

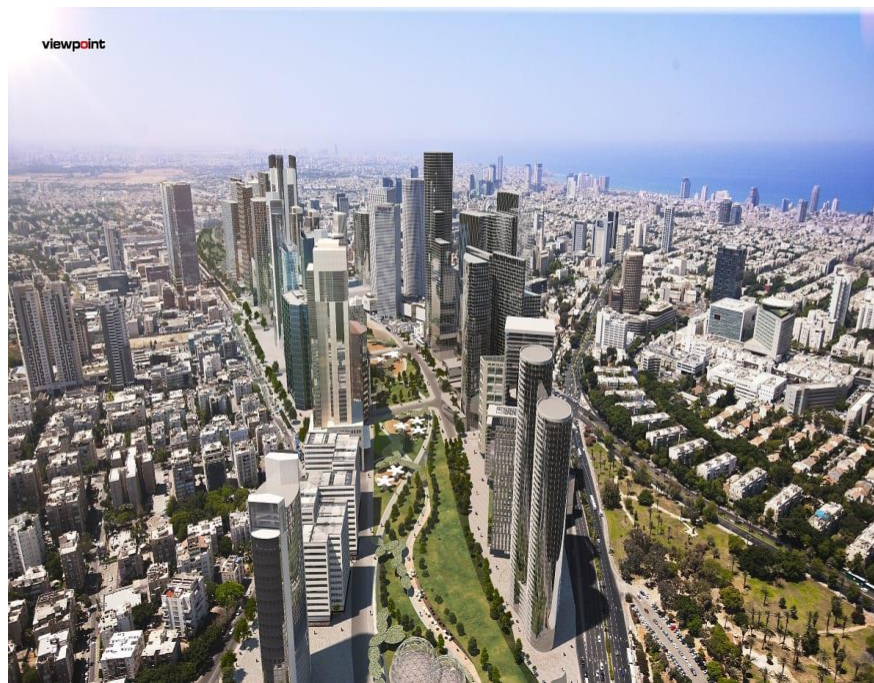
## רישום תלת ממד - עקרונותיו והשלכותיו

הרצאה למועדון מייצגים במיסוי מקרקעין – עו"ד יוסי מילר

תת"ל 2 – כביש 16 – ירושלים



קירווי נתיבי איילון – תל אביב



מנהרות הכרמל חפ/1975א - חיפה



ע"א 119/01 פרץ אקונס נ' מדינת ישראל, נז(1) 817 (2003) – פס"ד מנהרות הכרמל  
תביעה כנגד חוקיות ההפקעות בתת-הקרקע שבקשה המדינה לעשות במקרקעין שבבעלות  
המערערים לצורך פרויקט מנהרות הכרמל  
המדינה: ביקשה להפקיע זכות חזקה ושימוש ל- 99 שנים.  
בית המשפט: ההפקעה היא של זכות הבעלות, וככזו – תהיה חוקית.

מתוך פסק דינו של הנשיא א' ברק:

**"יש להתאים את משטר הרישום כך שיהיה ניתן לרשום מערך  
זכויות תלת-ממדי על-מנת לשקף את מערך הזכויות התת-קרקעי."**

**\*\* לדיון: סוגיית הפקעת המנהרות כזיקת הנאה**

"נראה כי המרחב התת-קרקעי משקף את ה-*terra nullius* של עידן  
הקדמה. על המשטר הקנייני המשפטי לאזן כראוי בין זכות הקניין של  
הפרט לבין האינטרסים החברתיים בניצול נאות של המרחב התת-קרקעי  
כך שיענה על צורכי החברה."

*terra nullius* - **[בלטינית: קרקע של אף אחד]**.

"הסמכות להפקיע זכויות בחלק של חלקה מעל לפני הקרקע (ראו: [סעיף 11](#)  
לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור); [סעיף 190\(א\)\(1\)](#) [לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965) כוללת את הסמכות להפקיע חלק  
מהחלקה מתחת לפני הקרקע. ההפקעה לצורך כריית מנהרות הכרמל  
משקפת צורך ציבורי ראשון במעלה"

מתוך פסק דינה של השופטת מ' נאור :

מטרת ההפקעה בנסיבות העניין היא חפירת מנהרות. חפירת מנהרה משמעותה בהכרח הוצאת קבע של החומר התת-קרקעי. הזכות להרוס את הנכס או לכלותו הינה זכות שיורית השייכת לבעליו של הנכס. המדינה אינה יכולה, ללא הסכמת הבעלים, לרוקן את השטח המופקע מחלק מתכולתו ולסלול כבישים בדרך של הפקעת זכות החזקה והשימוש לתקופה של 99 שנים. היא יכולה לעשות כן רק בדרך של הפקעת הבעלות.

יש לתקן את ההפקעה באופן שתתייחס לבעלות בקטע המופקע, ולא רק לזכויות החזקה והשימוש. התיק גם יוחזר לבית-המשפט המחוזי לצורך קביעת גבולות ההפקעה המדויקים.

 **MILLER & CO.**

משרד עורכי-דין LAW OFFICE

## הודעה מתקנת בדבר הודעות המתייחסות להפקעה בתת הקרקע לפי סעיפים 5 ו-7

לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943' (להלן – הפקודה), ובהמשך להודעות שפורסמו ביום כ"ו בטבת התשנ"ה<sup>2</sup> (29 בדצמבר 1994), ביום כ"ה בשבט התשנ"ה<sup>3</sup> (26 בינואר 1995), וביום י"ג בניסן התשנ"ט<sup>4</sup> (30 במרס 1999) ובהתאם להחלטת בית המשפט העליון בע"א 19/01 פרץ אקונט וי"ו אח' נ' מדינת ישראל, מיום י"ט בשבט התשס"ג (22 בינואר 2003) והחלטת בית המשפט המחוזי בחיפה בה.פ. 370/00 מדינת ישראל נ' הרצברג ואח', מיום כ"ב באדר א' התשס"ג (24 בפברואר 2003) (להלן – החלטות בית המשפט), נמסרת בזה הודעה מתקנת כי הזכות המופקעת היא זכות הבעלות בתת הקרקע, המתוארת בתוספת, והיא דרושה לחלוטין לצרכי הציבור, למטרת הפירת מנהרות בהר הכרמל וסלילת דרכי גישה אליהן, וכי שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת זכות הבעלות בתת הקרקע.

כל התובע לעצמו זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע האמורה ורוצה לקבל פיצוי על כך, נדרש לשלוח למנהל

אגף בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל, בתוך חודשיים מיום פרסום הודעה זו ברשומות, הרצאה על זכותו או על טובת ההנאה אשר לו בקרקע האמורה, בצירוף ראיות לחיזוק תביעתו שיכללו את פרטי הרישום, אם ישנו, בפנקסי רישום המקרקעין, והודעה המפרטת לסעיפיהם את הפיצויים שהוא תובע וחישוב הסכום הנתבע בכל סעיף וסעיף.

כן נמסרת בזה הודעה כי שר האוצר מתכוון לקנות חזקה לאחר פרסום הודעה זו ברשומות בהתאם להוראות הקבועות בהחלטות בית המשפט וכי שר האוצר הורה וזוה מורים, כי כל אדם שיש לו חזקה בתת הקרקע האמורה ימסור את חזקתו בה.

### תוספת

שתי חטיבות קרקע כמפורט להלן, שבהן מתייחסת ההודעה לזכויות הבעלות בחלק מתת הקרקע:

(1) מנהרות מערביות – 251 דונם בערך, בחלקות שונות בגושים 10684, 10736, 10764, 10766, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10780, 11190, 11191.

(2) מנהרות מזרחיות – 124 דונם בערך, בחלקות שונות בגושים 10880 (שומה), 10881, 10882, 10892, 10922, 11213, 11214.

חטיבות הקרקע האמורות מסומנות בצבע צהוב, לשם זיהוי בלבד ולא לשם קביעת גבולות, בתשריטי חתך אופקי הפ/ה/282 (מנהרות מערביות) והפ/ו/150/282 (מנהרות מזרחיות), הערוכים בקנה מידה 1:1,250, ובצבע כחול בתשריטי חתך אנכי (מנהרות מערביות ומזרחיות) הפ/ו/150/282, ויהפ/ח/150/282, הערוכים בקנה מידה 1:500/5,000 והחתומים בידי שר האוצר (להלן – התשריטים).

בהתאם להחלטות בית המשפט, ההפקעה בתת הקרקע היא מנסרה ברוחב של 80 מ' וכגובה של 20 מ'. גבהים מוחלטים של חקרת המנסרה ורצפחה מפני הקרקע, מפורטים בתשריטים.

העתקי התשריטים האמורים, מופקדים במשרדי מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין בירושלים ובמשרדי הממונה על מתוו הציפה, משרד הפנים, וכל מעוניין רשאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

## הודעות בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור

### הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 101-10209593 (להלן – התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 7423, התשע"ז, עמ' 2349, מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (להלן – הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943<sup>2</sup> (להלן – הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של דרך מאושרת, מבנים, מוסדות ציבור ותחבורה.

2. בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964<sup>3</sup>, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע –

ירושלים, רכבת קלה, הקו הירוק, קטע 28, חלק דרומי. תחום ההפקעה משתרע על פני הרחובות: דרך בלפור, בשטח קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, המזוהה כ-

גוש 30337, חלקה בשלמה 145, ח"ח 117, 118, 171, 284; גוש 30540, ח"ח 19, 23, 24; גוש 30775, ח"ח 4;

תאי שטח להפקעה בחלקם: 650, 651, 652, 171. הפקעה זו היא הפקעת בשכבות.

תשריט ההפקעה כולל גיליון 1 – מבט על, גליון 2 – פירוט ההפקעה בשכבות;

גבהים מוחלטים של גבול הפקעה עליון וגבול הפקעה תחתון, חתך לאורך, חתכים לרוחב ונפחים מפורטים בגיליון 2 לגבי כל אחת מהחלקות.

ההפקעה בשכבות היא ברוחב שבין 2.79 מ' לבין 18.35 מ' וגובה 15.20 מ';

סך הכול שטח להפקעה כ-15,447 מ"ר, הצבועים בצבע חול ואדום לסירוגין, כמסומן בתשריט ההפקעה.

העתק תשריט ההפקעה נמצא במשרדי האגף לנכסי העירייה, עיריית ירושלים, וכל מעוניין רשאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

י' בכסלו התשע"ט (18 בנובמבר 2018)  
(חמ 2-3)

### יוסף דיוטש

יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

## סימן א': תחום הבעלות

### עומק וגובה

11. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום.

## סימן א'1: בעלות בחלקה תלת-ממדית

### הגדרות –

14א. בסימן זה –

"חלקה תלת-ממדית" – יחידה נפחית שגבולותיה רשומים באופן תלת-ממדי, המצויה בעומק שמתחת לקרקע או בחלל הרום שמעליה, במקרקעין רשומים.

## תחום הבעלות בחלקה תלת-ממדית

14ב. (א) על אף הוראת סעיף 11, הבעלות בחלקה תלת-ממדית מוגבלת לגבולותיה הרשומים, ואינה מתפשטת מעבר לכך.

(ב) הבעלות בחלקה תלת-ממדית כאמור בסעיף קטן (א), כפופה לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה ואין בה כדי למנוע מעבר בחלל הרום בכפוף לכל דין.

## תחום הבעלות במקרקעין רשומים שבגבולותיהם רשומה חלקה תלת-ממדית (תיקון מס' 33) תשע"ט-2018

14ג. הבעלות במקרקעין רשומים שבגבולותיהם רשומה חלקה תלת-ממדית מתפשטת בהתאם להוראות סעיף 11, למעט בתחום הבעלות של החלקה התלת-ממדית כאמור בסעיף 14ב.

**בעלות נפרדת בחלקה תלת-ממדית (תיקון מס' 33) תשע"ט-2018**

14ד. בלי לגרוע מהוראת סעיף 13 סיפה, חלקה תלת-ממדית תהווה נושא נפרד לבעלות, לזכויות במקרקעין ולעסקאות.

**תנאים לרישום חלקה תלת-ממדית (תיקון מס' 33) תשע"ט-2018**

14ה. בלי לגרוע מהוראות סעיף 143 לחוק התכנון והבנייה, לא תירשם בפנקסי המקרקעין חלוקת קרקע הכוללת חלקה תלת-ממדית, ולא יינתן פסק דין לחלוקת קרקע כאמור בין בעליה המשותפים, אלא על פי אחד מאלה:

(1) תכנית שאושרה לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה;

(2) תשריט שאושר לפי הוראות פרק ד' לחוק התכנון והבנייה;

## **רישום או ניהול בית משותף בחלקה תלת-ממדית**

14. אין ברישום חלקה תלת-ממדית כדי לגרוע מהאפשרות לנהל או לרשום באותה חלקה בית משותף בהתאם להוראות לפי חוק זה.

## **מקרים שבהם לא תירשם חלקה תלת-ממדית**

14. (א) דירה בבית משותף או חלק אחר בבית המשותף המיועד לשמש את בעלי הדירות או מרביתם לא יירשמו כחלקה תלת-ממדית; לעניין סעיף זה, "בית משותף" – לרבות בית שחלות עליו הוראות פרק ו'1.

(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות מקרים נוספים שבהם לא תירשם חלקה תלת-ממדית.

## **תחולת דיני מקרקעין על חלקה תלת-ממדית**

14. כל הוראה בחוק זה וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על חלקה תלת-ממדית, בשינויים המחויבים, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

 **MILLER & CO.**

משרד עורכי-דין LAW OFFICE

פרק א': פרשנות

הגדרות

1. בחוק זה –

"מגרש" – יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו, לרבות מגרש תלת-ממדי;

**(תיקון מס' 127) תשע"ט-2018**

"מגרש תלת-ממדי" – יחידה נפחית המצויה בעומק שמתחת לקרקע או בחלל הרום שמעליה, שגבולותיה נקבעו באופן תלת-ממדי בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי המקרקעין, בין אם מותרת בה בנייה ובין אם לאו;

הוראות תכנית מפורטת

69. כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 63, וכן מותר לקבוע בה הוראות בענינים אלה:

(1) חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי-בניה, צורתם ואורך חזיתם;

**(תיקון מס' 127) תשע"ט-2018**

(א) הוראות בדבר מגרש תלת-ממדי, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(א) אין מניעה לרשום את המגרש כחלקה תלת-ממדית לפי הוראות סעיף 114 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

(ב) גבולות המגרש התלת-ממדי ייקבעו בתכנית בהתאם להוראות שיקבע השר בתקנות;

(ג) אם התכנית בתחום המגרש התלת-ממדי כוללת שימושים שאינם שימושים לצורכי ציבור, התכנית לא תהיה בסמכות ועדה מקומית; שר המשפטים,

בהסכמת השר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בצו כי תכנית הכוללת שימושים שאינם שימושים לצורכי ציבור תהיה

בסמכות ועדה מקומית, ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; לעניין זה, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב);

## תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה  
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין

### תוכן ענינים

|   |                    |                                   |        |
|---|--------------------|-----------------------------------|--------|
| 2 | <a href="#">Go</a> | הגדרה                             | סעיף 1 |
| 2 | <a href="#">Go</a> | קביעת גבולות מגרש תלת ממדי בתכנית | סעיף 2 |
| 2 | <a href="#">Go</a> | סימון מגרש תלת ממדי בתשריט חלוקה  | סעיף 3 |
| 3 | <a href="#">Go</a> | תחילה                             | סעיף 4 |

### תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016

בתוקף סמכותי לפי תקנה 7 לפקודת המדידות (להלן – הפקודה), אני מתקין תקנות אלה:  
פרק א': פרשנות  
1. בתקנות אלה –

"תמ"ר (תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום)" – תכנית המייצרת חלקות תלת-ממדיות ומאפשרת רישום זכויות קניין מרחביות, וכן תכניות הכוללות איחוד וחלוקה של חלקה תלת-ממדית;"

תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר)

מספר סידורי : 00-000-01



מחוז : ירושלים  
נפה : ירושלים  
מקום : ירושלים  
גוש : 30868  
חלקות: 31  
חלקות תלת ממדיות -

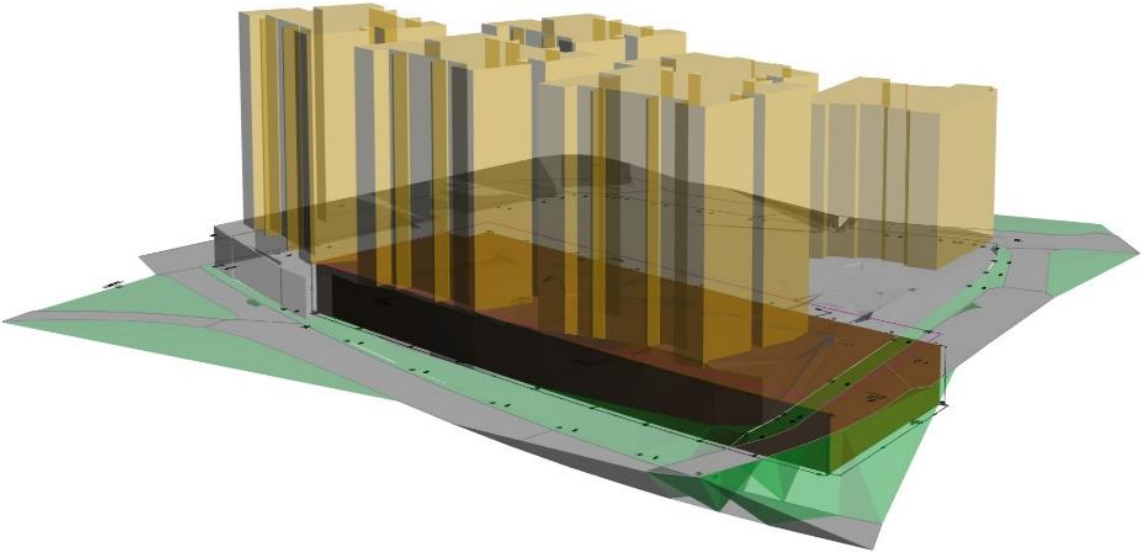
הוכן עבור: המרכז למיפוי ישראל

1.טבלת יצירת חלקות תלת ממדיות

| חלקה תלת ממדית |      |           |                |                |                      |       |            |
|----------------|------|-----------|----------------|----------------|----------------------|-------|------------|
| מספרי החלקות   |      | נפח (מ"ק) | רום עליון (מ') | רום תחתון (מ') | שטח היטל אופקי (מ"ר) | תיאור | יעוד מוכרז |
| סופי           | ארעי |           |                |                |                      |       |            |
| 1              |      | 51684     | 729.1          | 717.2          | 5503                 | מנהרה | דרך        |

2.טבלת חישוב גריעות

| חלקה נרשמת   |      |                | גריעה         |           |                |                |                      |                       | חלקה תלת ממדית |      |
|--------------|------|----------------|---------------|-----------|----------------|----------------|----------------------|-----------------------|----------------|------|
| מספרי החלקות |      | שטח רשום (מ"ר) | מספרי הגריעות | נפח (מ"ק) | רום עליון (מ') | רום תחתון (מ') | שטח היטל אופקי (מ"ר) | מיקום ביחס לפני המרקע | מספרי החלקות   |      |
| סופי         | ארעי |                |               |           |                |                |                      |                       |                |      |
| 31           |      | 12400          | 2             | 51684     | 729.1          | 717.2          | 5503                 | מתחת                  | 1              | ארעי |

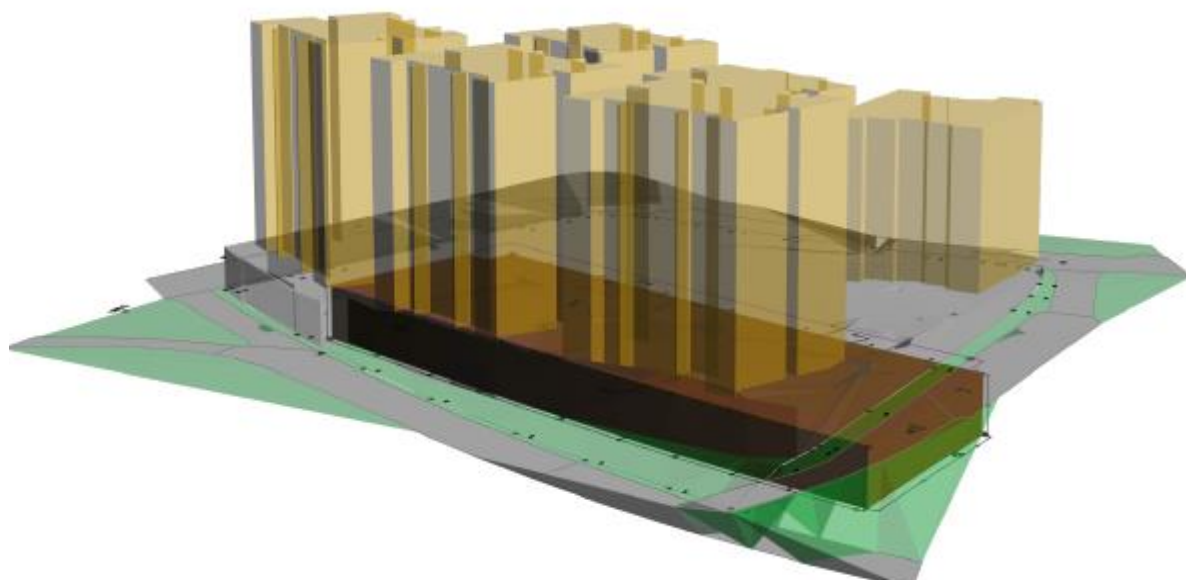


## 1.טבלת יצירת חלקות תלת ממדיות

| חלקה תלת ממדית |      |           |                |                |                      |       |               |
|----------------|------|-----------|----------------|----------------|----------------------|-------|---------------|
| מספרי החלקות   |      | נפח (מ"ק) | רום עליון (מ') | רום תחתון (מ') | שטח היטל אופקי (מ"ר) | תיאור | ייעוד מקרקעין |
| סופי           | ארעי |           |                |                |                      |       |               |
|                | 1    | 51684     | 729.1          | 717.2          | 5503                 | מנהרה | דרך           |

## 2.טבלת חישוב גריעות

| חלקה תלת ממדית |      | גריעה                       |                         |                   |                   |           |               |      | חלקה קרקעית       |              |      |
|----------------|------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------------|------|-------------------|--------------|------|
| מספרי החלקות   |      | מיקום<br>ביחס לפני<br>הקרקע | שטח היטל<br>אופקי (מ"ר) | רום<br>תחתון (מ') | רום<br>עליון (מ') | נפח (מ"ק) | מספרי הגריעות |      | שטח רשום<br>(מ"ר) | מספרי החלקות |      |
| סופי           | ארעי |                             |                         |                   |                   |           | סופי          | ארעי |                   | סופי         | ארעי |
|                | 1    | מתחת                        | 5503                    | 717.2             | 729.1             | 51684     |               | 2    | 12400             | 31           |      |



# תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר)



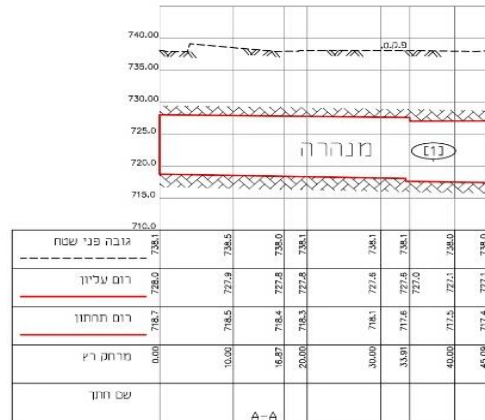
מחוז: ירושלים  
נפה: ירושלים  
מקום: ירושלים  
גוש: 30868  
חלקות: 31  
חלקות תלת ממדיות: -

הוכן עבור: המרכז למיפוי ישראל

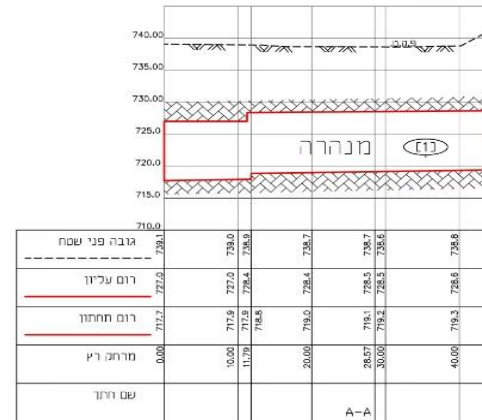
חתך לאורך  
A - A



חתך לרוחב  
1 - 1



חתך לרוחב  
2 - 2



## דילמות

1. איך נעריך את שווי החלקה התלת-ממדית ?
2. מה שווי החלקה הקרקעית בעקבות גריעת החלקה התלת ממדית ?
3. האם הקמת התשתית התת-קרקעית או השימוש בתשתית התת-קרקעית גורמות נזק לבנייה או לשימוש בחלקה הקרקעית ?

## הערה

האפשרות לרשום חלקה תלת-ממדית מאפשרת חלוקת הקרקע/חלקה ל"שכבות" מה שמקל על עירוב שימושים. דהינו, אם חלקה מסוימת הייתה מיועדת למגורים או למסחר בלבד ונרשמה כיום כחלקה תלת ממדית אזי ניתן לעשות בה שימושים נוספים כך ששכבה אחת תהיה מיועדת לצרכי מגורים והשנייה למסחר.

דרך בגין ירושלים – נסח חלקה 31

תאריך: 16/08/2021  
ח' אלול תשפ"א  
שעה: 14:16  
נסח מס': 218168

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 30868 חלקה: 31

|                    |            |       |            |          |                   |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 28241/2007 | מיום: | 13/12/2007 | סוג שטר: | פרצלציה לא רצונית |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|-------------------|

|               |           |  |  |  |  |
|---------------|-----------|--|--|--|--|
| תיאור הנכס    |           |  |  |  |  |
| רשויות        | שטח במ"ר  |  |  |  |  |
| עריית ירושלים | 12,400.00 |  |  |  |  |

|                         |  |  |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|--|--|
| המספרים הישנים של החלקה |  |  |  |  |  |
| 30868/6                 |  |  |  |  |  |

|                           |            |                |       |                     |               |          |                           |  |
|---------------------------|------------|----------------|-------|---------------------|---------------|----------|---------------------------|--|
| גריעות                    |            |                |       |                     |               |          |                           |  |
| מס' שטר                   | תאריך      | חלקה תלת ממדית | תיאור | מעל/מתחת לפני הקרקע | שטח היטל במ"ר | נפח במ"ק |                           |  |
| 95/2021/2<br>לשכת פרצלציה | 25/02/2021 | 50             | מנהרה | מתחת                | 5503.00       | 51684.00 | בהתאם לתמ"ר מס' 3433/2019 |  |

|               |            |            |             |           |  |
|---------------|------------|------------|-------------|-----------|--|
| בעלויות       |            |            |             |           |  |
| מס' שטר       | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      |           |  |
| 28241/2007/30 | 13/12/2007 | חלוקה      | מדינת ישראל |           |  |
|               |            |            |             | החלק בנכס |  |
|               |            |            |             | בשלמות    |  |

|              |            |                 |                              |                    |            |
|--------------|------------|-----------------|------------------------------|--------------------|------------|
| חכירות       |            |                 |                              |                    |            |
| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה      | שם החוכר                     | סוג זיהוי          | מס' זיהוי  |
| 17986/2014/1 | 30/07/2014 | שכירות          | מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ   | חברה               | 510513591  |
|              |            |                 |                              | החלק בזכות         |            |
|              |            |                 |                              | בשלמות             |            |
|              |            | רמת חכירה ראשית | בתנאי שטר מקורי 17986/2014/1 | תקופה בשנים        | תאריך סיום |
|              |            |                 |                              | 98                 | 20/01/2105 |
|              |            |                 |                              | החלק בנכס          |            |
|              |            |                 | קיימת הגבלה בהעברה           | קיימת הגבלה בירושה | בשלמות     |
| על כל הבעלים |            |                 |                              |                    |            |

# דרך בגין ירושלים – נסח החלקה התלת-ממדית

תאריך  
15/08/2021  
ז' אלול תשפ"א  
שעה: 13:22  
  
נסח מס'  
216361

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 30868 חלקה תלת ממדית: 50

|                    |                         |       |            |          |                |
|--------------------|-------------------------|-------|------------|----------|----------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 95/2021<br>לשכת פרצלציה | מיום: | 25/02/2021 | סוג שטר: | פרצלציה רצונית |
|--------------------|-------------------------|-------|------------|----------|----------------|

## תיאור הנכס

|                |               |          |              |               |       |
|----------------|---------------|----------|--------------|---------------|-------|
| רשויות         | שטח היטל במ"ר | נפח במ"ק | סוג המקרקעין | יעוד המקרקעין | תיאור |
| עיריית ירושלים | 5,503.00      | 51684.00 | מקרקעי יעוד  | דרך           | מנהרה |

## מרכיבי החלקה

|                           |            |                    |                     |               |          |                           |
|---------------------------|------------|--------------------|---------------------|---------------|----------|---------------------------|
| מס' שטר                   | תאריך      | גרעיה מחלקה קרקעית | מעל/מתחת לפני הקרקע | שטח היטל במ"ר | נפח במ"ק | בהתאם לתמ"ר מס' 3433/2019 |
| 95/2021/2<br>לשכת פרצלציה | 25/02/2021 | 31                 | מתחת                | 5503.00       | 51684.00 |                           |

## בעלויות

|                           |            |                      |             |           |
|---------------------------|------------|----------------------|-------------|-----------|
| מס' שטר                   | תאריך      | מהות פעולה           | הבעלים      | החלק בנכס |
| 95/2021/1<br>לשכת פרצלציה | 25/02/2021 | יצירת חלקה תלת ממדית | מדינת ישראל | בשלמות    |

## הערות

|                           |            |                            |                                     |                                            |
|---------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| מס' שטר                   | תאריך      | מהות פעולה                 | שם המוטב                            | הערות:                                     |
| 95/2021/3<br>לשכת פרצלציה | 25/02/2021 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים | פורסם בילקוט פרסומים מס' 4299 מיום 20.4.95 |
|                           |            |                            | בתנאי שטר מקורי 7104/1995/0         |                                            |

## סוף נתונים



413114 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 10684 חלקה: 78

תיאור הנכס

| רשויות      | שטח במ"ר | סוג המקרקעין |
|-------------|----------|--------------|
| עיריית חיפה | 5,444.00 | מירי         |

בעלויות

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|
| 1019/1953    | 30/03/1953 | מכר        | רשות הפתוח  |           |           |
| החלק בנכס    |            |            |             |           |           |
| 6 / 12       |            |            |             |           |           |
| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| 25197/1997/1 | 09/07/1997 | צוואה      | מזורסקי משה | ת.ז.      | 050751973 |
| החלק בנכס    |            |            |             |           |           |
| 14 / 165     |            |            |             |           |           |
| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| 25197/1997/1 | 09/07/1997 | צוואה      | מזורסקי דוד | ת.ז.      | 051779635 |
| החלק בנכס    |            |            |             |           |           |
| 14 / 165     |            |            |             |           |           |

הערות

| מס' שטר                                                                                                                                       | תאריך      | מהות פעולה                 | שם המוטב    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|-------------|
| 18710/2004/3                                                                                                                                  | 13/06/2004 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 | מדינת ישראל |
| הערות:<br>ראה ילקוט פרסומים מס' 5203 עמ' 3260 מיום 7.7.03 ח"ח בדבר הפקעה בתת הקרקע למטרות מנהרות הכרמל בעומק ובממדים המצויים בטבל ה ובתשריטים |            |                            |             |

דיון בהתנגדויות לתכנית **פינוי משרדי מחוז מרכז של משרד החקלאות בחדרה ובמקומם הקמת שכונה עירונית**. החלטות ישיבת ועדת משנה

להתנגדויות מס' 2020063 מיום 14.12.2020

### **רקע תכנוני:**

1. התכנית בשטח של כ-15.5 דונם נמצאת בסמוך לצומת חדרה ולכניסה הראשית לעיר, על רח' דוד שמעוני המחבר בין מרכז העיר לתחנת הרכבת. התכנית מציעה פינוי של משרדי מחוז מרכז של משרד החקלאות, ובמקומם הקמת שכונה עירונית של 370 יח"ד המלווים במסחר, תעסוקה ושטחים לצורכי ציבור. התכנית כוללת מבנה לשימור, וממשיכה רצף תכנוני של תכניות "רסקו" ו"סלע-בית"ר" הסמוכות לה ממערב.

התקבלה התייחסות משרד המשפטים לפיה ניתן לעשות רישום תלת ממדי בתחום דרך, בתנאי שהתכנית תקבע שלא מדובר במקרקעי ייעוד אלא במקרקעי ציבור והם יירשמו בהתאם לכך

### **החלטה:**

מדובר בתכנית לחידוש עירוני, שינוי יעוד ותגבור זכויות משמעותי, אשר נגזרה מתכנית כוללת להתחדשות עירונית למרכז העיר חדרה. התכנית הנדונה חלה בשטח בו קיימים משרדים המשמשים את משרד החקלאות, אך אינה כוללת יחידות דיור קיימות בשטח, מה שמקל על קידומה ויישומה על פני תכניות התחדשות עירונית גובלות, אשר עוסקות בשכונות קיימות, והטיפול בהן מורכב יותר, כולל בהיבט הכלכלי והיישומי. מאחר שתכנית זו נגזרה מתכנית כוללת להתחדשות עירונית, קיים רצף תכנוני עם התכניות הנוספות המהוות תכניות התחדשות עירונית אשר כוללות יחידות דיור רבות. על כן, סברה הוועדה שקידומה של התכנית הנדונה יכול שיסייע במימושן של התכניות הגובלות בהיבט כלכלי ושיתרום לחידוש העירוני. במהלך הדיון עודכנה הוועדה כי קיים שיח בין העירייה, יזם התכנית הסמוכה ורשות מקרקעי ישראל, לגבי האפשרות להשתמש ביח"ד בתכנית זו ובקרקע מדינה נוספת הנמצאת בתחום תכנית סמוכה כיח"ד משלימות להתחדשות עירונית.

הוועדה סבורה כי הציפוף בתכנית זו נכון תכנונית, ואף הוסיפה ותגברה את זכויות הבניה בה, שנועדו לסייע בהתחדשות המתחמים הסמוכים. הוועדה קוראת לרמ"י ולעירייה להגיע להסכמות בינן בנושא זה.

לתכנית חשיבות ציבורית בכך שקובעת לשימור מבנה היסטורי קיים וכן שטחים בנויים ופתוחים לצורכי ציבור.

## החלטת הוועדה

א. הוועדה מחליטה לאשר את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יובהר בהוראות התכנית כי המגרש מיועד לחלוקה עתידית בתלת ממד, ומפלס תת הקרקע מיועד לחניות בבעלויות שונות, ציבוריות ופרטיות.
2. טרם רישום המקרקעין שבתחום התכנית, תאושר תכנית תלת ממדית לצורכי רישום (תמ"ר) על השטחים הרלוונטיים בתכנית. השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו, לרבות הדרך והשצ"פ, יירשמו ע"ש עיריית חדרה בהתאם לתמ"ר, ויהיו חלקים בבית המשותף ככל ויידרש.
5. יובהר בהוראות ששטחים לצורכי ציבור בתכנית המיועדים לחלוקה ורישום עתידיים בתלת מימד, כגון דרכים, לא יסווגו כמקרקעי ייעוד, אלא כמקרקעי ציבור.

# תודה על ההקשבה !

 **MILLER & CO.**

משרד עורכי-דין LAW OFFICE

יוסי מילר, עו"ד

שותף מייסד

נייד: 052-2822166

חיפה ו' שד' פל-ים 2 (בניין מנו ספנות) ו' טל. 04-8301600

תל אביב ו' רח' ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון) ו' טל. 03-6935282

דוא"ל: [yossim@miller-law.co.il](mailto:yossim@miller-law.co.il)