/2015	הערת אזהרה סעיף 126	טיב השן אמ.אנ.אס. בע"מ	חברה	515233765
<b>הערות:</b> בגין חוזה					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18537/2015/1	22/07/2015	הערת אזהרה סעיף 126	שיקמן יהודה	ת.ז.	032074122
			שיקמן יפה	ת.ז.	032395980
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 8.6.2015 מגרש מס': 1 יחידה מס': 1 קומה: קרקע					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18944/2015/1	27/07/2015	הערת אזהרה סעיף 126	גוונים נייר יצירה וכתובה בע"מ	חברה	515138477
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 13.11.2014, מסחר, מגרש 01, יחידה 15, קומת קרקע					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24713/2015/1	15/10/2015	הערת אזהרה סעיף 126	קופת חולים מאוחדת	אגודה עותומאנית	584999
<b>הערות:</b> מגרש מס': 01 יחידה מס': 3,53 קומה: שניה ו-2 - מהות ההתחייבות: התחייבות מיום 9.8.2015					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26775/2015/1	04/11/2015	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

סכום	
ללא הגבלת סכום	
הלווים:	טיב השן אמ.אנ.אס. בע"מ
על כל החוכרים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26852/2015/1	04/11/2015	הערת אזהרה סעיף 126	הכל לבית בינה אחזקות וסחר בע"מ	חברה	513202655
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 22.10.2015 חנות מגרש מס' 1 מבנה מסחרי יחידה מס' 12 קומת כניסה					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7726/2017/1	16/03/2017	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	אחים פריד תעשיית נוצות (1977) בע"מ	חברה	510637804
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 26.10.2015 תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 2A,2 קומה: קרקע					
<b>שטרי תיקון:</b> 7726/2017					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2729/2016/2	03/02/2016	הערת אזהרה סעיף 126	ברקוביץ שלמה	ת.ז.	027809979
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 30.12.2015 תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 7					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3388/2016/1	10/02/2016	הערת אזהרה סעיף 126	י.א. טולדנו נכסים והשקעות בע"מ	חברה	51-5338432
<b>הערות:</b> בגין חוזה					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11231/2016/1	10/05/2016	הערת אזהרה סעיף 126	א.מ. טרגט אנטרפריס בע"מ	חברה	515361657
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 16.2.2016					
על כל החוכרים					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13513/2016/1	08/06/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הלווים:</b>					
ברקוביץ שלמה					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16552/2016/1	13/07/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הלווים:</b>					
שיקמן יהודה ויפה					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18690/2016/1	08/08/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
<b>סכום</b>					
12,500,000 ₪					
<b>הלווים:</b>					
א.מ. טרגט אנטרפריס					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18797/2016/2	08/08/2016	הערת אזהרה סעיף 126	מ.י. נכסי שער העיר בע"מ	חברה	514941012
			צבי קאר בע"מ	חברה	512244724
<b>הערות:</b>					
בגין התחיבות מיום 17/05/16 תאור הנכס: משרד יחידה מס" 19					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19369/2016/2	15/08/2016	הערת אזהרה סעיף 126	ברזל אברהם יצחק	ת.ז.	000962167
<b>הערות:</b>					
בגין התחיבות מיום 13/07/2016 תאור הנכס: חנות יחידה מס" 9					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22241/2016/1	19/09/2016	הערת אזהרה סעיף 126	לוק ישראל	ת.ז.	033838467



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

הערות:	בגין התחיבות מיום 3.8.2016 משרד, יחידה מס' 51,21
על כל החוכרים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24472/2016/1	02/11/2016	הערת אזהרה סעיף 126	נצח ישראל גד נכסים 2016 בע"מ	חברה	515532356
הערות:					
בגין התחיבות מיום 18/08/2016 תיאור הנכס משרדים וחניות יחידות מס' 5,6,11,13,14					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28382/2016/1	08/12/2016	הערת אזהרה סעיף 126	רוזנגרטן משה	ת.ז.	310062047
			רוזנגרטן אלתר מאיר	ת.ז.	054107396
הערות:					
בגין התחיבות מיום 8.9.2016 משרד+מסחר, יחידה מס' 8A, 20 קומת קרקע					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28382/2016/2	08/12/2016	הערת אזהרה סעיף 126	יחזקאל שרון	ת.ז.	24141061
			הערות:		
בגין התחיבות מיום 27.9.2016 מסחר, 10C					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30353/2016/1	26/12/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
			הלווים:		
הערות:					
תיאור הנכס: משרדים, חנויות וחניות מגרש מס': 383, יחידות מס': 5,6,11,13,14 קומה: קרקע					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2251/2017/1	22/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
			הלווים:		
הערות:					
לוק ישראל					
על כל החוכרים					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4482/2017/1	12/02/2017	תיקונים שונים בהערה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126	3034/2017/1	
		הלווים:	הכל לבית בינה אחזקות וסחר בע"מ		
		הערות:	חנות, יחידה מס' 12, מגרש מס' 383 לפי תכנית מפורטת מס' מי/853/א		
		שטרי תיקון:	4482/2017		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3822/2017/1	06/02/2017	הערת אזהרה סעיף 126	שר שלום שי שלמה	ז.ת.	025538844
			שר שלום יעל	ז.ת.	025115700
		הערות:	התחייבות מיום 13.12.2016, חנות, מגרש 1, יחידה 4, קומה 0		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3822/2017/2	06/02/2017	הערת אזהרה סעיף 126	הכל לבית בינה אחזקות וסחר בע"מ	חברה	513202655
		הערות:	התחייבות מיום 27.12.2016, משרד, מגרש 01, יחידה 24C, קומה קרקע		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7159/2017/1	08/03/2017	הערת אזהרה סעיף 126	מ.י. נכסי שער העיר בע"מ	חברה	514941012
			צבי קאר בע"מ	חברה	512244724
		הערות:	בגין התחייבות מיום 19.12.2016 מסחר, מגרש מס' 1, יחידה 3+8		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13010/2017/1	21/05/2017	הערת אזהרה סעיף 126	נייהוז חנה	ז.ת.	037619897
		הערות:	נכס: משרד, יחידה 25 התחייבות מיום: 25/01/2017		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13010/2017/2	21/05/2017	הערת אזהרה סעיף 126	לוק ישראל	ז.ת.	033838467
		הערות:	תיאור הנכס: מסחר יחידה מס': 32 התחייבות מיום: 31/01/2017		
על כל החוכרים					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15424/2017/1	14/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	אופרה קייטרינג בע"מ	חברה	515432383
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 2.5.2017 משרד, מגרש מס' 1, יחידה מס' A קומה 2.					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15424/2017/2	14/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	חזן - כהן נדל"ן בע"מ	חברה	515319242
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 23.3.2017 משרד, מגרש מס' 1, יחידה B51, B20 קומה 2+0					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16679/2017/1	26/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הלווים:</b>					
חזן - כהן נדל"ן בע"מ					
<b>הערות:</b> תיאור הנכס: משרד מגרש מספר 383 לפי תכנית מפורטת מספר מי/853/א יחידה מספר 20B קומה קרקע ו- 51B קומה שניה					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20308/2017/1	31/07/2017	הערת אזהרה סעיף 126	ציון חסידים נכסים בע"מ	חברה	514656115
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 20.3.2017 משרד מגרש מספר 1 יחידה מספר 30 תיאור הנכס:					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20859/2017/1	07/08/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הלווים:</b>					
ציון חסידים נכסים בע"מ					
<b>הערות:</b> חנות, מגרש מספר 383 לפי תכנית מפורטת מספר מי/853/א, יחידה מספר 30, קומה גלריה 2.8+					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24575/2017/1	17/09/2017	הערת אזהרה סעיף 126	נצח ישראל גד נכסים בע"מ	חברה	515532356



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

<p>הערות: התחייבות מיום 24.7.17 תיאור הנכס: מסחר מגרש מספר 1 יחידה מספר A3 קומה 0</p>					
<p>על כל החוכרים</p>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27230/2017/1	24/10/2017	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בעמ	חברה	520000472
<p>הערות: בגין הסכם</p>					
<p>על כל החוכרים</p>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27276/2017/1	24/10/2017	הערת אזהרה סעיף 126	גרינבאום צפורה	ת.ז.	036288231
<p>הערות: בגין התחייבות מיום 11.6.2017 משרד, מגרש מס' 1, יחידה מס' A 20</p>					
<p>על כל החוכרים</p>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29755/2017/1	15/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
<p>סכום ₪ 550,000</p>					
<p>הלווים: גרינבאום צפורה וישראל</p>					
<p>הערות: התחייבות מיום 13.11.17 יחידה מס': 20A</p>					
<p>על כל החוכרים</p>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30845/2017/1	26/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	אייזנשטיין יצחק שלמה	ת.ז.	033405465
<p>פרטי המתחייב: חברת נאות שש בע"מ</p>					
<p>הערות: התחייבות מיום 16.7.17, יחידה C51+ D51</p>					
<p>על כל החוכרים</p>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31749/2017/1	04/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	יעקוביאן יהודה	ת.ז.	011582970
<p>הערות: התחייבות מיום 14.9.17 יחידה 28 מסחר מגרש 1</p>					
<p>יעקוביאן רויה</p>					
<p>על כל החוכרים</p>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31892/2017/1	05/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	יעקוביאן גד	ת.ז.	340952860

180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

הערות:	התחייבות מיום 14.9.17 תיאור הנכס: מסחר מגרש מספר 1 יחידה מספר 29
על כל החוכרים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26184/2020/1	17/09/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	עמותת נר נשמה	עמותה	580497386
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		7,000,000 ₪	הערת אזהרה סעיף 126	32063/2017/3	
		הלווים:	נאות שש בע"מ		
		הערות:	מספר יחידה: 23		
		שטרי תיקון:	26184/2020		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33217/2017/1	20/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
		סכום			
		510,000 ₪			
		פרטי המתחייב:	נאות שש בע"מ		
		הלווים:	אייזנשטיין שלמה		
		הערות:	מיום 13.11.2017 תיאור הנכס: משרדים מגרש מס': 383 מבנה מס': 1 יחידה מס': 51C+D בקומה: 2		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
616/2018/1	07/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	נאות שש בע"מ	חברה	514678598
		הערות:	התחייבות מיום 17.6.15, יחידה 51C+ 51D, מגרש 1		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3275/2018/1	29/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הלווים:	יעקוביאן יהודה ורויה		
		הערות:	התחייבות מיום 1.1.18 תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 28 קומה: קרקע כיוונים: צפון		
על כל החוכרים					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8142/2018/1	19/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	רזנצויג ישראל	ת.ז.	021897327
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 10/01/2018 חנות, יחידה מס' A10					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8233/2018/1	20/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	קפיטלימו נדל"ן בע"מ	חברה	515723633
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 07/12/2017 יחידה מס' D10					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10039/2018/1	12/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
<b>סכום</b>					
640,000 ₪					
<b>הלויים:</b> רזנצויג ישראל ונחמה רבקה					
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 21.3.18					
תיאור הנכס: מסחר מגרש מס': 1 מבנה מס': 1 יחידה מס': A10 קומה: קרקע					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13048/2018/7	13/05/2018	צו מניעה	בית משפט השלום ראשון לציון		
<b>הערות:</b> תיק בימ"ש: 18-05-1197, מיום: 07.05.2018					
<b>על ההערה של: אייזנשטיין יצחק שלמה</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16990/2018/1	19/06/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
<b>שם הלוחה</b>					
קפיטלימו נדל"ן בע"מ					
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הערות:</b> תיאור הנכס: חנות יחידה מס' D10 קומה קרקע					
<b>על כל החוכרים</b>					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22937/2018/1	12/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	נצח ישראל גד נכסים בע"מ	חברה	515532356
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 4.6.18 תיאור הנכס: מסחר מגרש מס': 1 יחידה מס': 10b קומה: 0					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24163/2018/1	21/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126	נכסים - אמס בע"מ	חברה	515781862
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 22.4.18 תיאור הנכס: מסחר יחידה מס': 31					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26624/2018/1	17/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			נכסים - אמס בע"מ	חברה	515781862
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הערות:</b> תיאור הנכס: יחידה מס' 31					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26644/2018/1	17/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			נצח ישראל גד נכסים בע"מ	חברה	515532356
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הערות:</b> יחידה מספר A3					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26644/2018/2	17/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה	סכום
515532356	חברה	נצח ישראל גד נכסים 2016 בע"מ	ללא הגבלת סכום
			הערות: יחידה מס' B10
<b>על כל החוכרים</b>			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1211/2019/1	10/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	י.ד. ייזום נדל"ן בע"מ	חברה	515899375
		פרטי המתחייב:	נאות שש בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 12.11.2018		
		תיאור הנכס: יחידת משרד מגרש מס' 383 יחידה מס' A22,22, 22B, 23B,23A,C23, 24,A24, 24B קומה 0.00			
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1211/2019/2	10/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	י.ד. ייזום נדל"ן בע"מ	חברה	515899375
		פרטי המתחייב:	נאות שש בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 12.11.2018		
		תיאור הנכס: יחידת משרד מגרש מס' 383 יחידה מס' 23 קומה 0.00			
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8260/2019/1	05/03/2019	הערת אזהרה סעיף 126	הפטקה פנינה	ת.ז.	37368784
		פרטי המתחייב:	זילברשלג קריינדל		
		הערות:	התחייבות מיום 31.12.18		
		תיאור הנכס: משרד מגרש מס' 1 יחידה מס' C52			
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20023/2019/1	18/06/2019	הערת אזהרה סעיף 126	פוזיילוב יצחק	ת.ז.	017531526
		פרטי המתחייב:	פוזיילוב חיה	ת.ז.	042255356
		הערות:	יחזקאל שרון		
		התחייבות מיום 26.3.2019			
		תיאור הנכס: חנות יחידה מס' C10			
<b>על כל החוכרים</b>					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23225/2019/1	16/07/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			<b>שם הלווה</b>	<b>סוג זיהוי</b>	<b>מס' זיהוי</b>
			פוזילוב יצחק	ת.ז.	017531526
			פוזילוב חיה	ת.ז.	042255356
		<b>סכום</b>			
		1,200,000 ₪			
		<b>פרטי המתחייב:</b>	יחזקאל שרון		
		<b>הערות:</b>	התחייבות מיום 14.7.19		
			תיאור הנכס: חנות יחידה מס' C10		
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23796/2019/1	21/07/2019	הערת אזהרה סעיף 126	אבוקרט דוד	ת.ז.	024812901
			אבוקרט עליזה	ת.ז.	025072208
		<b>הערות:</b>	התחייבות מיום 4.5.19 יחידה מס' 27		
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24939/2019/1	30/07/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
			<b>שם הלווה</b>	<b>סוג זיהוי</b>	<b>מס' זיהוי</b>
			הפטקה פנינה	ת.ז.	037368784
			הפטקה ישראל	ת.ז.	037349552
		<b>סכום</b>			
		567,000 ₪			
		<b>פרטי המתחייב:</b>	זילבר שלג קריינדל		
		<b>הערות:</b>	התחייבות מיום 21.7.19		
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29118/2019/1	04/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
024812901	ז.ת.	אבוקרט דוד	2298/2020/1	20/01/2020	הערת אזהרה סעיף 126	לוק ישראל	ז.ת.	033838467
025072208	ז.ת.	אבוקרט עליזה			הערות: התחייבות מיום 3.9.19			
					תיאור הנכס: יחידה מס' 27			
על כל החוכרים								

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
033838467	ז.ת.	לוק ישראל	8689/2020/1	16/03/2020	תיקון טעות סופר	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
					הערות: התחייבות מיום 14.5.2019			
					תיאור הנכס: יחידה מס' A			
על כל החוכרים								

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	8689/2020/1	16/03/2020	תיקון טעות סופר	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
021897327	ז.ת.	רזנצוויג ישראל						
038088761	ז.ת.	רזנצוויג נחמה רבקה						
					הערות: התחייבות מיום 8.3.2020			
					תיאור הנכס: חנות מגרש מס' 1 יחידה מס' 10A קומה קרקע			
					שטרי תיקון: 8689/2020			
על כל החוכרים								

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
301556205	ז.ת.	גולדשטיין בן ציון	28363/2020/1	18/10/2020	הערת אזהרה סעיף 126	גולדשטיין בן ציון	ז.ת.	301556205
					פרטי המתחייב: 305789190			
					הערות: התחייבות מיום 23.06.20			
					משרד מגרש מס' 1 מבנה מס' 1 יחידה מס' e52 קומה 2 כיוונים מזרח-מערב			
על כל החוכרים								

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
520025636	חברה	בנק ירושלים בע"מ	22610/2021/1	29/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה
515138477	חברה	גוונים נייר יצירה וכתביה בע"מ
033260324	ת.ז.	שכטר רחל
327026068	ת.ז.	שכטר מאיר צבי
<b>סכום</b>		
1,190,000 ₪		
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 8.6.21		
תיאור הנכס: יחידה מס' 15		
<b>על כל החוכרים</b>		

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
514678598	חברה	נאות שש בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	13/07/2021	24700/2021/2
<b>הערות:</b> בגין התחייבות מיום 17.7.2016 משד, יחידה 23					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
		מע"מ רמלה	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	12/08/2021	29633/2021/1
<b>סכום</b>					
115,217 ₪					
<b>הערות:</b> תיק 515361657 מתאריך 12/08/2021					
<b>על ההערה של: א.מ טרגט אנטרפריס בע"מ</b>					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
520029281	חברה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	24/04/2022	17828/2022/1
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה			
203213814	ת.ז.	רוזנגרטן חיה באבטשא			
310062047	ת.ז.	רוזנגרטן משה			
54107396	ת.ז.	רוזנגרטן אלתר מאיר			
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 3.4.2022					
תיאור הנכס: יחידה מסחרית A8 בשטח של 53 מ"ר וכל הצמוד לה בקומת הקרקע יחידה מס' A8 קומה קרקע החלק במקרקעין בשלמות.					
<b>על כל החוכרים</b>					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23865/2022/1	29/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	י. פרנקל יזמות בע"מ	חברה	515575967
<b>פרטי המתחייב:</b>					
מ.י נכסי שער העיר בע"מ צבי קאר בע"מ					
<b>הערות:</b> התחייבות לעשיית עסקה מיום 18.10.2021					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23865/2022/2	29/05/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
<b>שם הלוחה</b>					
י. פרנקל יזמות בע"מ					
פרנקל יצחק					
פרנקל חנה					
<b>סכום</b>					
735,000 ₪					
<b>פרטי המתחייב:</b>					
מ.י נכסי שער העיר בע"מ צבי קאר בע"מ					
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 27.4.22					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24743/2022/1	01/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
<b>שם הלוחה</b>					
שר שלום שי שלמה					
שר שלום יעל					
<b>סכום</b>					
ללא הגבלת סכום					
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 22.5.2022					
תיאור הנכס: חנות יחידה מס' 4 קומה קרקע					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5810/2023/1	06/02/2023	הערת אזהרה סעיף 126	טוב וחסד ירושלים - פעילות צדקה ורווחה (ע"ר)	עמותה	580457489
<b>פרטי המתחייב:</b>					
א.מ טרגט אנטרפריס בע"מ					
<b>הערות:</b> התחייבות מיום 9.6.2020					
תיאור הנכס: מבנה מסחרי מגרש מס' 383 יחידה מס' 34 קומה 1-					



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

#### על כל החוכרים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
14983/2023/1	20/04/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ רמלה	
		סכום		
		3,799,473 ₪		
		הערות:	תיק 515361657 מתאריך 20/04/2023	
		על ההערה של:	א.מ. טרגט אנטרפריס בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16728/2023/1	04/05/2023	הערת אזהרה סעיף 126	ש.ברוך יעוז ושירות רפואי בע"מ	חברה	516761475
		פרטי המתחייב:	דנאלו 7 בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 16.4.2023		
			תיאור הנכס: משרד יחידה מס' 52 קומה 2		
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
32980/2023/1	21/08/2023	תיקון הערה על פי צו	בית משפט השלום ירושלים	
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			צו עקול	23175/2023/1
		הערות:	תיק בימ"ש ת"א 13993-06-23 מיום 13.06.2023	
			צו העיקול חל אך ורק על יחידה 23 והוא איננו חל על הגג שהוצמד ליחידה מס' 23 או על זכויות הבניה הניתנות לניצול על גג המבנה	
		שטרי תיקון:	32980/2023	
		על ההערה של:	נאות שש בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26040/2023/1	05/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
		שם הלווה			מס' זיהוי
			י.ד. ייזום נדל"ן בע"מ	חברה	515899375
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות:	התחייבות מיום 20.6.2023		
			תיאור הנכס: יחידות אליהן צמודים שטחי אחסנה בשטח של 119 מ"ר, 2 חניות בקומה 2 - המסומנות כחניות 81,82 וחניה במפלס הרחוב המסומנת כחניה מס' K 16 יחידה מס' B23, A24, 24, C23' B23		
			קומת קרקע החלק במקרקעין בשלמות A23 B22 A22,22		
		על כל החוכרים			



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26227/2023/1	06/07/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ רמלה
<b>סכום</b>			
3,992,353 ₪			
הערות: תיק 515361657 מתאריך 05/07/2023			
על ההערה של: א.מ. טרגט אנטרפריס בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29138/2023/1	25/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רוזנגרטן משה	ת.ז.	310062047
			רוזנגרטן אלתר מאיר	ת.ז.	054107396
<b>סכום</b>					
2,000,000 ₪					
פרטי המתחייב: רוזנגרטן משה ואלתר מאיר					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
30645/2023/1	03/08/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ רמלה
<b>סכום</b>			
4,028,830 ₪			
הערות: תיק 515361657 מתאריך 02/08/2023			
על ההערה של: א.מ. טרגט אנטרפריס בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33020/2023/1	21/08/2023	הערת אזהרה סעיף 126	י.ד. ייזום נדל"ן בע"מ	חברה	515899375
			קורנדרקסלר (כהן) ישראל יצחק וברוריה		
			פרטי המתחייב:		
			התחייבות מיום 18.6.2023		
תיאור הנכס: משרד מגרש מס' 1 יחידה מס' 19A+19B קומה קרקע					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33409/2023/1	23/08/2023	הערת אזהרה סעיף 126	שטרנברג חיה רוחמה	ת.ז.	328219852



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

פרטי המתחייב:	אילה שיינפלד
הערות:	התחייבות מיום 31.7.2023 משרד יחידה 52A קומה: 2
על כל החוכרים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41337/2023/1	02/11/2023	הערת אזהרה סעיף 126	פרנקל יצחק	ת.ז.	040322653
			פרנקל חנה	ת.ז.	040698045
		הערות:	התחייבות מיום 23/10/2023 . משרד, יחידה מס' E52 , קומה +2		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4055/2024/1	27/01/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
			שם הלווה	י.ד. ייזום נדל"ן בע"מ	חברה
		סכום	ללא הגבלת סכום		
		הערות:	התחייבות מיום 21.1.2024 תיאור הנכס: שתי יחידות בשטח 88 מ"ר מגרש מס' 1 יחידה מס' 19A 19B קומה קרקע החלק במקרקעין בשלמות		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
10084/2024/1	07/03/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	
			שם הלווה	פרנקל יצחק	ת.ז.	40322653
			פרנקל חנה	ת.ז.	40698045	
		סכום	ללא הגבלת סכום			
		פרטי המתחייב:	בן ציון גולדשטיין			
		הערות:	התחייבות מיום 04.03.2024 תיאור הנכס: משרד במרכז המסחרי "לב הרמה" מגרש מס': 101 יחידה מס': E52 קומה: 2+ החלק במקרקעין: בשלמות			
על כל החוכרים						



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18777/2024/1	09/05/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			נשר אופיס והובי בע"מ	חברה	515138477
			שכטר רחל	ת.ז.	033260324
			שכטר מאיר צבי	ת.ז.	327026068
			סכום		
			₪ 695,000		
		הערות:	התחייבות מיום 01/05/2024 חנות, מגרש מס' 01, יחידה מס' 15, קומה קרקע		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19767/2024/1	19/05/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			יעקביאן גד	ת.ז.	340952860
			יעקוביאן דוד	ת.ז.	340952837
			יעקוביאן שמואל	ת.ז.	337986863
			סכום		
			₪ 2,500,000		
		הערות:	חנות מגרש מס' 383 יחידה מס' 29 קומה גלריה+2.8 תחת החנות		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22528/2024/1	03/06/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			הכל לבית בינה אחזקות וסחר בע"מ	חברה	513202655
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
		פרטי המתחייב:	הכל לבית בינה אחזקות וסחר בע"מ		
		הערות:	תיאור הנכס: משרד מגרש מס' 383 יחידה מס' C24 קומה: קומת קרקע		
על כל החוכרים					

### סוף נתונים

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

10/09/2024  
ז' אלול תשפ"ד  
שעה: 14:11

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



180419

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5151 חלקה: 24

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

## נספח 3

# החלטה ועדה מחוזית

עמ' 91

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2023010**

שהתקיימה ביום ראשון, ט"ו סיון תשפ"ג, 04/06/23

**בשעה 09:45 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית**

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי- סגן מתכנן המחוז (סעיפים 1-10)

יו"ר הוועדה אדר' דן קינן- מתכנן המחוז (סעיפים 11-30)

		<b>השתתפו:</b>	
נציג עיריית ירושלים	-	יעקב הלפרין	
נציג עיריית ירושלים	-	ישראל קלרמן	
נציג משרד הבינוי	-	אילון ברנהרד	
		<b>נכחו:</b>	
מזכיר הוועדה	-	דוד הלוי	
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	שלום כהן	
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	רביד לוריא	
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	הילה בכר	
לשכת התכנון	-	איתן רובינשטיין	
לשכת התכנון	-	עמי חממי	
לשכת התכנון	-	ברכה בלחדב	
לשכת התכנון	-	שירה עמר	
		<b>מוזמנים:</b>	
ועדה מקומית עיריית בית שמש	-	אוהד כהן	<b><u>102-1114966</u></b>
ועדה מקומית עיריית בית שמש	-	מורן אוחנה	
יועץ תנועה	-	משה אלבוחר	
עורכת התוכנית	-	נוגה טבק	
נציג היזם	-	בנצי רקוב	
עורכת התוכנית	-	טלי לוי	<b><u>101-1120641</u></b>
אדריכל	-	מנדי רוזנפלד	<b><u>101-1182344</u></b>
יזם	-	ערן עופר	
אדריכלית	-	מירי שמואלי	<b><u>101-1139989</u></b>
אדריכלית	-	מירי שמואלי	<b><u>101-1115278</u></b>
ניהול הפרויקט	-	אורן מזרחי	<b><u>101-1068295</u></b>
מנהלת הפרויקט	-	לירון סובר	
		אדריכל התכנית.	

אדריכל	-	גלעד שטייניץ	<b><u>101-1171875</u></b>
מתכננת	-	אפרת שניאורזון	
		מגיש התכנית.	<b><u>101-1172402</u></b>
אדריכל	-	שלומי בן שושן	<b><u>151-1065473</u></b>
מהנדסת מועצה מטה יהודה	-	מיכל נאור וורניק	
מינהל קהילתי	-	אליאס מסינאס	<b><u>101-0650747</u></b>

### הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

המועד האחרון להגשת בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11 ד': 13/6/2023.

**1. תוכנית 102-1114966-תוכנית 102-1114966-מרכז לב ברמה- שכ' ב' רמב"ש**
**החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ונציגי עיריית בית שמש מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן:

1. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ממצאי סקר תפוסת החנייה שנעשה לתכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת ממצאי הסקר בתיאום עם לשכת התכנון ואישור יועץ התחבורה של הוועדה למערך התנועה והחנייה המוצע בתכנית.
2. נוכח תוספת 95 יח"ד המוצעות בתכנית וכפי שנמסר על ידי נציג הוועדה המקומית במהלך הדיון, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של 500 מ"ר בתכנית בהתאם לתיאום שנעשה עם נציג הוועדה המקומית. יש לסמן באופן ברור במסמכי התכנית את מיקום השטח הציבורי, היקפו וסל השימושים המוצעים בו. לצורך כך יבוצע תאום עם מהנדסת העיר בית שמש כתנאי להפקדת התכנית.
3. בנוגע לשימוש המוצע בתכנית לבית הבראה לילודות. הוועדה תציין כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת חלופה תכנונית שלמה ללשכת התכנון לנושא בית הבראה, לרבות פרוגרמה, עדכון נספח החנייה והתייחסות משרד הבריאות. ככל שלא תוצג החלופה, יש להסיר את השימוש ממסכי התכנית.
4. הוועדה תציין כי נוכח תוספת השימוש למגורים והיקפה המוצע בתכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת תמהיל יחידות הדיור והיקפי יח"ד/להשכרה/מכירה בתיאום עם לשכת התכנון.
5. הוועדה קובעת כי חל איסור על ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעליה ובין השימושים השונים, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויקבע בהוראות התכנית סטייה ניכרת על יחס השטחים בין השימושים המוצעים בתכנית.
6. בהתאם למוצג בנספח הבינוי, יקבע בהוראות התכנית כי גג קומת המסחר, יפותח כחצר פעילה לשימוש קומות המשרדים והמגורים בהיקף שלא יפחת מ-80% משטח הגג. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי החצר תכלול שתילת צמחייה והצללות וכי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לגג לאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגה עקרונית של פיתוח הגגות המוצע בנספח הבינוי והפיתוח של התכנית, וקביעת הוראות מחייבות לנושאים אלה בתיאום עם לשכת התכנון ואשר יבטיחו את שמירה על עקרונות הפיתוח בעת ביצוע התכנית.
8. הוועדה קובעת כי יעוד הקרקע בחלק הגשר הכלול בתחום התכנית יסומן כיעוד ע"פ תכנית מאושרת.

9. בעניין השימוש החורג לאולם שמחות המוצע להכשרה במסגרת התכנית הוועדה קובעת כי תנאי הפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות היחידה הסביבתית המוסמכת לשימוש זה והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.
10. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, מספר קומות והיקף השימושים הציבוריים בתכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון
14. החלטה זו תהא בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

## **2. תוכנית 101-1120641- הרחבות דיור ברחוב חיל האוויר 45,47 ירושלים**

### **החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עורכת התכנית ונציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. יש להסיר את קו הבניין המוצע לבינוי הקיים בדרום התכנית.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת עותק של היתר הבנייה הקיים והגשת תמונות של המצב הקיים בשטח בהנחיית לשכת התכנון.
3. יקבעו בתכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומספר קומות.
4. נספח הבינוי יתוקן כך שיראה כניסה אחת בלבד לכל יח"ד.
5. לא יותר שיוך חצרות פרטיות ליחידות הדיור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
6. יש לתקן את נספח הבינוי כך שיציג גישה עם גרם המדרגות הקיים עד לגג החדש.
7. יקבע בהוראות התכנית כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בעלי ערכיות בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת אישור מהנדס לחפירה המוצעת תחת הבניין הקיים.
10. יש למספר את המחסנים בהתאם למספר יחידות הדיור.

11. יקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע כדלקמן:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<u>בחזית הקדמית</u> - בנייה בעמודות מלמטה למעלה ללא דילוג ובהינף אחד.	1. לא תותר בנייה בשלבים.
	<u>בחזית האחורית</u> - בנייה בעמודות מלמטה למעלה ללא דילוג.	1. הבינוי יכלול את הממ"דים המוצעים בתכנית זו.
2	תוספת הקומה בגג תיבנה בהינף אחד לכל בניין .	1. לא תותר בנייה בשלבים.
3	תוספת קומת מרתף תיבנה בהינף אחד לכל בניין .	לא תותר בנייה בשלבים

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות אישיות לבעלי הקרקע בתחום התכנית והנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

### **3. תוכנית 101-1182344- תוספת קומות ויח"ד ברחוב שמואל הנביא 15 ירושלים**

#### **החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר, ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית.

התכנית מציעה בינוי בגובה של 10 קומות מכוח מדיניות בנייה נפחית לאורך צירי רק"ל, למרות שהמגרש אינו מצרני לצירי רק"ל. מאחר שבין המגרש ובין ציר הרק"ל קיימת דרך סטטוטורית, והמרחק מציר הרק"ל הינו כ-35 מטר, הוועדה סבורה כי ניתן להחיל את המדיניות בתכנית שבענייננו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. בהתאם לתכנון שהוצג בדיון, תוצע חזית מסחרית בחלקו הצפוני של המבנה במפלס הרחוב עם חזית הפונה לציר הרק"ל.
2. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון תיקבע הפרשה מבונה לצרכי ציבור. ההפרשה המבונה תהיה בהיקף של 69 מ"ר, בתאום עם לשכת התכנון. בהמשך לנמסר לוועדה כי גודל ההפרשה נקבע על 70 מ"ר בשל טעות בחישוב שטח ההפרשה הנדרש, ניתן יהיה לצמצם את ההפרשה בתאום עם המחלקה למדיניות התכנון.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם לנוהל לשכת התכנון לעניין הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
4. תנאי בהליך רישוי תיאום התכנון המפורט של שטחי ההפרשה המבונה עם המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר האגפים הרלוונטיים.
5. קווי הבניין לתוספת הבינוי יהיו המשכיים לקונטור הבינוי הקיים, למעט קווי הבניין למרפסות שבחזית הצפונית, בהן תותר הבלטה בקו המרפסות המאושרות כיום.
6. יש לסמן להריסה בינוי שבוצע ללא היתר, לרבות סגירת מרפסות, פרגולות וסככות. ייקבע כי ההריסה כאמור תהיה תנאי לתחילת העבודות בשטח.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת חוות דעת הנדסית להיתכנות הבניה מתחת למבנה הקיים והבטחת יציבות המבנה לאישור מהנדס העיר.
8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום עם מחלקת השימור.
9. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין השימור וההפרשה המבונה.
10. יקבע בשלבי הביצוע כי תנאי לאכלוס יהיה פיתוח המעבר מצפון לבניין והסרת כל מזגנים והמפגעים מחזיתות הבניין.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין מספר מקומות החניה.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
13. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.

**4. תוכנית 101-1139989 - הרחבת זירות, תוספת קומות ויח"ד חדשות רחוב חיבר 2,4 שכונת בית ישראל**

**החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בכפוף למפורט בהחלטה זו, מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. תותר בליטת מרפסות בעומק שלא יעלה על 70 ס"מ.
2. הכניסות ליח"ד בקומת הקרקע הינן נפרדות ובקו אפס לרחוב תימא, שהינו סמטה צרה, תוך שינוי פתחים בחזית לשימור. יש להציע גישה ליח"ד אלו מתוך הלובי וחדר המדרגות, בתיאום עם לשכת התכנון.
3. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר קביעת חלונות לכיוון מגרש המגורים השכן, חלונות יופנו לכיוון הרחובות.
4. יקבע כי כל הבניה ללא היתר תסומן להריסה או הכשרה.
5. יקבע כי הריסת הבניה ללא היתר תהיה תנאי לתחילת עבודות.
6. גג הרעפים יהיה בהתאם למדיניות מע"ר צפון, ללא הגבהה מרצפת עליית הגג.
7. בהמשך להחלטת וועדת שימור בעניין החזיתות לשימור, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת השימור של הוועדה והטמעת הנחיותיה.
8. יקבע בהוראת התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה תאום עם מחלקת השימור, לרבות תאום הריסת חלקי המבנה וסימון פרטי הבניין לשימור ושילובם במבנה החדש.
9. יקבע כי תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תיק תיעוד ונספח פרטי שימור כחלק מהבקשה להיתר בניה.
10. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין השימור, במידת הצורך, 99 בתאום עם לשכת התכנון.
11. ייקבע כי תנאי בהליך רישוי חוות דעת הנדסית להיתכנות הבניה מתחת למבנה הקיים והבטחת יציבות המבנה.
12. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה לתת מענה לפתרון החניה באמצעות קרן חניה.
13. תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות דעת כבאות והצלה ותושי"ה והטמעת הנחיותיהן בתאום עם לשכת התכנון.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור טבלאות ההקצאה על ידי היועץ השמאי של הוועדה, והצגתן בפני הוועדה.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
16. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.

### **5. תוכנית 101-0738484 - רחוב בית ישראל 4 ירושלים**

#### **החלטה**

לאחר שעיינה במסמכי התכנית, שמעה את נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית ולאחר ששקלה את מכלול השיקולים בעניינה של התכנית, לרבות היבט של אי עידוד עבריינות בניה והתאמת למסמך המדיניות למע"ר צפוני ירושלים מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה תציין כי תותר הכשרת עברות בניה זאת בשל הפעילות הציבורית החשובה הנעשית בקומת הקרקע של המבנה.
2. הוועדה קובעת כי קומת המרתף וקומת הקרקע ישמשו לשימוש ציבורי עבור משרדי הגמ"ח. יתר הקומות ישמשו למגורים. לא יותר שימוש מסחרי בקומה התת קרקעית וקומה הקרקע ויקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
3. הוועדה קובעת כי יש להציע אטימת שטחים של חריגות בניה מעל 70 מ"ר ליחידה עד לקבלת היתר בניה בפועל.
4. הוועדה קובעת כי תנאי לאישור התכנית יהיה אטימת החלונות בקו אפס למגרש צידי, וכן הריסת המרפסות הפונות למגרש שכן בקו 0.
5. יותרו מרפסות בעומק של 1.5 מ' לרחוב בית ישראל.
6. הוועדה קובעת כי יש להציע מעלית למבנה ואין להציע מדרגות פתוחות.
7. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה.
8. יקבע בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין מס קומות, וקווי בניין.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

**6. תוכנית 101-1115278- הרחבות דיור ב-2 בנייני מגורים רחוב הרב פטאל 15-5 רמת  
שלמה ירושלים**

**החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. שטח התכנית מצוי באזור בעל מרקם עירוני נמוך ובניה של צמודי קרקע ע"כ תחול על התכנית מדיניות הוועדה לאזורים לא לציפוף" מדיניות הוועדה באזור זה מאפשרת תוספת שטחים של 50% מהשטחים המאושרים בתכנית בצורה שתשמור על נפחי בנייני התואמים לסביבה.
2. הוועדה קובעת כי תותר תוספת השטחים המוצעת בתכנית בהתאם למדיניות הוועדה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.
3. סעיף שלבי הביצוע יקבעו בתאום מול לשכת התכנון.
4. יתווסף סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, מס קומות ויח"ד.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים הכלולות בתחום התכנית מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

**7. תוכנית 101-1104991- הרחבות ותוספת קומות ברח' יוסף קארו 23 ירושלים**

**החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה. לפיכך מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. על מנת לשמר תכנון ראוי בממשק בין שני המבנים בחזית המערבית ולאפשר מימוש ראוי לשביל הקיים, קו הבניין בחזית המערבית יהיה בהתאם לקונטור הבינוי הקיים.
2. יותרו מרפסות בחזית המערבית כמוצע, מסמכי התוכנית יתוקנו בהנחית לשכת התכנון.
3. הוועדה סבורה כי בהתחשב במצב המאושר המאפשר בינוי בקו אפס בחזית המערבית, תתאפשר חריגה נקודתית במספר הקומות ביחס למדיניות מע"ר צפון ותותר 5 קומות, גג רעפים ושימוש בחלל הגג.
4. יקבע בהוראות התוכנית פטור חניה בשל סמיכות לתחנת רק"ל.
5. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין ומסי הקומות.
6. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכ"ו.
7. יקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר והוראות לחיזוק מבנים בהנחיית לשכת התכנון.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום נושא השימור בהנחיית לשכת התכנון.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

**8. תוכנית 101-1030873- הסייפן 25 ירושלים**

**9. תוכנית 101-1165117-101- הריסת מבנה עבור בניית מבנה חדש- אבישר 12 ירושלים**

ירד מסדר היום.

**10. תוכנית 101-1080381-101- רחוב הלני המלכה 17 תוספת זכויות ללא חריגה בגובה מהבקשה**

**להיתר**

ירד מסדר היום.

**11. תוכנית 101-1068295-101- מתחם התנופה- תוספת זכויות בניה וקומות**

**החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון בדבר תוספת שטחי תעסוקה לעיר. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי תכנית האב לרובע תלפיות, קבעה כי לאורך רחוב פייר קניג ניתן יהיה להציע תוספת זכויות בניה ושימושי מגורים, בכפוף להפרשת שטח בקרקע. התכנית שבענייננו מציעה תוספת שטחי בניה וקומות, ללא הפרשה בקרקע כפי שנדרש בהתאם לתכנית האב, וללא שימושי מגורים. הוועדה, בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, מחליטה לאשר את קידום התכנית מאחר שמדובר בתוספת שטחי תעסוקה בהיקף משמעותי הנדרשים באזור, ובשל המדיניות העדכנית לעידוד שימושים אלו.
2. בנוסף, הוועדה תציין כי מדובר במתחם בשלבי בניה מתקדמים של מלוא זכויות הבניה למסחר ולתעסוקה בהתאם לתכנית האב הקודמת, על כן צפוי מימוש מיידי של תוספת הזכויות מכוח התכנית המוצעת. בנוסף, הוועדה תציין כי נפח הבניה המוצע הינו במסגרת נפחי הבניה המותרים במסגרת תכנית האב החדשה לרובע תלפיות.
3. יש להגדיל את ההפרשה המבונה לצרכי ציבור בתכנית בהתאם להנחיות של תכנית האב המקורית ל-5% משטחי הבניה המוצעים.
4. השטח הציבורי הבנוי הנוסף יועד לשימושי קהילה ורווחה כגון מרכז עירוני למשפחות/ילדים/נוער, מרכז לטיפול במתבגרים, מרכז קשר להורים לא משמורנים וילדיהם וכד'.
5. נספח הבינוי והוראות התכנית ייערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות.

6. ייקבע בהוראות התכנית כי הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומינהל קהילה.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו בכפוף לאישור האגף למבני ציבור. עוד ייקבע כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
8. ייקבע בהוראות התכנית כי השימושים למלאכה קלה יוגבלו לכאלו שאינם מטילים מגבלות סביבתיות כגון מרחקי הפרדה, וכי בשלב התכנון המפורט יהיו שימושים אלו טעונים את אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון, לרבות לעניין בחינת הגברת רוח בקומת גג הביניים, במסגרת מסמך סביבתי מיקרו אקלים רוחות והצללה.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות תיקון טבלת מאזן החניה.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הביניים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

## **12. תוכנית 101-1171875- מתחם לשימושים מעורבים ברחוב זרח ורהפטיג בהר חומה**

### **החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

בינוי:

1. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, יש להתאים את היקפי המסחר למיקום התכנית, להיקף מרבי של 750 מ"ר, בחזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד כלפי רחוב ורהפטיג. בחזית המסחרית יותרו שימושים נוספים שאינם למגורים כגון משרדים ומבני ציבור וכו'. לעניין תא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ומסחר ייקבע בהוראות התכנית כי החזית המסחרית לא תהיה מחייבת.

2. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ביחס לרחוב ורהפטיג, לרבות לעניין זכויות הבניה והמפלסים בהתאם.
3. ייקבע קו בניין 0 כלפי רח' זרח ורהפטיג ו - 4 מ' כלפי יתר החזיתות. יישמר מרווח של 10 מ' בין הבניינים המוצעים בתא שטח 2.
4. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין ומס' הקומות.
5. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה / חפירה ראשון יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון, בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית, בדגש על התחברות מיטבית למרחב העירוני שבהיקף התכנית.
6. ייקבע בהוראות התכנית כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים משטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת, ולא יותר ניווד שטחים למגורים משימושים אחרים.
8. יבוטל סעיף 4.2.2 א' 8 בהוראות התכנית, לפי תותר החדרת עוגנים מתחת לשטחים ציבוריים סמוכים.

**תנועה:**

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין מעגל התנועה המוצע מחוץ לשטח התכנית ברחוב ורהפטיג, ולצורך בהרחבת זכות הדרך. ככל שתידרש הרחבה כאמור, הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית, בהתאם להחלטתה בנדון.
2. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בהתאם לתקנות.

**כללי:**

3. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, יבוטלו שטחי המסחר מעבר ל-750 מ"ר כאמור לעיל, ושימושי התעסוקה יצומצמו לקומה אחת בלבד. שטחי המסחר והתעסוקה מעבר לשטחים האמורים יוסבו לשימוש למגורים להשכרה ל-10 שנים.
4. ייקבע בהוראות התכנית סעיף שלביות לפיו הבניה במגרש הסחיר תהיה בהינף אחד, ותנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע מעגל התנועה המוצע ברחוב ורהפטיג בפועל.
5. ייקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה הסחירות בתכנית לאחר חלוף 7 שנים מיום אישורה.
6. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, ובעומק אדמה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות יאפשר מבט חופשי מן המרחב הציבורי לשטח המגרשים ולהיפך.
8. הוועדה תציין כי שטח התכנית ממוקם במזרח שכונת חומת שמואל, באזור העובר פיתוח ובינוי אינטנסיביים מזה כחמש עשרה שנה, בהתאם לתכנית 7509 שאושרה למתן תוקף בשנת 2003. בהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי מדובר במתחם לפיתוח ובינוי וכי אין מקום להתייחס אליו כאתר טבע עירוני.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

### **13. תוכנית 101-1172402 - בית בקאל יד חרוצים**

#### **החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. בפתח הדברים תציין הוועדה כי התכנית מציעה תוספת שימוש למגורים, בהתאם לתכנית האב לרובע תלפיות, אולם ללא התנאים שנקבעו בתכנית האב, לרבות הפקעה של 40% משטח המגרש לצרכי ציבור. הוועדה תציין כי מדובר במגרש קטן שאין בו היתכנות להפקעה כאמור, ובהתאם לכך התכנית מציעה 40% משטחי הבניה חלף הפרשה בקרקע. קדמו לדיון בתכנית תיאומים מול לשכת התכנון ומהנדס עיריית ירושלים בהם סוכם על מתווה חלופי, המותאם לתנאים הייחודיים של המגרש הנדון. הוועדה תציין כי מדובר במגרש המוקף מכל צדדיו בדרכים קיימות או מאושרות, אשר אין היתכנות לצירופו למגרשים גדולים סמוכים בשל ריבוי בעלויות. בנוסף, המתחם מצוי בשולי אזור תלפיות, וסמוך לבנייני מגורים קיימים.
2. בהתאם לתכנית האב החדשה, המגרש מצוי בתחומי אזור עירוני מעורב ב' שבו ניתן להציע 670% אחוזי בניה מרביים לאחר הפרשה של 40% משטח המגרש, השקולים מבחינת היקף הבניה ל-400% משטח המגרש המלא טרם ההפקעה.
3. הוועדה סבורה כי לאור האמור לעיל, בהתייחס למאפייני הייחודיים של המגרש, הרי שניתן להתייחס להפרשה מבונה של 50% משטח המגרש (כ-10% משטחי הבניה) כחלף במקרה זה להפרשה בקרקע, ועל כן, יש מקום לשקול תוספת זכויות מעבר ל-400% שנקבעו בתכנית האב הקודמת. הוועדה סבורה כי בינוי בן 10 קומות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובתכסית של עד 50% משטח המגרש הינו מקובל. היקף זכויות הבניה המרבי יעמוד בהתאם על 500% (כולל הקומה הציבורית), בהתאם למפורט להלן.

4. בקומת הקרקע יוצע שימושים מסחריים, למעט בפינה הדרום מערבית שבה יוצע גן ילדים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של ירושלים.
5. תמהיל השימושים יהיה כמפורט להלן ובסדר זה, (בהינתן ששטח קומה יהיה 50% משטח המגרש): (א) קומת קרקע לשימושי מסחר ובנוסף גן ילדים לרבות שטח חצר כנדרש, (ב) קומה לצרכי ציבור, (ג) 3 קומות תעסוקה, (ד) 3 קומות מגורים ו-(ה) 2 קומות מגורים להשכרה.
6. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד זכויות בין מגורים לשימוש אחר, וייקבע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע תכנית בניה מקסימלית בתת הקרקע של 80% על מנת לאפשר פיתוח שטח לרבות נטיעות של עצים בוגרים ולשמירה על שטחי הלחול.
8. ייקבע קו בניין עילי אחד לבינוי מעל הקרקע, של 4 מ' מגבול המגרש הדרומי והמערבי, וקו בניין 0 לכיוונים צפון ומזרח. קווי הבניין יכללו מרפסות.
9. תיקבע שלביות ביצוע כוללת בהינף אחד וסעיף פקיעת תוקף לאחר 7 שנים מיום אישור התכנית, כולל אפשרות להארכה תקופה זו בסמכות הוועדה המחוזית.

#### **צורכי ציבור:**

10. בהתאם לאמור לעיל, יש להציע הפרשה ציבורית מבונה בהיקף של 50% משטח המגרש לשימושי חברה קהילה ורווחה בקומה הראשונה ובנוסף עבור גן ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה בפינה הדרום מערבית בקומת הקרקע.
11. הוראות התכנית ונספח הבינוי ייערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון לעניין הפרשות מבונות.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בשלב הרישוי יהיה תיאום התכנון של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגה של דרכי הגישה לגן הילדים, ומפרץ העלאה והורדה.
14. ייקבע בהוראות התכנית כי חצר גן הילדים תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.

#### **איכות הסביבה:**

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכה של המסמך הסביבתי בהתאם להנחיות יועצת הסביבה של הוועדה.
16. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימושים המסחריים יהיו אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ותכנית הנדסית המציגה את האמצעים לטיפול במי הנגר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

**פיתוח:**

18. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא אישור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית העמדת בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התוכנית עם התחברות לכל המרחב סביב התוכנית.
19. ייקבע בהוראות התכנית כי הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש ולחילופין.
20. תיקבע בהוראות התכנית חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

**תנועה:**

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התחבורה של הוועדה.
22. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה ואישור אגף תוש"ה.
23. ייקבע בהוראות התכנית כי חצר תפעולית ורמפת כניסה יתוכננו תחת הבניין המוצע.
24. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המרביים.
25. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
26. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור אדריכל העיר לעניין תכנון החזיתות ומיקום מערכות ומתקנים טכניים.
27. ייקבע בהוראות התכנית כי חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, וייקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת.
28. ייקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, ודיוור להשכרה ל-20 שנה בשתי הקומות העליונות.
29. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום עם אגף נכסים.
30. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
31. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקה הכלולה בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
32. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
33. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

#### **14. תוכנית 1065473-151 - צור הדסה - מרכז מסחר תעסוקה ומגורים**

##### **החלטה**

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, לתוספת יחידות דיור בעירוב שימושים באזורים מבונים, וכן את היקפי הבינוי שנקבעו בישוב בהתאם לתכנית המתאר הכוללת. הוועדה תציין כי התכנית הכוללת הגדירה היקף של 3,210 יחידות דיור במסגרת תכניות מפורטות, וכי התכניות המפורטות בהתאם לתכנית הכוללת אושרו למתן תוקף בוועדה ונכללו בהן 2,945 יח"ד, דהיינו, קיים חסר של 265 יח"ד מההיקף הכולל שניתן לאשר בהתאם לתכנית הכוללת. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי תוספת של היקף מצומצם של יח"ד כמוצע בתכנית הינה סבירה ומקובלת. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של ביטול החריגה של תא השטח 1000 לשטח השצ"פ שבתא שטח 600 (בנספח הבינוי מוצגות מעליות במיקום זה). יש לבצע תיאום תכנון לעניין זה, בהנחיית לשכת התכנון.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת פיתוח השטח המדורג בקצה הדרומי מזרחי של תא השטח 600 המיועד לשצ"פ, ואופן חיבורו לשצ"פ שמחוץ לתחום התכנית.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של ביטול חלוק הצפוני של תא שטח 1001 המתחבר לרחוב רכסים, וקביעתו כשצ"פ.
5. הוועדה תציין כי בהתאם לתיאומים המוקדמים שנערכו לתכנית, נמסר כי מבוקש להרחיב את מגרש בית הכנסת, זאת תוך צמצום רוחב המעבר הציבורי הסמוך מצפון מערב שרוחבו כ-15 מ' בכמחצית מרוחבו לרוחב של כ-7.5 מ'. עם זאת, התכנית מציעה צמצום של המעבר לרוחב של 5 מ' בלבד. הוועדה קובעת כי ייבחן צמצום של המעבר לרוחב של 7.5 מ' כפי שהוצג בתיאומים המוקדמים.
6. הוועדה סבורה כי תוספת יחידות הדיור תתרום לפיתוח האזור ולחיזוקו, אך סבורה כי קיימת עדיפות ליצירת אפשרויות מגורים בישוב ביח"ד להשכרה. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת כי מחצית מיחידות הדיור בתכנית יהיו יח"ד להשכרה ל-20 שנה. הוועדה

- סבורה בנוסף כי ניתן להעצים את היקפי הבינוי עד לגובה בינוי של 8 קומות, וכן לאפשר תוספת של יח"ד להיקף כולל של 50 יח"ד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, בהנחיית לשכת התכנון.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
10. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**15. תוכנית 1093665-152- המגרסה מגרש 511- הוספת קומות וזכויות מבשרת ציון**

ירד מסדר היום

**16. תוכנית 101-0781104- חזקיהו המלך פינת הרב חיא- תוספת קומות ובניין חדש**

ירד מסדר היום

**17. תוכנית 101-0650747- תוספת קומות ושימושים ברח' ז'בוטינסקי 44 רחביה ירושלים**

**החלטה**

לשוב ולדון בתכנית בהשתתפות עורכת התכנית לשם התייחסות להמלצת הוועדה המקומית.

**דיון באישור מתן תוקף לפי סעיף 108 ג' לחוק**

**18. תוכנית 101-0727420- תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' גבעת משה 18 ירושלים**

**19. תוכנית 101-1039007- לייב יפה 5 ירושלים**

20. תוכנית 101-0634048- הגדלת אחוזי בנייה, שכונת צור באחר ירושלים

21. תוכנית 152-1066745- הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 59 גוש 29528 אבו גוש

22. תוכנית 101-0937532- הרחבות דיור ברח' מזל שור 6-4 פסגת זאב ירושלים

23. תוכנית 101-0738872- רח' המצור 6 הרחבת יחידות דיור קיימות

24. 151-0913442 - החלפת ייעודי קרקע- מגרשים 63 ו75 בנחם, שינוי קו בניין

25. 101-0960153 - הגדלת זכויות בניה למגרש, ג'בל אלמוכבר, ירושלים

26. 101-0999888 – מלון הרמוני נחלת שבעה

27. 101-1057280 - תוספת זכויות בניה לבניין קיים - ראס אלעמוד – ירושלים

28. 152-1082973 – הוספת זכויות והרחבות דיור בחלקה

29. 101-1091438 – קנאי הגליל 14

30. 101-1066331 – הריסת מבנה והקמת מבנה חדש בשכונת סילוואן

גידי בן עמי

צ. דוד הלוי

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: 7/6/2023

## נספח 4

# החלטה ועדה מקומית

עמ' 111

**תוכנית מפורטת: 102-1114966****סעיף: 16**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2022013 בתאריך: 20/09/2022

**שם:** מרכז לב ברמה - שכי' ב' רמב"ש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 5

**גבולות התכנית:**

מגרש פינתי בצורה לא רגולרית, מוסדר עם מבנה קיים.

**בעלי עניין:**

♦ יזם:

שמואל קיסטר

♦ מתכנן:

א.פריאון א. ברודנר אדריכלים

♦

אורן ברודנר

**כתובות:**

רחוב הרב הרצוג 31, בית שמש

רחוב נהר הירדן 1, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5151 חלקות: 24, 49, 51

**מגרשים לתכנית:** 01 בשלמותו מתכנית: כ/853**מטרת הדיון:****רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של 7.160 דונם במרכז לב הרמה רמת בית שמש ב'.
2. בשטח התכנית קיים מבנה מסחרי עם חנייה תת קרקעית.
3. תכנית 102-0110189 ותכנית כ/853/כ קבעו את יעוד הקרקע למסחר ומשרדים.
4. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה:
  - תוספת 5 קומות למגורים
  - כל קומה מכילה 19 יח"ד (סה"כ 95 יח"ד)
  - הדירות המוצעות הינן יחידות דיור קטנות כאשר שטח הדירה בין 45-55מ"ר.
5. התכנית מוגשת על ידי בעלי זכויות במגרש.

**מהות התכנית:**

תוספת מגורים למרכז שכונתי קיים וקביעת מסגרת תכנונית.

**החלטות:**

הוועדה, לאחר שעינה במסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. יוגש סקר חנייה אשר יכלול התייחסות למספר מקומות חנייה הקיימים והנדרשים העולים מתוספת יח"ד בתכנית זו. תתאפשר חפיפת חניה בין השימושים.
2. התכנית תתייחס לעבירות בנייה ככול וקיימות בקומות המסחר והמשרדים.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתבי שיפוי לטובת עיריית בית שמש.
4. תתווסף בהוראות התכנית תנאי מתלה תהיה הגשת תוכנית קונסטרוקטיבית לתוספות המבוקשות.
5. ניתן להגיש את התכנית במחוז ובמקביל להשלים את התנאים האמורים.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום 120 יום מיום שנמסרה למגיש התכנית ע"פ סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבנייה אם לא ימלאו התנאים הקבועים בה. יובהר כי לפי סעיף 86 (ה) לחוק התכנון והבנייה יו"ר הוועדה רשאי להאריך את מועד המצוין בסעיף זה.

נספח 5

מכתב האדריכל

עמ' 113

04/09/2022

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז

**הנדון – חידוש טיפול בתוכנית מרכז לב ברמה, שכונה ב' רמב"ש, בית שמש -**

**לאחר סגירת תוכנית בערכת מבא"ת.**

תוכנית מספר 102-0634030, לב ברמה בשכונה ב' רמב"ש בעיר בית שמש הוגשה לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית בשנת 2021. התוכנית ביקשה להוסיף מגורים לבנית יחידות דיור קטנות למרכז מסחרי קיים בשכונה.

התוכנית, נידונה בוועדה המקומית והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית ב 24.6.2021.

התוכנית הוגשה לוועדה המחוזית ביולי 2021. עקב התארכות הטיפול בתנאי הסף, טיפול שנמשך מעבר לתקופה הנדרשת ע"פ הנחיות מבאת, התוכנית נסגרה.

אנו מבקשים לחדש את הטיפול ולהגיש בשנית את התוכנית.

בחודש אוגוסט, פתחנו מספר חדש במערכת מבאת לתוכנית. מספר החדש לתוכנית הוא: 102-1114966. כל החומרים, נספחים, והוראות הוזנו מחדש, ללא שינוי ובהתאם לנוסח התוכנית שנידונה בוועדה המקומית.

אנו מבקשים לחדש את החלטת הוועדה המקומית ולחדש את הטיפול מול הוועדה המחוזית מאותה נקודה שבה הופסק התהליך בעת הגשת התוכנית לוועדה המחוזית.

בברכה,

אדריכל אורן ברודנר.

## נספח 6

טופס הגשה לבדיקת תנאי סף

עמ' 115



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**נספח 1 – טופס ההגשה לבדיקת תנאי סף לתכנית**

# חובה לצרף טופס זה כצרופה לתכנית תחת תפריט מעקב ובקרה ואין צורך להגישו מודפס #

עורך התכנית: אורן ברודנר

שם התכנית: מרכז לב ברמה - שכ' ב' רמב"ש מספר התכנית: 102-1114966

מס' גרסה של הוראות התכנית: 6 מס' גרסה של תשריט התכנית: 5

מילוי סעיף 1 בטופס (מסמכים מחויבים בהתאם להוראות החוק) וסעיף 2 (מסמכים בהתאם לנוהל מבא"ת) וצירוף המסמכים בהתאם – נדרשים בכל תכנית.

סווג התכנית: מילוי סעיף 3 (מסמכי תכנון נוספים) וצירוף המסמכים בהתאם – יעשה בהתאם לטבלה המצ"ב, אותה מחויב עורך התכנית למלא. סמן בטבלה להלן X, באחד מהרביעים:

היקף התכנית		שטח התכנית
גדול	קטן/תכנית נקודתית <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	השינוי התכנוני המוצע <sup>1</sup>
רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית	אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק	קטן ואינו משמעותי
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה
כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'	רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית	

<sup>1</sup> השינוי המוצע יבחן בעיקר ביחס להיקף השינוי המוצע ביעוד הקרקע ו/או בהיקפי בניה ביחס לקיים/מאושר בסביבה. דוגמאות לשינוי משמעותי (שלעיתים משולב גם עם שטח גדול של תכנית) – תוספת של מעל 400 יח"ד, תכנית פינוי ובינוי, תכנית המציעה שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים/תעסוקה, תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, תכנית לאזור תעסוקה חדש או חלק משמעותי ממנו וכו'.

<sup>2</sup> שטח התכנית: תכנית קטנה/נקודתית – לדוגמא תכנית החלה על מגרש בודד/מספר מגרשים מצומצם בשטח של עד 5 דונם.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

## 1) מסמכים המחויבים בהתאם להוראות החוק

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה		
		כן	לא	הערות	כן	לא	הערות
<b>1. מסירת העתק מהתכנית לוועדה המקומית (רלוונטי לתכניות בסמכות מחוזית בלבד)</b>							
סמכות התכנית	האם התכנית בסמכות מחוזית?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ככל שהתשובה לעיל "כן":						
אישור הגשת העתק התכנית	מועד מסירת התכנית לפי הגרסה הרשומה לעיל להמלצת המקומית:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	האם צורך לצרופות פרוטוקול הועדה המקומית לתכנית? <b>לחילופין</b> האם קיימת חותמת הוועדה המקומית על התכנית? <b>לחילופין</b> האם צורפה לצרופות הצהרה בדבר הגשת העתק לוועדה המקומית (שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל רוב שטחה של התכנית) <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>2. הוכחת זיקה לקרקע ע"י מגיש התכנית ("בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע")</b>							
סוג המגיש	האם מגיש התכנית הינו משרד ממשלתי/גוף ממשלתי/רשות שהוקמה לפי חוק/רשות מקומית/ועדה מקומית?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ככל שהתשובה לעיל "לא":						
מצב הקרקע <sup>4</sup> הכלולה בשטח התכנית	א. קרקע רשומה ומוסדרת	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ג. קרקע שאינה רשומה או קרקע בהליכי הסדר	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
בהתאם למצב רישום והסדרת הקרקע יש לבדוק ולהגיש כדלקמן ביחס לכל חלקה בתחום התכנית:							
א. קרקע רשומה ומוסדרת	צירוף המסמכים הבאים לצרופות:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, בו רשום מגיש התכנית. (ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש בדבר עניין בקרקע בניגוד לרישום, לרבות מסמכים,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<sup>3</sup> ראו אתר מינהל התכנון < מסמכים נלווים / תצהירים / דפי התימות.

<sup>4</sup> ככל שלא כל שטח התכנית בשלמות נמצא במצב רישום מסוים, יש לציין בעמודת ההערות "חלק מהקרקע".



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה	
		כן	לא	הערות	כן	לא
	כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרשום למגיש התכנית. <sup>5</sup>					
ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת <sup>6</sup>	צירוף המסמכים הבאים לצרופות: (א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, המוכיח זכותו של מגיש התכנית בקרקע. (ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש בדבר עניין בקרקע בניגוד לרישום, לרבות מסמכים, כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרשום למגיש התכנית. <sup>5</sup> (ג) מילוי סעיף 1.3 בהצהרת המודד לתנאי סף. <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ג. קרקע שאינה רשומה וגם אינה מוסדרת או קרקע בהליכי הסדר	יש להעביר את תכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון לקבלת אישורו.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. טבלאות איזון ו/או הקצאה (רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה)						
תכנית לאיחוד וחלוקה	האם התכנית כוללת הוראות לעניין איחוד ו/או חלוקה בשטחה?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ככל שהתשובה לעיל "כן":					
א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה	בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה: הגשת טבלת הקצאה ואיזון, ערוכה בידי שמאי מקרקעין וחתומה על ידו, בהתאם לתקנות? <sup>7</sup> לחילופין: הגשת מסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ב. איחוד וחלוקה בהסכמה	בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה: הגשת טבלת הקצאה, חתומה בידי כל בעלי הזכויות הכלולים בתחום האיחוד ו/או החלוקה? <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 2) התאמת מסמכי התכנית לנוהל מבנה אחיד לתכניות (נוהל מבא"ת)<sup>8</sup>

<sup>5</sup> ראו אתר מינהל התכנון < מסמכים נלווים / תצהירים / דפי התימות.

<sup>6</sup> כגון: קיומו של גוש שומא או גוש פיסקלי בצרוף ספר ודף או קיומו של ספר ודף בלבד.

<sup>7</sup> סריקת הטבלה החתומה הוזהנה למסמכי התכנית (1.7) והמקור הועבר לידי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון/יחידת ההנדסה		
		כן	לא	הערות	כן	לא	הערות
א. הוראות התכנית	1. מילוי מסך נתונים כמותיים עפ"י ההנחיה למילוי טבלה 2.3 <sup>9</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. טבלה 3.2: מילוי טבלת שטחי היעודים המאושרים <sup>10</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3. בפרק 4 פורטו השימושים עבור כל אחד מיעודי הקרקע	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ב. תשריט התכנית	1. התאמת תרשים ההתמצאות בשו"ב התשריט לפרטי מקום התכנית כפי שמופיע בהוראות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. מספר התכנית תואם למרחב התכנון בו היא מוגשת	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ג. נספחים של התכנית	קיומם של כל הנספחים שהוגדרו כחלק ממסמכי התכנית והמפורטים בהוראותיה בסעיף 1.7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ד. רקע מזידה	האם התכנית הינה תכנית תקנונית/ נושאת הפטורה מרקע מזידה?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ככל שהתשובה עיל היא "לא":						
ה. תצהירים וחתימות <sup>11</sup>	הגשת התכנית על רקע מפת מזידה עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתימה ע"י המודד	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1. צירוף הצהרת עורך התוכנית מלאה וחתימה <sup>7</sup> לצרופות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. צירוף הצהרת מודד התכנית - מלאה וחתימה (נספח ט1) לצרופות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3. צירוף הצהרות בעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת התכנית (ככל שישנם) - מלאות וחתימות <sup>11</sup> לצרופות (לא נדרש עבור נספחי רקע)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4. צירוף חתימת מגיש התכנית (ד) חתימות מקדמי התכנית) לצרופות	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ו. בעלי עניין בתכנית	1. מילוי פרטי מגיש התוכנית, עורך התכנית ובעלי המקצועי מטעמו בסעיף 1.8 להוראות התכנית.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<sup>8</sup> למהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, ראה באתר מינהל התכנון < נוהל מבא"ת

<sup>9</sup> ראו אתר מינהל התכנון < הנחיות נלוות לנוהל מבא"ת

<sup>10</sup> בשלב זה יש לבדוק רק האם מולאו נתונים והאם סה"כ שטחי היעודים זהה לשטח התכנית הרשום בסעיף 1.2 להוראות.

<sup>11</sup> לנוסח התצהירים ודפי החתימות העדכני, ראו אתר מינהל התכנון < מסמכים נלווים / תצהירים / דפי חתימות. מסמכים שאינם חתומים דיגיטאלית יישמרו בידי המגיש למשך 10 שנים ויוצגו לדרישת מוסד התכנון.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

## (3) מסמכי תכנון נוספים (בהתאם לסווג התכנית)

לשכת התכנון/יחידת ההנדסה			עורך התכנית				תנאי הסף	הנושא
הערות	לא מקבל עמדת עורך התכנית 14	מקבל עמדת עורך התכנית	הערות 13	מסמך חלקי/ אחר	לא רלוונטי	כן 12		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>רק</b> בתכניות גדולות המציעות שינוי משמעותי - צירוף <b>מסמך תיאור כללי המתייחס ל:</b></p> <p>מאפיינים מרכזיים</p> <p>תמהיל ומגוון יחיד כולל התייחסות להיקף יחיד קטנות מענה לצרכי ציבור (פרוגרמה) השתלבות ברקמה הבנויה ובנוף והיבטים סביבתיים היבטים כלכליים וחברתיים</p>	א. תיאור כללי
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>1. צירוף <b>נספח תנועה עקרוני</b><sup>15</sup> (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד התחבורה)</p> <p>2. <b>רק</b> בתכניות גדולות המציעות שינויים משמעותיים המשליכים תחבורתית על הסביבה - צירוף <b>בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות</b><sup>16</sup> (נספח 5)</p>	ב. היבטי תשתית
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>3. האם צורך <b>נספח ניקוז עקרוני?</b> (בשלב זה אין חובה להציג אישור רשות הניקוז)</p>	

<sup>12</sup> יש להגיש מסמכים אלה ביחס לכל שטח התכנית.

<sup>13</sup> במקרה בו לא הוגש מסמך הנדרש עפ"י הנוהל / הוגש באופן חלקי / הוגש מסמך אחר, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לוותר על הדרישה להגשת המסמך ולראות בכך מילוי התנאי, ככל שהשתכנע מהערות עורך התכנית כי המסמך אינו רלוונטי או הוגש מסמך חלופי.

<sup>14</sup> במקרה בו הוגש מסמך הנדרש עפ"י הנוהל, שהינו לקוי ו/או ערוך ברמה מקצועית נמוכה ו/או לא ניתן להבין מהמסמך מה מציעה התכנית בנושא הרלוונטי, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לדרוש כתנאי לעמידה בתנאי סף את הגשתו החוזרת/השלמתו של המסמך. במקרה בו סווג התכנית ע"י עורך התכנית אינו נכון ונדרשים מסמכים נוספים להגשה, ניתן לדרוש הגשתם. יובהר כי בכל מקרה - דרישה להשלמה תתאפשר רק לגבי מסמך הנכלל ברשימת המסמכים הנדרשים לפי הנהל, ולא מסמכים נוספים.

<sup>15</sup> לא נדרש: בתכניות שאין בהן בכלל שינויים הקשורים לתחבורה / תנועה / חניה. לא נדרש בתכנית קטנה ולא משמעותית - ככל שנספח/מסמך אחר בתכנית מציג את ההיבטים התחבורתיים. לא נדרש בתכנית שקנ"מ הינו 1:10000 ומעלה.

<sup>16</sup> בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות - נועדה לתת למוסד התכנון מידע ראשוני על ההשפעה התחבורתית של הפרויקט המוצע ולסייע להחליט האם נדרשת בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת) וסוג הבה"ת הנדרש. יובהר שככל שמסקנות הבדיקה הראשונית מראות כי נדרשת הגשת בה"ת מקיפה - לא ניתן לדרוש הגשת הבה"ת המקיפה כתנאי לעמידה בתנאי סף.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

לשכת התכנון/יחידת ההנדסה			עורך התכנית				תנאי הסף	הנושא
הערות	לא מקבל עמדת עורך התכנית 14	מקבל עמדת עורך התכנית	הערות 13	מסמך חלקי/אחר	לא רלוונטי	כן 12		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. האם מוצע פתרון קצה לביוב? לחילופין, שם מכון הטיהור שישירת את התכנית (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד הבריאות).	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1. צירוף חתך עקרוני המציג את הבינוי המוצע ביחס למגרשים גובלים?	ג. בינוי
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. בתכנית להקמה/הרחבה של בית עלמין – נספח בינוי עקרוני בהתאם לתמ"א 19.	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1. בשטח מכלול נופי לפי תמ"א 35 או בשטח שמחוץ ל"כתם" הפיתוח בתמ"מ ובלבד שנמצא בשטח ברגישות סביבתית גבוהה בתמ"א 35 – הגשת נספח נופי – סביבתי <sup>17</sup>	ד. היבטים סביבתיים
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. בתכניות הכוללות תחנת תדלוק חדשה/שינוי תכנית מאושרת לתחנת תדלוק – הגשת מסמך הידרולוגי בהתאם לתמ"א 18 <sup>18</sup>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. ככל שבשטח התכנית מסומנים 5 עצים בוגרים ומעלה לכריתה/העתקה – צירוף סקר עצים (נספח 6) <sup>19</sup> 4. ככל שבשטח התכנית מסומנים עד 4 עצים בוגרים לכריתה/העתקה – צירוף התייחסות עורך התכנית לעצים <sup>20</sup> ותמונה של העץ/ים	

<sup>17</sup> בהתאם לסעיפים 9.1, 10.1, 11 בתמ"א 35. מובהר כי מוסד תכנון רשאי לפטור חלקים מתכולת הנספח או לפטור מהגשתו לגמרי, או לפטור מהצורך להגישו כתנאי סף.

<sup>18</sup> בשלב זה אין חובה להציג את חוות הדעת הנדרשות בהתאם לתמ"א 18.

<sup>19</sup> יובהר כי הסקר יכולול רק עצים בוגרים המסומנים לכריתה או העתקה.

<sup>20</sup> מובהר שלא נדרש סקר במצב זה. למילוי התייחסות עורך התכנית - ניתן להסתייע בטבלה 3 בנספח 6 ולהגישה בשינויים המחוייבים.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ה. שימור ככל שקיים אתר/מבנה לשימור לפי התוספת הרביעית בשטח התכנית או שטח התכנית נמצא באזור לשימור, עפ"י תכנית תקפה – צירוף 'תיעוד מקדים' <sup>21</sup>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ו. תכניות פינוי ובינוי צירוף חוות דעת כלכלית לעניין הכדאיות הכלכלית של התכנית
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ז. סיכוני רעידות אדמה רק בתכניות מפורטות הכוללות היקפי בניה גדולים <sup>22</sup> , המצויות בתחום אזורי הסיכון - צירוף סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני (נספח 7)
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ח. תיאומים רשימת תיאומים ע"י יזם/מגיש התכנית, טרם הגשת תכנית, ככל שנערכו
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ט. נספחים אחרים הנדרשים עפ"י הוראות תמאות, <sup>23</sup> תממים
				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	י. מסמכים אחרים ביוזמת מגיש/ עורך התכנית

<sup>21</sup> להנחיה בנושא זה ראה באתר מינהל התכנון <תיעוד מקדים ותיק תיעוד>.

<sup>22</sup> כגון: תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, לאזור תעשייה חדש או לחלק משמעותי ממנו, למתחם גדול של מבני ציבור קולטי קהל, תכניות לאחסון כמות גדולה של חומרים מסוכנים. לצפיה בשכבות/מפות אזורי הסיכון ראה באתר מינהל התכנון <אוגדן הנחיות מינהל התכנון> הנחיות בנושא התחשבות בסיכוני רעידות אדמה.

<sup>23</sup> הכוונה היא לנספחים הנדרשים מהתכניות ולא לאישורים / חוות דעת וכיוצ"ב, אשר בשלב זה אין חובה להציגם. יובהר כי בשלב תנאי הסף - לא נדרשת בחינת התאמת התכנית לתכניות במדרג גבוה יותר.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 19/12/18	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**-למילוי ע"י יחידת ההנדסה/לשכת התכנון-**

**סיכום בדיקת תנאי הסף**

#בתכניות בסמכות מקומית- יש לבצע את הבדיקה ע"ג טופס זה ולהזינו כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט מעקב ובקרה #

#בתכניות בסמכות מחוזית - ימולא סיכום הבדיקה ע"י לשכת התכנון במערכת מעקב ובקרה #

-

התכנית נמסרה ללשכת התכנון/יחידת ההנדסה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_

**לאחר בדיקת תנאי הסף נמצא כי:**

התכנית עומדת בתנאי הסף <input type="checkbox"/>	התכנית עומדת בתנאי הסף <input type="checkbox"/>
<p>רשימת ההשלמות הנדרשות כמפורט בטופס לעיל בעמודת "הערות לשכת התכנון/יחידת ההנדסה".</p> <p>התכנית תובא לדיון בהפקדה בוועדה רק לאחר שיתמלאו ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי הסף.</p> <p>במידה ולא ימולאו התנאים/ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי הסף בתוך 4 חודשים מתאריך מסירת הודעה זו, יופסק הטיפול בתכנית והיא תיסגר.</p> <p>הגשת מסמכים מתוקנים: ככל שנדרשו מספר תיקונים, יש להגיש את המסמכים המתוקנים באותו מועד. לא יתקבלו מסמכים בנפרד.</p>	<p>מועד הדיון להפקדת התכנית נקבע לתאריך ביום _____ לחודש _____ לשנת _____<sup>24</sup>.</p> <p>יובהר כי אין לראות במסמך זה הזמנה לדיון. הזמנה תישלח לעת הדיון.</p>

<p>חתימת בודק התכנית שם הבודק: _____</p> <p>תאריך הבדיקה: ביום _____ לחודש _____ לשנת _____<sup>25</sup></p>
--

<sup>24</sup> בתוך 60 יום (קלנדרי) ממועד העמידה בתנאי הסף  
<sup>25</sup> בתוך 21 יום (קלנדרי) ממועד המסירה

# נספח 7

## חוות דעת שמאית

עמ' 124



לכבוד : שמואל מרדכי סאקס

סיימונס אחזקות בע"מ

תאריך : 20/07/2024

סופי : סטאטוס

מס' עבודה : 1056

## חוות דעת שמאית

ירידת ערך חנות  
הרב הרצוג קניין לב הרמה  
בית שמש  
גוש 5151 חלקה מ 24



התקופה : טובל זאג

מומחה: יגאל שגיא מהנדס ושמאי מקרקעין, מרחוב ארנון 29 ר"ג  
אני הח"מ, יגאל שגיא מהנדס ושמאי מקרקעין, נתבקשתי ע"י מר שמואל מרדכי סאקס לחוות דעתי לעניין אומדן ירידת ערך צפויה לחנות ביגוד בבעלותו עקב תוכנית בהפקדה.  
אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראת החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

פרטי ניסיון והשכלה של עורך השומה

ואלה פרטי השכלתי: בוגר אוניברסיטת ת"א, בתואר מהנדס תע"נ משנת 1986.

בוגר תכנית לשמאות מקרקעין במכללת ת"א משנת 2000.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים מס' רישוי 36888.

רשום בפנקס השמאים מס' רישוי 848.

ואלה פרטי ניסיוני: מפקח/מהנדס בינוי כ - 13 שנים משנת 1987 עד שנת 2000.

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 2000.

משנת 1987 עד שנת 1989 שמשתי כמנהל פרויקטים למפעלי טבע בכל הארץ, לרבות הקמת מבנים ומעבדות.

משנת 1989 עד שנת 1992, ניהלתי מטעם רשות הדואר את הקמת הבניין הראשי בכניסה לירושלים.  
משנת 1993 עד שנת 2000, שמשתי כמפקח בינוי בבנה"פ, בתוקף תפקידי הייתי אחראי לבניית סניפים ובניינים.

משנת 2000 עד 31/12/2007 שמשתי כמנהל מדור שמאות ונדל"ן בבנק הפועלים, במסגרת זו בדקתי הערכות שווי של אלפי עסקים ונכסים מסחריים ועסקיים וכן מאות סניפים ומבנים של בנק הפועלים וחברות בנות.

בדקתי ונתתי חוות דעת לעשרות רבות [מעל מאה] של דוחות אפס עבור המטה העסקי של הבנק.  
בשנת 2007 סיימתי הערכת שווי של נכסי בנק הפועלים בשיטות שונות, וכן בדיקת שכירויות הבנק עבור אגף החשב.

מ-01/01/2008 הנני מנהל משרד עצמאי לשמאות וכלכלת נדל"ן.

הנני בוגר קורס בוררות של מוסד יתרו מ 2015

בוגר קורס שמאות רכוש ונזקי רכוש ושמאות חקלאית של מוסד "בית שמאי" מ 2017.

### 1 מטרת חוות הדעת

הערכת שווי זכויות הנכס שבנדון, למטרת ירידת ערך עקב הסתרת חנות בעקבות הפקדת תב"ע

**נספח לתכנית מס' 102-1114966**

**מרכז לב ברמה  
שכ' ב' רמב"ש**

המפגע שיפורט בהמשך יוצר מפגע ויזואלי ונגישות ופונקציונאלי.

חוות הדעת נועדה למזמין השומה בלבד בעניין תביעה, כל שימוש אחר מהמטרה לה יועדה השומה מחייב קבלת אישור עורך השומה בכתב. לצורך חוות הדעת נבדקו המסמכים הבאים:

- חוזה שכירות
- תב"ע להפקדה בקניון לב הרמה

### 2 התאריך הקובע לשומה והביקור בנכס

התאריך הקובע לשומה הנו יום הביקור בנכס 20/07/2024. הביקור בנכס נערך ע"י יגאל שגיא בליווי שמואל סאקס.

### 3 פרטי הנכס

מהות:	חנות/משרד
שטח:	242 מ"ר
תוספת שטח:	
זכויות משפטיות:	חכירה
כתובת:	קניון לב הרמה
כללי:	חנות מושכרת

#### 4 תאור הסביבה והנכס

##### א. הסביבה

רמת בית שמש היא שכונה גדולה מאוד בדרום העיר, המרוחקת מהשכונות האחרות. השכונה נוסדה בשנת 1997 והיא מורכבת מכמה שכונות-בת נפרדות, המכונות רמת בית שמש א', רמת בית שמש ב', רמת בית שמש ג', רמת בית שמש ד' [ (ורמה ה' [1-2] (בבנייה). הנקודה הגבוהה ביותר (ברמת בית שמש א') היא בגובה 422 מטרים מעל פני הים, והמקום הנמוך ביותר (ברמת בית שמש ב') הוא כ-250 מטרים מעל לפני הים.

שכונות רמת בית שמש השונות הוקמו ומוקמות על אדמות שסופחו לבית שמש מהמועצה האזורית מטה יהודה באופן מסודר במחצית הראשונה של שנות ה-90 של המאה העשרים. החריגה היא שכונת רמת בית שמש ב', שסופחה באופן חפז ולא מתוכנן, ממושב זנוח, בסמוך לבחירות של שנת 1996, מתוך מחויבות של שר השיכון דאז, פואד בן אליעזר לשמעון פרס יו"ר מפלגתו דאז.

רמת בית שמש א' נכון לשנת 2020 מתגוררת ברמת בית שמש א' אוכלוסייה חרדית אמריקנית, ברובה, חלקם הגדול עולים חדשים מארצות הברית, יחד עם תושבים דתיים לאומיים. רמת בית שמש ב' ידועה באופייה הקיצוני, מתגוררים בה חרדים חסידים ברוב כמעט מוחלט.

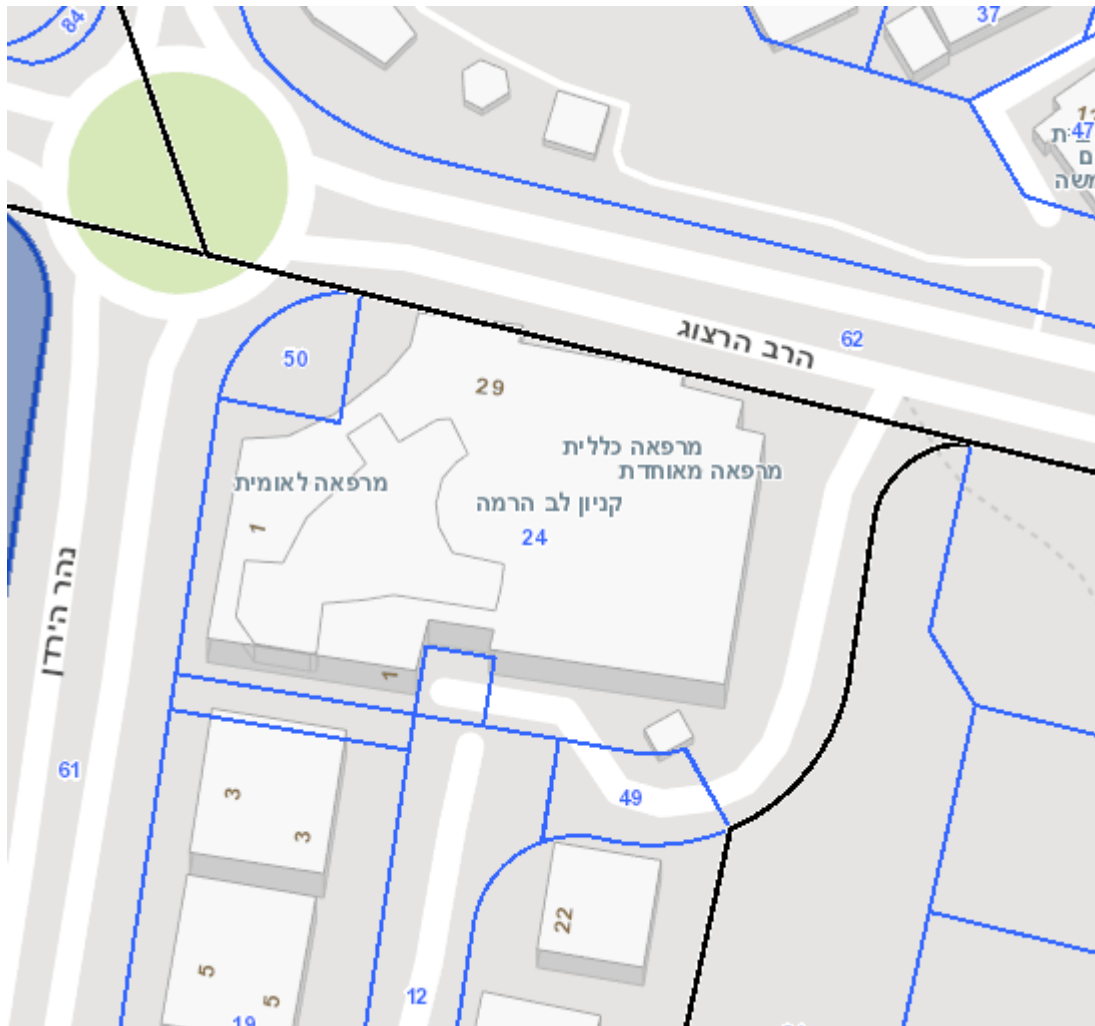


### קניון לב הרמה

המרכז משתרע על פני 10,000 מ"ר בנוי המכיל 2 קומות מסחר, בית משרדים המשתרע על 3 קומות, כ- 100 מקומות חנייה מקורות לרווחת הציבור. המרכז תוכנן בתכנון רחב ואפקטיבי לחשיפה מרבית וחווית קניה שונה ואיכותית לקהל היעד החרדי.



ב. תאור התוספת המקורית



5 לקט תמונות הסבר

א. בעבר שמש החנות אולם משרדים בסגנון השכרה חוגשית



הכניסה פרטית מחוץ לקניון עם חשיפה יפה.

ב. כיום החלל משמש כחנות בגדים



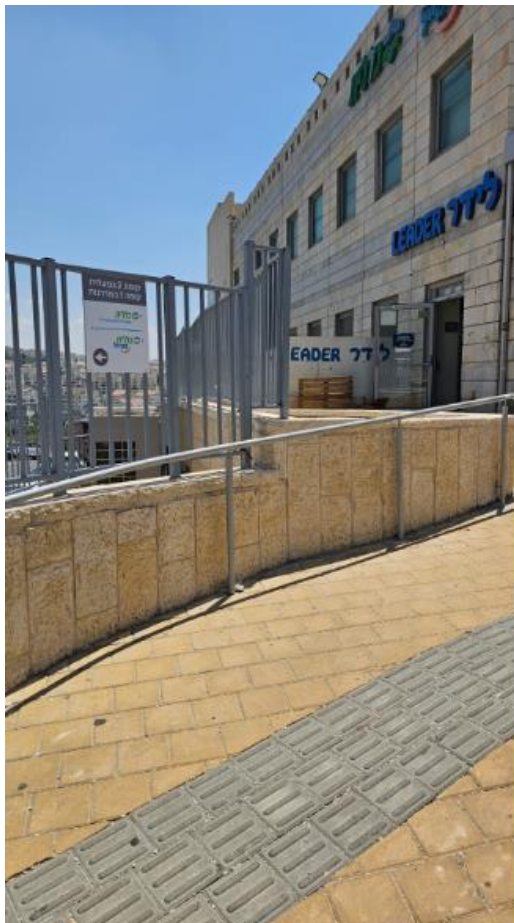
ג. מול החנות רחבה המשמשת את באי החנות



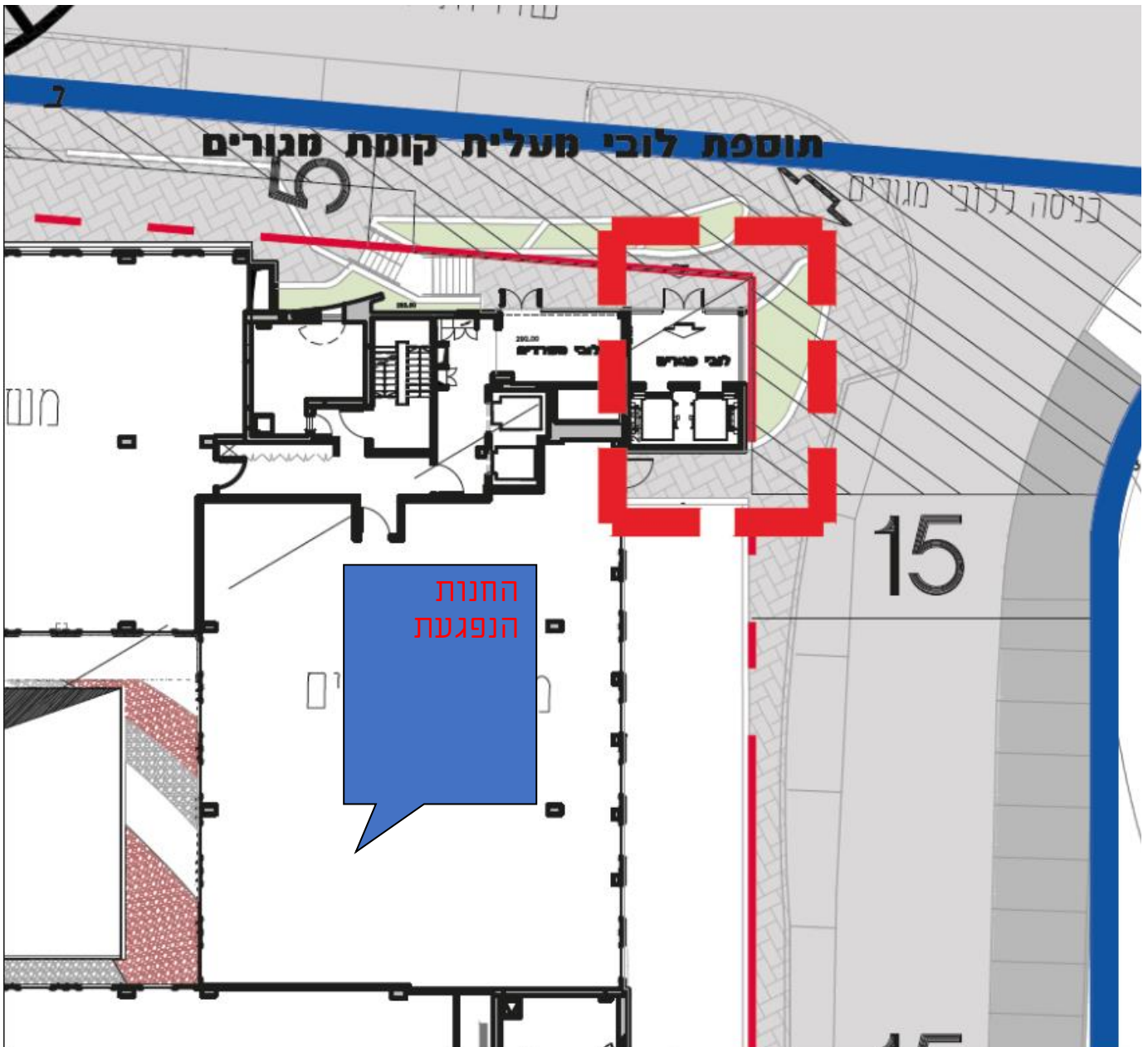
ד. יעוד- זיקת הנאה להולכי רגל = המשמש את החנות בלבד



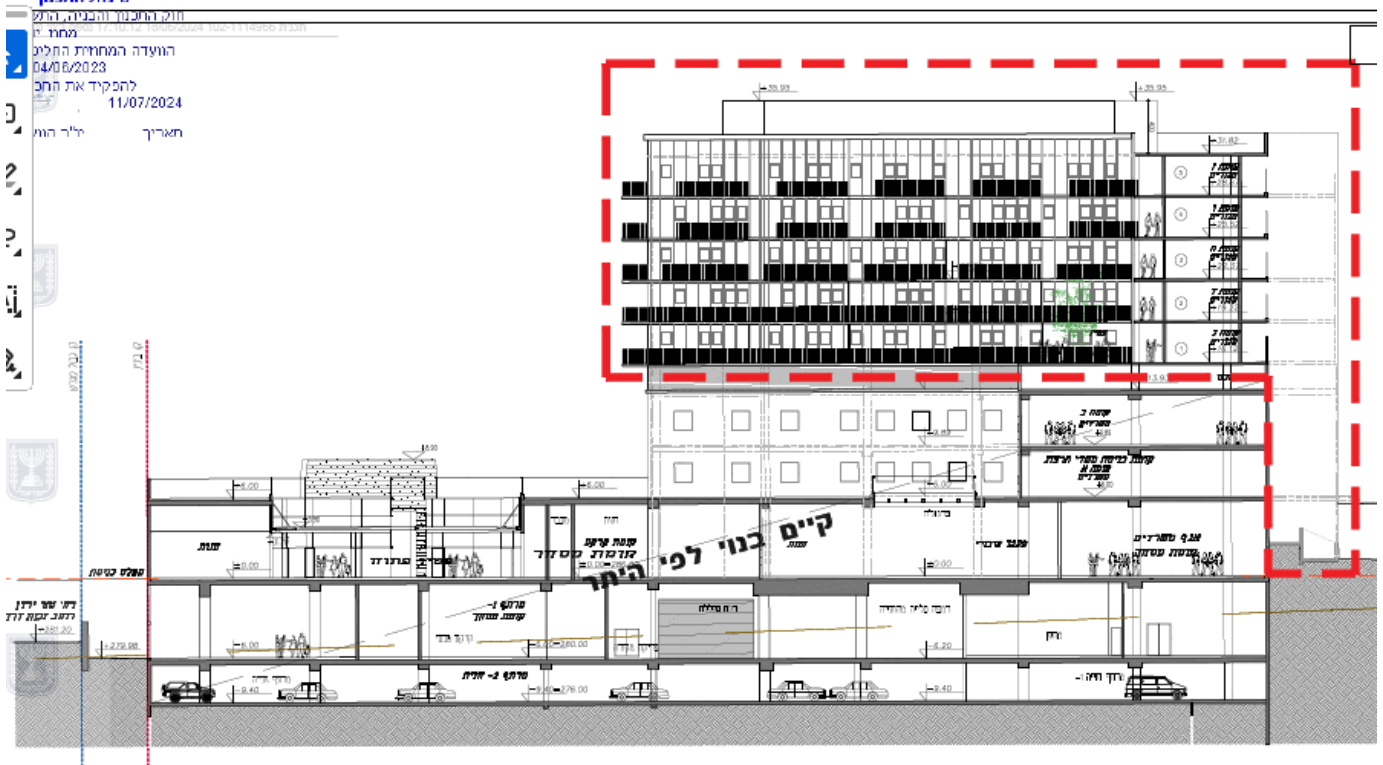
ה. לחנות חשיפה מיידית לתנועה ברחוב הרצוג, ליורדים לחניון בקניון ולכל באי בניין המשרדים בקניון



ו. התוכנית שבנדון מציעה לבצע מגדל מעליות ל קומות המשרדים ע"ג הרחבה מול החנות , ובכך לחסום את הניראות והגישה לעסק שהינו סמי מסחרי במהותו חלל עם גישה לרחוב לא משנה מסחרי או סמי משרדי



ז. גובה הבינוי 3 קומות הקניון ועוד 5 קומות מגורים



## 6 עקרונות גורמים ושיקולים לנזק הנגרם

א. מאפייני הנזק – חסימת גישה לעסק ההפיכתו למעין מחסן לא נגיש  
קיימות שלוש השפעות של גורמים העלולים להוות שיקול מבחינת שווי של הנכס :

1. פגיעה בנראות והחשיפה חנות בנויה מהחשיפה שלה לתנועה הפגיעה בחנות הינה

בעצם ביטול החשיפה ב 4 מוקדים

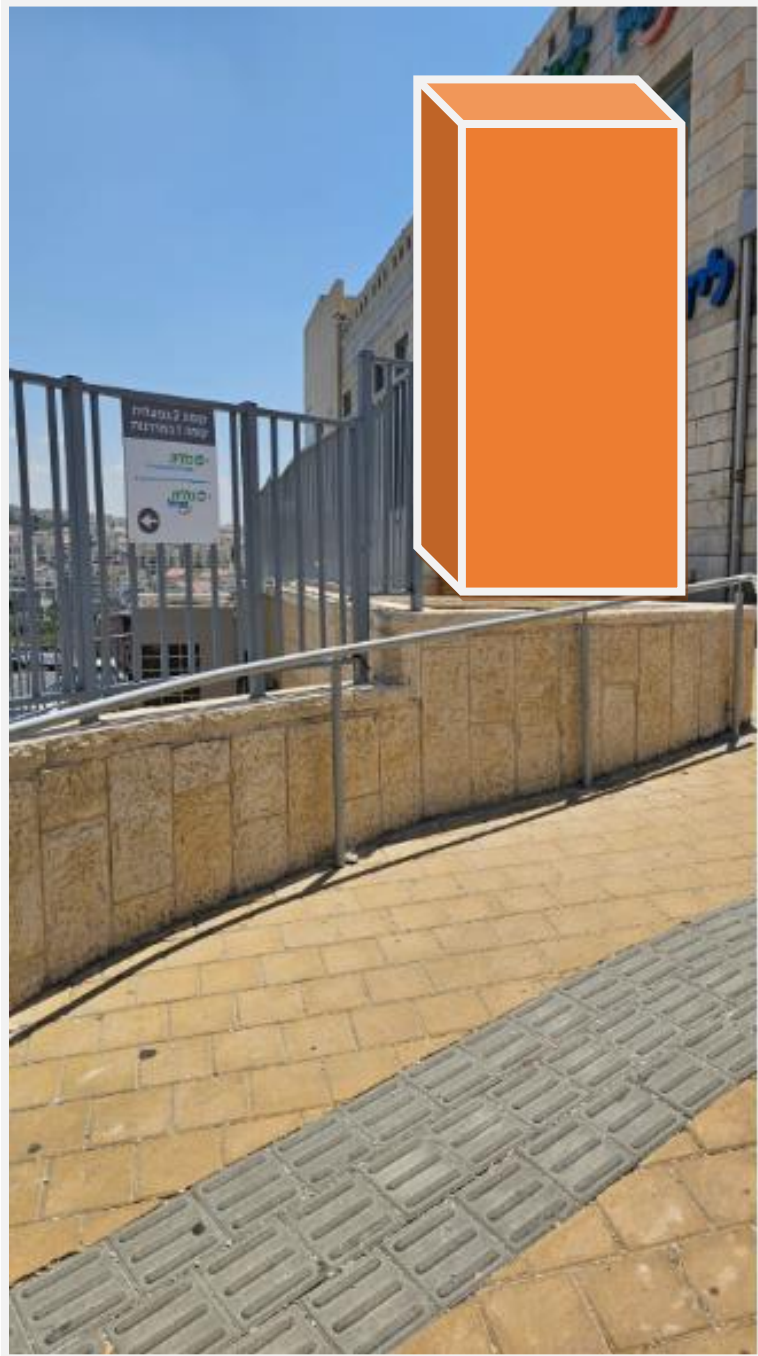
- (א) התנועה המוטורית ברחוב הרצוג
- (ב) התנועה המוטורית ליורדים לחניון
- (ג) התנועה הרגלית לבאי קומות המשרדים
- (ד) התנועה הרגלית ברחוב הרצוג

החנות בעצם הופכת משטח עיקרי למחסן , ולא רק זאת תהליך הפריקה של הציוד  
שהתקיים ברחבת הכניסה לא יכול להתקיים יותר.

2. פגיעה בנגישות – לא ברור איך יגיעו למחסן (מדרגות תלולות משופעות) , התוכנית לא  
שלמה כי לא מציעה פתרון נגישות חיצוני, לרבות נגישות לנכים .

3. גריעת השטח הציבורי מהשטח המשמ את החנות , אם השטח בעצם היה משפך  
הכניסה לחנות שאין לה חלון ראאה גדול אבל שילוט ורחבה גדולה יצרו נראות טובה

ב. תיאור החסימה



ג. ניתוח המפגעים

שימושים הקרובים מחסן משטח עיקרי

קיימת מצב שקונה פוטנציאלי יסרב לרכוש בשל המפגע או יפחית מערכו של הנכס.

ד. ניתוח היבט הרישוי

ידוע כי הרישוי הינו למשרדים, אך מדובר במשרדים בעלי אופי מסחרי עם כניסה ישירה מהרחוב, כמו משרדי קבלת קהל, גם במקרה זה השכירות יורדת באופן משמעותי

ניתן לבצע שימוש חורג ממשרדים לחנות ובכך בעצם נפגע הפוטנציאל

## 7 שיעור הפגיעה באחוזים

אין ספק כי פיר המעליות הפך את אזור החנות באופיו מסמי מסחר לסמי מחסן, מחסן ללא נגישות של כניסה ויציאה של סחורות לא יכול לשמש כמחסן. חנות ללא ניראות לא יכולה לשמש כחנות אלא כמחסן. ביטול המבואה הפתוחה גם ביטל את השימוש למשרדים כי הנגישות והחזות שינתה את הנראות, מחנות למחסן צדדי.

govil / החלטת ועדת הש...24 תת חלקה 2

**ועדת השגות על שומות רשות מקרקעי ישראל**  
APPEALS COMMITTEE FOR ISRAEL LAND AUTHORITY VALUATIONS  
لجنة الاعتراضات على تقديرات سلطة اراضي اسرائيل

**משרד המשפטים**  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل 

תאריך: גי אייר תשפ"ב  
4 מאי 2022  
מספר אופק: 42040  
תיק רמ"י: 53255491

לכבוד המשיג:  
פדליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ  
באמצעות מר מאיר נדלר  
ומר יצחק שפיגל  
שמאיי מקרקעין  
כתובת מייל: [zs@estate.co.il](mailto:zs@estate.co.il)

המשיבה:  
רשות מקרקעי ישראל  
באמצעות גבי נורית פרגל  
שמאית מקרקעין  
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב  
כתובת מייל: [nuritpr@land.gov.il](mailto:nuritpr@land.gov.il)

### החלטת ועדת השגות<sup>1</sup>

גוש 6638, חלקה 356, תת חלקה 2, רחוב הברזל 24, תל אביב-יפו



בלתי מנוצלים אלה נוצרים בשל הגודל המזערי הנדרש לחניה תיקנית ובשל אילוצים פיזיים במרתפים כגון עמודים, רמפות, פירי תשתיות וכו'. זאת בשונה מבנייני מגורים, שבהם שואפים יזמים באזורי ביקוש לממש, לעיתים עד כדי מיצוי, את זכויות הבניה לאחסנה תת קרקעית ואף נוטים לבנות אותם ברמת גמר גבוהה (יחסית למחסן מסחרי).  
הניצול המועט יחסית של מחסנים ללא גישה ישירה מעיד על רמת התועלת הנמוכה, שמייחס לה השוק. לאחר התרשמות מרמת הנגישות אל המחסן, שממוקם בצמוד לפאה המערבית של מרתף החניה, הרחוקה מגרעין המדרגות, אנו מקבלים את הערכת שמאי המשיג שקבע מקדם תועלת של 0.2 לרכיב הקרקע של המחסן ביחס לשווי למסחר.

**12.4 שווי היחידה המסחרית בכללותה (תת חלקה 2) על ההצמדות שבה**

השווי שמוסכם על הצדדים בסך 15,400 ₪ למ"ר נסמך על מסד נתונים ראוי והוא נמצא על ידינו כסביר.

לאור האמור שווי הנכס יחושב כדלקמן:

מהות	שטח רשום	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שווי
יחידה מסחרית רשומה	59.72	1.00	59.72	₪919,688
מחסן	49	0.20	9.8	₪150,920
חצר	1,029		2542.3	₪650,850
<b>סה"כ</b>			<b>111.78</b>	<b>₪1,721,458</b>
הוצאות פיתוח				₪43,000
<b>שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ</b>				<b>₪1,678,458</b>

ועדת השגות נתנה שווי קרקע למחסן חמישית משווי קרקע מסחרית, מכיוון שעלויות הבניה דומות, שווי בניי מסן הינו 50% משווי יחידה מסחרית.

8 שווי הנכס

א. הסכם שכירות מיום 20/03/2023

מושכר : 240 מ"ר כולל קירות

תקופה : 10/04/2023 - 30/04/2026 אופציה 3 שנים

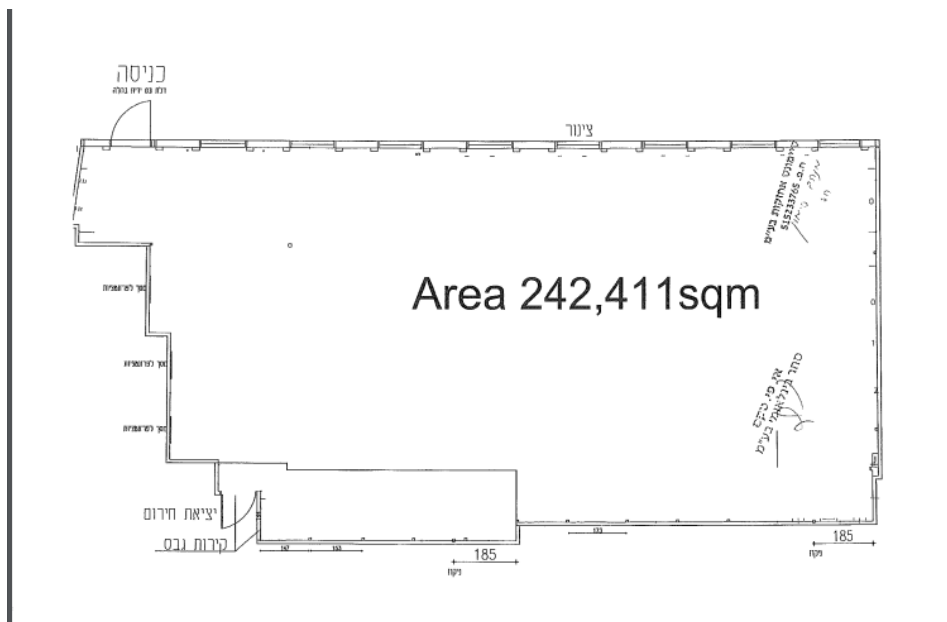
דמ"ש : 34,000 ₪ לחודש

**"דמי השכירות"** בתקופת השכירות – 140 שח פלוס מע"מ לכל מטר לפי כ- 200 מ"ר (ולפי מדידה סופית שתבצע בהקדם ותצורף להסכם) למשך ה-36 חודשים הראשונים, וסך של 150 ש"ח פלוס מע"מ למ"ר שכירות ל-36 החודשים הנוספים (תקופת האופציה) בצרוף מדד כמפורט בהסכם.

רישוי

**15. רישוי ורישיונות**

15.1 המשכיר איננו אחראי כלפי השוכר לקבלת רישיונות או אישורים מאת הרשויות המוסמכות, הדרושים לצורך הפעלה וניהול עסקו של השוכר במושכר. בכל מקרה לא יראו בהשכרת המושכר לשוכר הצהרה או מצג כי לשוכר יינתנו רישיונות להפעלת המושכר למטרות השכירות. השוכר מתחייב בזאת להשיג כל רישיון הדרוש לו לדאוג לכך שעסקו יתנהל על פי הרישיון הדרוש מטעם כל רשות עירונית, ממשלתית, מקומית או אחרת, הכול לפי העניין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במידה ורשות כלשהי תדרוש ביצוע עבודות הקשורות להפעלת עסקו של השוכר לרבות דרישות כיבוי אש, נגישות מתחייב השוכר לבצען על חשבונו ואחריותו הבלעדית. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.



ב. שווי הנכס במצבו לפי היוון הכנסות

34,000 כפול 12 = 408,000 ₪ בהיוון  $= 0.07$  = 5,828,000 ₪  
מחיר למ"ר לפי 240 מ"ר **24,000** ₪ למ"ר נטו במעוגל

שווי נכס מגלם את סך כל התועלות וההנאות ממנו וככל שרשימת התועלות גדולה גדל גם ערכו של הנכס.

התועלת וההנאה יכולים להיות פיזיים ממשיים ומוחשיים כמו מעלית או חניה פרטית, ויזואליים או פסיכולוגיים כמו נוף יפה או סגנון בנייה מיוחד, או מדומים כמו לגור בשכנות לאישיות רמת דרג או בשכנות לידוען.

גורמי איכות הסביבה הרבים, בהם איכות אוויר, רעש, קרינה וזיהום.

בדירה נשוא השומה יש הסתרת נוף הסתרת אור וקורה אשר יוצרת מפגע פונקציונאלי

ג. שווי הנכס לאחר פיר המעליות למגורים



לב הרמה ירידת  
ערך pdf.

24,000 ₪ למ"ר כפול  $= 0.5$  = 12,000 ₪ למ"ר  
12,000 כפול 240 = 2,880,000 ₪  
ירידת הערך: **2,880,000** ₪

## 9 הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון, וכי חוות דעתי זו בוצעה ע"פ ידיעותיי, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

על החתום:

יגאל שגיא

מהנדס ושמאי מקרקעין



## נספח 8

### נספח שינויים לחוקה

עמ' 144

יחידת מסחר

נספח ה' – נספח שינויים

לחוזה מיום 31 בחודש ינואר שנת 2016 (להלן - "החוזה")

**בין:** מצפה בית שמש בע"מ (בהסדר נושים), ח.פ. 51-227685-8  
 באמצעות הנאמן להסדר הנושים, רו"ח חן ברדיצ'ב  
 מרחוב הבונים 12, רמת גן 52462  
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

**לבין:** א.מ. טרגט אנטרפריס בע"מ ח.פ. 515361657  
 אצל עו"ד אודי ברזילי מרח' מנחם בגין 7, רמת-גן (לרבות כתובת למשלוח כתבי בי-דין)  
 טל' 03-6116262

(ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;

כללי ופרשנות

1. האמור לצד הסעיפים המצוינים בנספח זה להלן בא להשלים, לעדכן ו/או להוסיף על האמור באותם סעיפים בגוף החוזה, וייתשב כחלק בלתי נפרד מסעיפים אלה.
2. בכל סתירה, אי בהירות ו/או דו משמעות בין הוראה בחוזה או בנספח מנספחיו לבין הוראה בנספח זה, תגבר ההוראה שבנספח זה (חוץ מסעיף קטן 1.8 לחוזה), אך אין בכוח נספח זה כדי לשנות כהוא-זה מהוראות הסכם הרבנים או מהוראות סעיף קטן 1.8 לחוזה המכר.
3. כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי שלא נאמר לגביו אחרת במפורש בנספח זה, תהא מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה שבגוף החוזה. הוראה מהוראות החוזה אשר לא שונתה ו/או בוטלה במפורש בנספח זה, תמשיך לעמוד בתוקפה המלא.

סעיף 2 – הגדרות

"היחידה" או "הממכר"

יחידה ביעוד של מסחר בקומה 1- במבנה המסחר, והמסומנת במספר 34 בתשריט **נספח ב'**, בשטח כולל של כ- 2,267 מ"ר הכולל כ- 1,235 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,002 מ"ר שטחי שירות וכן הצמדת מחסנים בשטח נוסף של 30 מ"ר בקומת החניה המסומנים I5 ו- J5, וכן הצמדה של שטח נוסף (שאינו כולל בסך השטח הנ"ל) המהווה את החצר האנגלית בשטח של כ- 130 מ"ר הכל כמסומן בתשריט **נספח ב'** וכן חלקים מהרכוש המשותף, הכל על-פי התכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

ידוע לקונה, כי חלק מהממכר מסווג כשטח שירות ולא כשטח עיקרי למסחר, הכל כמפורט בתשריט **נספח ב'** לחוזה המכר, וכל שימוש שיעשה הקונה בשטחי השירות החורג מהשימוש המותר בהם כאמור לעיל, הינו באחריותו הבלעדית של הקונה. הקונה יישא בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם ניהול הבית המשותף ו/או בהוצאות האחזקה ו/או התחזוקה החלים על הממכר, ובכלל זה בתשלומים לתברת הניהול, בגין מלוא שטח הממכר לרבות חלקו המהווה את שטחי השירות כאמור, ללא כל הפחתה בגין שטחי השירות.

א.מ. טרגט אנטרפריס בע"מ  
 ח.פ. 515361657  
 הקרבה

מצפה בית שמש בע"מ  
 ח.פ. 512276858  
 מצפה בית שמש בע"מ

הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו כי חלק מהממכר בשטח כולל של כ- 45 מ"ר (ממ"מ בשטח של כ- 14 מ"ר המסומן E33 וממ"מ נוסף בשטח של כ- 31 מ"ר המסומן H34) המסומן בתשריט **נספח ב'** בצבע סגול משמש כמרחב מוגן דו-תכליתי כאמור (להלן: **"שטח המרחב המוגן"**); כי ברורות וידועות לו כל ההוראות והמגבלות החלות על שטח המרחב המוגן ועל השימוש בו בהיותו מרחב מוגן דו תכליתי, לרבות שימוש על-ידי הציבור בעת חרום; וכי הקונה מתחייב כי לא ישתמש בו לכל מטרה אחרת אלא על פי תנאי רישיון מאת הרשויות המוסמכות לפי כל דין לרבות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 ו/או כל חוק ו/או תקנה ו/או מצו מכוחו ו/או שיעדכנו אותו ו/או הוראת כל דין רלוונטי אחר ובכפוף להנחיות פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת בעניין זה. בלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה יקיים לגבי שטח המרחב המוגן האמור את כל הוראות ותנאי היתר הבנייה ו/או **נספח יא'** ו/או כל הוראה אחרת שתחליף את איזה מאלה בעתיד לפי דין ו/או על פי הנחיית רשות.

הרוכש מחויב להגיש תכניות חלוקת הקומה/היחידה לאישור מראש של שרותי הכבאות ומתחייב שלא לאכלס את הממכר טרם קבלת אישור מרשויות כיבוי האש לכך, באחריותו ועל חשבונו. כמו כן, מתחייב הקונה לקיים את כל דרישות הבטיחות באש בהתאם לתקנים הרלוונטיים ולהוראות הרשויות המוסמכות. המוכר מתחייב כי בהיתר השינויים בגין הממכר יתקבל אישור עקרוני מאת רשויות כיבוי האש לממכר כאולם אירועים. מובהר, כי כל העלויות בגין ביצוע עבודות בממכר בהתאם לדרישות כיבוי אש לצורך קבלת טופס 4 ברמת מעטפת (כולל צמות ראשיות) תחולנה על המוכר, וכל העלויות בגין ביצוע עבודות בהתאם לדרישות כיבוי אש (לצורך קבלת רישיון עסק) בגין כל עבודה שיבצע הקונה בממכר (עבודות פנים, כולל הנמכות) תחולנה על הקונה.

ידוע לקונה כי החניות בפרויקט ישמשו את כלל דיירי ובאי המרכז המסחרי והפרויקט, ולפיכך הקונה מתחייב שלא לתחום ו/או לחסום את החניות בפרויקט, ו/או להגביל את השימוש בהן במתקנים, גדרות, עמודים או מחסומים אחרים כלשהם (ביחד להלן: **"הגבלת השימוש"**), ולעשות שימוש בחניות כאמור באופן שאינו מונע את השימוש החופשי בהן מיתר מבקרי הפרויקט, הכל בהתאם להנחיות חברת הניהול, בתיאום עימה ובאישורה ובכפוף להוראות הדין והתקן והכל בין אם רכש חניות הצמודות לממכר ובין אם לאו.

ידוע לרוכש כי הפרת התחייבות זו לעיל עשויה לגרום למוכר להפר ו/או לא לקיים את תקן החניה בפרויקט ועל כן מהווה הפרה יסודית של התווה.

המוכר מצהיר כי מספר החניות בפרויקט עונה על תקן החניה המחייב לפרויקט הכולל בתוכו אולם שמחות, כפי שיידרש בהתאם להיתר השינויים שיגיש המוכר לפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המוכר כי 20 מקומות חניה בפרויקט לפחות, לא יימכרו על ידו לצדדים שלישיים ויישארו לשימוש כלל מבקרי הפרויקט. הקונה יהיה רשאי להציב שלטים (בלבד, ללא חסימה או הגבלת שימוש פיזית כלשהי, כאמור בהגדרת הגבלת השימוש לעיל) בשישה מקומות חניה מתוך 20 מקומות החניה שלא יימכרו כאמור לעיל (חניות מספר 1, A1, 7, 8, 59, 60), בנוסח "בשעות הערב שמור לחתן וכלה ובני משפחותיהם" (או כל נוסח דומה אחר שיסוכם בין המוכר לקונה) הכל בתיאום עם חברת הניהול. גודל השלט, עיצובו, מיקומו הסופי, אופן תלייתו/הצבתו וכיו"ב יתואם עם חברת הניהול ובהתאם להנחיות הסבירות כפי שתחולנה על כל יתר שלטי החניות בפרויקט (להלן: **"שילוט אולם האירועים"**). להסרת כל ספק, יובהר כי החניות אינן מהוות חלק מהממכר, לקונה אין ולא תהייה זכות כלשהי בחניות כאמור, למעט זכות שימוש בלתי ייחודית ביחד עם כל בעלי הזכויות ומבקרי הפרויקט ובהתאם לתקנון הבית המשותף והוראות חברת הניהול.

בנוסף, מוסכם כי מכירת 15 חניות במפלס 2- ו- 10 חניות במפלס קומת הקרקע, במיקום סופי לפי שיקול דעת המוכר, תהא כפופה לכך שהקונה יהיה רשאי להציב בהן את שילוט אולם האירועים כמוגדר לעיל (שילוט בלבד, ללא חסימה או הגבלת שימוש פיזית כלשהי, כאמור בהגדרת הגבלת השימוש לעיל. בגין 10 החניות בקומת הקרקע, תימחקנה המילים "בשעות הערב" מהגדרת שילוט אולם האירועים), בהתאם להוראות דלעיל לעניין השילוט.

א.מ. טרוט אנטרפריס בע"מ  
ח.פ. 515361657

הקונה

מצפה בית שמש בע"מ

ח.פ. 512276858

מצפה בית שמש בע"מ

להסרת כל ספק, מובהר במפורש כי שימוש באי אולם האירועים בחניות דלעיל הינו על בסיס מקום פנוי בלבד, אם וככל שיהיה, ללא עדיפות כלשהי לבאי אולם האירועים ביחס לרוכשי החניות כאמור (ויודגש, כי השילוט ב- 15 החניות במפלס 2- בדבר השימוש לבאי אולם השמחות מוגבל אך ורק לשעות הערב).

להסרת כל ספק, יובהר כי החניות ו/או השימוש בחניות כאמור אינם מהווים חלק מהממכר ו/או הזכויות הנמכרות בחוזה זה, לקונה אין ולא תהייה זכות כלשהי בחניות כאמור, למעט זכות השימוש המוגבלת בהן כמתואר לעיל (על בסיס מקום פנוי בלבד ובמועדים המפורטים לעיל), ולקונה לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהיא כלפי המוכר ככל שלא יתאפשר לקונה לעשות שימוש בחניות כאמור בפועל, בכל עת ומכל סיבה שהיא.

המוכר מצהיר ומתחייב כי מספר כלל החניות בפרויקט, לרבות החניות שנמכרו לבעלי זכויות בפרויקט, תעמודנה בתקן החניה בהתאם להיתר השינויים לפרויקט.

**"המשכנתא"**  
במקום האמור בהסכם המכר, ייכתב: "משכנתא ראשונה בדרגה לטובת פלד רון יאיר ת.ז. 058490368 מיום 20.5.2015 לפי שטר מס' 11836/2015/2 וכל תיקון ל/או שינוי במשכנתא כאמור".

**"מדד הבסיס"**  
מדד חודש יולי שנת 2015 אשר פורסם ביום 15.8.2015, או בסמוך לו.

**"מע"מ"**  
ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעור 17%, זאת מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות החוזה בתוספת שיעור המע"מ כפי שיהיה במועד כל תשלום כאמור.

**סעיף 1.8**  
בשורה החמישית לאחר המילים: "לקיים התחייבויות המוכר בהסכם הרבנים" יתווספו המילים: "ביחס לממכר בלבד והנובע ממנו על פי הסכם הרבנים".

**סעיף 3.2**  
בשורה השנייה, לאחר המילה: "התחייבויותיו", יתווסף: "המוקדמות לקיום התחייבויות המוכר".

**סעיף 4.1**  
יתווסף בסיפא: "המוכר מתחייב להעביר חוזה זה לאישור הרבנים לא יאוחר מתום 14 ימי עסקים, לאחר חתימתו ע"י שני הצדדים".

**סעיף 4.2**  
יתווסף בסיפא: "ובלבד שיוגש לאישור ביהמ"ש לא יאוחר מתום 30 ימי עסקים מיום חתימתו ע"י שני הצדדים".

**סעיף 4.3**  
יתווסף תנאי מתלה חדש:

נתקבל אישור חברת הניהול בדבר היעדר התנגדותה לשימוש הקונה בשצ"פ לעריכת חופות כמפורט בסעיף 6.13 בנספח ה' זה להלן וכן התחייבותה שלא לאשר חסימת חניות בפרויקט, בתוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הצדדים על חוזה המכר, בנוסח המקובל על ב"כ המוכר והקונה.

**סעיף 4.4**  
במקום: "270 ימים", יירשם: "180 ימים".

**סעיף 4.5**  
במקום: "90 ימים", יירשם: "60 ימים".

**סעיף 4.6**  
בשורה השלישית לאחר המילים: "יירשמו לב"כ המוכר", יתווסף: "בנאמנות". כן, יתווסף בסיפא: "ולאחר שנתן לקונה הודעה בכתב על כוונתו לעשות כן לפחות 14 ימים מראש".

א.מ. טרוגט אנטרפרייס בע"מ  
ח.ב. 515361657

הקונה

מצפה בית שמש בע"מ  
ח.ב. 512276858

מצפה בית שמש בע"מ

**סעיף 6.2**

מטרת השימוש ביחידה הינו לקיום אירועים ושמחות, בכפוף לאישור הרבנים ולהוראות הסכם הרבנים, כמוגדר וכמפורט בחוזה המכר (מבלי לגרוע מאחריות הקונה לקבלת כל אישור הנדרש מכל רשות מוסמכת להפעלת הממכר למטרה כאמור). הקונה מתחייב שלא לשנות, לחרוג, לסטות או להרחיב את השימוש בממכר ביחס למטרת השימוש האמורה לעיל, וזאת לפחות עד לסיום שיווק מלוא יחידות הפרויקט בייעוד למסחר ומכירתן לצדדים שלישיים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובאופן מיוחד, מודגש כי בכל מקרה לא יפעיל הקונה בממכר סופרמרקט ו/או מרכול, לפחות עד גמר השיווק כאמור. המוכר לא יתנגד, לכך שלקונה תהיה האפשרות, בכפוף לאישור הרבנים וכן לאישור כל ראשות מוסמכת (אם יידרש כזה לפי הדין), באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, למכור בממכר מזון מוכן ושירותי קייטרינג (אי קבלת אישור כאמור, מכל סיבה שהיא, לא תגרום לשינוי או עדכון של איזו מהוראות ותנאי חוזה זה, שכן לא חלה על המוכר כל אחריות או התחייבות כלשהי בקשר עם האמור). בהתאמה, המוכר מתחייב לכלול בהסכמי מכר יחידות המסחר בפרויקט, אשר ייחתמו לאחר מועד חתימת הסכם זה, התחייבות של הקונים בנוסח דומה לנוסח האמור לעיל לעניין הגבלת השימוש למרכול, שלא להפעיל ביחידות שרכשו/שכרו אולם שמחות/אירועים, עד גמר השיווק כאמור.

להסרת ספק, יובהר כי בקבלת אישור הרבנים להתקשרות המוכר עם הקונה בחוזה המכר, יתקיים התנאי המתלה המפורט בסעיף 4.1 בחוזה המכר במלואו, לכל דבר ועניין ללא יוצא מהכלל, ולפיכך אי קבלת אישור הרבנים למטרת שימוש כלשהי אחרת בעתיד, מכל סיבה שהיא, לא תקנה לקונה את הזכות לבטל את חוזה המכר, הקונה מוותר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בכל מקרה שלא תאושר מטרת שימוש כלשהי כאמור על ידי הרבנים, מכל סיבה שהיא ומתחייב לשלם למוכר את התמורה במלואה ובהתאם להוראות בחוזה ונספחיו גם במקרה שלא יתקבל אישור הרבנים כאמור.

**סעיף 6.3**

בוטל.

**סעיף 6.5**

יתווסף בסיפא: "האמור לעיל מותנה בתנאי שלא תיפגע האפשרות לשימוש סביר של הקונה בממכר ובדרכי הגישה לממכר ולשטחים הצמודים לממכר"; עוד יתווסף בסיפא: "המוכר מתחייב להשלים את עבודות הפיתוח בפרויקט בתוך 6 חודשים ממועד מסירת החזקה בממכר לקונה בהתאם להוראות החוזה".

**סעיף 6.7**

בסוף הפסקה השנייה יתווסף: "ובלבד שאלה לא יגרמו לדחיית מועד מסירת הממכר ולא יפגעו בזכויות מהותיות של הקונה בממכר ויאפשרו גישה סבירה לממכר".

**סעיף 6.9**

יתווסף בסיפא: "ובלבד שאלה לא ישיתו על הקונה התחייבויות כספיות כלשהן ו/או כל התחייבות אחרת שלא חלה על הקונה במפורש על פי חוזה זה".

**סעיף 6.13**

1. בשורה הראשונה לאחר המילים: "הצמוד לו" יתווסף: "(וכן זכות שימוש בשטח הטכני כהגדרתו בסעיף 6.13.2 להלן, בכפוף לסייגים וההחרגות לעניין זה), הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה". למען הסר ספק, מובהר כי מוקנית לקונה זכות שימוש בלתי ייחודית, יחד עם שאר דייר הבניין ובהתאם להוראות חברת הניהול ותקנון הבית המשותף כפי שינוסח ויירשם, בדחסינית שתמצא באזור שטח רחבת כיבוי האש וכן בשטח הפריקה והטעינה הנמצא בקומת הממכר (למעט שטח הפריקה והטעינה המשמש את המרכול והמסומן באות A).

א.מ. טרוגט אינטרפריס בע"מ  
515361657

הקונה

מצפה בית שמש בע"מ  
512276858

מצפה בית שמש בע"מ

2. כן מובהר ומוסכם בזה כי מוקנית לקונה זכות שימוש בפירים המסומנים בתשריט **נספח יב'** (ובפירים אלו בלבד) להובלת צנרת וחיווט של מערכות הקירור והמיזוג של הממכר וכן זכות שימוש (בלבד, ללא רישום הצמדה כלשהי לממכר) להתקנת מערכות הקירור והמיזוג וכן להצבת גנרטור על גג מבנה המשרדים בשטח של כ- 160 מ"ר, בשטח המסומן בתשריט (להלן: "**השטח הטכני**"). הקונה יהא אחראי בלעדי שלא ייגרמו הפרעה, אי נוחות או מטרד כלשהם בקשר עם הפעלת הגנרטור כאמור ובאחריותו הבלעדית לבצע את כל ההתאמות האקוסטיות למניעתם. ידוע לקונה כי גג מבנה המשרדים נמכר לצד שלישי. ככל שרוכש הגג יבנה קומות נוספות מעל שטח הגג כאמור, התחייב רוכש הגג כלפי המוכר להעתיק על חשבונו את מיקום המערכות הטכניות משטח הגג לשטח הגג החדש שייבנה. זכויות השימוש של הקונה כאמור לעיל כפופות לזכויות רוכש גג מבנה המשרדים.

3. הקונה יהיה רשאי להציב על חשבונו ובאחריותו הבלעדית שילוט על הקירות החיצוניים בכל החזיתות של המרכז המסחרי, בכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין להצבתו, באחריות ועל חשבון הקונה, במיקומים המסומנים בתשריט המצ"ב ומסומן **נספח יג'**, בלבד.

### זכות שימוש מוגבלת לעריכת חופות בשטח רחבת כיבוי האש בפרויקט:

4. על אף האמור בסעיף, מוסכם כי ככל הניתן על פי הדין, לא יתנגד המוכר לעריכת טקסי חופה בלבד בשטח רחבת כיבוי האש המסומנת בתשריט המצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה (להלן: "**הרחבה**") על ידי הקונה או מי מטעמו, למעט בעת חירום/שימוש ברחבה על ידי מכבי האש/ככל שתהיה מניעה על פי כל דין ו/או לדרישת רשות מוסמכת כלשהי, בתנאים המפורטים להלן.

5. מובהר, כי הקונה לא יהא רשאי להציב ברחבה מתקנים ו/או ציוד מכל מין וסוג שהם, קבועים או ארעיים, למעט מתקנים ארעיים המשמשים לקיום טקס החופה ואף זאת לזמן עריכת הטקס בפועל, בלבד (כשעתיים לפני הטקס עצמו וכשעתיים לאחריו).

6. להסרת ספק, מובהר כי שטח הרחבה אינו מהווה חלק מהממכר נשוא הסכם זה, אינו מוצמד לממכר ולקונה לא תהא כל זכות בקשר עם השטח כאמור מטעם המוכר.


7. כל שימוש שיערוך הקונה ברחבה ייעשה בכפוף להוראות כל דין ולקבלת כל הרישיונות, האישורים וההיתרים הנדרשים (אם יידרשו) מכל רשות מוסמכת, והכל באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים של הקונה, וכן בכפוף לכך שלא תימנע הגישה וזכות המעבר החופשיות והבלתי מוגבלות של כל באי הפרויקט ו/או בעלי הזכויות בו ברחבה כאמור והקונה לא יהא רשאי לנעול, לחסום או להגביל את המעבר/הכניסה לרחבה בכל צורה שהיא. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי הצבת במה ארעית לעריכת החופה אשר תפורק מיד לאחר קיום טקס החופה כאמור לעיל לא ייחשבו למניעת גישה כאמור לעיל.

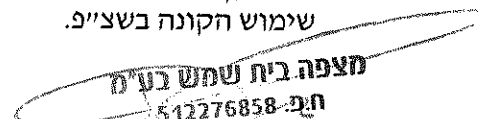
8. הקונה מצהיר במפורש כי ניתנה לו האפשרות לבדוק היטב ובאמצעות מומחים מטעמו ובאחריותו הבלעדית את אפשרות השימוש בשטח הרחבה בהתאם למפורט לעיל וכי על המוכר לא חלה אחריות כלשהי בקשר עם האפשרות או היעדר האפשרות החוקית לשימוש ברחבה כאמור, למעט התחייבותו שלא להתנגד לשימוש הקונה ברחבה כאמור לעיל, בכפוף להיעדר מניעה חוקית או סטאטוטורית כאמור לעיל.

9. הקונה יהא אחראי בלעדי לניקיון ותחזוקת שטח הרחבה בכל עת שישתמש ברחבה לעריכת חופות וככל שיידרשו עקב שימוש הקונה בשטח הרחבה לעריכתו, על חשבונו, זאת בנוסף ובנבדל מדמי הניהול החלים על הממכר בהתאם להסכם הניהול והסכם זה. ככל שלא יפעל הקונה בהתאם לאמור לעיל, תהא חברת הניהול רשאית לבצע את ניקיון ותחזוקת הרחבה כאמור ולחייב את הקונה בכל הוצאה בגין פעולותיה, בכפוף להתראה מראש בהתאם להסכם הניהול וככל שהקונה לא יתקן את ההפרה לפי הודעת חברת הניהול. למען הסר ספק, הקונה לא אחראי לניקיון והתחזוקה השוטפים של הרחבה שלא כתוצאה משימוש שלו בה לעריכת חופות כאמור לעיל.

10. להסרת כל ספק, מובהר כי מגבלת דמי הניהול כאמור בסעיף 14.8.18(ד) להלן לא תחול על ההוצאות המיוחדות של חברת הניהול לניקיון הרחבה במקרה של הפרת התחייבות הקונה שלא תוקנה גם לאחר קבלת התראה מחברת הניהול כאמור לעיל, וכנגד אסמכתאות על ההוצאות בפועל.

11. בהתאמה, המוכר לא יתנגד לשימוש הקונה בשטח השצ"פ בחזית המרכז המסחרי, בכניסה הראשית (אשר אינו מהווה חלק מהממכר ו/או מהמרכז המסחרי ו/או מהפרויקט ו/או מהמקרקעין), המסומן בתשריט (נספח ב'), לעריכת חופות, בכפוף להסכמת העירייה ובאישורה (אם יידרש אישור), באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הקונה (לשילול אחריות כלשהי של המוכר), והאמור לעיל בעניין השימוש ברחבה יחול בהתאמה ובשינויים המחויבים גם לעניין שימוש הקונה בשצ"פ.

  
א.מ. טרוגר אנטרפריס בע"מ  
ח.פ. 51530107

  
מצפה בית שמש בע"מ  
ח.פ. 512276858  
מצפה בית שמש בע"מ

12. על אף כל הוראה אחרת בהסכם ו/או בחוק המכר, הקונה מצהיר ומתחייב בזה באופן בלתי חוזר כי לא תהיינה לו ו/או לכל מי מטעמו תביעות, דרישות או טענות מכל מיין וסוג שהוא כלפי המוכר ו/או מי מטעמו, אם וככל שלא יתאפשר לקונה לעשות שימוש ברחבה או בשצ"פ כמתואר לעיל, מכל סיבה שהיא (וממילא זכות השימוש כאמור לא נלקחה בחשבון על ידי הצדדים בקביעת התמורה בגין הממכר ואינה מהווה חלק מהממכר), ובמקרה כאמור לא יהא בכך כדי להוות הפרה כלשהי של הוראות החוזה על ידי המוכר, המוכר לא יידרש לפצות את הקונה ולא יחול שינוי כלשהו בתמורה בגין הממכר או באיזו מהוראות החוזה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה יהא מושתק מלטעון טענה כלשהי כלפי המוכר בקשר עם הפרת ו/או אי קיום איזו מהוראות חוק המכר בכל הקשור לשימוש ברחבה ו/או בשצ"פ ו/או ככל שלא יתאפשר השימוש כאמור, מכל סיבה שהיא. להסרת ספק, המוכר לא יידרש לרישום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במרשם הבתים המשותפים של זכויות שימוש כלשהן, כמפורט לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המוכר לשתף פעולה עם הקונה ולסייע לו באופן סביר בקבלת אישור הרשויות לשימוש ברחבה ובשצ"פ לקיום החופות כמפורט לעיל, ובלבד ששיתוף הפעולה ו/או הסיוע כאמור לא ישית על המוכר אחריות ו/או הוצאה כלשהן. מובהר, כי המוכר אינו מצהיר ואינו מתחייב כי הרשויות אכן תאשרנה את שימוש הקונה ברחבה ו/או בשצ"פ כאמור בפועל והתחייבותו מתמצית בשיתוף הפעולה הסביר, בכפוף לאמור לעיל.

### סעיף 7.3

יתווסף בסיפא: "כספי התשלום הראשון על חשבון התמורה יוותרו בידי הנאמן עד להתקיימות כל התנאים המתלים את תוקפו של החוזה. להסרת ספק מובהר, כי ביצוע התשלום השני על חשבון התמורה לפי חוזה זה, יבוצע לאחר התקיימות התנאים המתלים".

### סעיף 7.6

יימחקו המילים: "אשר ישולם בד בבד עם תשלומי התמורה שלפי החוזה, כחלק מהם".

### סעיף 7.7

במקום: "7 ימים", יירשם: "14 ימים".

### סעיף 8.1

בסוף הפסקה הראשונה יתווסף: "וכן בהתאם לתקנים המחייבים בישראל, ככל וקיימים".  
תימחק הפסקה השנייה המתחילה במילים: "הואיל וטרם התקיימו התנאים לתחילת הפרויקט,....".  
נספח ד' לחוזה – בוטל.

### סעיף 8.2

בשורה האחרונה ימחקו המילים: "וכן תעודת גמר לכל הפרויקט". האמור בסעיף זה הינו בכפוף לסעיף 8.3 להלן. בסוף הסעיף יתווסף: "מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם, כי בכפוף לתיאום מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע מטעמו, לפי העניין ובהתאם להוראות המוכר, הקונה יהא רשאי, עוד קודם לקבלת החזקה בממכר, לבקר בממכר עם מתכננים ו/או מודדים מטעמו לצורך ביצוע מדידות בלבד, ללא קבלת חזקה או זכות כלשהי בממכר וללא ביצוע עבודות כלשהן בממכר חוץ מהמדידות כאמור לעיל".

### סעיף 8.3

בשורה השנייה יימחקו המילים: "ותעודת גמר לפרויקט". בשורה השביעית, לאחר המילים: "פנים הממכר", יבוא "ובלבד שלא יהא בעבודות ו/או בשינויים בממכר כאמור כדי לעכב או למנוע קבלת תעודת גמר לפרויקט ו/או את רישום הבית המשותף בפרויקט".

### סעיף 8.6

בסוף הפסקה השנייה יתווסף: "כל האמור בסעיף זה מותנה בכך שלא ימנע השימוש הסביר של הקונה בממכר ובדרכי הגישה הסבירות לממכר, בהתחשב במטרת השימוש במושכר".

### סעיף 8.7

המוכר מצהיר, כי בהתאם להסכם מכר גג מבנה המשרדים בפרויקט, התחייב רוכש הגג כי ככל שייבנו שטחים נוספים מעל הגג כאמור, ייעוד הקומות הנוספות לא יהיה למגורים ו/או למסחר ו/או לכל שימוש מזהם, אולם מותר כל ייעוד אחר. מובהר, כי על המוכר לא חלה אחריות כלשהי כלפי הקונה בכל מקרה שרוכש גג המשרדים יפר את התחייבותו כאמור, מכל סיבה שהיא.

### סעיף 8.8 מצפה בית שמש בע"מ

ח.פ. 512276858

א.מ. טרוגט אנטרפרייס בע"מ  
ח.פ. 515361657

הקובה

מצפה בית שמש בע"מ

בסוף הסעיף יירשם "המוכר רשאי לעשות את כל האמור לעיל גם לאחר מסירת הממכר לקונה, אך מוסכם כי לאחר תחילת הפעלת הממכר בפועל (קיום האירוע הראשון בממכר) לא יהא רשאי המוכר להעביר תשתיות חדשות דרך הממכר. לאחר המסירה יוכל המוכר לבצע אך ורק תיקונים דרך הממכר, ככל הניתן בתיאום מראש עם הקונה (ולמעט במקרים דחופים) ובתנאי שהמוכר ישיב את מצב הממכר לקדמותו ולא יימנע השימוש הסביר של הקונה בממכר. להסרת כל ספק, מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכר לבצע את על הפעולות בהתאם להוראות הסעיף בכל מקום אחר מחוץ לממכר גם לאחר מסירת החזקה כאמור, ללא הגבלה".

### סעיף 8.10

בסיפא יתווסף: "ובלבד שלא ימנע השימוש הסביר של הקונה בממכר ובדרכי הגישה לממכר".

### סעיף 8.11

בסיפא יתווסף: "ובלבד שלא ימנע השימוש הסביר של הקונה בממכר ובדרכי הגישה לממכר".

### סעיף 9.1

המועד המתוכנן למסירת החזקה בממכר לקונה כהגדרתו בחוזה, הינו בתוך 14 חודשים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים בהתאם להוראות החוזה במצטבר, כפוף לזכות המוכר להקדמת המועד ובכפוף לכל הדחיות והעיוכים המותרים למוכר, הכל כמפורט בחוזה. למרות האמור לעיל, מוסכם כי מועד מסירת החזקה בממכר לקונה לא יהיה מאוחר ממועד מסירת החזקה ביחידת המרכול, לרבות ככל שיחידת המרכול תימסר לרוכש המרכול לצורך ביצוע עבודות התאמה (אם תינתן למרכול זכות לבצע עבודות התאמה לפני מועד המסירה). אין באמור כדי לגרוע או לשנות את הוראות החוזה לעניין התנאים למסירת החזקה בממכר (לרבות פירעון מלוא התמורה למוכר בפועל).

### סעיף 9.2

בשורה שביעית לאחר המילים: "במועד זה", יתווסף: "בתנאי שיתאפשר שימוש סביר בממכר ודרכי הגישה לממכר". כן יתווסף: "כל החניות הנמצאות בקומת הממכר (כ- 120 חניות) תהיינה מוכנות וניתנות לשימוש במועד מסירת החזקה בממכר לקונה. עבודות הפיתוח של החניות בקומה מעל לקומת הממכר תבוצענה במקביל לביצוע עבודות ההשלמה של הקונה בממכר ותהיינה מוכנות לשימוש במועד סיום עבודות ההשלמה בממכר (או עד ל- 6 חודשים לאחר מסירת החזקה בממכר, לפי המועד המאוחר)".

### סעיף 9.3

מוסכם, כי מאחר והתמורה משולמת על ידי הקונה בהתאם להתקדמות בניית הממכר כמפורט בנספח ג', תגברנה הוראות נספח התשלומים על הסיפא של הסעיף מהמילים: "למען הסר ספק מובהר" ועד סופו.

### סעיף 9.8.4

יתווסף בסיפא: "בתנאי שנרשמו בו כל הערות הקונה או מי מטעמו. מובהר, כי תיקונים בממכר יבוצעו בהתאם לאמור בפרוטוקול ולפי שיקול דעתו של מהנדס החברה".

### סעיף 9.12.5

יתווסף בסיפא: "בתנאי שנרשמו בו כל הערות הקונה או מי מטעמו".

### סעיף 10.4

בשורה השלישית לאחר המילים "הפגמים כאמור" יתווסף: "אלא אם נקבע אחרת בחוק הממכר".

### סעיף 13.5

יתווסף בסיפא: "התקנון יכלול הוראות להסדרת הסכמות הצדדים בהתאם להוראות חוזה זה ואת זכויות הקונה בממכר על צמודותיו וכן זכות שימוש בשטח הטכני כהגדרתו בסעיף 6.13.2 לעיל (בכפוף לסייגים וההחרגות לעניין זה, כאמור בתיקון לסעיף 6.13 כפי שנערכו בנספח ה' זה לעיל) ובכפוף להוראות החוזה וכן, את זכות הקונה לתשלום דמי ניהול מופחתים בתנאים הקבועים בחוזה זה".

### סעיף 14 על תתי סעיפיו

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, מוסכם במפורש כי המוכר יהא רשאי להוציא מהרכוש המשותף ולהצמיד את החללים האטומים המסומנים בתשריט נספח ב' בצבע לבן וכן את המעברים ו/או שטחי השירות ו/או השירותים הציבוריים (וכל שטח אחר הניתן להוצאה מהרכוש המשותף בהתאם לחוק המקרקעין) בקומת הקרקע לכל יחידה/יחידות בפרויקט, לבצע בשטחים כאמור כל עסקה ולעשות בהם כל שימוש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המוכר (או כל מי שיבוא בנעליו) רשאי לשנות את ייעוד השטחים כאמור (ובלבד שיהיו

א.מ. טרוט אקווריס בע"מ  
ח.פ. 515361657

מצפה בית שמש בע"מ  
512276858 ח.פ.  
מצפה בית שמש בע"מ

בייעוד למסחר, משרדים או ייעוד דומה אחר), לבקש ולקבל בגינם תוספת שטחים ו/או זכויות בנייה ולבצע את הבניה ומימוש הזכויות בפועל, והמוכר יישא בכל התשלומים, המיסים וההיטלים בגין האמור, והכל באחריותו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי המוכר (או כל מי שיבוא בנעליו) רשאי לשנות את חלוקת היחידות בפרויקט, לאחד ו/או לפצל יחידות ולתקן את רישום הבית המשותף בהתאם באופן שישקף את החלוקה ו/או את השינויים כאמור.

הקונה נותן בזה את הסכמתו בחתימתו על חוזה המכר, לביצוע הפעולות דלעיל על ידי המוכר או כל מי שיבוא בנעליו, בתנאי שלא תימנע אפשרות השימוש הסביר של הקונה בממכר ובדרכי הגישה לממכר.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בפרויקט, ביחידות הפרויקט ו/או ברכוש המשותף בהתאם להוראות ההסכם.

על אף האמור לעיל, המוכר מתחייב שלא למכור ולא להקנות זכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו, בחללים האטומים הסמוכים לממכר והמסומנים באותיות I, II, III בתשריט נספח ב' (מבלי שיהא באמור כדי להקנות לקונה זכויות כלשהן בחללים כאמור, אשר אינם מהווים חלק מהממכר, אינם נמכרים לקונה בהסכם זה ואין לקונה זכויות כלשהן בקשר עימם).

#### סעיף 14.1

בפסקה השנייה בשורה השלישית במקום המילה "ביחידה" יירשם "ובממכר, לרבות לענין זכות השימוש בשטח הטכני כהגדרתו בסעיף 6.13.2 לעיל (בכפוף לסייגים וההחרגות לענין זה, כאמור בתיקון לסעיף 6.13 כפי שנערכו בנספח ה' זה לעיל), הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה".

#### סעיף 14.3

לאחר המילים "לפי שיקול דעתו", יתווספו המילים: "ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הקונה בממכר לפי חוזה זה". מובהר במפורש כי האמור לעיל אינו חל ביחס לזכויות כלשהן שתירשמה לפי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, בגינן לא תחול מגבלה כלשהי.

#### סעיף 14.7

בסיפא יתווסף: "בתנאי שלא תפגענה זכויות הקונה בממכר ובדרכי הגישה לממכר באופן בלתי סביר".

#### סעיף 14.8

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף, יהא המוכר רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף את הוראות הסכם הניהול המצ"ב נספח ט' לחוזה, כולן או חלקן, בנוסח המצ"ב או בנוסח דומה, לרבות בשינויים המחויבים לפי שיקול דעת המוכר ולרבות כל תיקון ו/או עדכון להסכם הניהול כאמור.

#### סעיף 14.8.1

בסוף המשפט הראשון יתווסף: "לרבות בדבר ייעוד השימוש בממכר לאולם שמחות".

#### סעיף 14.8.18(ד)

מוסכם, כי בכל תקופה בה ייעשה שימוש ביחידה כאולם שמחות/אירועים בלבד, שאינו שימוש מסחרי (שימוש ביחידה כאולם שמחות/אירועים אינו נחשב כשימוש מסחרי), מוסכם כי תינתן לקונה ההנחה למרכול, כהגדרתה בס"ק 14.8.18(ב), בהתאמה ובשינויים המחויבים. הוראה בדבר הנחה זו תיכלל גם בתקנון (ללא מתן כוח הצבעה עודף בבית המשותף לאולם השמחות/אירועים).

#### סעיף 14.12

האמור בסעיף הינו בכפוף לתיקון הוראות סעיף 14.8.18 (ד) לעיל.

#### סעיף 14.14

במקום "6 חודשים", יבוא "120 ימים".

להסרת ספק מובהר, כי התחייבות הקונה לפתוח את הממכר במועד לעיל, הינה גם התחייבות של הקונה כלפי יתר הרוכשים בפרויקט כהתחייבות לטובת צד שלישי.

א.מ. טרגט אנטרפרייז בע"מ  
ח.פ. 515861657

הקונה

מצפה בית שמש בע"מ  
ח.פ. 512276858

מצפה בית שמש בע"מ

**סעיף 16.6**

בסיפא יתווסף: "להסרת ספק מובהר כי תשלומים לרמ"י, ככל ויידרשו, בקשר עם הזכויות הנוספות בפריקט אשר יותרו בידי המוכר, לא יחולו על הקונה".

**סעיף 17.5**

יווסף בסיפא "והכל בתנאי שנמסרה לקונה כדין הודעה בכתב על הכוונה למחוק את הערת האזהרה לפחות 30 ימי עסקים מראש. מובהר כי במקרה של ביטול החוזה על ידי המוכר, פרק הזמן האמור לא יהיה מצטבר, אלא חופף לכל פרק זמן אחר הקבוע בחוזה למתן התראה".

**סעיף 18.2**

בפסקה השנייה בשורה הראשונה לאחר המילים: "של הקונה" יתווסף: "מטעמים סבירים בלבד ובכפוף לדין".

**סעיף 18.2.1**

בשורה הראשונה תמחקנה המילים: "לבדיקתו ואישורו שלי".

**סעיף 18.2.14**

יתווסף בסיפא "אשר חלים על הקונה ו/או על הממכר".

**סעיף 18.3**

בשורה השלישית יימחקו המילים: "ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכר וזאת, בנוסף לכל" ובמקומן יבוא: "וזאת מבלי לגרוע מכל".

**סעיף 18.4**

הסעיף מבוטל בכפוף לכך שהעברת הזכויות בוצעה בהתאם להוראות חוזה זה ולאישור המוכר והרבנים.

**סעיף 19.1.6**

יתווסף בסיפא: "וכן על בקשה לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות הנ"ל, אשר תירשם כמקובל עוד קודם לתשלום מלוא התמורה (בכפוף לתשלום הסכום המפורט בסעיף 19.1.5 על ידי הקונה מהון עצמי) ובלבד שסכום יתרת התמורה לא יעלה על הסכום הנקוב בכתב ההתחייבות הנ"ל, והכל בהתאם למסמכים שיאושרו מראש על ידי המוכר".

**סעיף 19.1.8**

יתווסף בסיפא: "למעט התחייבותו להעביר לבנק את הסכומים ששולמו למוכר על ידי הבנק במישרין כאמור בכתב ההתחייבות לבנק, לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם וסכומים נוספים להם זכאי המוכר על פי חוזה זה".

**סעיף 19.2**

בכותרת הסעיף, במקום "המוכר" יבוא "הקונה".

**סעיף 19.2.1**

יתווסף בסיפא: "בתנאי שלא ישית על הקונה התחייבות שלא קבל על עצמו במפורש בחוזה זה".

**סעיף 20.6**

יתווסף בסיפא: "אם הוחלפה הערת האזהרה בבטוחה אחרת כאמור לעיל, אזי עם תשלום מלוא התמורה וכנגד השבת ו/או ביטול הבטוחה האחרת כאמור, לפי העניין, תירשם הערת האזהרה מחדש לטובת הקונה".

**סעיף 21.4.1**

במקום 20% יירשם 10%.

**סעיף 21.4.4 וסעיף 21.5**

יובהר כי ככל שלא תימחק הערת האזהרה בד בבד עם השבת הכספים שהקונה זכאי להשבתם ובניכוי כל סכום שהמוכר רשאי לנכותו, הכל בהתאם להוראות החוזה (להלן: "סכום ההשבה"), הערת האזהרה הרשומה לטובת הקונה תמחק אך ורק לאחר שהנאמן אישר כי המוכר העביר לחזקתו בנאמנות עבור הקונה את סכום ההשבה, עם הוראה בלתי חוזרת של המוכר לנאמן המורה לנאמן להעביר לקונה את סכום ההשבה מיד עם מחיקת הערת האזהרה כאמור בפועל".

א.ג. טויגט אנטרפרייז בע"מ  
ח.פ. 515361657  
הקונה

מצפה בית שמש בע"מ  
ח.פ. 512276858  
מצפה בית שמש בע"מ

**סעיף 21.11**

על אף האמור לעיל מוסכם ומובהר, כי במקרה של איחור כאמור, הקונה יהא זכאי לפיצוי בשיעורים הקבועים בחוק המכר (דירות)(תיקון מס' 5), התשע"א, 2011. כן יובהר, כי אין בפיצוי לקונה בהתאם להוראות הסעיף כדי לגרוע מזכות הקונה לכל סעד אחר לפי הדין, וככל שהאיחור במסירת החזקה מסיבות שאינן קשורות בקונה עולה על 12 חודשים מהמועד המוסכם בחוזה (לאחר תום כל הארכות והדחיות המוקנות למוכר בהתאם להוראות החוזה ושאינן באות במניין תקופת האיחור במסירה כאמור) מוקנית לקונה הזכות לבטל את החוזה ולקבל את מלוא התמורה ששולמה חזרה.

**נספחי ההסכם**

1. להסכם יצורף נספח חדש, **נספח יא'** – טבלת עומסים בפרויקט ובממכר + אישור מהנדס הפרויקט כי העומסים בממכר מתאימים לאולם שמחות.
2. להסכם יצורף נספח חדש, **נספח יב'** – מיקום פירים לשימוש הקונה. הקונה יהא רשאי להעביר את תשתיות הממכר אך ורק בפירים המסומנים בנספח זה.
3. **למפרט הטכני (נספח א')**:
  - 3.1. הויטריונות בכניסה הראשית לממכר וכן בחצר האנגלית תותאמנה מבחינה אקוסטית לשימוש בממכר כאולם אירועים.
  - 3.2. צבעי דלתות החירום יתואמו בין הצדדים.
  - 3.3. לקונה תהא זכות שימוש בלעדי בבור השומן במפלס 1- המחובר לממכר, ויהא אחראי בלעדי לתפעל ולתחזק את בור השומן באחריותו ועל חשבונו.
  - 3.4. צנרת התיעול, הביוב והניקוז של הממכר, תבוצע על ידי הקונה, באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, בתקרת המרתף במפלס 2-, במיקום שמתחת לממכר (ולא בתוך רצפת הממכר), והכל בהתאם לתכנית תשתיות אשר תאושר על ידי המוכר, מראש ובכתב.
  - 3.5. חשמל – יהיה בהספק של 600X3 אמפר על חשבון המוכר, בכפוף לכך שלקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם קרינה בממכר בגין חדר הטראפו הסמוך והוא מוותר בזה באופן מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כאמור.
  - 3.6. ארבעת מעליות הפרויקט יגיעו לקומת הממכר וישמשו גם את באי אולם האירועים.
  - 3.7. דלתות הויטריונה הפונות לחצר האנגלית יהיו בגובה כפי הבנוי במועד החתימה על החוזה (גובה 2.3 מ').
  - 3.8. רצפת החצר האנגלית תהיה מיציקת בטון עם ניקוז.

**עדכון הוראות בקשר עם היתר הבנייה**

מובהר, כי מאחר ותכניות היתר הבניה לפרויקט נערכו על ידי המוכר ואושרו על ידי רשויות התכנון לפני שיוק מלוא היחידות בפרויקט, ומאחר ותלוקות היחידות בפרויקט כפי שהינן ו/או תהיינה בפועל שונה מהמפורט בהיתר הבנייה, בכוונת המוכר לפעול לעדכון היתר הבנייה כאמור על מנת להתאימו לחלוקת היחידות בפרויקט בכלל ובממכר נשוא הסכם המכר שבנדון בפרט במסגרת היתר שינויים אשר ייערך על ידי המוכר במרוכז עבור הממכר וממכרים אחרים בפרויקט.

מוסכם, כי לאחר קבלת החזקה בממכר, לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט, לאחר עדכון חוזה התכירה ולאחר רישום הפרויקט כבית משותף (במצטבר) הקונה יהיה רשאי לפעול מול הרשויות המוסמכות, באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים של הקונה, לקבלת אישור העירייה בכתב להמרת חלק משטחי השירות בממכר לשטחים עיקריים, ללא שינוי בסך שטח הממכר הכולל כאמור בהגדרת הממכר לעיל. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא יהא בעדכון השטחים כאמור כדי לגרום לעיכוב או מניעה כלשהם בקבלת אישור כלשהו לפרויקט; וכן שלא יהיה באמור כדי להשית על המוכר אחריות ו/או הוצאה כלשהי (לרבות, אך לא רק, דרישות לתשלום היטל השבחה, דרישות לתשלומים כלשהם לרמי"י וכיוב'). מוסכם במפורש, כי באחריות הקונה לדאוג לכך כי הממכר לאחר עדכון השטחים כאמור יתאם לתקן החניה בפרויקט.

כנגד התשלום האחרון בגין התמורה וכן מסירת כתב שיפוי מתאים למוכר, ימסור המוכר לקונה ייפוי כוח תכנוני לשינוי שטחי הממכר כמפורט לעיל, באחריותו ועל חשבונו של הקונה, והכל בנוסח יפוי הכוח וכתב השיפוי שיתואם על ידי עורכי הדין של הצדדים.

א.מ. טרגט אינטגרטיב בע"מ  
ח.פ. 515361657  
הקונה

מצפה בית שמש בע"מ  
ח.פ. 512276856  
מצפה בית שמש בע"מ

להסרת ספק מובהר, כי האחריות הבלעדית והמוחלטת לקבלת כל אישור הנדרש מאת כל רשות מוסמכת ו/או כל צד שלישי בגין ו/או בקשר עם שינוי שטחי הממכר כמפורט לעיל (לרבות, אך לא רק, אישור רשויות התכנון, רמ"י, כיבוי אש, משרד הבריאות, הג"א וכיו"ב) וכן לתשלום כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים והעלויות מכל מין וסוג שהן הכרוכות בתכנון ו/או אישור ו/או ביצוע השינוי כאמור, לרבות (אך לא רק) תשלום ליועצים ומתכננים, תשלום היטל השבחה, אגרות בנייה, דמי היתר, דמי חכירה וכל תשלום ו/או הוצאה אחרים ו/או נוספים בגין האמור לעיל, תחולנה במלואן על הקונה בלבד ולא תחולנה על המוכר, לשלילת חבות ו/או אחריות כלשהי של המוכר והקונה מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בגין כל אחריות או תשלום כאמור.

אם וככל שהבקשה תוגש בשם המוכר כבעלים ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לשפות ולפצות את המוכר מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק, הוצאה או הפסד אשר ייגרמו למוכר בגין ו/או בקשר עם שינוי השטחים בממכר כמפורט לעיל, לרבות בגין תשלומים שיידרש המוכר לשלם בגין השינויים כאמור.

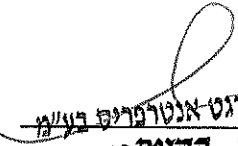
להסרת כל ספק, מוסכם במפורש כי ככל שלא יתקבל אישור העירייה לשינוי השטחים כמפורט לעיל, מכל סיבה שהיא, תחולנה הוראות הסכם זה ללא כל שינוי, לרבות לעניין התמורה בגין הממכר וכן לעניין שטח הממכר כהגדרתו בסעיף 2 לעיל והקונה מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוכר בקשר עם שינוי השטחים כאמור, ובלבד שהמוכר לא פעל, בעצמו או באמצעות אחרים, לסיכול שינוי השטחים כאמור לעיל, ובלבד שהקונה פעל בהתאם להוראות הסכם זה לעיל בעניין שינוי השטחים.


להסרת ספק, מובהר כי אין בהיתר הבניה אשר אושר בפועל לפרויקט במתכונתו הנוכחית מניעה תכנונית לשימוש ביחידה בייעוד **למסחר** וכי עדכון היתר הבניה הינו ביחס לחלוקה הפנימית של שטחי ויחידות הפרויקט, כאמור לעיל, בלבד.

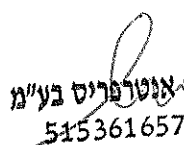
#### הוראות נוספות:

המוכר מתחייב כי היועצים והמתכננים מטעמו יספקו לקונה מידע ותכניות כפי שקיימות במועד החתימה על תוזה זה בידי המתכננים וכפי שיהיו לפי היתר השינויים, ללא כל תמורה נוספת (להבדיל מהזמנת שירותי יעוץ ותכנון ע"י הקונה, אשר העלויות בגינן תחולנה על הקונה בלבד).

ולראיה באו הצדדים על החתום :

  
מ.מ. טורגוט-אנטרפריס בע"מ  
ח.פ. 515361657

  
מ.מ. טורגוט-אנטרפריס בע"מ  
ח.פ. 512276858  
המוכר

  
מ.מ. טורגוט-אנטרפריס בע"מ  
ח.פ. 515361657

הקונה

  
מ.מ. טורגוט-אנטרפריס בע"מ  
ח.פ. 512276858

מ.מ. טורגוט-אנטרפריס בע"מ

## נספח 9

# נספח שינויים לחוזה סיימונס

עמ' 156

יחידת משרדיםנספח ה' – נספח שינויים

לחוזה מיום 5 בחודש 4 שנת 2015 (להלן - "החוזה")

**בין:** מצפה בית שמש בע"מ (בהסדר נושים), ח.פ. 51-227685-8  
באמצעות הנאמן להסדר הנושים, רו"ח חן ברדיצ'ב  
מרחוב הבונים 12, רמת גן 52462  
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

**לבין:** טיב השן אמ.אנ.אס בע"מ ח.פ. 515233765  
מרח' הירדן 23, בית שמש  
טל' \_\_\_\_\_  
(ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;כללי ופרשנות

1. האמור לצד הסעיפים המצוינים בנספח זה להלן בא להשלים, לעדכן ו/או להוסיף על האמור באותם סעיפים בגוף החוזה, וייחשב כחלק בלתי נפרד מסעיפים אלה.
2. בכל סתירה, אי בהירות ו/או דו משמעות בין הוראה בחוזה או בנספח מנספחיו לבין הוראה בנספח זה, תגבר ההוראה שבנספח זה (חוץ מסעיף קטן 1.8 לחוזה), אך אין בכוח נספח זה כדי לשנות כהוא-זה מהוראות הסכם הרבנים או מהוראות סעיף קטן 1.8 לחוזה המכר.
3. כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי שלא נאמר לגביו אחרת במפורש בנספח זה, תהא מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה שבגוף החוזה. הוראה מהוראות החוזה אשר לא שונתה ו/או בוטלה במפורש בנספח זה, תמשיך לעמוד בתוקפה המלא.

סעיף 2 – הגדרות

"היחידה" או  
"הממכר"

יחידה בייעוד של משרדים בקומה 1 במבנה המשרדים, והמסומנת במספרים 45, 46 ו-47 בתשריט נספח ב' לרבות 10 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי במפלס 2-, המסומנים במספר 71 עד 80 (כולל) בתשריט כאמור וכן חלקים מהרכוש המשותף, הכל על-פי התכניות שהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

טיב השן אמ.אנ.אס בע"מ  
ח.פ. 515233765

הקונה

למח, 10-11

  
מצפה בית שמש בע"מ  
ח.פ. 512276858

מצפה בית שמש בע"מ

ככל שהממכר, כולו או חלקו, מיועד לשמש גם כממ"ד/ממ"ק/מרחב מוגן כלשהו בפרויקט – הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו כי הממכר משמש כמרחב מוגן כאמור; כי ברורות וידועות לו כל ההוראות והמגבלות החלות על הממכר ועל השימוש בו בהיותו מרחב מוגן דו תכליתי, לרבות שימוש על-ידי הציבור בעת חרום; וכי הקונה מתחייב כי לא ישתמש בו לכל מטרה אחרת אלא על פי תנאי רישיון מאת הרשויות המוסמכות לפי כל דין לרבות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 ו/או כל חוק ו/או תקנה ו/או מצו מכוחו ו/או שיעדכו אותו ו/או הוראת כל דין רלוונטי אחר ובכפוף להנחיות פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת בעניין זה. בלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה יקיים לגבי המרחב המוגן האמור את כל הוראות ותנאי היתר הבנייה ו/או נספח יא' ו/או כל הוראה אחרת שתחליף את איזה מאלה בעתיד לפי דין ו/או על פי הנחיית רשות.

ידוע לקונה כי החניות בפרויקט ישמשו את כלל דיירי ובאי המרכז המסחרי והפרויקט, ולפיכך הקונה מתחייב שלא לתחום ו/או לחסום את החניות בפרויקט, (לרבות החניות הנרכשות על ידו כמפורט לעיל) ו/או להגביל את השימוש בהן במתקנים, גדרות, עמודים או מחסומים אחרים כלשהם (ביחד להלן: "**הגבלות השימוש**"), ולעשות שימוש בחניות כאמור באופן שאינו מונע את השימוש החופשי בהן מיתר מבקרי הפרויקט, הכל בהתאם להנחיות חברת הניהול, בתיאום עימה ובאישורה ובכפוף להוראות הדין והתקן.

ידוע לרוכש כי הפרת התחייבותו זו לעיל עשויה לגרום למוכר להפר ו/או לא לקיים את תקן החניה בפרויקט ועל כן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

"מדד הבסיס" מדד חודש נובמבר שנת 2014 אשר פורסם ביום 15.12.2014 העומד על 103.1 נק'.

"מע"מ" ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעור 18%, זאת מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות החוזה בתוספת שיעור המע"מ כפי שיהיה במועד כל תשלום כאמור.

"ריבית פיגורים" – על אף האמור בחוזה מוסכם, כי בגין איחור בביצוע תשלום אשר אינו עולה על 30 ימים ואינו חוזר על עצמו פעמיים או יותר הקונה לא יישא בתשלום ריבית הפיגורים, כהגדרתה בחוזה. מובהר, כי במקרה של איחור בביצוע תשלום העולה על 30 ימים כאמור ו/או אשר חוזר יותר מפעמיים כאמור, יישא הקונה במלוא ריבית הפיגורים החל מהיום הראשון לאיחור.

### סעיף 3.3

שורה 7 - תימחק המילה "מהותיות".  
שורה 8 – תימחק המילה "מתמשכת".

### סעיף 4.4

לשנות מ- 270 ימים ל- "210 ימים".

### סעיף 4.6

ימחקו המילים "אשר יעשה בהם שימוש לפי שיקול דעתו" ויבוא במקומם: "לאחר הודעה מראש ובכתב של 14 יום טרם השימוש בתצהירי הביטול הן לקונה ולבא כוחו".  
בסוף הסעיף יתווסף: "במקרה כאמור הצדדים מורים לנאמן להשיב לקונה את כל הסכומים ששילם בפועל בצירוף פירות שנצברו בגינם, ככל ונצברו, בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביטול החוזה. מוסכם, כי הנאמן יחזיק את כספי התמורה בנאמנות בפיקדון סולידי נושא פירות, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי".

### סעיף 6.1

בסיפא להוסיף: "מבלי לגרוע מהצהרת המוכר בהסכם זה".

### סעיף 6.2

מטרת השימוש ביחידה הינו להפעלת סניף של קופת חולים ו/או מרפאות שיניים ו/או משרדים ובהתאם להסכם הרבנים, בכפוף לאישור הרבנים ולהוראות הסכם הרבנים, כמוגדר וכמפורט בחוזה המכר. באחריות הקונה הבלעדית לקבל את כל האישורים הדרושים מכל רשות מוסמכת, לרבות משרד הבריאות,

ט"ב השן אמ.א.אס בע"מ  
פ.נ. 515233765

הקונה  
ט"ב

מצפה בית שמש בע"מ  
פ.נ. 512276858

מצפה בית שמש בע"מ

G350835-V001

לשימוש ביחידה, לרבות קיום כל התנאים הדרושים לקבלת האישורים כאמור הקונה מתחייב שלא לשנות, לחרוג, לסטות או להרחיב את השימוש בממכר ביחס למטרת השימוש האמורה לעיל, וזאת לפחות עד לסיום שיווק מלוא יחידות הפרויקט ומכירתן לצדדים שלישיים.

להסרת ספק, יובהר כי בקבלת אישור הרבנים להתקשרות המוכר עם הקונה בחוזה המכר, יתקיים התנאי המתלה המפורט בסעיף 4.1 בחוזה המכר במלואו, לכל דבר ועניין ללא יוצא מהכלל, ולפיכך אי קבלת אישור הרבנים למטרת שימוש כלשהי בעתיד, מכל סיבה שהיא, לא תקנה לקונה את הזכות לבטל את חוזה המכר, הקונה מותר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בכל מקרה שלא תאושר מטרת שימוש כלשהי כאמור על ידי הרבנים, מכל סיבה שהיא ומתחייב לשלם למוכר את התמורה במלואה ובהתאם להוראות בחוזה ונספחיו גם במקרה שלא יתקבל אישור הרבנים כאמור.

### סעיף 6.3

בפסקה האחרונה: לאחר המילים "על אף האמור", יבוא: "המוכר יודיע לקונה על המניעה בכתב בתוך 14 ימים מיום היוודע דבר המניעה למוכר, ובמקרה של דחייה שתעלה על 3 חודשים מיום היוודע דבר המניעה למוכר...".

בפסקה האחרונה לאחר המילים "הודעת הביטול" יבוא "כאמור בסעיף 4.6 לנספח זה לעיל".

### סעיף 6.5

בסוף להוסיף: "בכפוף לכך כי עבודות בניה ו/או הפיתוח אשר יבוצעו לאחר מועד פתיחת הממכר לקהל, לא ימנעו מהקונה ומלקוחותיו גישה סבירה לממכר לרבות על הצמדותיו".

### סעיף 6.7

בפסקה השנייה בסוף נא להוסיף: "מוסכם בזאת כי כל השינויים האמורים לא ייפגעו בייעוד, בשימוש, במיקום ובגודל הממכר על פי הסכם זה".

בפסקה האחרונה נא להוסיף: "מוסכם בזאת כי הקונה לא יישא בכל הוצאה הקשורה ליחידת המוכר באופן ישיר, לרבות דמי ניהול הבית המשותף ו/או הוצאות אחזקה ו/או תשלומים לחברת ניהול".

### סעיף 6.12.5

בפסקה האחרונה נא להוסיף: "מוסכם בזאת כי הקונה לא יישא בכל הוצאה הקשורה ליחידת הרבנים, לרבות דמי ניהול הבית המשותף בגין יחידת הרבנים ו/או הוצאות אחזקה ו/או תשלומים לחברת ניהול הקשורים באופן ישיר ליחידת הרבנים".

### סעיף 7.7

במקום: "7" יבוא: "14"; בסוף הסעיף יתווסף: "בכתב".

### סעיף 8.2

להוסיף בסיפא: "אלא אם הוסכם אחרת בכתב".

### סעיף 8.5

בסוף הסעיף יתווסף: "מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 8.5 זה מובהר, לאחר שהמוכר יתקשר עם קבלן מבצע להקמת הפרויקט, הקונה יהיה רשאי להתקשר עם הקבלן המבצע כאמור בהסכם לביצוע עבודות בממכר באחריות הקונה ועל חשבוננו".

### סעיף 8.6

למחוק את המילה "מהותי".

### סעיף 8.11

להוסיף בסוף: "לרבות ייעודו".

### סעיף 9.1

המועד המתוכנן למסירת החזקה ממכר לקונה כהגדרתו בחוזה, הינו בתוך 18 חודשים ממועד התקיימות כל התנאים לתחילת הפרויקט, לרבות קבלת היתר הבנייה לפרויקט, במצטבר (כמוגדר בנספח ד'), כפוף לזכות המוכר להקדמת המועד ובכפוף לכל הדחיות והעיוכובים המותרים למוכר, הכל כמפורט בחוזה.

ט"ו השן א.א.א.ס בע"מ  
515233765 פ.ח  
הקונה

0/1

מצפה בית שמש כ"ח  
51276858 פ.ח  
מצפה בית שמש בע"מ

G350835-V001

**9.2 סעיף**

בסוף הפסקה הראשונה להוסיף: "וליתן לקונה הודעה בכתב על המועד הצפוי להסרת העיכוב. במקרה של עיכוב כאמור, מועד ביצועו של התשלום האחרון ידחה בהתאם עד ל-14 יום לפני מועד מסירת החזקה בממכר וכתנאי נוסף למסירה כאמור".

**9.3 סעיף**

בשורה הרביעית לאחר המילים: "בפיצוי כלשהם", יתווסף: "למעט בפיצויים הקבועים לפי חוק המכר".  
בשורה החמישית יימחקו המילים: "ייהיה רשאי להודיע" ובמקומן יבוא: "יודיע";  
בשורה השביעית לאחר המילים: "המועד המתוכנן", יתווסף: "למעט במקרה של כוח עליון ו/או נסיבות אשר אינן תלויות במוכר ובמקרה כאמור, יודיע המוכר לקונה על עיכוב מיד בסמוך למועד היוודע לו דבר העיכוב".

**9.7 סעיף**

בשורה השנייה והחמישית לסעיף יימחקו המילים: "14 ימים" ובמקומן יבוא: "30 ימים".

**9.11 סעיף**

בשורה הרביעית לאחר המילים: "במועד המסירה", יתווסף: "ולא הופיע גם במועד נוסף אשר יקבע על ידי המוכר בהודעה בכתב לקונה ויחול לא יאוחר מ-14 יום ממועד המסירה המקורי".

**9.12.6 סעיף**

בשורה החמישית לאחר המילים: "כתוצאה מכך", יתווסף: "המוכר יעשה את מירב המאמצים הסבירים שלא למנוע שימוש סביר בממכר בהתחשב במטרת השימוש בו".

**10.8 סעיף**

בתחילת הסעיף יתווסף: "מבלי לגרוע מאחריות המוכר לפי חוק המכר".

**14.8 סעיף**

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף, יהא המוכר רשאי לכלול בתקנון הבית המשותף את הוראות הסכם הניהול המצ"ב **כנספת ט'** לחוזה, כולן או חלקן, בנוסח המצ"ב או בנוסח דומה, לרבות בשינויים המתויבים לפי שיקול דעת המוכר ולרבות כל תיקון ו/או עדכון להסכם הניהול כאמור.

**14.9 סעיף**

להוסיף בסוף: "ו/או בזכויות הקונה לפי חוזה זה ברכוש המשותף ו/או בהצמדות הממכר ו/או בזכות השימוש הסביר בממכר והכול בכפוף לכל דין ולהוראות הסכם זה".

**14.8.18 סעיף**

ס"ק א' - לאחר "הוראות בקשר עם הקניית כוח הצבעה מוגבר", יבוא "בשיעור של 33% מכלל זכויות ההצבעה בבית המשותף".

ס"ק ב' - במקום "שלא יפחת מ-", יבוא "שלא יעלה על"; לאחר "לכל חודש", יבוא "או סכום גבוה יותר כפי שייקבע בין המוכר לבין בעל הזכויות במרכול כאמור, אם ייקבע"; לאחר "למעט" יבוא "ובהפחתת".  
בסוף הסעיף יבוא "שטח המכירה והאחסנה של המרכול בלבד) **ללא** כל שטח אחר כלשהו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהסרת כל ספק, מובהר כי בגין כל השטחים הצמודים למרכול ו/או בגין חלקו ברכוש המשותף וכן בגין השטחים המשרתים את המרכול באופן ייחודי ובלעדי, המנוהלים על ידי בעל הזכויות במרכול, באחריותו ועל חשבונו ואינם מנוהלים על ידי חברת הניהול כאמור, לא ישולמו דמי ניהול כלשהם".

ס"ק ג' - במקום האמור בסעיף, יבוא "האמור לעיל יחול בהתאמה ובשינויים המתויבים בקשר עם כל התשלומים למועד הבית ו/או התשלומים וההוצאות לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט (יהא כינויים אשר יהא) גם בתקופה שהפרויקט לא ינוהל באמצעות חברת ניהול ו/או ינוהל באמצעות חברת ניהול אחרת כלשהי, ללא הגבלה בזמן".

**14.8.19**

יתווספו שני ס"ק, כדלקמן:

ט"ב השן אנו.א.א.ס בע"מ  
ח.פ. 515233765

הקונה

GN

מצפה בית שמש בע"מ

ח.פ. 512276858

מצפה בית שמש בע"מ

G350835-V001

(ז) הוראות בדבר איסור התקנת ו/או הפעלת אנטנה סלולארית /או מתקני קרינה מייננת במקרקעין ובפרויקט.

(ח) הוראות האוסרות או מגבילות את זכות משתמש ו/או רוכש מקום/ות חניה בפרויקט לתחום ו/או לתסום את החניות כאמור ו/או להגביל את השימוש בהן במתקנים, גדרות, עמודים או מחסומים אחרים כלשהם, למעט אם נתקבל אישור חברת הניהול.

### סעיף 15.1

בסוף להוסיף: "לרבות חיבור לביוב".

### סעיף 15.3

להוסיף בהתחלה: "המוכר יפעל להכנת תשתית שתאפשר חיבור הממכר לטלפון ותקשורת".

### סעיף 16.3

בסוף הפסקה הראשונה להוסיף: "בנוסף, ולמען הסר ספק היטל השבחה בגין בניית הממכר ו/או בעקבות אישור תוכניות על המקרקעין עד לקבלת היתר בניה יחול על המוכר. ממועד קבלת היתר הבניה לממכר ואילך יחול על הקונה ובלבד שלא מדובר בהיטל השבחה אשר עילתו נובעת ממימוש זכויות הבניה העודפות, כהגדרתן בחוזה, אשר מוקנות למוכר ו/או למי מטעמו בלבד ואין לקונה כל זכות בגינן, לרבות מימוש הזכויות העודפות כאמור על דרך של שינוי תב"ע ו/או בקשה להקלה ו/או בקשה לשימוש חורג".

### סעיף 16.4

בסוף להוסיף: "בהתאם להוראות הדין".

### סעיף 17.5

אחרי המילים "וכל יתר הסכומים המגיעים למוכר בהתאם להוראות החוזה: (שורה שניה מהסוף) יבוא: "השבת התשלומים תבוצע בתוך 14 ימים מביטול הערת האזהרה".  
השורה הרביעית לאחר המילים: "לטובת הקונה", יתווסף: "בכפוף למתן התראה בכתב בת 14".

### 19.2

בכותרת הסעיף, במקום "המוכר" יבוא "הקונה".

### סעיף 19.2.1

להוסיף בסוף: "מוסכם בזאת כי לא תחול על הקונה כל אחריות ו/או הוצאה לטובת הבנק, כמוגדר בסעיף 2 לעיל".

### סעיף 21.3

בסעיף 21.3 בסוף השורה הראשונה, יימחקו המילים: "14 ימים" ובמקומן יבוא: "30 יום".  
בשורה החמישית לאחר המילים: "על ידי המוכר", יתווסף: "מובהר, כי במקרה של איחור בתשלום כאמור הנוסע מנסיבות הקשורות למוכר בלבד, לה יהווה הפרת חוזה זה ע"י הקונה כאמור".

### סעיף 21.4

המילים יימחקו: "בערכם הנומינלי" ובמקומן יבוא: "כאמור בסעיף 4.6 לעיל".

### סעיף 21.4.1

במקום: "20% (עשרים אחוזים)" יבוא: "10% (עשרה אחוזים)".

### סעיף 21.5

המילים יימחקו: "בערכם הנומינלי" ובמקומן יבוא: "כאמור בסעיף 4.6 לעיל".  
יימחקו המילים: "וזאת מתוך הכספים שיקבל המוכר... ומתוך כספים אלו בלבד".

### עדכון הוראות בקשר עם היתר הבנייה

מובהר, כי מאחר ותכניות היתר הבניה לפרויקט נערכו על ידי המוכר ואושרו על ידי רשויות התכנון לפני שיוק מלוא היחידות בפרויקט, ומאחר וחלוקת היחידות בפרויקט כפי שהינן ו/או תהיינה בפועל שונה מהמפורט בהיתר הבנייה, בכוונת המוכר לפעול לעדכון היתר הבנייה כאמור על מנת להתאימו לחלוקת



נספח 10

מסמכי החניה

עמ' 163



## סקר תפוסת חניה

### הרחובות הסמוכים לקניון לב הרמה – רמת בית שמש

#### מבוא ותקציר נתוני הסקר:

#### 1. כללי:

נקבלה הזמנה ובקשה לסקר ממשד "משה אלבוחר" – שירותי הנדסה בע"מ. נדרש ביצוע סקר תפוסת חניה ברחובות סביב הצומת, כמתואר במפה המצ"ב.

#### 2. מרחב הסקר:

תחום הסקר כלל את 5 ברחובות המסומנים במפה ולפי המרחק כמצוין ע"ג כל אחד הקטעים.

#### 3. תכולת העבודה ושיטת הביצוע:

1. נאספו נתונים על היצע מקומות החניה הקיימים ועל תפוסת החניה ע"י בדיקה פיסית של השטח הנסקר וספירת כלי הרכב החונים בפועל.
2. הסקר כולל חישוב התפוסה ביחס למצאי החניה לפי המתחמים השונים

#### 4. זמני הסקר

- הסקר בוצע במהלך 2 ימים מייצגים בשבוע.
- שעות הסקר: הסקר בוצע בכל אחת מן השעות, כמפורט להלן -
  - א. 7.00-9.00 בבוקר
  - ב. 12.00-14.00 צהרים
  - ג. 16.00-18.00 אחרי הצהרים
  - ד. 21.00-23.00 ערב
  - ה. 2.00-3.00 לילה
- בשעות הבקר בוצע פיצול בחלוקה כלהלן: , 7.00-7.30 , 7.30-8.00 , 8.00-8.30 , 8.30-9.00

## 5. מהות ומצאי הסקר

הדו"ח הסופי כולל את ניתוח הממצאים הבאים:

- תפוסת החניה לאורך השעות כמתואר לעיל

## 6. מפת תחום הסקר:



מרכז לב ברמה שכי בי רמת בית שמש

## 7. תקציר נתונים עיקרי:

- \*סה"כ מצאי החניה (פיזי) של כל הרחובות בסקר הינו – 228 מקומות
- \*סה"כ תפוסת החניה היומית המקסימלית הינה בשעה 12:00-14:00 – 77 כלי רכב, המהווים 34% תפוסה.
- \*סה"כ תפוסת החניה היומית הממוצעת הינה 48 כלי רכב, המהווים 21% תפוסה.

\*יש להדגיש שמקומות אלה אינם בהכרח חניות מסודרות ומסומנות

8. דוח הנתונים – לפי פירוט

יממה 1 - 8/3/2021 - יום שני																						
סה"כ כל הרחובות		פנחס בן יאיר - אחורי הקניון - #5				הרצוג מערב - #4				נהר הירדן דחם - #3				הרצוג מזרח - #2				מעפילי אגוז צפון - #1				מס' קטע
228		34		14	20	45		20	25	33		14	19	50		30	20	66	31	35	מציא חניה (פיס')	
תפוסה- %	סה"כ	תפוסה %	סה"כ	מערבי	מזרחי	תפוסה %	סה"כ	דרמ"ע	צפמ"ע	תפוסה %	סה"כ	דרמ"ז	דרמ"ע	תפוסה %	סה"כ	צפמ"ז	דרמ"ז	תפוסה %	סה"כ	צפמ"ע	צפמ"ז	שעת בדיקה
12%	27	29%	10	3	7	7%	3	2	1	24%	8	5	3	10%	5	1	4	2%	1	1	0	07:00
13%	30	29%	10	4	6	11%	5	3	2	27%	9	6	3	6%	3	0	3	5%	3	2	1	07:30
16%	36	32%	11	5	6	16%	7	3	4	27%	9	5	4	10%	5	0	5	6%	4	2	2	08:00
23%	53	38%	13	6	7	20%	9	5	4	36%	12	8	4	20%	10	2	8	14%	9	5	4	08:30
31%	70	38%	13	6	7	27%	12	7	5	39%	13	10	3	36%	18	10	8	21%	14	6	8	09:00
34%	77	44%	15	7	8	16%	7	3	4	48%	16	9	7	50%	25	15	10	21%	14	7	7	12:00-14:00
29%	67	35%	12	5	7	18%	8	4	4	48%	16	9	7	40%	20	14	6	17%	11	5	6	16:00-18:00
19%	43	18%	6	3	3	11%	5	3	2	39%	13	10	3	28%	14	6	8	8%	5	2	3	21:00-23:00
11%	26	29%	10	5	5	4%	2	2	0	36%	12	8	4	2%	1	0	1	2%	1	0	1	2:00-3:00
21%	48		11	5	6		6	4	3		12	8	4		11	5	6		7	3	4	ממוצע יומי

יממה 2 - 9/3/2021 - יום שלישי																						
סה"כ כל הרחובות		פנחס בן יאיר - אחורי הקניון - #5				הרצוג מערב - #4				נהר הירדן דחם - #3				הרצוג מזרח - #2				מעפילי אגוז צפון - #1				מס' קטע
228		34		14	20	45		20	25	33		14	19	50		30	20	66	31	35	מציא חניה (פיס')	
תפוסה- %	סה"כ	תפוסה %	סה"כ	מערבי	מזרחי	תפוסה %	סה"כ	דרמ"ע	צפמ"ע	תפוסה %	סה"כ	דרמ"ז	דרמ"ע	תפוסה %	סה"כ	צפמ"ז	דרמ"ז	תפוסה %	סה"כ	צפמ"ע	צפמ"ז	שעת בדיקה
11%	25	26%	9	3	6	7%	3	2	1	27%	9	4	5	6%	3	1	2	2%	1	1	0	07:00
15%	35	32%	11	5	6	16%	7	4	3	30%	10	6	4	6%	3	1	2	6%	4	3	1	07:30
20%	45	35%	12	6	6	22%	10	5	5	36%	12	8	4	10%	5	2	3	9%	6	3	3	08:00
26%	59	41%	14	6	8	24%	11	5	6	42%	14	10	4	18%	9	2	7	17%	11	6	5	08:30
31%	71	44%	15	7	8	27%	12	6	6	42%	14	9	5	32%	16	7	9	21%	14	7	7	09:00
31%	70	41%	14	7	7	20%	9	5	4	33%	11	8	3	44%	22	13	9	21%	14	7	7	12:00-14:00
29%	66	29%	10	5	5	18%	8	5	3	33%	11	9	2	50%	25	13	12	18%	12	6	6	16:00-18:00
17%	38	21%	7	4	3	11%	5	3	2	27%	9	7	2	20%	10	4	6	11%	7	3	4	21:00-23:00
12%	27	32%	11	4	7	4%	2	1	1	36%	12	8	4	2%	1	0	1	2%	1	0	1	2:00-3:00
21%	48		11	5	6		7	4	3		11	8	4		10	5	6		8	4	4	ממוצע יומי

נספח 2 צידי כל זרוע בנפרד והוגדרו צד א' וצד ב'

החניות אינן מוסדרות ואינן מסומנות. חלקן צבע צבע אפור



# משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

13 אפריל, 2021  
2LT-21040  
18/1039

לכבוד  
הועדה המקומית

## הנדון : ניתוח סקר חניה קניון לב הרמה

מציב סקר חניה שבוצע ע"י א.ג. סקרים על פי בקשתינו

בסקר מצוין מיקום ואזור הבדיקה

### מטרת הסקר :

בדיקת תפוסת חניה במרחק הליכה סביר מהקניון **נבדק מרחק של עד 300 מ'**

תפוסה מקסימלית בין השעות 12:00-14:00 באזור כולו 34%.

77 חניות מתוך היצע של 228 **כך שיש 151 חניות פנויות.**

תפוסה מקסימלית בקרבה לקניון באזורים #2, #3 רחוב הרצוג מזרח ורחוב נהר הירדן דרום

הוא כ-50% חניות מהיצע של 83 חניות כך **שיש עדין 42 חניות פנויות .**

בטבלת מאזן החניה המצורפת :

טבלת מאזן חניה + חפיפת שימושים לתוספת 5 קומות מגורים

יעד	מספר	אחוז צדדים	ערב	אופניים		חפצול		פרטי														
				תקן	מחונן	תקן	מחונן	תקן	מחונן	תקן	מחונן											
מסחר	18 מ"ח	30%	58 מ"ח	100%	41 מ"ח	70%	17	1:200	10	1:300	12	1:300	2	מגורים	19	1:400	2000	1:400	6	1:50*	2,872	מ"ח
משרדים	50 מ"ח	100%	35 מ"ח	70%	5	10%	5	1:200	1	1:200	1	1:200	3	מגורים	5	1:200	10000	1:2000	5	1:60*	3,000	מ"ח
5 קומות מגורים	24 מ"ח	50%	39 מ"ח	80%	48	100%	33	1:200	29	1:250	27	1:250	2	מגורים	9	1:200	10000	1:2000	121	1:60*	5,000	מ"ח
סה"כ	92 מ"ח		132 מ"ח		94		7.6	1:10	76	1:1	76	1:1	145	מגורים	3	1:10	10000	1:2000	3	0.5**	5*19=95	מ"ח
					58		58		115		115		5	מגורים							156	מ"ח

\*תקן אזור כלא מטע"ן

\*\* דירות מגורים קטנות תקן ע"פ סעיף 1.3

\*\* על פי סקר חניה שנערך בנובמבר 2021 ממציא החניה ברחובות הגובלים במגרש מדאים כי התפוסה הגבוהה ביותר בשעות השיא הינה 50% תפוסת חניה בלבד וממציא זה יהווה מענה לנקודות החניה החסרים במקרה הצורך

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס: 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



## משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

### לסיכום:

אנו רואים שעל בסיס חפיפת שימושים יש לנו מספיק חניות בתחום המגרש.  
לאור סקר החניה אנו מוצאים תפוסה מקסימלית של 50% בקרבת הקניון עודף של 42 חניות.  
שיכולות לשמש את באי הקניון במידה ויהיה צורך וזאת בתפוסה הגדולה ביותר  
בין השעות 12:00-14:00 .  
באזור כולו במרחק הליכה יש עודף של 151 חניות וגם זאת בשעת השיא בין 12:00-14:00 .

### מסקנה:

יש לאשר את תוכנית החניה על בסיס תקן חניה שהוצג בטבלת מאזן החניה בתחום המגרש כאשר  
יש עודף חניה גדול בסביבה הקרובה .

בכבוד רב ,

משה אלבוחר

משה אלבוחר

---

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401  
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס: 02-6795571  
e-mail : office@albocher-eng.co.il