

סדר יום לועדה מתאריך - 04/08/2024 - כט תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/16
מספר בקשה	2021/0139.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	משרדים
מהות בקשה	הוספת 17 קומות נוספות על בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	מהנדס רימון צדיק מהנדסים בע"מ ---
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

כנפי נשרים , אזור תעשייה גבעת שאול בית
התאומים, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30262	171	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
533794	תחילת תוקף	15/02/2020			

תאור הבקשה

לבניין משרדים ברחוב כנפי נשרים מבקשים תוספת שני מגדלי משרדים בני 18 קומות מעל קומת מסחר ו-5 קומות משרדים הקיימות, וכן, מבקשים תוספת שטחים בקומות החניון הת"ק, עפ"י תב"ע 533794

נספחי תב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 533794 אשר הופקדה ביום 28.07.2019 ואושרה ביום 15.02.2020

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספחי בינוי.

נספח הבנוי מחייב חלקית.

פרסום:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה מנספח בינוי לעניין קווי בניין בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית המאפשרת קו בניין של 4 מ' - הנ"ל עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים לתוספת הקומות" - הוגשו 2 התנגדויות.

להלן פרוט הבניה המוצעת:

קומות חניון: מוצעים שינויים קלים בקומות החניון

קומות קרקע- 3: מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניים

קומות 23-4: מוצעות קומות חדשות עבור משרדים ובקומות 6 ו-7 מוצעים שטחים למבני ציבור.

חניון:

מוצעים שינויים קלים בלבד בקומות החניון,

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 22.12.2022 לפיו: "אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת בניה, מוצע הסדר חניה בהתאם לרכבת פעילה, ע"פ תקן עם רכבת נוסעת נדרש 311 מק"ח קיימים 524 מק"ח, יש להסדיר 100 מק"ח לחניון ציבורי ע"פ תבע 533794 - אגף חניה תנאי לטופס 4 רכבת קלה פעילה"

סטייה ניכרת

על פי סעיף 4.1.2.ה הקובע סטייה ניכרת לעניין:

גובה בניין ומס' קומות

קווי בניין

מפלסי הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי

מס' קומות- סטייה ניכרת:

מותר על פי טבלה 5: 24 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 24 קומות מעל הכניסה הקובעת- כמותר.

גובה הבניין- סטיה נכרת:

מותר: 96.35 מ' (מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוניות וכו')

מוצע גובה גג עליון- +96.30- כמותר

מיקום/קווי בניין

עפ"י סעיף 4.1.2.ב: " קווי בניין אלו הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, יחשב כסטיה ניכרת".

התקבל תיק מידע מס' 2020/5718 בו נקבעו קווי בניין.

קו הבניין סומן באדום, קו בניין עילי בירוק וקו בניין ת"ק בכחול -

עפ"י טבלה 5- קווי הבניין המותרים- 4 מ' מגבול המגרש בכל החזיתות- הרשום בטבלה גובר על כל הוראה אחרת בתכנית, ועל כן, אין מניעה לאשר את הבניה המוצעת בתחום קווי הבניין המסומנים 4 מ' מגבול החלקה,

מוצעים עמודים החורגים מקווי הבניין, אין מניעה לאשר עמודים במרווח בחזית צידית ואחורית במרחק של 0.75 מ' מקווי הבניין- יש לסמן כראוי ולוודא עמידה במותר

מפלסי הפיתוח- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.1.2.ה.2: " מפלסי הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת"- מוצע כנדרש.

מבני ציבור:

עפ"י סעיף 4.1.2.ד: "

השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת המסד העליונה הנו שטח להפקעה לצרכי ציבור. 1.

2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

1200 מ"ר יוקצו בקומה השביעית (מפלס: 822.35), לטובת שימושי חברה וקהילה 3.

לשימושים כגון חללי עבודה משותפים עבור תושבי האזור. מתוכנן שטח למבני ציבור בקומות 6 ו-7

בשטח של 1211 מ"ר (עיקרי + שרות), התקבל אישור אגף מבני ציבור לדין בלבד, תנאי להעברה לגורמים- תיאום תכנון מול אגף מבני ציבור

תכסית הבנייה:

מותר- עפ"י הערה 2 לטבלה 5- "תכסית ת"ק 7774.40 מ"ר, תכסית קומת מסד 6132.25 מ"ר ותכסית קומת מגדל 1260 מ"ר כל מגדל, סה"כ תכסית קומת מגדלים 2520 מ"ר"-

מוצע: תכסית ת"ק מירבית קיימת של- 8134.36 מ"ר לא מוצעים תוספת שטחים בקומה זו

תכסית קומת מסד- 6380.73 מ"ר- קיימת עם תוספת שטח של 30 מ"ר-

ותכסית מגדל- 1882.92 מ"ר- כמותר

שטחי הבנייה:

מבנים ומוסדות ציבור:

ע"ק מותר: 1200 מ"ר

מוצע: 1211 מ"ר (עיקרי+שרות) – חריגה של 11 מ"ר- יש להתאים למותר

מסחר

עיקרי ע"ק מותר: 5889.2 מ"ר קיים: 3120.16 מ"ר- נותרו 2769.04 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 1933.22 מ"ר קיים+מוצע:

עיקרי ת"ק מותר: 1988.91 מ"ר- לא קיימים ומוצעים שטחי מסחר ת"ק

משרדים

עיקרי ע"ק מותר: 48821.82 מ"ר קיים+ מוצע: 39285.32 מ"ר- נותרו 9536.5 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 11859.13 מ"ר קיים+מוצע:

לא ניתן לבחון שטחי שרות, יש לפרט שטחי שרות לכל שימוש

חניון

מותר: 17589.01 מ"ר קיים: 19838.92 מ"ר - חריגה של: 2249.91 מ"ר

הוראות בינוי נוספות:

עפ"י סעיף 4.1.2.א:

1. "בחזית הבניין יתווסף מבנה מעליות שיוביל לקומת לובי שתחבר את מבנה המעליות לשני הבניינים החדשים" - מוצע מבנה מעליות עם מעבר ל-2 הבניינים במפלס +26.10

2. תתווסף מעל הקומות הבנויות קומת טרנספורמציה שתאפשר את הקמת שני הבניינים החדשים" - מוצע כנדרש

3. יש לוודא חיבור מפלסי של המדרכה ורחבת הפרויקט ללא קירות ואלמנטים מפרידים ביניהם - מוצע כנדרש

4. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית, יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר

ברוחב של 1.30 מ' נטו- מוצע כנדרש

5. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים לצרכי ציבור, מדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו

על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה - מוצע כנדרש.

זיקת הנאה:

סעיף 4.1.2.י"ג קובע הוראות לעניין זיקות ההנאה:

1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל ישמש כמעבר ציבורי שיקשור את ציר הרכבת הקלה ברחוב "כנפי נשרים" למגרשים הנמצאים מדרום לתכנית"

2. שטח זה יתוכנן באופן נגיש ונוח להליכה רגלית ככל הניתן".

לא מוצג פיתוח שטח המסומן כשטח לזיקת הנאה לציבור - יש להציג כנדרש

שלביות הביצוע:

עפ"י סעיף 7.1:

תנאי להיתר בניה לבניין הראשון- השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים

היתר איכלוס לבניין הראשון- בניית הקומה הטכנית בשלמותה, כולל גרעין המעליות החדש והשטחים הציבוריים

היתר בניה לבניין השני- בניה בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 מימוש התכנית : "תוקף מימוש התכנית הינו 20 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף"-
עד לתאריך: 15.02.2040

אישורים שהתקבלו:

מחלקת אדריכל העיר:

התקבל אישור בתאריך: 07.05.2024- נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת איכות הסביבה:

התקבל אישור בתאריך: 07.05.2024- נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור בתאריך: 06.12.2022

הסדרי תנועה:

התקבל אישור בתאריך: 22.12.2022 לפיו: "אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת בניה מוצע הסדר חניה בהתאם לרכבת פעילה

ע"פ תקן עם רכבת נוסעת נדרש 311 מק"ח

קיימים 524 מק"ח

יש להסדיר 100 מק"ח לחניון ציבורי ע"פ תבע 533794 - אגף חניה

תנאי לטופס 4 רכבת קלה פעילה"

מחלקת תברואה:

התקבל אישור בתאריך: 26.11.2023

מחלקת דרכים:

התקבל אישור בתאריך: 12.12.2022 לפיו התיק משוחרר לדיון בועדה בלבד, נרשמו תנאים לקבלת היתר, יש לחזור למחלקת דרכים לקבלת אישור סופי

מחלקת מבני ציבור:

בתאריך 12.02.2024 התקבל אישור מבני ציבור לפיו: "מאושר לדיון. תנאי להעברה לגורמים תיאום התכנון מול מבני ציבור".

בעלויות

עניין הבעלויות נבחן בעת פתיחת התיק.

מידע קודם

מיתאריך	
10/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת הצדדים, וכן, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה הקלה גם לעניין מיקום השטח למבני ציבור בשונה מהמורה בתב"ע בנוסף, יש לתקן תוכניות עפ"י המפורט בתאור הבקשה וההערות שבתוכנית.
02/07/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית לבניין משרדים ברחוב כנפי נשרים מבקשים תוספת שני מגדלי משרדים בני 18 קומות מעל קומת מסחר ו-5 קומות

משרדים הקיימות, וכן, מבקשים תוספת שטחים בקומות החניון הת"ק, עפ"י תב"ע 533794 פרסום: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי לעניין קווי בניין בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית המאפשרת קו בניין של 4 מ' - הנ"ל עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים לתוספת הקומות" - הוגשו 2 התנגדויות. ההתנגדויות מתייחסות להפרעה בניהול העסק בשלב הבניה, עומסי תנועה בעקבות הגדלת הבניה ועוד בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט מיקום השטח למבני ציבור המוצע בקומות 6 ו-7 במקום במפלס קומה 6 עפ"י המורה בתב"ע - מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה כהקלה גם לעניין זה וכן, יש לתקן תוכניות עפ"י המפורט בתאור הבקשה והערות שבתכנית.		
הקלה מספח בינוי לעניין קווי בנין - בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית המאפשרת קו בנין של 4 מ' - הנ"ל עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים לתוספת הקומות.	02/10/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	תנאי להעברה לגורמים - תיאום תכנון של השטח הציבורי מול מבני ציבור	14
	השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור	15

	בעיריית ירושלים	
16	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת תצהירים, מפרטים הנדסיים, אמצעים למניעת מטרדים	
17	הטמעת אלמנטים למניעת מטרדי הרוח בהרמוניקה לאישור הרשות לאיכות הסביבה	
18	אישור סופי של אדריכל העיר	
19	אישור סופי של אדריכל העיר	
20	אישור מחלקת דרכים סופי	

המלצת האגף

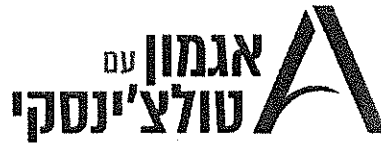
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת הצדדים,

וכן, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה הקלה גם לעניין מיקום השטח למבני ציבור בשונה מהמורה בתב"ע

בנוסף, יש לתקן תוכניות עפ"י המפורט בתאור הבקשה וההערות שבתוכנית.

050-9229166
29.7.24
נחמד
T



ירושלים, 21 ליולי 2024

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: זרישה לקבלת זימון לדיון בהתנגדויות לבקשה להיתר בניה בתיק מס' 2021/0139

1. מרשתנו, חברת א.ר. ראם פרויקטים בע"מ, בעלת זכויות בחלק מחלקה 171 בגוש 30262 עליה מקודמת בקשה להיתר בניה בתיק מס' 2021/0139 – בקשה שהוגשה על ידי חברת פאר התאומים ירושלים בע"מ כשהיא כוללת את המקרקעין של מרשתנו, ללא ידיעתה והסכמתה לכך (להלן – **בקשה להיתר בניה**)!
2. עוד ביום 22.3.2022 הגישה מרשתנו התנגדות לבקשה להיתר הבניה. לנוחיותכם מצורפת ההתנגדות ומסומנת כנספח 1 (להלן: **מרשתנו, היתר הבניה ו-ההתנגדות**, בהתאמה).
3. ההתנגדות נשלחה בדוא"ל לארבעה גורמים שונים בועדה המקומית, התקבלו אישורי מסירה ואישור קריאה, ולמרות זאת, עד היום לא התקבלה כל התייחסות מצידכם להתנגדות וההתנגדות גם לא הועלתה לתיק הבניין. אסמכתאות להמצאת ההתנגדות ואישור קריאה מצורפים כנספחים ומסומנים 2 ו-3.
4. **בימים האחרונים, מעיון יזום באתר הועדה המקומית, הופתעה מרשתנו לגלות כי ביום 4.8.2024 בשעה 10:00 עתיד להתקיים דיון בועדת משנה של הועדה המקומית בהתנגדויות (של גורמים אחרים) לבקשה .**
5. **וזאת מבלי לזמן את מרשתנו לדיון ההתנגדויות, תוך התעלמות בלתי מוסברת מהתנגדותה ותוך פגיעה קשה בזכותה הטיעון ובזכות הקניין של מרשתנו – כאמור, עסקינן בבקשה להיתר בניה שהוגשה במקרקעין של מרשתנו, ללא הסכמתה לכך!**
6. לא זו אף זו, עוד התברר, כי למתנגדים אחרים לבקשה להיתר הבניה נשלחה הזמנה לדיון באמצעות דואר רשום. העתק הזמנות לדיון ואסמכתאות לשליחתן מצורפות כנספחים ומסומנות 4 ו-5.
7. במצב זה, מאחר שהועדה המקומית החליטה לקיים דיון בהתנגדות שהוגשו לה, לא ברור מדוע דווקא מרשתנו הודרה מהזימון לדיון התנגדויות.
8. **על כן, הינכם נדרשים לזמן את מרשתנו, באמצעות הח"מ, לדיון בהתנגדותה.**
9. לא למותר לציין כי בהליך פרסום הבקשה להיתר בניה נפלו פגמים מהותיים – כך בהודעה לפי תקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 שלא הומצאה למרשתנו; כך גם באי המצאת הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה – 1965; וכך, שוב, היום, לאור אי זימונה של מרשתנו לדיון.
10. מדובר בפגמים חמורים הפוגעים בזכותה היסודית לטיעון ובזכות הקניין שלה ומרשתנו שומרת את כלל טענותיה בקשר לפגמים אלה. אין באמור או שאינו אמור במכתבנו זה כדי לפגוע או לגרוע מכל טענה העומדת למרשתנו.

בכבוד רב,
קירה לרנר, עו"ד
שרון לוי, עו"ד
אגמון עם טולצ'ינסקי, משרד עורכי דין

A

סניף, אוסטרליה
50 Barrington St, NSW 2000
T: +61-2-90606206

באר שבע
נבי יוס רחוב האונייה 77
ט. 03-60714506
פ. 08-6155780

תל אביב
מוזל אלקטרה, ינאד אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

מובחר כי אין באמור לעיל לאפשר לבאי כוחנו להעביר על שמם ו/או על שם צד ג' כלשהו את זכויות הבעלות ו/או החכירה שהוקצו לרמגור השקעות בע"מ מס' חברה 520030982 על פי הסכם הפשרה מיום 24/7/2003 (ואשר נמכרו לנו על פי הסכם מיום 18/9/2019), דהיינו הזכות להירשם כבעלים ו/או כחוכר לדורות ו/או כחוכר משנה ביחידות מס': 474 ו-475 בקומת קרקע של שלב א; יחידות מס' 528, 531, 532 ו-535 בקומה מס' 3 שלב א; יחידות מס' 546, 547 ו-548 בקומה מס' 4 של שלב א; 12 מקומות חניה לא מקורים מס': 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 ו-561 במפלס רחוב בית הדפוס; 39 מקומות חניה מס': 326, 327, 329, 330, 331, 332, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 456, 457 בקומת חניון מינוס 1 (-1) של הפרויקט; 39 מקומות חניה מס': 184, 185, 186, 190, 191, 192, 193, 233, 234, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 288, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 בקומת חניון מינוס 2 (-2) של הפרויקט; 3 מקומות חניה לנכים מס': 428 ו-441 בקומה חניון מינוס 1 (-1) של הפרויקט; 3 מקומות חניה לנכים מס': 287, 298 ו-301 בקומת חניון מינוס 2 (-2) של הפרויקט; מחסן מס' 328 בקומת חניון מינוס 1 (-1) של הפרויקט; 3 מחסנים מס': 189, 194 בקומת חניון מינוס 2 (-2) של הפרויקט. ביפוי כוח לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

יפוי הכח מצורף כנספח ומסומן א'.

17. בין הצדדים גם נחתם הסדר פשרה, שגם במסגרתו התחייבה המבקשת שלא לפגוע בזכויותיה

וברכוש של המתנגדת, ולא לבצע כל שינוי בשטחים של בית התאומים, לרבות לא לבנות בתוך בנין בית התאומים, לא על גגו, לא בשטחי החניה ועוד.

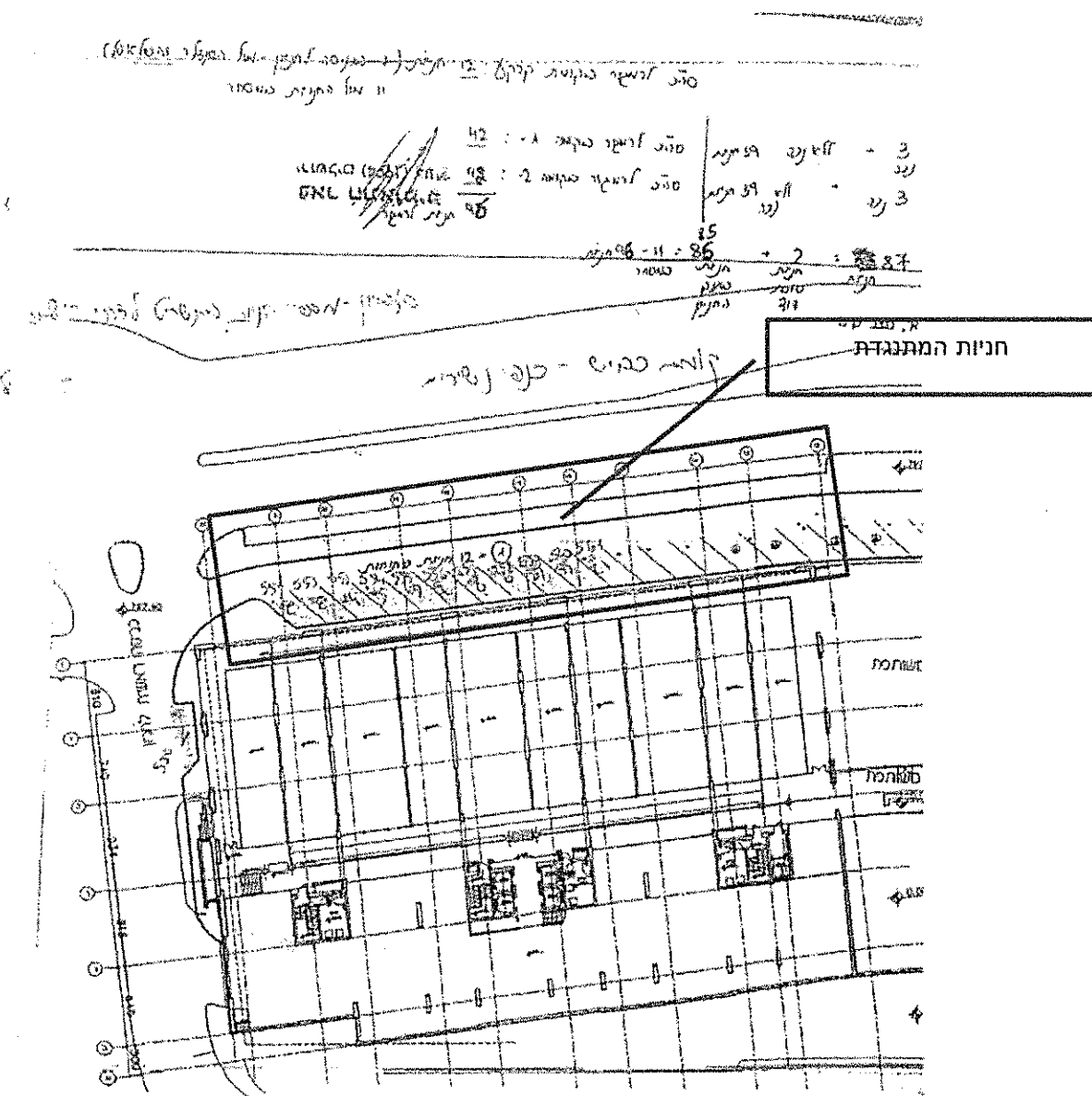
הסכם הפשרה (שנחתם מול חברת רמגור ממנה רכשה המתנגדת את זכויותיה) מצורף כנספח ומסומן ב'.

בהסכם הפשרה הוגדרו זכויות המתנגדת כזכויות "שלב א'" של הפרויקט והמבקשת התחייבה שלא לפגוע בבינוי הקיים בשלב א', כלהלן:

למען הסר ספק מוסכם בזה כי פאר לא תבנה כל בניה נוספת בשלב א' של הפרויקט, לרבות על גג הבניין הקיים, הרחבת שטחי הקומות מכל סוג שהוא בשלב א' וכל בניה אחרת בשלב א'.

הסכם לפיו הוקנו למתנגדת גם חניות, לרבות 11 חניות בחזית המבנה מצורף כנספח ומסומן ג', ראו נא מתוך תשריט המצורף להסכם:

A



18. בנוסף, גם בהתאם להסכם על פיו רכשה המתנגדת את זכויותיה במקרקעין, וקיבלה על עצמה את ההתחייבות בהסכם הפרשה הנ"ל, הותנה ונקבע במפורש בסעיף 20.5 להסכם הרכישה כי על פי הסכם הפרשה "לא יחול שינוי בשטח ו/או בשימוש בשטחי הממכר [של המתנגדת]".

עמודים רלוונטיים מהסכם הרכישה מצורפים כנספח ומסומנים ד'.

19. שטחים אלה של המתנגדת, לרבות החניות בחזית הבנין, עוגנו גם בהיתרי הבניה שניתנו במקרקעין – ראו נא היתר בניה מספר 45373 (תכנית עדות) שניתן לבית התאומים בשנת 1999, מצורף כנספח ומסומן ה'.

20. והנה - לאחרונה נודע למתנגדת, באקראי, כי בניגוד גמור להתחייבויותיה בהסכמים בין הצדדים, המבקשת קידמה והביאה לאישורה של תכנית מתאר מקומית מספר 101-0533794 "תוספת שני מגדלים למשרדים על בנין קיים, כנפי נשרים 15, ירושלים" (להלן: "התכנית הפוגעת") במסגרתה פגעה באופן קשה בזכויותיה וברכושה של המתנגדת.

21. כך, במסגרת התכנית הפוגעת בוטלו 11 החניות של המתנגדת הממוקמות בחזית בית התאומים, שזנו קווי הבנין, שזנו ייעודי הקרקע, נוספו הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ועוד – והכל ללא שנשלחו הודעות למתנגדת בנוגע לקידום התכנית, בניגוד גמור להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

22. לא זו אף זו, בנסיבות כאמור המתנגדת חוששת כי לשם אישורה וקידומה של תכנית פוגעת זו, המתנגדת גם עשתה שימוש פסול ולא חוקי בייפוי הכח שניתן לה על ידי המתנגדת, ובניגוד גמור לכלל התחייבויותיה כמפורט לעיל, השתמשה בייפוי כח זה כדי לקדם תכנית הפוגעת בזכויותיה וברכושה של המתנגדת. ובתוך כך, לא מן הנמנע כי גם הציגה מצגים למוסדות התכנון כאילו מדובר בתכנית שהמתנגדת הסכימה לקידומה.

23. יתירה מכן, במאמר מוסגר יצוין כי על פי נתונים המפורסמים באתר מנהל התכנון מסתבר כי במסגרת התכנית הפוגעת המבקשת ביקשה לקדם תכנית להקמת אחד המגדלים על גבי הגג של בית התאומים, כלומר, באופן פוגעני עוד יותר, תוך גזלה ממש של גג בית התאומים, פגיעה בתפקודו, הוספת עומסים על המבנה ועוד. בקשתה זו סורבה על ידי הועדה המחוזית, משיקולים תכנוניים, וככל הנראה גם מבלי שגולה לוועדה המחוזית כי בית התאומים, לרבות גג בית התאומים כלל לא שייך למבקשת.

24. מאחר שמדובר בנתונים שהתגלו למתנגדת לאחרונה, טרם עלה בידה לאמוד את כל רכיבי הפגיעה הקשה שגרמה לה התכנית הפוגעת ולגבש את צעדיה בנושא. למותר לציין כי המתנגדת שומרת על כלל טענותיה וזכויותיה בנושא זה.

25. ואם לא די באמור, בבחינת הוספת חטא על פשע, עתה, מעיון באתר האינטרנט העירוני, הסתבר למתנגדת כי בימים אלה ממש הוגשה לוועדה המקומית בקשתה של המבקשת למימוש התכנית הפוגעת, ובכלל זה שינוי היתר הבניה התקף של בית התאומים, ביטול 11 חניות של המתנגדת ומימוש אלמנטים פוגעניים נוספים על פי התכנית הפוגעת.

26. בניגוד גמור להוראות תקנה 36 לתקנות, בקשה זו גם לא הומצאה למתנגדת (אף שבאתר העירוני צוין כאילו הבקשה להיתר בניה נמסרה לכלל בעלי הזכויות במקרקעין ביום 7.3.2022).

27. למתנגדת אין אלא להניח, שוב, כי גם אגב הגשת בקשתה זו להיתר בניה, עשתה המבקשת, שוב, שימוש פסול ואסור בייפוי הכח שבידה, על מנת לפגוע ברכושה וזכויותיה של המתנגדת, והכל גם אגב הצגת מצגים לא נכונים, כפי הנראה, לוועדה המקומית.

28. מאחר שבקשה זו לא הומצאה למתנגדת ולא עלה בידה ללמוד את הבקשה באופן מלא, לרבות באמצעות אנשי מקצוע, אך ברור הוא כבר עתה כי מדובר בבקשה הפוגעת באופן קשה בזכויותיה היסודיות של המתנגדת לקניין, וככל שלא תדחה את הבקשה על הסף, מתבקשת הוועדה המקומית הנכבדה להורות למבקשת להמציא למתנגדת את הבקשה להיתר בניה במלואה, ולאפשר למתנגדת להגיש את התנגדותה המלאה והמפורטת כנגד הבקשה להיתר הבניה, לאחר שתינתן לה השהות הקבועה בדין להגשת ההתנגדות לבקשה.

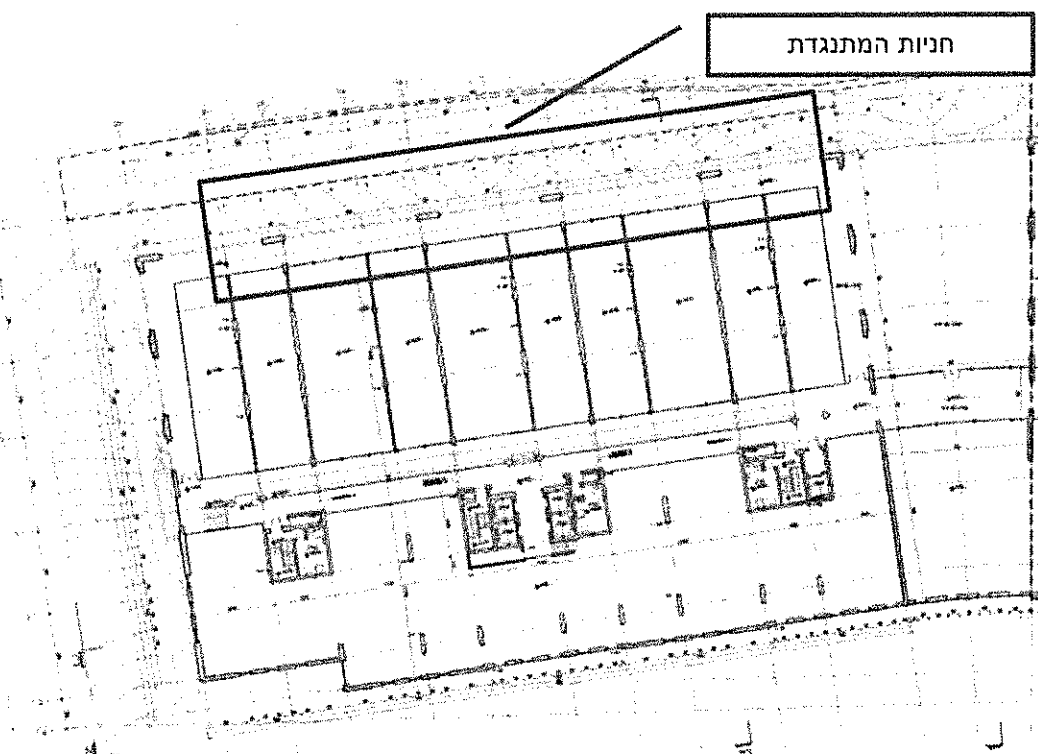
29. בנוסף, לאור חשיבות הנושא עבור המתנגדת, תבקש המתנגדת לפרט בקצרה את המעט שלמדה מהעיון בימים האחרונים בבקשה להיתר בניה באתר האינטרנט העירוני – המלמד כי מדובר בבקשה שהוגשה שלא כדין ותוך פגיעה קשה בזכויות וברכושה של המתנגדת.

30. המתנגדת שומרת על זכותה לפרט, להרחיב ולהוסיף על נימוקיה, לרבות לצרף חוות דעת של מומחים מטעמה.

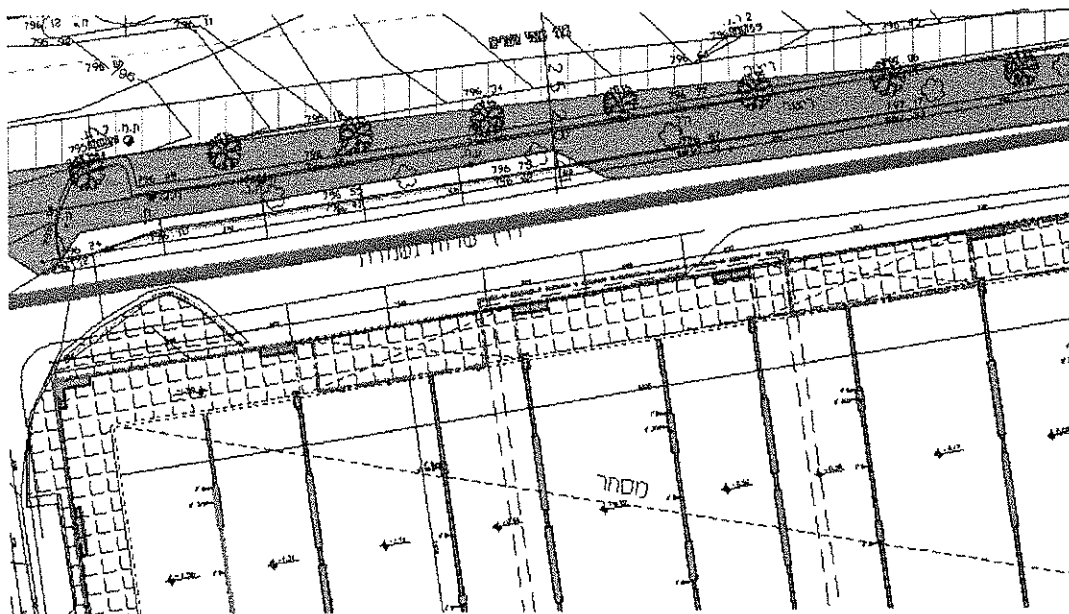
הבקשה להיתר בניה פוגעת ברכושה של המתנגדת ומבטלת חניות מאושרות בחזית הבנין

31. כמתואר לעיל, חלק מזכויותיה של המתנגדת כוללות 11 חניות בחזית בית התאומים.

32. חניות אלה מאושרות ומעוגנות בהיתר הבניה התקף של בית התאומים, ראו נא חלק רלוונטי מהיתר הבניה המצורף כנספח ד' לעיל:



33. והנה, בבקשה להיתר בניה מבקשת המבקשת לבטל חניות אלה של המתנגדת, כאילו לא היו:



34. ביטול חניות כאמור, המשמשות עסקים קיימים ופעילים פוגע פגיעה קשה ובלתי נסבלת בזכויות הקניין של המתנגדת, בתקן החניה המאושר בבית התאומים, בפעילותם של העסקים בבית התאומים הנסמכים על חניות כאמור ועוד.

35. בקשה כאמור לא ניתן ולא ראוי לאשר ויש לדחותה מכל וכל ולו מטעם זה בלבד.

הבקשה להיתר בניה הוגשה בניגוד להוראות שלביות ביצוע בתכנית הפוגעת

36. במסגרת הבקשה להיתר בניה מוצגים שני מבנים המבוקשים על גבי הגג של בית ענבר.

37. ואולם, בהתאם להוראות התכנית הפוגעת בסעיף 7.1, שעניינו "שלבי ביצוע", נקבע כי היתרי הבניה לשני המגדלים החדשים על הגג של בית ענבר יינתנו בשלבים.

38. כך, נקבע כי תנאי להיתר בניה לבנין לבנין הראשון הוא השלמת תכנון השטחים הציבוריים לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. וכי תנאי למתן היתר הבניה לבנין השני הוא בניה בפועל של השטחים הציבוריים. ראו נא מתוך הוראות התכנית:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לבניין הראשון	השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
2	היתר איכלוס לבניין הראשון	בניית הקומה הטכנית בשלמותה, כולל גרעין המעליות החדש והשטחים הציבוריים.

מועד הפקה: 15/07/2019 13:49 - עמוד 16 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 30

תכנית מס': 101-0533794 - שם התכנית: תוספת שני מגדלים למשרדים על בניין קיים, כנפי נשרים 15, ירושלים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	היתר בנייה לבניין השני	בנייה בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

39. בהתאם להוראות כאמור לא ניתן להגיש, לקדם ולאשר את הבקשה להיתר הבניה כאן שהוגשה כבקשה אחת להיתר בניה לשני המגדלים.

40. לא זו אף זו, מאחר שמדובר בהוראת שלביות ביצוע שנקבעה בתכנית שאושרה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז ירושלים, הועדה המקומית הנכבדה גם אינה מוסמכת לסטות מהוראה כאמור.

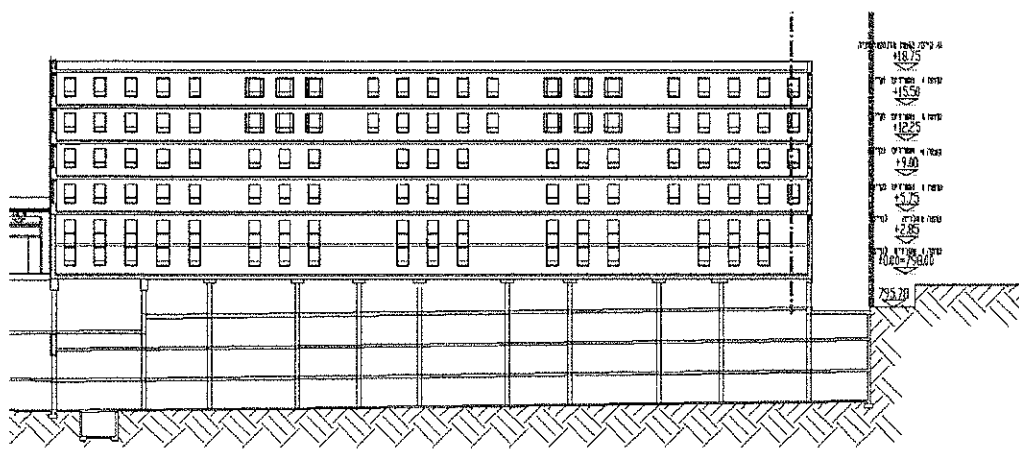
41. גם מטעם זה יש לדחות את הבקשה ולא ניתן ולא ראוי לאשרה.

פגיעה במבנה הקיים, בשטחים המשותפים ובתפקוד המבנה

42. כאמור לעיל, בבית התאומים ובבית ענבר ישנם שטחים משותפים המשרתים את שני הבניינים כגון הכניסה, כיכר, לובי, חדר תיבות דואר, בריכת אגירה סניקה ומשאבה, גנרטורים ושנאים, מעליות מהחניון, מעברים ציבוריים, מעבר ציבורי בקומת הקרקע, שטחי פריקה וטעינה, דרכים וכבישי שירות בשטח החלקה, מעברים בחניון בין הקומות השונות ובקומות השונות, תשתיות, בזק, חשמל, ביוב, ניקוז, מים וכד'.

43. בעניין זה נראה כי הבקשה להיתר בניה כוללת שינויים פוגעניים בשטחים ומתקנים שונים המשותפים לשני הבניינים – לרבות שטחים טכניים, מעליות, מעברים, רחבות ועוד. המתנגדת שומרת על זכותה לפרט ולהרחיב את הנימוקים בנושאים אלה, לרבות באמצעות חוות דעת של אנשי מקצוע.

44. הבקשה להיתר בניה אף כוללת סימון קו בנין החותך, לכאורה, את המבנה הקיים של בית התאומים. ראו נא מתוך הבקשה להיתר בניה המצויה באתר הועדה המקומית:



45. הבקשה, שכאמור כוללת בתחומה גם את בית התאומים, כוללת בתוכה הוראות תמוהות הקרויות "הנחיות כלליות לפרויקט", שלא ברור אם המבקשת מתיימרת להחילן על בית התאומים, הקובעות

כי:

הנחיות כלליות לפרויקט

1. כל קירות החזית יהיו קירות מסך בלבד
2. כל קירות חורי המדרגות והמקלטים יהיו מפלדה בלבד, על מנת להפחית מהעומסים בקומות המדרגות והראשייה יהיו משווקסרונציית פלדה
3. קירות המענה בקומות יבוצעו מאגדי פלדה בגובה 100 ס"מ ברוטו + רצפת פלנקס-דק בעובי כולל של 15 ס"מ
4. סרע 15 ס"מ נבין אלכסוני האדים ניתן יהיה להעביר מערכות

46. בנוסף, לא ברור אם נבחנו השפעות הקמת שני המגדלים המתוכננים על גבי גג הפרויקט מבחינת עומסים, יציבות ועוד בבית התאומים.

47. "תחום העבודה" על פי הבקשה להיתר בניה סומן ככולל את כל חלקה 171 בשלמותה, לרבות כולל את בית התאומים – אך לא ברור בהקשר זה אילו עבודות מתיימרת המבקשת לבצע בבית התאומים, בניגוד להתחייבותיה שלא לפגוע בשטחים של המתנגדת.

לסיכום:

48. כאמור, בשלב זה, מאחר שהבקשה להיתר בניה לא הומצאה לה, אין בידי המתנגדת לאמוד באופן מלא את כלל הפגיעות הקשות הצפויות מהבקשה להיתר בניה.

49. מבוקש להורות למבקשת להמציא למתנגדת את הבקשה במלואה ולאפשר למתנגדת את השהות הקבועה בדיון לבחינת הבקשה והגשת התנגדות מלאה לבקשה.

50. לחילופין, בכל מקרה, כמוסבר בתמצית לעיל, מאחר שמדובר בבקשה להיתר בניה שהוגשה כשהיא כוללת את קניינה של המתנגדת ופוגעת בקניינה, תוך הפרה יסודית ובזוה של ההסכמים בין הצדדים, וכפי הנראה גם תוך שימוש לא חוקי בייפוי הכח המצוי בידי המבקשת, יש לדחות את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לדחותה גם לגופם של דברים כמוסבר לעיל.

51. המתנגדת שומרת על זכותה להרחיב, לפרט ולהוסיף על טענותיה, לרבות לצרף לה חוות דעת מקצועיות טרם הדיון בועדה המקומית ו/או במהלכו.

52. המתנגדת מבקשת להיות מוזמנת, באמצעות משרד הח"מ, לכל דיון שיערך בבקשה להיתר בניה.

53. בקשה זו נתמכת בתצהיר של מר רז עודד מטעם המתנגדת.

בכבוד רב,

קירה לרנא, עו"ד

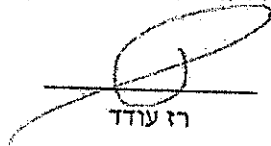
אברהם שורטן, עו"ד

העתק: פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ

תצהיר

אני החתום מטה, מר רז עודד, נושא תעודת זהות מספר 037404068, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני דירקטור בחברת א.ר. ראם פרויקטים בע"מ.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות המוגשת החברה לבקשה להיתר בניה מספר 2021/0139 לאימות האמור בה.
3. העובדות המובאות בהתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף תפקידי או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהועברו לעיוני.
4. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בתגובה הינן עצת יועצי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.


רז עודד

אישור

אני החתום מטה, עו"ד אור טאובין, מאשר בזה כי ביום 22.3.2022 הופיע בפניי מר רז עודד, אשר הזדהה באמצעות ת.ז. מס' 037404068 / המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

אור טאובין, עו"ד
מ.ר. 52098

אור טאובין, עו"ד

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה שי חיימובסקי נטריון בעל רישיון מספר 2105133 מאשר כי ביום 16.10.2019 ניצב לפני במשרדי בכתובת מנחם בגין 7, רמת גן מר עודד רז שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 037404068 שהונפקה ביום 11.10.2011 בהרצליה.

ושוכנעתי כי הניצב בפני הבין מלאה את משמעות הפעולה וחתם מרצונו החופשי על המסמך המצורף והמסומן במספר 55/2019, בשם התאגיד א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ח.פ. 515941193.

אני מאשר שהוגש לי פרוטקול החברה מיום 16.9.2019 שהוצא על ידי החברה ואומת על ידי עו"ד אור טאובין כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותו לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימתו של מר עודד רז בחתימת ידי ובחותמי, היום 16.10.2019

שכר נטריון 271 שקלים חדשים





55/2009

n-6

יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

ביפוי כח זה יהיה למונחים הבאים המשמעות כמפורט להלן:

"הפרויקט"

פרויקט שנבנה ברחוב כנפי נשרים 13-15 בירושלים הבנוי על שטח קרקע בשטח של 9,400 מ"ר המהווים חלק מחלקה 171 בגוש 30262 (לשעבר חלק מחלקה 171 בגוש 30262) והידועים גם כמגרש מס' 21 בתוכנית מפורטת מס' 1346 א' בהתאם לת.ב.ע. 3073 ולתוכנית מיתאר ירושלים מס' 62 והנמצאים במתחם מרכז ספיר בגבעת שאול בירושלים.

"שלב א'"

שלב א' של הפרויקט אשר הינו בנוי בעת חתימת הסכם הפשרה מיום 24/7/2003 והוצאו לו בזמנו טופס 4 ותעודת גמר, והכולל מבנה בן שתי קומות חניה (1) ו- (2) ובהן 237 חניות, קומת מסחר אחת וארבע קומות משרדים.

שלב א' גובל מכיוון מזרח בקצה המערבי של הכיכר והלובי המשותפים עם שלב ב', מכיוון צפון בכביש שרות עם חניות בלתי מקורות, מכיוון מערב בדרך משותפת לחניון ולמבנה השייך לחברה הכלכלית ומכיוון דרום בחצר בה משתמשת כיום המשטרה.

"שלב ב'"

שלב ב' של הפרויקט שהינו כל יתר חלקי הפרויקט הקיימים כיום ושיבנו בעתיד למעט שלב א' של הפרויקט. למען הסר ספק, החלקים המשותפים שייכים הן לשלב א' והן לשלב ב'.

"חלקים משותפים"

חלק מהרכוש המשותף בין אם הוא נמצא בשלב א' של הפרויקט, ובין אם הוא נמצא בשלב ב' של הפרויקט (גם אם הוא בנוי אך שייך לשלב ב' של הפרויקט) ואשר יהיה שייך כחלק משותף גם לשלב א' וגם לשלב ב' של הפרויקט והכולל, בין היתר את הכניסה, כיכר, לובי, חדר תיבות דואר, בריכת אגירה סניקה ומשאבה, גרטורים ושנאים, חניון, מעליות מהחניון (4 נוסעים ו- 1 משא) מעברים ציבוריים לממק"ים לחניון ולמעליות, ארקדה (מעבר ציבורי בקומת הקרקע), שטחי פריקה וטעינה, דרכים וכבישי שירות המצויים בשטח הפרויקט, וכן המעברים בחניון בין הקומות השונות ובקומות השונות תשתיות בזק, חשמל, ביוב, ניקוז, מים וכד'.

אנו הח"מ א.ר. ראם פרויקטים בע"מ, ח.פ. 515941193 ממנים ומיפים בזה את כוחם של פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ 7 - 20204 - 51 להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, וזאת בקשר לפעולות הכרוכות בתכנון שלב ב' של הפרויקט כהגדרתו לעיל הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 30262 חלקה 171 (לשעבר גוש 30262 חלקה 170) המצויים ברח' כנפי נשרים 15 ירושלים (להלן - **"המקרקעין"**) ולניצול אחוזי בנייה הנוספים (קיימים ועתידיים) שיהיו בפרויקט כשניצולם יהיה בשלב ב' ולשם בניית גלריות בקומה המסחרית בשלב א' ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל:

1.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בכל רשויות התכנון והבניה לרבות, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, המועצה הארצית לתכנון ובניה, עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר, רשות מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת.

א.ר. ראם פרויקטים בע"מ
ח.פ. 515941193

2. להיות באי כוחנו ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על, בקשות, הסכמות, הצהרות, תעודות, בקשות, ויתורים, תוכניות, מפות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: בקשות או הסכמות להיתרי בניה ולשינוי תב"ע, התחייבויות כלפי רשויות התכנון, כתבי ויתור כלפי רשויות התכנון והבניה ובכלל כל מסמך שהוא עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ו/או התקנות על פיו ו/או תוכנית המתאר החלה על המקרקעין ו/או תכנית בנין הערים הרלוונטית, לרשום את המקרקעין ע"ש בעליהן ו/או ע"ש רוכשי היחידות, ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה ו/או כל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, לבצע על חשבונם של באי כוחנו את ההתאמות הנדרשות של כל חלק מהחלקים המשותפים עבור שלב ב' ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בשימוש הסביר בחלקים המשותפים כהגדרתם לעיל, לעשות כל פעולה בקומות (3-) ו-(4-) של החניון ובחניות בקומות קרקע, (1-) ו-(2-) השייכות לבאי כוחנו לפי החלוקה שבוצעה בין רמגור השקעות בע"מ מס' חברה 520030982 לבין באי כוחנו ושאינן מושכרות לנו וכן בחניות השייכות לשלב ב' המושכרות כיום לנו ע"י באי כוחנו, ובד"כ לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
3. למען הספר ספק יהיו באי כוחנו רשאים לנצל את כל אחוזי הבניה הנוספים של כל הפרויקט רק בשלב ב', אם כי באי כוחנו יהיו רשאים לנצל את אחוזי הבניה הנוספים לשם בניית גלריות בקומה המסחרית בשלב א'.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות המפורטות ברישא ליפוי כוח זה.
6. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו.
7. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה, למעט מעשים ברשלנות ובזדון.
8. מובהר כי אין באמור לעיל לאפשר לבאי כוחנו להעביר על שמם ו/או על שם צד ג' כלשהו את זכויות הבעלות ו/או החכירה שהוקצו לרמגור השקעות בע"מ מס' חברה 520030982 על פי הסכם הפשרה מיום 24/7/2003 (ואשר נמכרו לנו על פי הסכם מיום 18/9/2019), דהיינו הזכות להירשם כבעלים ו/או כחוכר לדורות ו/או כחוכר משנה ביחידות מס': 474 ו-475 בקומת קרקע של שלב א; יחידות מס' 528, 531, 532 ו-535 בקומה מס' 3 שלב א; יחידות מס' 546, 547 ו-548 בקומה מס' 4 של שלב א; 12 מקומות חניה לא מקורים מס': 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 ו-561 במפלס רחוב בית הדפוס; 39 מקומות חניה מס': 326, 327, 329, 330, 331, 332, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 456, 457 בקומת חניון מינוס 1 (-1) של הפרויקט; 39 מקומות חניה מס': 184, 185, 186, 190, 191, 192, 193, 233, 234, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 288, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 בקומת חניון מינוס 2 (-2) של הפרויקט; 3 מקומות חניה לנכים מס': 428, 441 ו-442 קומה חניון מינוס 1 (-1) של הפרויקט; 3 מקומות חניה לנכים מס': 287, 298 ו-301 בקומת חניון מינוס 2 (-2) של הפרויקט; מחסן מס' 328 בקומת חניון מינוס 1 (-1) של הפרויקט; 3 מחסנים מס': 183, 189, 194 בקומת חניון מינוס 2 (-2) של הפרויקט.
9. ביפוי כוח לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

171
5133

הימ"ם
AIMC.S
10513
N

א.ר. ראם פרויקטים בע"מ
ח.פ. 515941193

10. יפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה למלנו רשות לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי /באנו על החתום היום

א.ר. ראם פרויקטים בע"מ, ח.פ. 515941193.

אם יפוי הכוח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני הח"מ _____ מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל חתימה
תאריך _____

981714417

ס'ק'י
SHY-
L.N.
U.

נספח ג

בפני כב' הבורר
עו"ד יעקב אמסטר

פאר התאומים (ירושלים) 1994 בע"מ

בענין שבין:

להלן: "פאר התאומים"

רמגור השקעות בע"מ

לבין:

להלן: "רמגור"

חודעה על הסדר פשרה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 24 לחודש 07 שנת 2003

הצדדים מתכבדים להודיע לכב' הבורר כי הגיעו ביניהם לידי הסדר פשרה כדלקמן:

1. הגדרות:

"הפרוייקט" - פרויקט שנבנה ברחוב כנפי נשרים 13-15 בירושלים הבנוי על שטח קרקע בשטח של 9,400 מ"ר המהווים חלק מחלקה 170 בגוש 30262 והידועים גם כמגרש מס' 21 בתכנית מפורטת מס' 1346 א בהתאם לתב"ע 3073 ולתכנית מיתאר ירושלים מס' 62 והנמצאים במתחם מרכז ספיר בגבעת שאול בירושלים..

"שלב א" - שלב א' של הפרוייקט אשר הינו בנוי בעת חתימת הסכם זה והוצאו לו בזמנו טופס 4 ותעודת גמר, והכולל מבנה בן שתי קומות חניה (1-) ו (2-) ובהן 237 חניות, קומת מסחר אחת וארבע קומות משרדים.

שלב א' גובל מכיוון מזרח בקצה המערבי של הכיכר והלובי המשותפים עם שלב ב', מכיוון צפון בכביש שרות עם חניות בלתי מקורות, מכיוון מערב בדרך משותפת לחניון ולמבנה השייך לחברה הכלכלית ומכיוון דרום בחצר בה משתמשת כיום המשטרה"

"שלב ב'" - שלב ב' של הפרוייקט שהינו כל יתר חלקי הפרוייקט הקיימים כיום ושייבנו בעתיד למעט שלב א' של הפרוייקט. למען הסר ספק החלקים המשותפים שייכים הן לשלב א' והן לשלב ב'.

"חלקים משותפים" - חלק מהרכוש המשותף בין אם הוא נמצא בשלב א' של הפרוייקט, ובין אם הוא נמצא בשלב ב' של הפרוייקט (גם אם הוא בנוי כיום אך שייך לשלב ב' של הפרוייקט) ואשר יהיה שייך כחלק משותף גם לשלב א' וגם לשלב ב' של הפרוייקט והכולל, בין היתר, את הכניסה, כיכר, לובי, חדר תיבות דאר, בריכת אגירה סניקה ומשאבה, גנרטורים ושנאים, חניון מעליות מהחניון (4 נוסעים ו-1 משא) מעברים ציבוריים לממק"ים לחניון ולמעליות, ארקדה (מעבר צבורי בקומת הקרקע), שטחי פריקה וטעינה, דרכים וכבישי שירות המצויים בשטח הפרוייקט, וכן המעברים בחניון בין הקומות השונות ובקומות השונות תשתיות בזק, חשמל, בקב, ניקוז, מים וכד'..

רמגור השקעות בע"מ

פאר התאומים
ירושלים (1994)
בע"מ

2. כל תביעותיה הכספיות והאחרות של פאר התאומים כנגד רמגור שהן נשוא הבוררות זו ידחו, לרבות התובענה שהועברה לבוררות זו נשוא ת.א. 6128/02 בביהמ"ש השלום בירושלים.

פאר התאומים מצהירה בזה כי אין לה כל תביעות שהן כנגד בעלי מניותיה של רמגור ו/או הדירקטורים שלה ו/או מנהליה.

3. כל טענותיה ותביעותיה של רמגור כלפי פאר התאומים שהן נשוא בוררות זו ידחו.

רמגור מצהירה בזה כי אין לה כל תביעות שהן כנגד בעלי מניותיה של פאר התאומים, ו/או הדירקטורים שלה ו/או מנהליה.

כן מצהירה בזה רמגור כי אין לה ולא תהיה לה כל תביעה שהיא, שעילתה טרם חתימת הסכם זה, נגד בעלי מניותיה של פאר התאומים אשר חתמו כערכים ערבות אישית על ההסכמים בין פאר התאומים לבין רמגור.

4. מוסכם בזה בין הצדדים כי השטחים שקיבלה רמגור בפועל בשלב א' של הפרוייקט והן שטחי מסחר ומשרדים, (על פי החלוקה נשוא הסכם מיום 26.10.2000 על נספחיו שעותקו רצ"ב להסכם זה "נספח א'"), והן חלקה בשטחים המשותפים, והן שטחי החנייה (סה"כ 84 חניות מקורות ועוד 13 חניות לא מקורות) וכן 8 ממקי"ם שנכללו בהסכם נוסף בו רכשה רמגור מפאר שטח נוסף (הסכם מיום 26.3.2002) מהורים את מלא השטחים ומלא התמורה אותה אמורה היתה רמגור לקבל מפאר התאומים עפ"י הסכם הקומבינציה שנערך ב 19.09.1994 בין פאר התאומים לבין רמגור (להלן: "הסכם הקומבינציה") וכי לרמגור אין ולא יגיע כל שטח שהוא נוסף בבנין או בפרוייקט על אף האמור בכל מקום אחר ועל אף האמור בהסכמים הקודמים שנערכו בין רמגור לבין פאר התאומים. לגבי החניון מסכימים הצדדים להחיל את האמור בסעי' 6-7-1 להלן בהסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי לרמגור אין ולא יגיע כל חלק שהוא מעבר לשטחים שכבר קיבלה בשלב א' של הפרוייקט וזאת גם אם תהיה תוספת של אחוזי בניה בשלב א' של הפרוייקט.

בנוסף אין לרמגור ולא יגיע כל חלק שהוא בשלב ב' של הפרוייקט שיהיה שייך בלעדית ובלבדית לפאר התאומים בלבד ולרמגור לא תהא שום זכות שהיא בשלב ב' של הפרוייקט.

כל אחוזי הבניה הנוספים שיהיו בפרוייקט יהיו שייכים לפאר התאומים בלבד. פאר התאומים מתחייבת לנצל אך ורק בשלב ב' את אחוזי הבניה הנוספים שיהיו בפרוייקט אם כי פאר תהיה רשאית לנצל אחוזי הבניה לשם בניית גלריות בקומה המסחרית בשלב א'.

למען הסר ספק מוסכם בזה כי פאר לא תבנה כל בניה נוספת בשלב א' של הפרוייקט, לרבות על גג הבניין הקיים, הרחבת שטחי הקומות מכל סוג שהוא בשלב א' וכל בניה אחרת בשלב א'.

למען הסר ספק, בכפוף להתחייבות פאר לא לבנות מעל שלב א' בכל מקרה זכויות הבניה על שני הגגות יהיו שייכים לפאר התאומים בלבד וזכויות הבעלות על שטח שני הגגות יירשמו בעת רישום הבית כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין כך שגג שלב א' יירשם 58% על שם פאר ו42% על שם רמגור וגג שלב ב' יירשם בבעלותה המלאה של פאר התאומים בלבד ו/או יוצמדו לה בלבד. למען הסר ספק תחזוקת הגג בשלב א' תחול כמקובל על חברת הניהול של שלב א' ועל בעלי היחידות בשלב א'.

רמגור מסכימה במפורש ובאופן בלתי חוזר לכל בניה נוספת שתבוצע ע"י פאר התאומים בפרוייקט בהתאם להוראות הסדר זה, ועל פי התכנון שיבוצע ע"י פאר באמצעות בעלי מקצוע מטעמה, והיא מתחייבת מראש ובמפורש ובאופן בלתי חוזר שלא להגיש כל התנגדות לבניה

עתידיה בפרוייקט על ידי פאר התאומים אשר תבוצע כחוק ובהתאם להוראות הסדר זה. ובלבד שבניה כזו לא תיעשה בשלב א'.

רמגור נותנת בזה יפוי כח נטריוני בלתי חוזר לפאר ו/או לעורכי הדין מטעמה להסכים בשמה ובמקומה של רמגור לכל נושא הכרוך בתכנון הפרוייקט ולחתום בשמה ובמקומה של רמגור על כל מסמך שיהא בו צורך על מנת לבצע את כל הפעולות התכנוניות בקשר לפרוייקט, ולפנות בשם רמגור לכל רשות שהיא לרבות כל רשות תכנונית לשם ביצוע התכנון ו/או הבניה העתידיים לרבות חתימות על בקשות להיתרי בניה, בקשות לשינויי תב"ע וכד'. כן יאפשר יפוי הכח הנ"ל ביטול של כל מסמך שהוא שייחתם, אם ייחתם בעתיד ע"י רמגור והנוגע לתכנון הפרוייקט. בנוסף לכל האמור לעיל יאפשר יפוי הכח הנ"ל ביצוע כל הפעולות הרישומיות בלשכת רישום המקרקעין בקשר לפרוייקט. נוסח יפוי הכח רצ"ב להסכם זה כ"נספח ג"

מובהר בזה כי רמגור לא תחוייב בכל עלות מכל סוג שהוא, לרבות תשלומי חובה, מיסים, אגרות והיטלים לכל רשות, דמי הסכמה, הפרשי שווי קרקע, הפרשי ריבית והצמדה, ריבית פיגורים וקנסות וכל סוג אחר של תשלום שיחול על רמגור וזאת אך ורק בגין פעולותיה של פאר בלבד בפרוייקט, בין אם תשלום זה יהיה על פי דין או על פי דרישתה של רשות או צד שלישי כלשהו, וכל אלה הנובעים מפעולותיה של פאר בלבד בפרוייקט יחולו על פאר בלבד.

פאר מתחייבת בזה באופן בלתי חוזר כי בכל מקרה בו תידרש רמגור לשלם תשלום כאמור לכל גורם שהוא, בגין פעולותיה של פאר בלבד בפרוייקט, תשלם פאר את אותו תשלום עם הדרישה הראשונה או תדאג להסדרתו, ובכל מקרה בו תחוייב רמגור בתשלום כאמור, תשפה אותה פאר עם דרישתה הראשונה בגין התשלום עצמו, ובגין כל הוצאה אחרת שהדרשה רמגור להוציא בגינו לרבות הפרשי הצמדה וריביות, קנסות, ריביות פיגורים והוצאות משפטיות וכל הוצאה אחרת, והכל ובלבד ורמגור תאפשר לפאר לייצגה, כל תביעה, ו/או דרישת תשלום או פניה אחרת של גורם כלשהו שתופנה לרמגור כאמור בסעיף זה, תועבר ע"י רמגור ללא דיחוי לפאר מיד לאחר קבלתה ותאפשר לפאר לטעון ולהופיע בשמה ובמקומה בכל הליכים שיוגשו על ידי צד שלישי, כאמור.

מובהר בזה כי האמור לעיל נעשה בהתחשב בכל שינוי אפשרי של הנסיבות ובהתחשב בכל טענותיהן ההדדיות והנגדיות של פאר התאומים ושל רמגור.

5. פאר התאומים מוותרת על כל טענה כספית ו/או אחרת שיש לה כלפי רמגור ופאר התאומים מצויה ומתחייבת בזה כי עם חתימת הסכם זה על ידה, אין לה, ולא יהיו לה, כל תביעות, טענות ומענות כספיות כלשהן כלפי רמגור שעילתן נולדה טרם חתימת הסכם זה.

רמגור מוותרת על כל טענה כספית ו/או אחרת שיש לה כלפי פאר התאומים ורמגור מצויה ומתחייבת בזה כי עם חתימת הסכם זה על ידה, אין לה, ולא יהיו לה, כל תביעות טענות ומענות כספיות כלשהן כלפי פאר התאומים שעילתן נולדה טרם חתימת הסכם זה.

6. פאר התאומים תעביר לרמגור את כל מניותיה וחזיוותיה של פאר התאומים בחברת "חשיבה" (חברת שירותי בית התאומים בע"מ) היא חברת הניהול של הפרוייקט כך שהחל מחתימת הסכם זה תהיה רמגור בלבד הבעלים הבלעדי של כל המניות בחברת חשיבה והיא תהיה זכאית לקבל את כל הרווחים ו/או הדיבידנדים שיתקבלו מהחברה הנ"ל וכל זה בכפוף לאמור בסעיף 7 להלן.

שטר העברת מניות כאמור, בנוסח המצ"ב כ"נספח ד" ייחתם בידי שני הצדדים כמועד החתימה על הסכם זה

רמגור תהיה זכאית לקבל לעיין ולהעתיק את כל ההסכמים עליהם חתמו כל רוכשי היחידות בבנין הקיים, ללא יוצא מהכלל, מול חברת חשיבה.

רמגור
רמגור

פאר התאומים
ירושלים 1994
בע"מ

למען הסר ספק, מובהר כי החל ממועד העברת מניות חשיבה בפועל, תהיה רמגור לבדה אחראית בגין כל עילת תביעה שנוצרה נגד חשיבה, ביחס לעילות תביעה שנוצרו בעבר לכל גורם שהוא לרבות לחברת נכסי אריאל בע"מ יהיו הצדדים אחראיים לפי יחס אחזקותיהם בשלב א של הפרוייקט, קרי פאר בשיעור של 58% ורמגור בשיעור של 42% וזאת ללא חשיבות למועד בו הוגשה התובענה בגין עילה כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הסך של 165,000 ₪ בגין חובה של חברת חשיבה לחברת נכסי אריאל. מובהר בזה כי אחריות זו תחולת הן על חיובים שחברת חשיבה תחוייב בהם והן על כל ההוצאות הכרוכות בחיובים כאמור, כגון הוצאות משפטיות, הוצאות גביה וכד'.

כן מוסכם בזה לגבי החוב הקיים לגבי צריכת המים המשותפת של כלל הדיירים, כי רמגור תשא בחלקה בחוב הנ"ל לפי חלקה היחסי כדיירת (בעלת זכויות) ביחידות בשלב א'.

7. מוסכם בזה כי חלוקה החניון תהיה בהתאם להסכם נפרד של חלוקת החניון ותישריט שיצורף אליו וכפי שייקבע בהוראות ההסכם שייחתם בין הצדדים בנפרד ולא יאוחר מ-60 יום ממועד החתימה על הסכם זה וחניות אלה יהיו מיצוי מלא סופי ומוחלט של מקומות החניה להן זכאית רמגור מוסכם בזה כי חלוקת החניון תהיה בהתאם למתואר בתישריט שיצורף להסכם חלוקת החניון הנ"ל.

למען הסר ספק רמגור תהיה רשאית להעביר, ללא צורך בקבלת הסכמת פאר התאומים חניות השייכות לרמגור, לכל צד שלישי ובלבד ואותו צד שלישי יקבל על עצמו את כל הזכויות והחובות של רמגור בנוגע לאותן החניות.

למען הסר ספק פאר התאומים תהיה רשאית להעביר ללא צורך בקבלת הסכמת רמגור, חניות השייכות לפאר התאומים, לכל צד שלישי ובלבד ואותו צד שלישי יקבל על עצמו את כל הזכויות והחובות של פאר התאומים בנוגע לאותן החניות.

החניון הנ"ל ישרת אף את רוכשי היחידות בשלב ב' של הפרוייקט, כאשר קיימת אפשרות שיהיו לחניון אז סדרי יציאה וכניסה נוספים ו/או שונים מאלה שבמצב הקיים.

רמגור מסכימה ומתחייבת בזה להסכים לכל פעולה שתעשה פאר בקומות (3-) ו(4-) של החניון וב-36 החניות בקומות (1-) ו(2-) השייכות לפאר ואינן מושכרות לרמגור וכן ב-12 החניות השייכות לשלב ב' המושכרות כיום ע"י פאר לרמגור.

8. בכפוף לאמור להלן אין הסדר זה כולל התייחסות לתביעות שהוגשו ו/או יוגשו ע"י רוכשי היחידות בפרוייקט, (שלב א') והאחריות כלפי הרוכשים הנ"ל תהיה על פי הסכם הקומבינציה וכאותם המקרים שהוגשו תביעות ע"י רוכשים ההכרעה תהיה על פי קביעת כב' ביהמ"ש בתיקים הנ"ל.

מובהר בזה כי לפאר התאומים תהיה אחריות בלעדית בכל תביעה הנובעת, בין במישרין ובין בעקיפין, מבניה שבוצעה על ידה, (לרבות באמצעות קבלני משנה) בנושא טיב הבניה לפי חוק המכר (דירות) וכן תהיה פאר האחריות הבלבדית על כל תביעה הנובעת מאיחור במסירת החזקה ביחידה למי מרוכשי היחידות בשלב א' (אך לא כולל לרמגור עצמה שלא תהא זכאית לתבוע ו/או לקבל כל פיצוי שהוא מפאר גם לא בגין איחור במסירה) ואילו ובכל יתר הטענות והתביעות תהיה אחריות משותפת של פאר התאומים ורמגור. בחלוקה כפי שיקבע ביהמ"ש שידון בתביעתו של אותו דייר

היה ופאר התאומים ורמגור יזכו בתביעות שהגישו ביחד כנגד רוכשי יחידות בפרוייקט כי אז יחולקו הכספים שיתקבלו בין פאר התאומים ורמגור לפי חלקן, וזאת לאחר ניכוי הוצאות המשפט, אגרה ושכ"ט ע"ד.

רמגור חשקיות בע"מ

4

פאר התאומים
ירושלים (994)
בע"מ

9. כל צד יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הוראותיו של הסכם זה.

10. הצדדים מתחייבים בזה הודיה כי כל צד שיבקש להעביר את כלל זכויותיו בפרוייקט (להבדיל ממכירת יחידה או יחידות) , במקרקעין או בחלקם לפני רישום הפרוייקט כבית משותף, לא יעשה כן אלא אם ידאג לכך שהרוכש יחתום על כתב התחייבות ישיר כלפי הצד האחר להסכם זה ובו יקבל עליו את כל התחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה.

11. עם רישום הבית בשותף מתחייבת פאר כי זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים כאמור בהסכם זה יהיו חלק מתקנון הבית המשותף וכי נוסח התקנון לענין זה יעשה בתיאום עם רמגור.

במקרה הצורך פאר תהיה רשאית על חשבונה בלבד לעשות את ההתאמות הנדרשות של כל וכל חלק מהחלקים המשותפים עבור שלב ב ורמגור מסכימה לכך ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בשימוש הסביר בחלקים המשותפים לפי הסכם זה.

12. בענין חיובי מס הרכוש בגין מקרקעי הפרוייקט כל חיוב מס המתייחס לשנת 1999 ככל שהוא מתייחס לשלב ב' של הפרוייקט יחול על פאר בלבד, והיה ויתקבל החזר כלשהו מאת שלטונות מס רכוש ביחס לתקופה שקדמה לשנת 1999 כתוצאה מן ההליכים שניהלו הצדדים במשותף עד למועד התתימה על הסכם זה, יתחלק סכום החזר בין הצדדים בהתאם לסכומים ששולמו בפועל ע"י הצדדים.

13. מוסכם בזה כי לפאר אין חלקים בשלב א', למעט הממק"ים חלקה היחסי בחלקים המשותפים, החניות שבבעלות פאר הנמצאות בשלב א של הבנין. וכן שטחי שירות כפי שיפורטר במפרט שיצורף כנספח להסכם התלוזה של החניון 58% מהזכויות כמושע בג הבנין של שלב א') אם כי פאר כאמור התחייבה בהסכם זה שלא לבנות על גבי ג שלב א' זכות שימוש בגג הכרוכה באנטנות, גישה לחדרי מכונות של מעליות, חדרי מיזוג אוויר, מפוחים, איזורור, של הפירים, מילוט מחדר המדרגות לגג וכד'

14. מוסכם בזה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה לא תתערב פאר בניהול שלב א' או בכל הנעשה בו בכל דרך שהיא – למעט החניון והחלקים המשותפים. ולא תשא בכל תשלום שהוא לועד הבית או לחברת הניהול, למעט תשלום הכרוך בתחזוקת החניון. כמו כן מוסכם כי במסגרת רישום הבית המשותף יעשו הצדדים ככל שלא ידם על מנת ששני הבניינים יירשמו כאגפים נפרדים, כאשר באגף הכולל את שלב א לא תהיינה לפאר זכויות ניהול או הצבעה כלשהן.

כן מוסכם בזה כי רמגור ו/או חברת הניהול של שלב א' לא התערכ בניהול שלב ב' או בכל הנעשה בו בכל דרך שהיא – למעט החניון והחלקים המשותפים. ולא תשא בכל תשלום שהוא לועד הבית של שלב ב' או לחברת הניהול של שלב ב', למעט תשלום הכרוך בתחזוקת החניון. כמו כן מוסכם כי במסגרת רישום הבית המשותף יעשו הצדדים ככל שלאל ידם על מנת ששני הבניינים יירשמו כאגפים נפרדים, כאשר באגף הכולל את שלב ב' לא תהייה לרמגור זכויות ניהול או הצבעה כלשהן. כן מוסכם בזה כי פאר חוכל, אם תרצה בכך, ליתן לשלב ב' שם שונה ואין חובה כי ייקרא "בית התאומים".

15. הצדדים מבקשים מכב' הכורר כי יתן למוסכם תוקף של פסק בוררות כאשר כל צד מהצדדים נושא בהוצאותיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

~~המחלקה הכלכלית~~

ולראי

באר התאומים

פאר הוועט (ירושלם) 1994 בע"מ

24.07.03/18 ת.

Type text here

כללי-3-69/7008

הסכם

שנערך ונחתם ביום 24 חודש 04 שנה 2003

בין: פאר התאומים (ירושלים) בע"מ
ח.פ. 51202047
מרחוב ז'בוטינסקי 1 רמת-גן

להלן: "פאר התאומים" - מצד אחד

לבין: רמגור השקעות בע"מ
ח.צ. 53-003098-2
מרחוב כנפי נשרים 15, ירושלים

להלן: "רמגור" - מצד שני

הואיל: וביום 24/07/03 נערך ונחתם בין הצדדים הסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק בוררות ע"י הבורר עו"ד יעקב אמסטר (להלן: "ההסדר").

והואיל: ובחתימתו לסעיף 7 להסדר הוסכם בין הצדדים לחלק את החניון ביניהם עפ"י הסכם נפרד ותשריט שיצורף אליו כפי שיקבע בתוראות ההסכם שייחתם בין הצדדים כאמור.

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

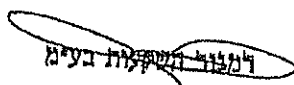
1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקתו תטאין.
2. הוסכם בזה לחלק את החניון הנמצא בגוש 30262 והידוע גם כמגרש 21 בתוכנית מפורטת מס' 1346 אי בהתאם לת.ב.ע. 3073 ולתכנית מתאר ירושלים מס' 62 (רח' כנפי נשרים 15-13 ירושלים) (להלן: "החניון") וזאת באופן כמפורט להלן:
- א. החניות המסומנות ב יחיד בתשריט הרצ"ב להסכם זה כ"נספת א"י" חן החניות השייכות ושיהיו שייכות לרמגור.
3. חלוקה זו תינה חלוקה סופית ומוחלטת והחניות השייכות לרמגור מהוות מיצוי מלא סופי ומוחלט של מקומות החניה לחן זכאית רמגור.
4. למען הסר ספק האמור בהסדר כולו, ובמיוחד בסעיף 7 ו - 4 להסדר ותנאים השונים הקבועים בו נשארים בעינם ואין באמור בהסכם הנוכחי כדי לשנות דבר וחצי דבר בענין זה.
5. כל צד יהיה רשאי לעשות בחניות שבבעלותו כל שימוש המותר עפ"י דין אך למען הסר כל ספק כל בנייה וחוספח ואף פתיחה ואף סגירה ושאן ביטול חניה מעשה אך ורק עפ"י דין ועפ"י כל היתר שיצורף.

פאר התאומים
ירושלים 1994 בע"מ

רמגור השקעות בע"מ

6. אין באמור בהסכם זה כדי לקבוע דבר וחצי דבר בכל תנוע לדרך הפעלת החניון ואז חלוקת הוצאות הפעלתו והסכם זה נועד אך ורק לקבוע חלוקת החניון בין הצדדים (להוציא את חתניות שנמכרו לרוכשים שונים).

ולראיה באו הצדדים על החתום


רמגור תשקעות בע"מ

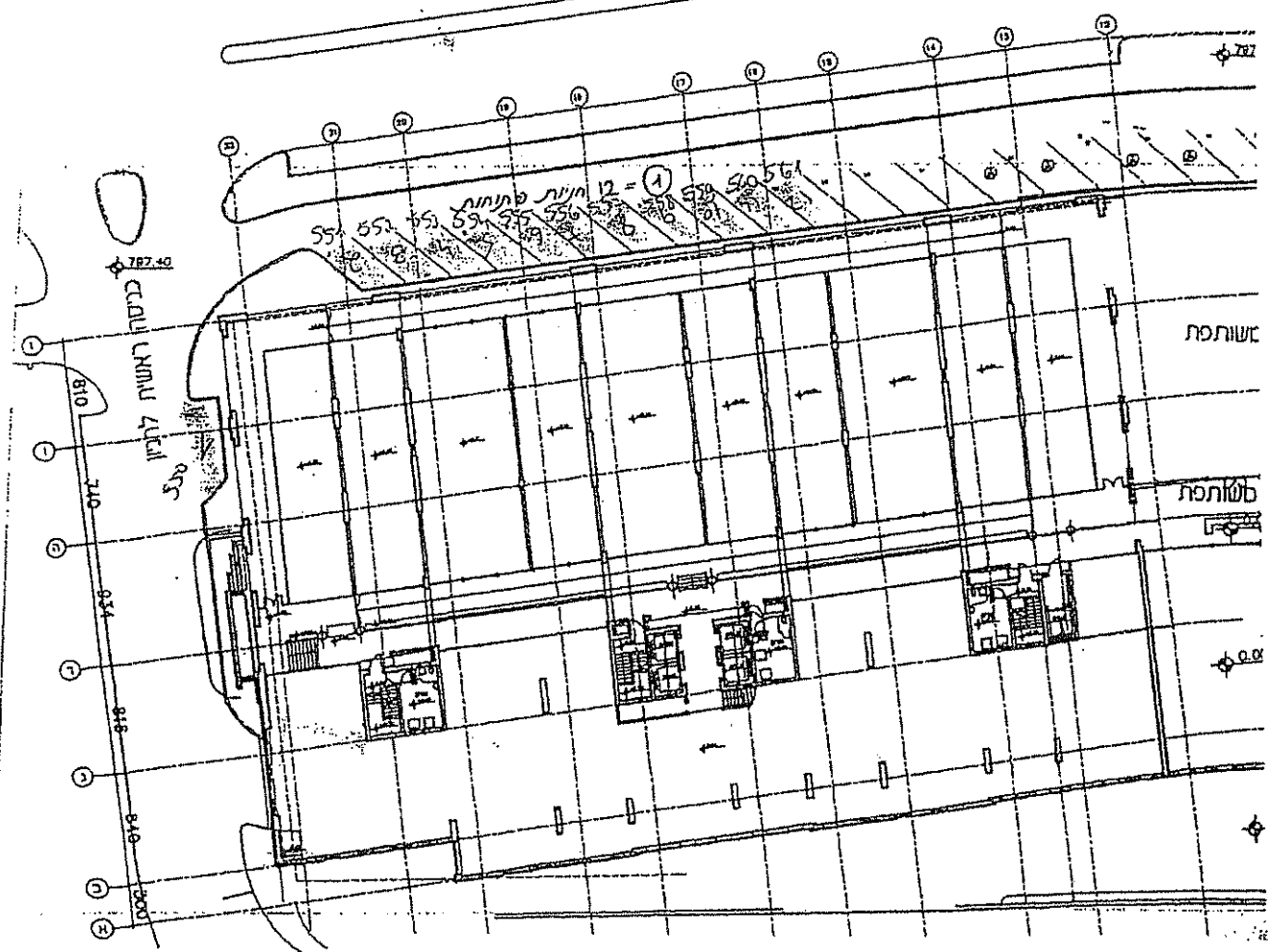

פאר התאומים
ירושלים (1994) בע"מ
פאר התאומים

סדרה ארבעה בקומה קרקע: 12 חניות (1 חניה סה"כ) - מול המבנה (זהב/אס) :
 11 מול החניות במסחר

סה"כ ארבעה בקומה 1 - 42	3	אין	39 חניות
סה"כ ארבעה בקומה 2 - 48	3	אין	39 חניות
סה"כ חניות ארבעה 90			
סה"כ חניות 85	2	סה"כ חניות	87
סה"כ חניות 96	11	סה"כ חניות	96
סה"כ חניות 107		סה"כ חניות	107

המבנה - ארבעה חניות מתחת לפני בילוי

קומה כביש - סוף נתיב



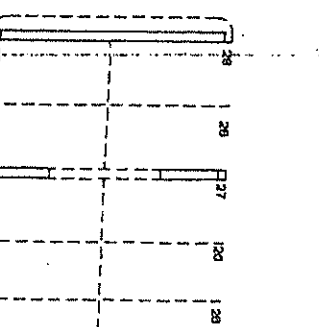
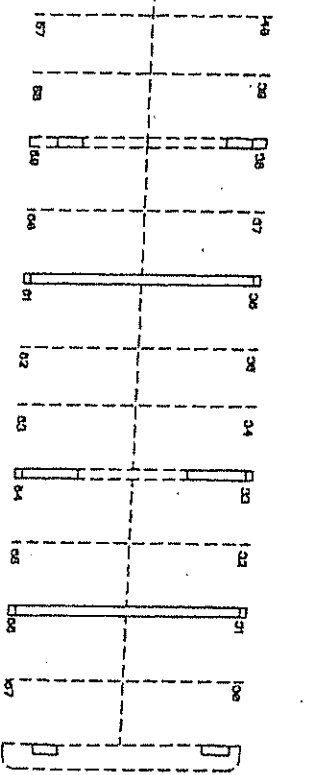
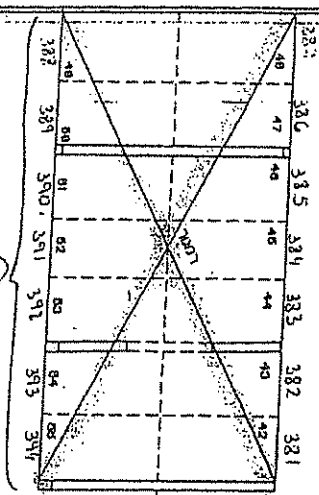
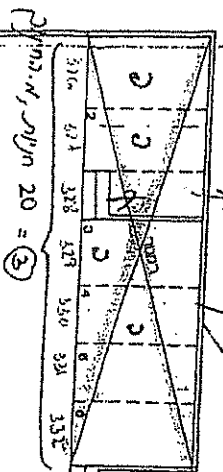
1.9.03 בית המגורים
 שטח קסת קרקע עליזה:
 א. שטח שוק:
 חנויות קסנות: 839.36 מ"ר
 סרכול: 1,971.87 מ"ר נטו
 סה"כ שטח שוק:
 ב. שטח פירים ומעברים ציבוריים:
 ג. שטח שטח בית: 2,811.23 מ"ר
 389.03 מ"ר
 2,200.26 מ"ר

רמגה השקעות בע"מ

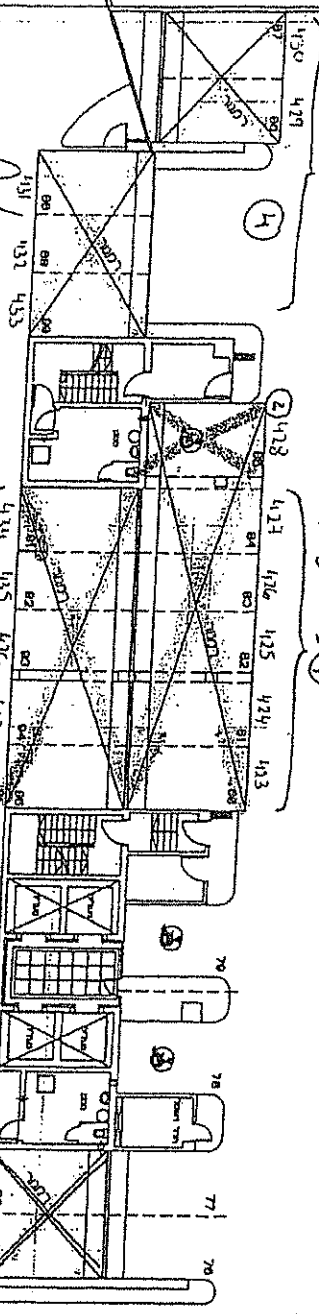
תכנית

תכנית חנות רמזור

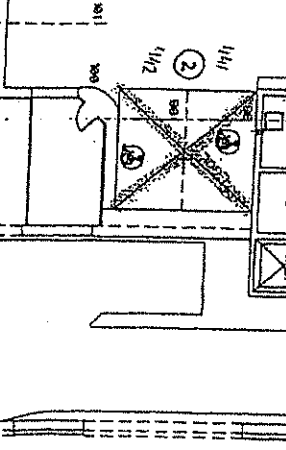
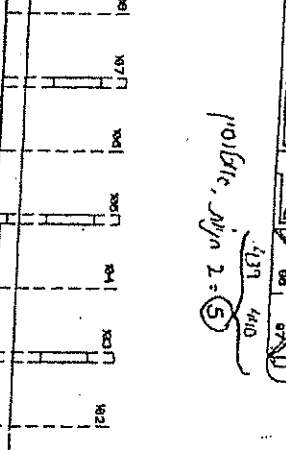
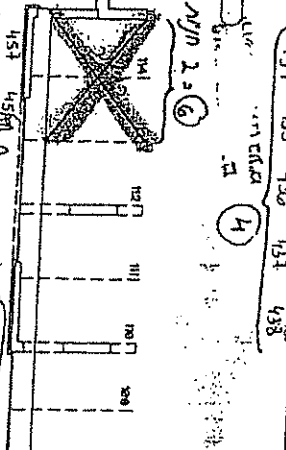
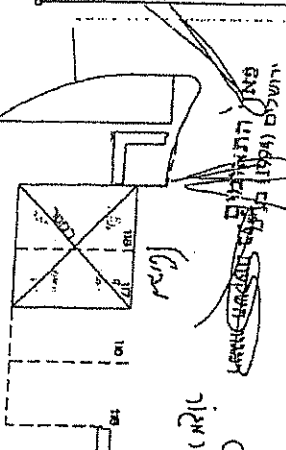
מסלולי תנועת הרכב



מסלולי תנועת הרכב

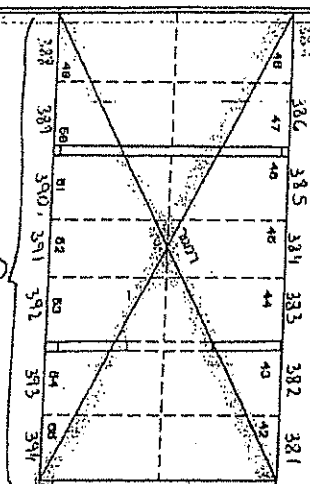
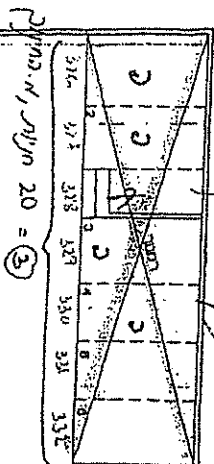


מסלולי תנועת הרכב

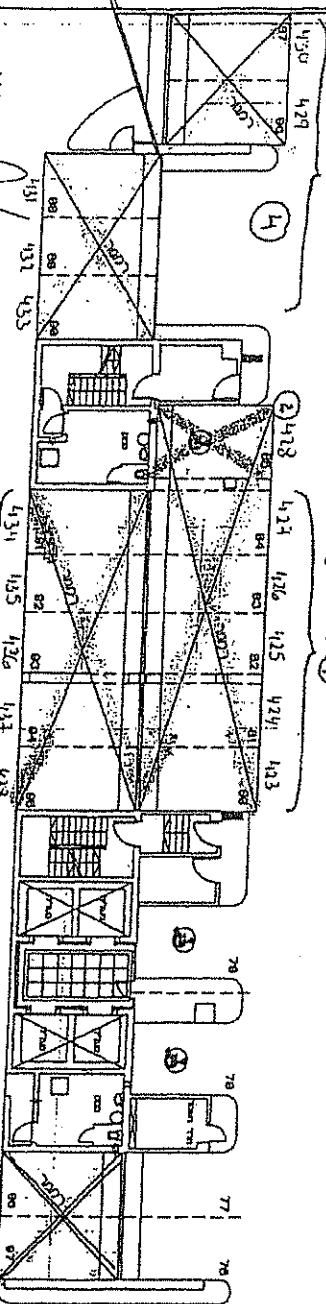


תכנית חנות רמקור

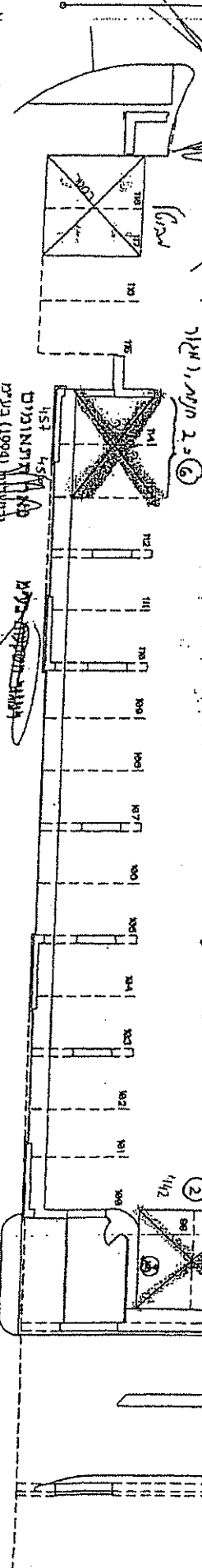
מחיר: 4.500 ₪



מחיר: 15 = 4

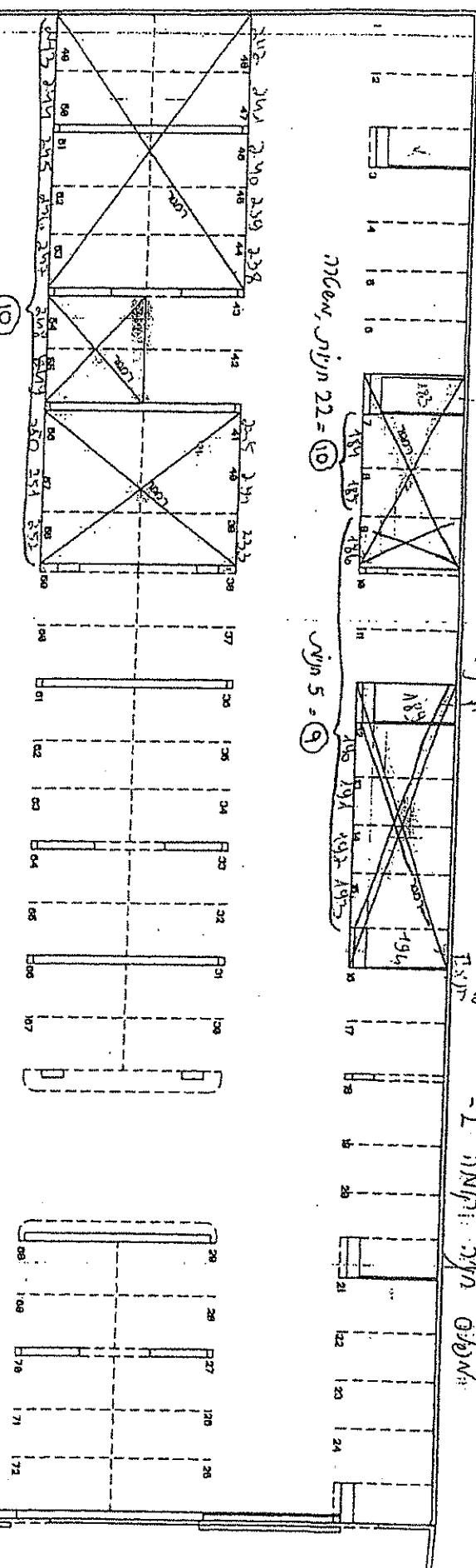


מחיר: 2 = 5

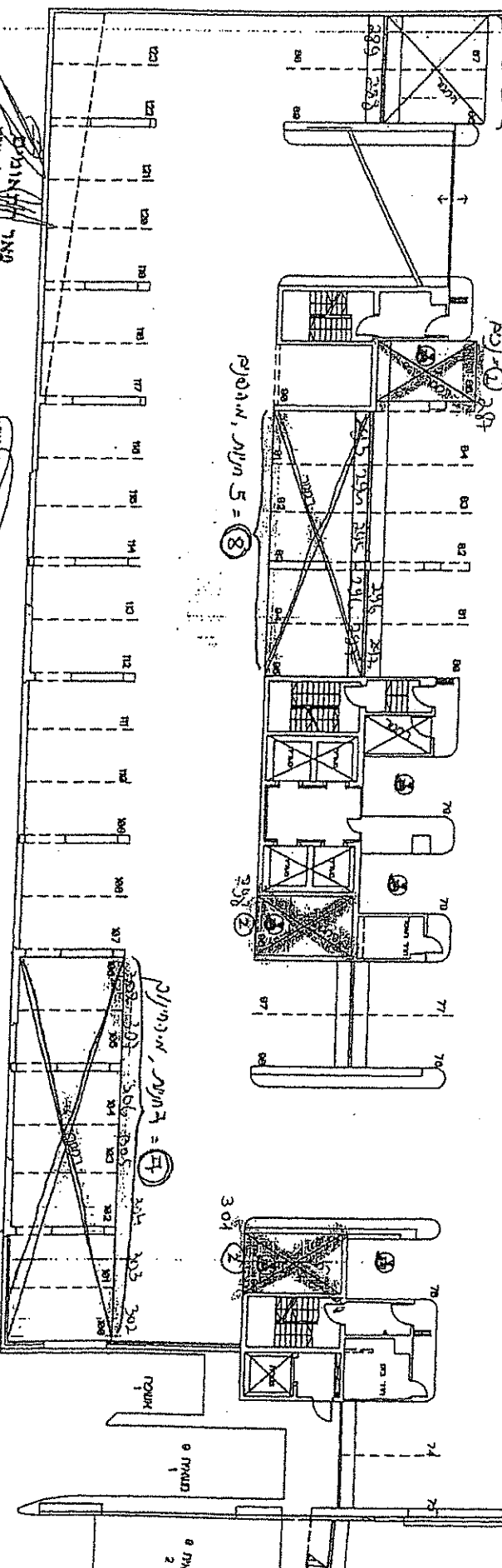


מבנית חנות דמטר פסל חלף
מבנים חנות וקניינה 2

מסלול, חנות 22 = 10
חנות 5 = 9



מסלול, חנות 5 = 8



הסכם מכר

שנערך ונחתם בירושלים ביום 18 לחודש ספטמבר שנת 2019

בין: רמגור השקעות בע"מ

מס' חברה 520030982

מרחוב כנפי נשרים 15 ירושלים

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: א.ר. ראם פרויקטים בע"מ

מס' חברה 515941193

מרחוב הרברט סמואל 36 תל אביב

(להלן: "הקונה")

מצד שני

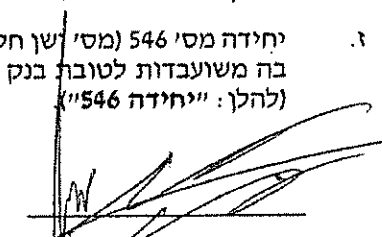
הואיל:

והמוכר מצהיר כי הינו בעל הזכות להירשם כבעלים ובעל זכויות חכירה או חכירת משנה רשומה עפ"י שטר מס' 7568/2004/1000 לתקופה של 999 שנה החל מיום רישום החכירה 15/01/1995, ללא הגבלה בהעברה ובירושה - בממכר (כהגדרתו להלן) הכולל את כל יחידות המוכר הנמכרות כמפורט להלן והמצויות בבנין הידוע כ"בית-התאומים", הנמצא ברחוב כנפי נשרים 15 בגבעת-שאול בירושלים (להלן: "הבנין") הבנוי על החלק המערבי של חלקה 171 בגוש 30262 (להלן: "המקרקעין") וכי לטובת המוכר רשומה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה מיום 21/4/2004 עפ"י שטר מס' 7568/2004/1004 (עפ"י תנאי שטר מקורי מס' 17039/1994/0);

ואלה היחידות:

- א. יחידה מס' 474 (מס' ישן מ' 20) בקומת הקרקע של הבנין בשטח של כ- 385 מ"ר (נטו) + גלריה בשטח של כ- 298 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 474").
- ב. יחידה מס' 475 (מס' ישן מ' 11) בקומת הקרקע של הבנין בשטח של כ- 415 מ"ר (נטו) + גלריה בשטח של כ- 320 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 475").
- ג. יחידה מס' 528 (מס' ישן 51) בקומה 3 של הבנין בשטח של כ- 115 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "יחידה 528").
- ד. יחידה מס' 531 (מס' ישן 53) בקומה 3 של הבנין בשטח של כ- 243 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 531").
- ה. יחידה מס' 532 (מס' ישן 54) בקומה 3 של הבנין בשטח של כ- 362 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 532"). מובהר בזה כי שטח יחידה 532 כולל שטח מסדרון כמסומן בתשריט **נספח כ'** שצורף פיזית ליחידה 532 ואשר המוכר עושה בו שימוש, אך קיימת אפשרות שבעת רישום זכויות, תרשם יחידה 532 ללא המסדרון כולו או חלקו.
- ו. יחידה מס' 535 (מס' ישן 56) בקומה 3 של הבנין בשטח של כ- 115 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 535").
- ז. יחידה מס' 546 (מס' ישן חלק מ- 61) בקומה 4 של הבנין בשטח של כ- 362 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 546").


א.ר. ראם פרויקטים בע"מ


רמגור השקעות בע"מ

ח. יחידה מס' 547 (מס' ישן חלק מ- 61) בקומה 4 של הבנין בשטח של כ- 780 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 547").

ט. יחידה מס' 548 (מס' ישן חלק מ- 61) בקומה 4 של הבנין בשטח של כ- 995 מ"ר (נטו), שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת למדינת ישראל/ממשלת ישראל (להלן: "יחידה 548").

י. 96 מקומות חניה, שהזכויות בהם משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, כמפורט להלן:

• 12 מקומות חניה חיצוניים לא מקורים בחזית המקרקעין ברחוב בית הדפוס מס' 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 ו- 561, כאשר 11 מקומות חניה מוחזקים על ידי אחרים ללא תמורה, בהסכמי ברשות (להלן: "החניות הלא מקורות").

• 78 מקומות חניה רגילים כמפורט להלן:

○ 39 מקומות חניה מס' 326, 327, 329, 330, 331, 332, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 445, 456, 457 בקומת חניון מינוס 1.

○ 39 מקומות חניה מס' 184, 185, 186, 190, 191, 192, 193, 233, 234, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 288, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 בקומת חניון מינוס 2.

• 6 מקומות חניה לנכים כמפורט להלן:

○ 3 מקומות חניה לנכים מס' 428, 441 ו- 442 בקומת חניון מינוס 1.

○ 3 מקומות חניה לנכים מס' 287, 298 ו- 301 בקומת חניון מינוס 2.

יא. יחידה מס' 328 בשטח של כ- 9.50 מ"ר בקומת חניון מינוס 1- המהווה מחסן שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת לעמותת מתנת חיים 580506889 עד ליום 31/7/2019.

יב. יחידה מס' 183 בשטח של כ- 9.50 מ"ר בקומת חניון מינוס 2- המהווה מחסן שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומוחזקת על ידי המוכר.

יג. יחידה מס' 189 בשטח של כ- 9.50 מ"ר בקומת חניון מינוס 2- המהווה מחסן שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומוחזקת על ידי המוכר.

יד. יחידה מס' 194 בשטח של כ- 9.50 מ"ר בקומת חניון מינוס 2- המהווה מחסן שהזכויות בה משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומושכרת ל"בוטיק הצעצועים" כפיר גבאי ת.ז. 065751281 עד ליום 31/12/2019.

"נטו" – שטח רצפת היחידה כולל את כל השטח שמתחת למחיצות הפנים וקירות החוץ, לרבות הקירות הגובלים במעברים הציבוריים ומחיצות השטח מתחת לקירות הגובלים עם יחידות שכנות ו/או חללים ציבוריים, ואינם כוללים גוזזטראות (מרפסות לא מקורות)

כל היחידות כמפורט בס"ק א'-י"ד לעיל, יקראו לעיל ולהלן: "היחידות".

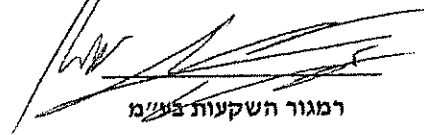
והמוכרת מצהירה, כי רישום הזכויות בבנין מתנהל על ידי פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ חברה מס' 512020470 (להלן: "פאר התאומים") ו/או המוכר, אשר עד ונכון למועד חתימת הסכם זה, מנהלת את רישום הזכויות בבנין באמצעות משרד עו"ד ננר את ננר (להלן: "החברה הרושמת");

נסח מלשכת רישום מקרקעין מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח א'.

אישורי זכויות עדכניים ליום 9/9/2019 של החברה הרושמת מצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח ב'. באישור הזכויות נספח ב' נרשמה יחידה 572 בטעות כחניית נכים בעוד שמדובר בחדר טכני שהזכויות לגביו הינן כמפורט בסעיף 1.3.6 להלן.



א.ר. ראם מוויקטיס בע"מ



רמגור השקעות בע"מ

והואיל:

תשריטי היחידות המהוות את הממכר והמסומנות על גבי התשריט בהתאם למספרים המפורטים בהואיל הראשון להסכם זה, מצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ג'**.

הצדדים מאשרים בזאת, כי רישום חכירות על שם הקונה ביחידות, לכשיבוצע, יבוצע בהתאם לתשריטי חכירה עדכניים שהוזמנו/יוזמו על ידי פאר התאומים ו/או המוכר וטרם התקבלו אצל המוכר (להלן: "**התשריטים החדשים**"). התשריטים החדשים יוכנו כך ששטחי המסדרונות המסומנים בנספח ג', יוותרו ככל הניתן כפי שמסומנים בנספח ג'. חרף האמור, ידוע לקונה כי יתכן שבהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הדין, יבוצע שינוי בשטחי המסדרונות בתשריטים החדשים, כך שיותאמו לשטחי המסדרונות כפי שמופיעים בתשריט היתר הבניה המצורף **נספח ג' 1**, ומסומנים בו במספרים 19, 20 ו- 21. כפועל יוצא ייתכן שבמועד רישום החכירות בלשכת רישום המקרקעין שטחי המסדרונות המסומנים בהיתרי הבניה לא ירשמו כחלק מהיחידות. המוכר יפעל במשותף עם הקונה, במטרה לגרום לכך שרישומי חכירות המשנה ביחס ליחידות יהיו תואמים ככל הניתן את הסכם הפשרה שבין המוכר לבין פאר התאומים **נספח י"ד** ועד כמה שניתן יהיו על בסיס התשריט **נספח ג'**.

והמוכר מצהיר כי היחידות וכל זכויותיו בהן ובממכר, נקיות וחופשיות למעט:

והואיל:

(א) התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "**בנק מזרחי טפחות**") על יחידות 474 ו- 475 בגינה נרשמה לטובת בנק מזרחי טפחות הערת אזהרה לפי שטר מס' 5768/2004/1041 מיום 21/4/2004 בתנאי שטר מקורי 6714/2002/1 (להלן: "**הערת האזהרה**") וכן שעבודים מס' 49 ו- 50 הרשומים ברשם החברות לטובת בנק מזרחי טפחות (להלן: "**השעבודים לטובת בנק מזרחי טפחות**"). להסכם זה מצורף כחלק בלתי נפרד ממנו, ומסומן **נספח ד' 1** מכתב כוונות של בנק מזרחי טפחות, המאשר כי כנגד קבלת סך של 1,253,345 ₪, יעביר בנק מזרחי טפחות את המסמכים הדרושים לצורך ביטול ומחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין ובחברה הרושמת ולצורך ביטול ומחיקת השעבודים הקיימים ברשם החברות (להלן: "**מכתב כוונות מזרחי טפחות**").

(ב) התחייבות חוזית לרישום משכנתא/ות בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ושעבודים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "**בנק דיסקונט**"). ידוע לקונה כי שעבודים מס' 45, 46, 47 ו- 48 היו הרשומים ברשם החברות לטובת בנק דיסקונט וכן כי היתה רשומה לטובת בנק דיסקונט משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות המוכר במקרקעין (להלן: "**השעבודים לטובת בנק דיסקונט**"). אולם מסיבה שאינה ידועה למוכר, השעבודים לטובת בנק דיסקונט נמחקו חד צדדית על-ידי בנק דיסקונט מרישומי רשם החברות ומנסח הרישום. יחד עם זאת ולאור התחייבות חוזית של המוכר כלפי בנק דיסקונט, מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו, ומסומן **נספח ד' 2** מכתב כוונות של בנק דיסקונט, המאשר כי כנגד הפקדת סך של 11,700,000 ₪ ישירות לחשבון מס' 51164, המתנהל על שם המוכר בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, סניף ראשי תל אביב (מס' סניף 010), יעביר בנק דיסקונט את כל המסמכים הדרושים לצורך הסרת המשכנתא והשעבודים הרשומים לטובת בנק דיסקונט בלשכת רישום מקרקעין, בחברה הרושמת וברשם החברות (להלן: "**מכתב כוונות דיסקונט**").

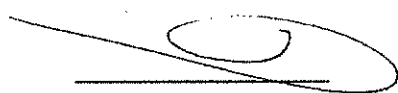
(ג) שכירויות בלתי מוגנות על פי הסכמי שכירות מתאריכים שונים כמפורט בטבלה ובהסכמי השכירות והסכמי הניהול המצורפים לה - **נספח ה'**, במסגרתם התחייב המוכר להשכיר למשרדי ממשלה שונים את היחידות השונות ולהעניק ביחס ליחידות המושכרות גם שירותי תחזוקה ו/או נקיון.

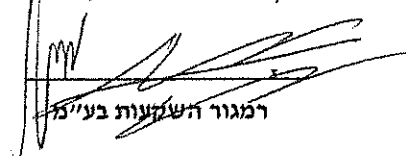
(ד) הסכמי בר רשות עם מחזיקים שונים המחזיקים ב - 11 מתוך 12 החניות הלא מקורות הממוקמות בחזית לרחוב כנפי נשרים, יחידות מס' 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 ו- 561 כמפורט בהסכמי בר רשות **נספח ו'**. ידוע לקונה כי על יסוד הסכמי בר הרשות שנחתמו כאמור, לא ניתן ליחד חניה לא מקורה מסוימת למחזיק מסוים.

(ה) הסכמי שימוש בחניות מקורות כמפורט בטבלה ובהסכמי השימוש בחניה המצורפים לה - **נספח ז'**.

והואיל:

ידוע לקונה שהסכם השכירות עם מדינת ישראל באמצעות מנהל נכסי הדיור הממשלתי ביחס ליחידה 531 (חוזה שנחתם ביום 20/5/1999 (חוזה מס' 2005320) ותקפו הווארד ביום 5/8/2013 וביחס לשטח בן 141 מ"ר אוחד עם חוזה שכירות מיום 1/6/2000 (חוזה מס' 2005630) - כולל התחייבות להשכרת שטח גדול יותר מיחידה 531 הנ"ל וכי השטח המושכר למדינת ישראל מהווה את שטח יחידה 531 שחובר לחלק מיחידה סמוכה מס' 534 אשר הזכויות בה שייכות לסוכת דוד בע"מ (להלן: "**סוכת דוד**") במסגרת חוזה שמספרו 2005320, וכי המוכר שוכר מסוכת דוד את יחידה 534 כולה ומשכיר את החלק המסומן כ- 534/2 ביחד עם יחידה 531;


א.ר. ראם פרויקטים בע"מ


רמגור השקעות בע"מ

- 1.3.8 "יחידות הצדדים השלישיים" – כל יתר היחידות בבניין שאינן חלק מהממכר, המצויות בבניין, על הצמודותיהן.
- 1.3.9 "נקיות וחופשיות": או כל הטיה אחרת של מונח זה, משמעו - חופשי ונקי מכל תביעה ו/או חוב ו/או עיקול ו/או הערה (למעט הערות מכח דיני התכנון והבניה כמפורט בנסח הרישום) ו/או צו ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתה ו/או זכויות דיירים מוגנים, שוכרים או מחזיקים שאינם נזכרים בהסכם זה ו/או זכויות צד ג' כלשהן שאינן נזכרות בהסכם זה, מכל מין וסוג שהוא, למעט מכח זיקת הנאה רשומה לפי שטר 7568/2004/6 מיום 21/4/2004 לטובת חלקה 159 בגוש 30264;
- 1.3.10 "אישור העירייה": אישור עיריית ירושלים, לרבות בגין תשלום ו/או פטור מתשלום היטל השבחה, בתוקף עד למועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, בגין היחידות הנמכרות במסגרת הסכם זה.
- 1.3.11 "מסירת החזקה" / "המסירה" / "מועד המסירה": כמפורט בסעיף 9 להסכם זה.
- 1.3.12 "ב"כ המוכר": עו"ד כרמית שמחיוף-זרצקי ממשרד עו"ד שמחיוף, במברגר ושות'.
- 1.3.13 "ב"כ הקונה" - עו"ד רועי נימצוביץ ממשרד עו"ד אבי נימצוביץ.
- 1.4 חלוקת הסכם זה לפרקים ולנספחים וכן מתן כותרות לפרקי ההסכם נעשו מטעמי נוחות בלבד ואין להשתמש בהם לצורכי פרשנות.

2. המכירה

המוכר מוכר בזה לקונה, והקונה קונה בזאת מן המוכר את כל זכויותיו והתחייבויותיו (התחייבויות שמועד ביצוען החל ממועד מסירת החזקה בלבד, אלא אם צוין אחרת, באופן מפורש, בהסכם זה) של המוכר בממכר ובכל היחידות כהגדרתן לעיל, שנכון למועד חתימת הסכם זה הינן זכויות חכירה ראשית ל-999 שנים החל מיום 15/1/1995 כמפורט במבוא להסכם זה, במצבן הקיים as is במועד חתימת הסכם זה. כן מצהיר ומתחייב המוכר, כי בכפוף להוראות הסכם זה, ירשום על שם הקונה את הזכויות ביחידות המהוות את הממכר ברישומי החברה הרושמת, כשהן נקיות וחופשיות (למעט בעטיו של הקונה). בנוסף ובכפוף לתשלום מלוא התמורה המוכר ימחה לקונה את זכויות המוכר בחלקים נוספים של הבניין כהגדרת מונח זה בסעיף 1.3.4 לעיל. מובהר, כי לאור העובדה שהמוכר מכר יחידות שונות בבניין לצדדי ג' ואלו מחזיקים כיום בחלק מיחידות הצדדים השלישיים בבניין, לא יהיה ברכישת זכויותיו של המוכר בבניין על ידי הקונה כדי להמחות ו/או להעביר לקונה איוז מהתחייבויותיו ו/או זכויותיו של המוכר כלפי רוכשי יחידות הצדדים השלישיים (אשר אינן חלק מהממכר עפ"י הסכם זה).

3. הצהרות המוכר

- 3.1 המוכר מצהיר כי הוא בעל הזכות הבלעדית להירשם כחוכר של הממכר והנו בעל זכויות החכירה הראשית, ללא הגבלה בהעברה, ביחס למחצית הזכויות במקרקעין (במושע) לתקופה של 999 שנים החל מיום 15/1/1995.
- 3.2 המוכר מצהיר כי הוא בעל זכות החזקה המשפטית הבלעדית בממכר וכן בעל הזכויות הבלעדי כלפי שוכרי היחידות בממכר מכח הסכמי השכירות (כהגדרתם בהסכם זה) וכן בעל הזכויות החוזיות בחלקים נוספים של הבניין כהגדרת מונח זה בסעיף 1.3.4, ואשר לא הומחו ע"י המוכר לצד ג' כלשהו (מבלי לגרוע מהשעבודים האמורים בהסכם זה, לטובת בנק מזרחי, ובנק דיסקונט, ולשימוש צדדים שלישיים כמפורט בסעיף 1.3.5 לעיל).
- 3.3 כי זכויות הבעלות במקרקעין רשומות במלואן על שם כלכלית ירושלים בע"מ ח.צ. 52-0017070 וכי רשומה לטובת המוכר זכות חכירה על מחצית מהזכויות במקרקעין (במושע), כמפורט בנסח הרישום **נספח א'** אולם בהתאם להסכמים שנחתמו עם פאר התאומים ורוכשי יחידות הצדדים השלישיים, המוכר הינו הזכאי הבלעדי להירשם כחוכר הבלעדי והיחיד של הממכר מכוח הסכמי הרכישה עם חברת כלכלית ירושלים בע"מ ופאר התאומים וכן בהתאם להוראות פסק הבורר (מצ"ב כנספחים ט"ו).

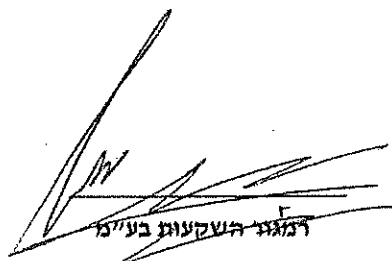
א.ר. ראם פרויקטים בע"מ

רמגור השקעות בע"מ

- 20.5 הקונה מתחייב, שהוא וכל מי שיבוא במקומו ומי שיבוא בנעליו, לא יבצע כל שינוי ו/או תוספת ביחידות ובקירות החיצוניים של איזו מהיחידות ו/או של הבנין ללא קבלת הסכמת פאר התאומים והמוכר מראש ובכתב ובכפוף לקבלת היתרים כדין. ידוע לקונה והוא מסכים לכך שלפאר התאומים ו/או למי מטעמה שמורה הזכות, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הפשרה עם פאר התאומים ובכפוף להוראות כל דין להוסיף ולבנות במקרקעין ו/או בכל חלק מהם, בין מכוח זכויות בניה קיימות ובין מכוח זכויות בניה שתאושרנה בעתיד ונכון למועד חתימת הסכם זה לקונה אין כל זכויות בבניה עתידית כאמור. הקונה מתחייב שהוא וכל מי שיבוא בנעליו לא יתנגדו, לא יפריעו ולא ימנעו בניה כאמור, בכפוף להוראות הסכם הפשרה עם פאר התאומים, וכי לא תהיה לקונה ו/או למי שיבוא בנעליו כל טענה, דרישה ו/או תביעה ביחס לבניה כאמור ובלבד שלא יחול שינוי בשטח ו/או בשימוש בשטחי הממכר. ידוע לקונה כי במסגרת הסכם הפשרה עם פאר התאומים נספח י"ד הוסכם שפאר התאומים לא תבנה בבנין ו/או על גג הבנין. הקונה מקבל על עצמו את כל התחייבויות של המוכר במסגרת הסדר הפשרה עם פאר התאומים נספח י"ד וחותרם על כתב ההתחייבות נספח כ"א. כמו-כן, הקונה מיפה בזה את כוחו של המוכר ו/או פאר התאומים ובאי כוחם לחתום בשמו ובמקומו של הקונה על כל כתב הרשאה ו/או הסכמה להוצאת היתר בניה ו/או הסכמה לבניה כאמור וכן מאשר הקונה בזאת מפורשות למוכר, לפאר התאומים ולבאי כוחם לעשות שימוש ביפוי הכוח הנוטריוני עליו יחתום הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, על מנת לחתום על כל כתב הרשאה ו/או הסכמה כאמור וכן על מנת לבטל ולהסיר כל התנגדות לבניה עתידית כאמור מצד הקונה ו/או כל מי שיבוא בנעליו.
- 20.6 ידוע לקונה כי אין בהסכם זה כדי להקנות לקונה זכויות כלשהן בשטחים אחרים בבנין שמחוץ לממכר, למעט זכות מעבר אל היחידות ומהן ולמעט זכויותיו של המוכר בממכר ובגג הבנין. מוסכם בזה כי הערת אזהרה ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא שתירשם לטובת הקונה ו/או בנק מטעמו בהתאם להוראות הסכם זה, מותנות בכך שלא יהיה בה כדי לפגוע בזכויות אחרות של המוכר בבנין ובכך שלא יהיה בה כדי לפגוע או למנוע מהמוכר לבצע כל פעולה שתידרש לו בקשר לבנין ו/או לחלקה, לרבות איחוד וחלוקה מחדש, רישום זיקות הנאה, רישום חכירות לפי תשריט ו/או רישום הבנין כבית משותף, כשפעולות אלה יבוצעו בכפוף לכך שלא יפגעו בזכויות הקונה על פי הסכם זה. מוסכם בזה כי לא תידרש הסכמת הקונה לשם כך והמוכר יוכל לעשות שימוש ביפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה ו/או ביפוי הכוח הנוטריוני שיימסר לחברה הרושמת על מנת לחתום בשם הקונה על כל המסמכים שיידרשו מבלי שיצטרך לקבל הסכמה נוספת מצד הקונה לשם כך.
- 20.7 הקונה מתחייב לעגן הוראות ביחס למגבלות החלות על היחידות כמפורט בהסכם זה, לרבות ביחס לשימושים האסורים ביחידות, בכל הסכם להענקת זכויות באיזו מהיחידות וכן מתחייב הקונה לדאוג שמי שירכוש ממנו זכויות כלשהן באיזו מהיחידות יתחייב בכתב בהתאם ויעביר את ההתחייבות גם לכל נעבר ממנו.
- 20.8 הסכם זה והנספחים לו מגבש ומבטא את מערכת היחסים, הזכויות וההתחייבויות שבין הקונה והמוכר באופן בלעדי ומוחלט.
- 20.9 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים להסכם.
- שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.
- 20.10 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.
- 20.11 לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להפיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.
- 20.12 עם חתימתו של הסכם זה בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה אחרים, בין שבעל-פה ובין שבכתב, בין המוכר לקונה - אם היו כאלה.
- 20.13 כל החיובים בגין הסכם זה הינם חיובים שלובים ומקבילים, אולם מובהר בזה כי לצדדים לא תעמוד זכות קיצוץ כלשהיא עפ"י הסכם זה.



א.ר. ראם פרויקטים בע"מ



רמת השקעות בע"מ



היתר בנייה

מספר היתר בנייה	45873
תאריך הוצאת ההיתר	

א.ק.ט.כ.א.י.ש.נ.ז.ק.ב.ע.י.מ.

מספר בקשה: 180/30264

14-09-2014

נסרק

כנפוי נשרים 18 כנפוי נשרים ירושלים - 180/30264

כתובת האתר:
גושים ותלקות:

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
פאר התאומים	ת.ד. 34288 ירושלים	180340074	
אפשטיין רנדי	רח המלך גורג 27 ירושלים	180340071	180340071
בן אברהם שמעיה	רחוב יגאל אדון 27 תל אביב	70798889	180340071

בעל
ההיתר

עורך
הבקשה

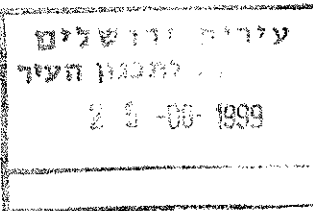
המהנדס
המתכנן

האחראי
לביצוע

על פי החלטת	רשות הרישוי מתאריך: 12/08/99
ניתן בזה היתר ל	הגשת תכנית AS KAHN לשלב א

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדיון, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הבאים:

1. היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד. על גבי התשריף
2. לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר. בטל ההיתר
3. הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר

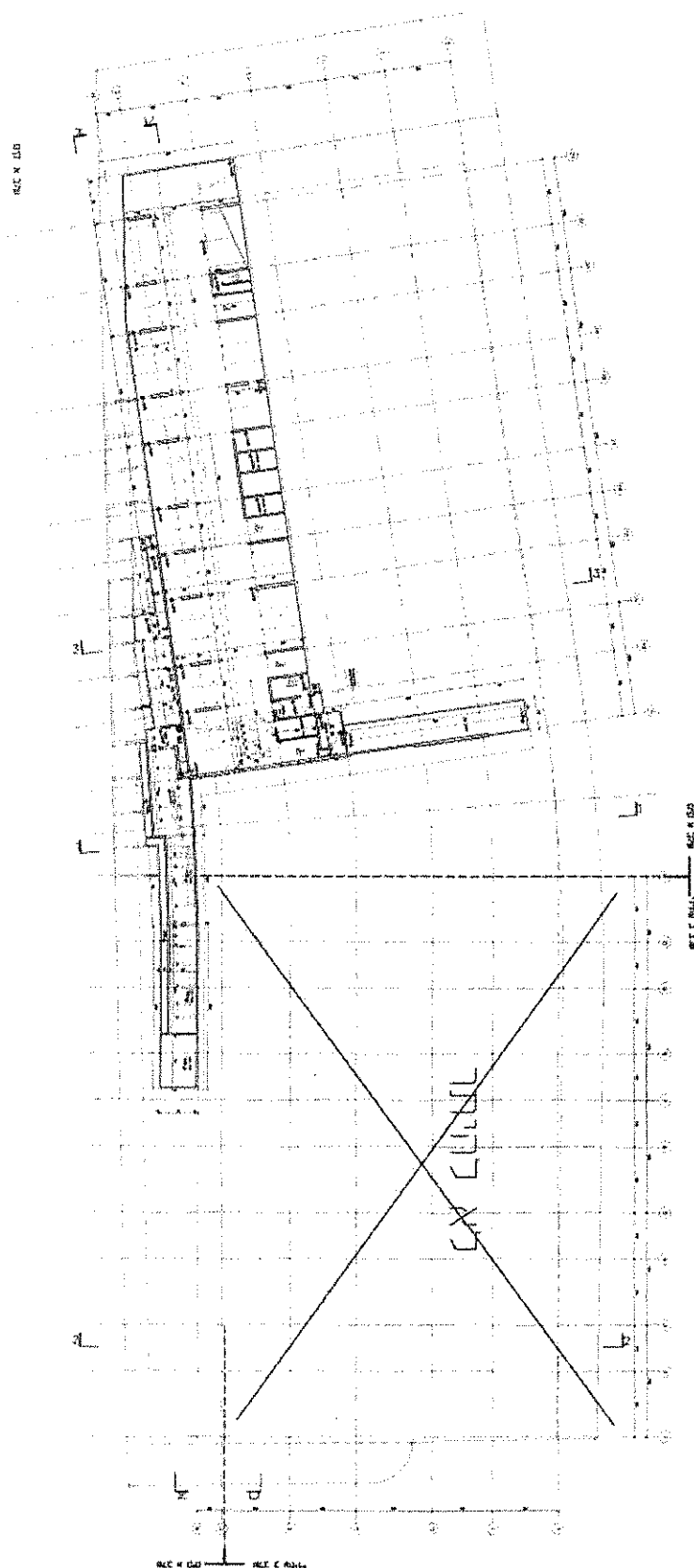


היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
מתן היתר זה אינו משחרר את בעליו מחובותיו לפי כל דין כלפי דיררים וכלפי בעלי זכות אחרים ואינו מהווה הגנה מפני זריעה אזורית כנגדו.
בעל ההיתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגלל עבודות הבנייה וכל הכרוך בכך.

מנהל המחלקה לרישוי הבנייה אני מאשר שהיתר זה ונספחיו נבדקו ונמצאו מתאימים להחלטת מוסד התכנון.	מאגיס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבנייה	חוקר משרד התכנון והבנייה
--	---------------------------------------	---	--------------------------

לוח: עותק של הנספחים שאושר ע"י מוסד התכנון והחתומים ע"י המהנדס.
83-328

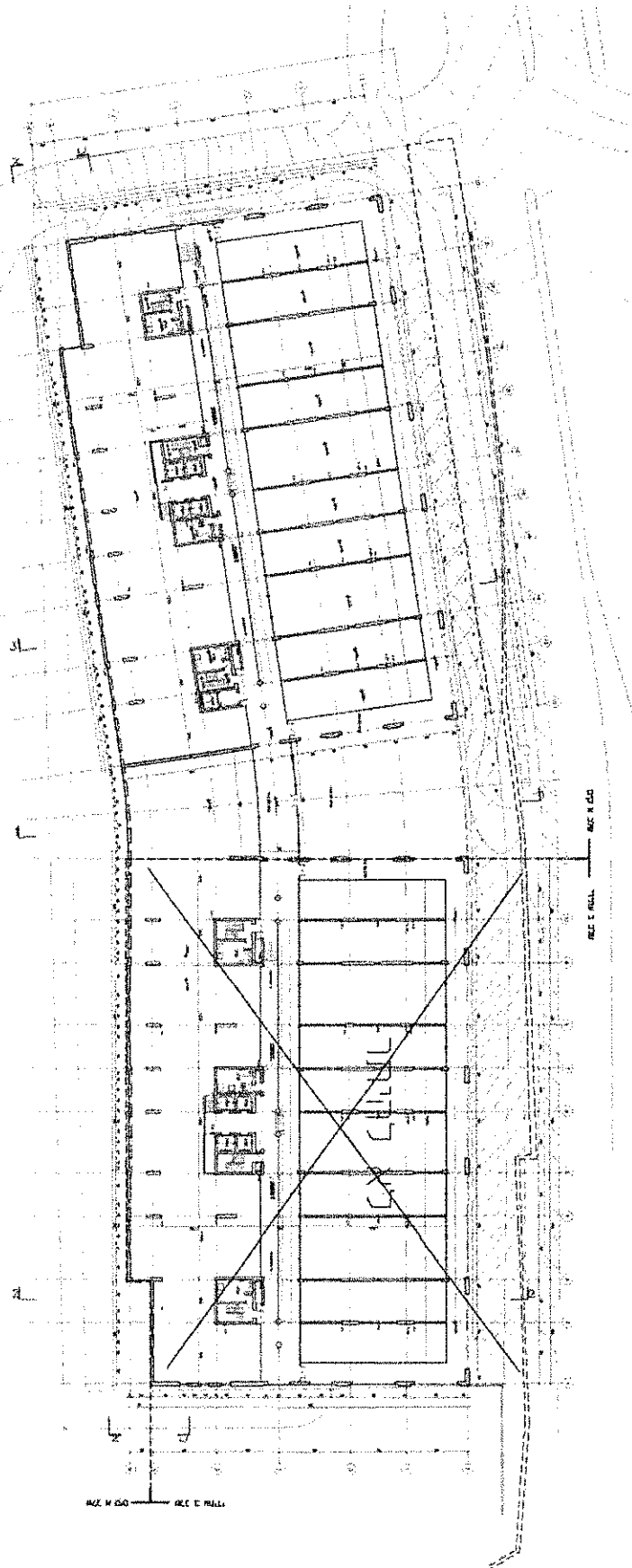
47. 1973-1974 תשנ"ג
 * 1973-1974 תשנ"ג
 48. 1973-1974 תשנ"ג



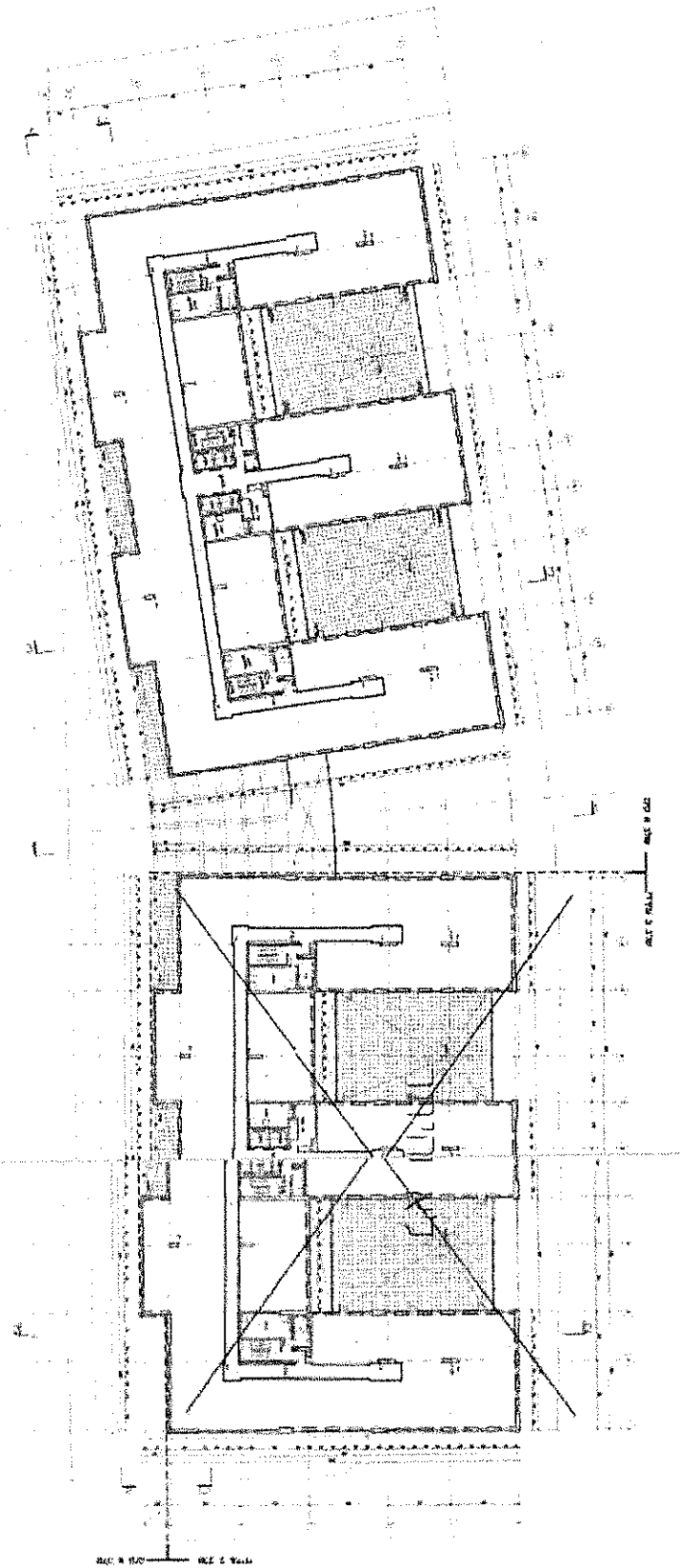
-4 תבנית תחום
 1:200

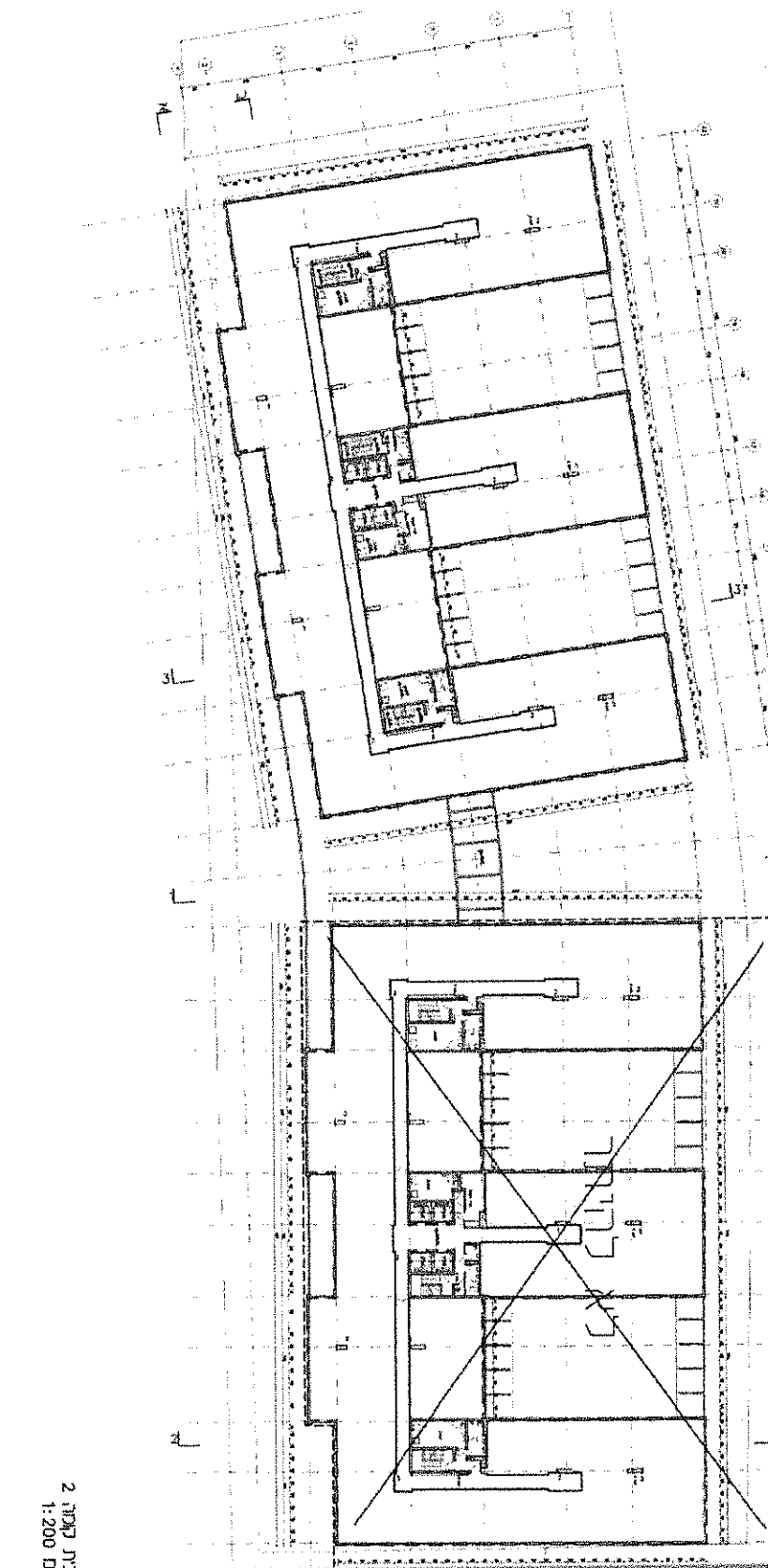
25.0000 77.00 77.00 77.00

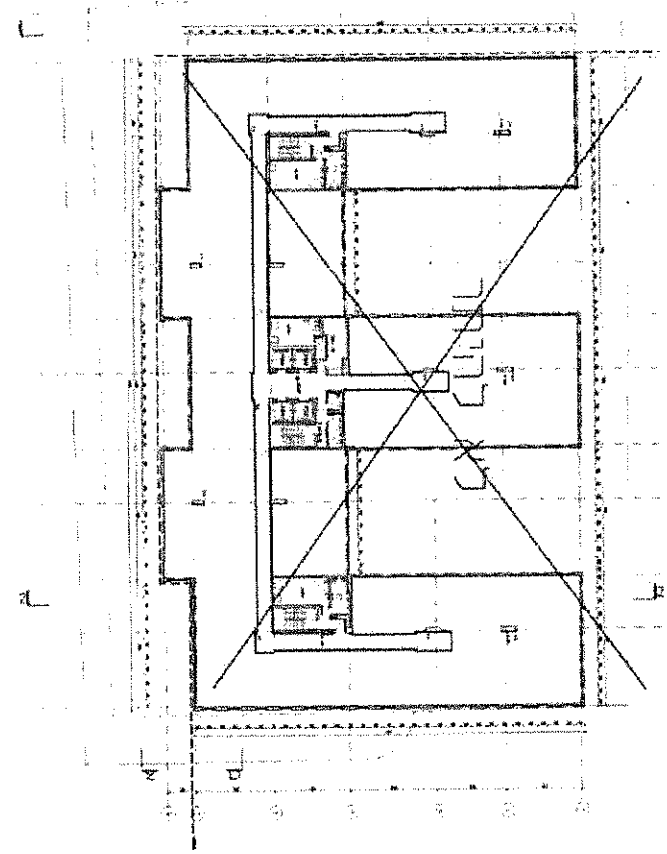
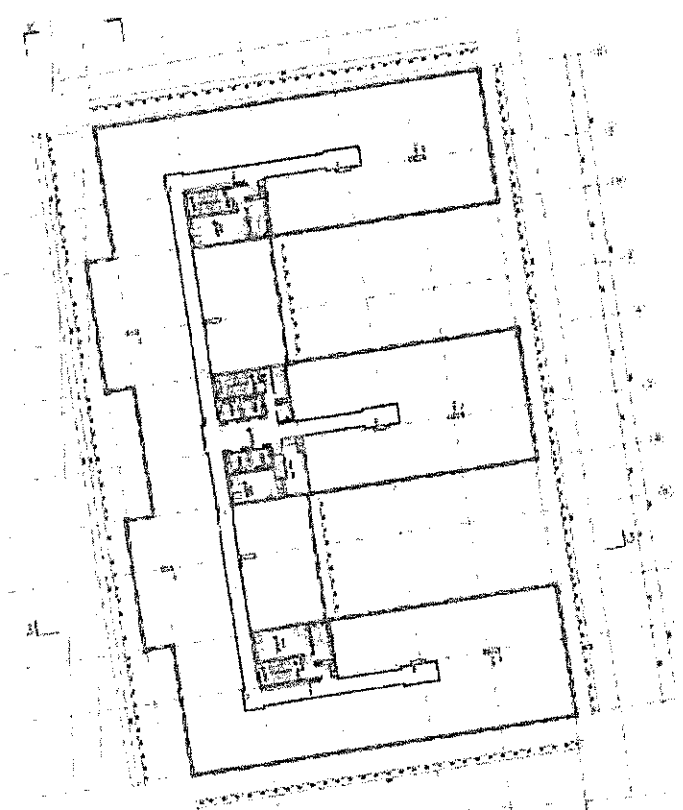
2017.07.00 77.00
1:200 77.00



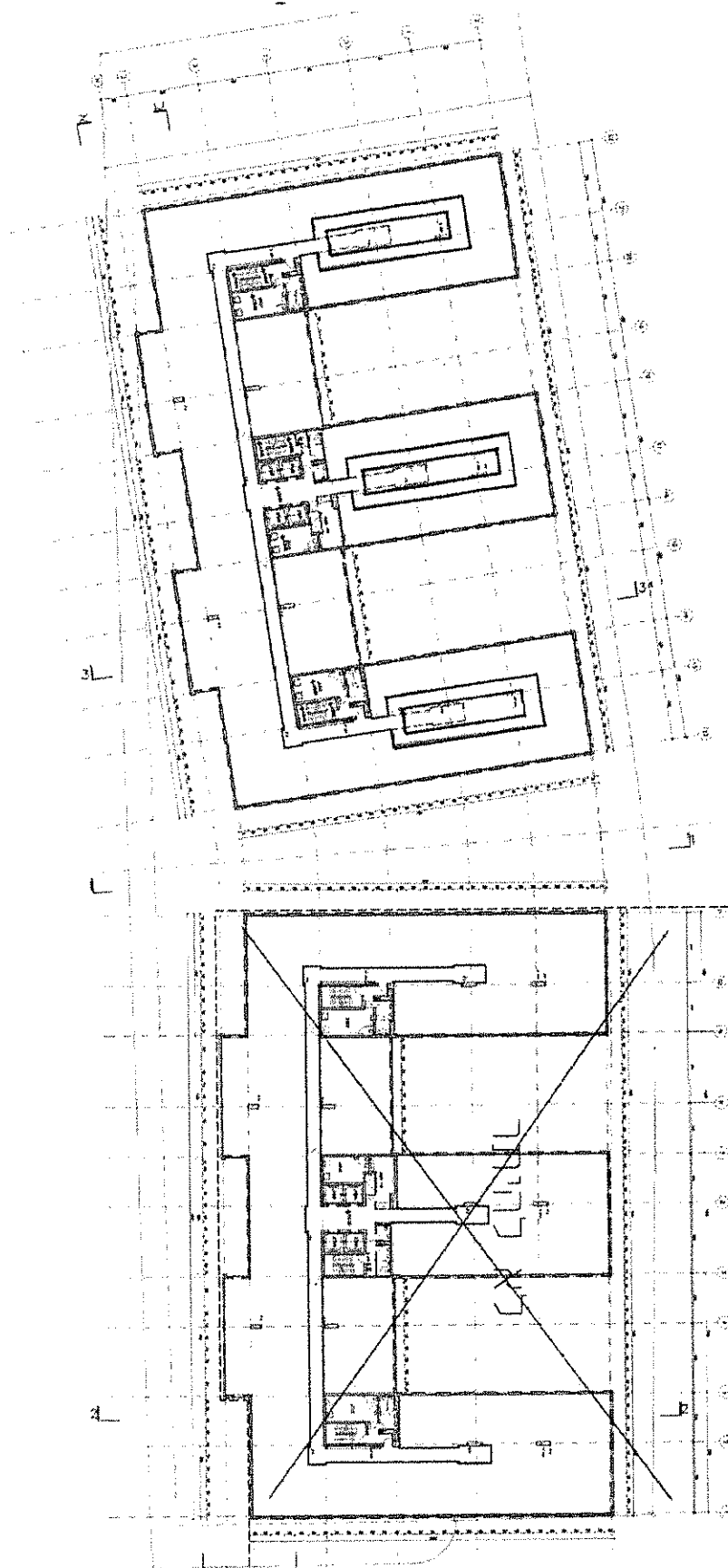
1000 1000
1:200 1000



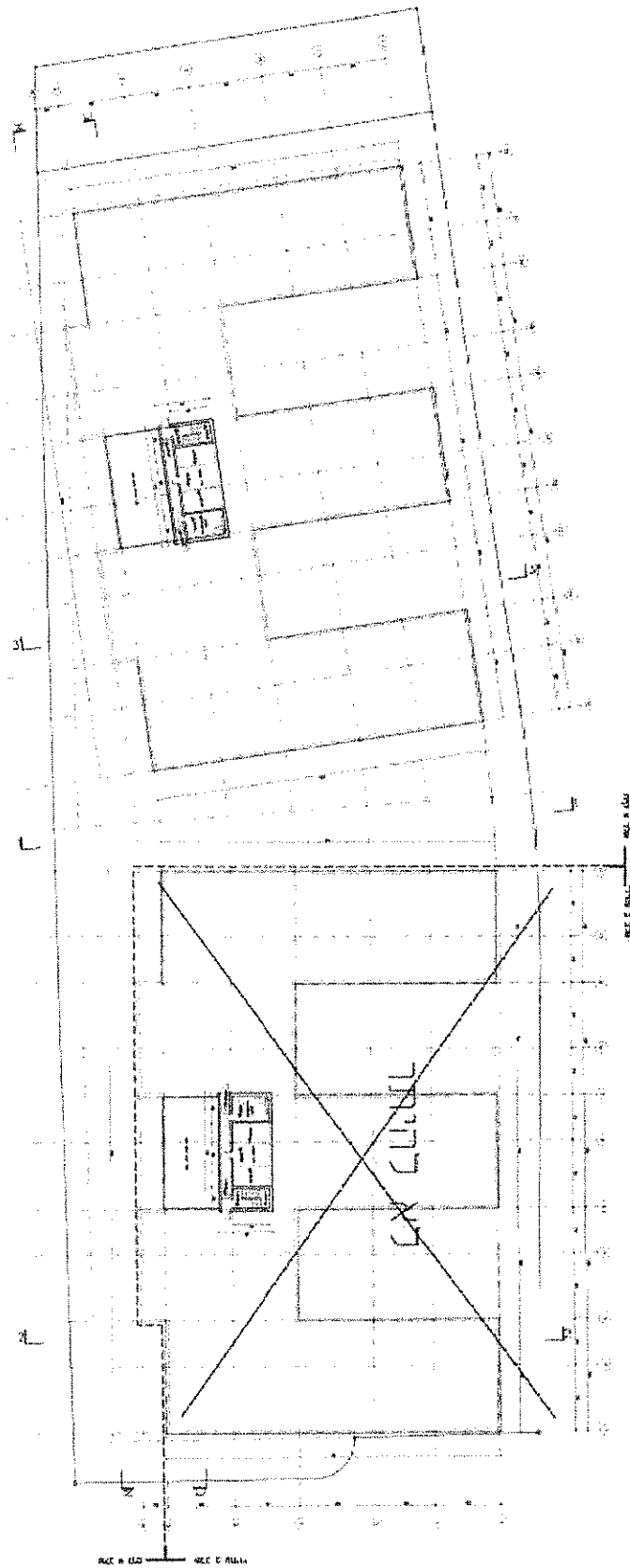




3. תוכנית
1:200 מ"מ



תכנית קומה 4
 קבר 1:200



נספח 2

אסמכתאות להמצאת ההתנגדות

עמ' 49

From: Natalie Aharon <natalie@agmon-law.co.il>
Sent: Tuesday, March 22, 2022 6:16 PM
To: MCILANIT@jerusalem.muni.il; MYOFIR@jerusalem.muni.il; rae@jerusalem.muni.il;
YKRUHAMA@jerusalem.muni.il
Cc: Kira Lerner <kira@agmon-law.co.il>
Subject: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2021/0139 - כנפי נשרים 15

שלום רב,

מצורפת התנגדות לבקשה להיתר בניה מספר 2021/0139,

אנא אשרו במייל חוזר קבלת ההתנגדות.

בברכה,

נטלי אהרון, מזכירה

אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' משרד עורכי דין

טלפון: 02-5607607 | פקס: 02-5639948

הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, ירושלים 9695101

www.agmon-law.co.il | natalie@agmon-law.co.il

תל אביב | ירושלים | באר שבע | סידני

**אגמון ושות'
רוזנברג הכהן ושות'**



המידע הכלול בתשדורת אלקטרונית זו נשלח על ידי עורך דין, ומועד להיות חסוי ולשימוש הבלעדי של הנמענים הנזכרים לעיל. אם הנמען הוא לקוח, תשדורת זו עשויה להיות למטרת מתן ייעוץ משפטי ועל כן הנה פרטית. תשדורת זו עשויה אף להכיל את תוצר עבודתו של עורך הדין. אם אינך הנמען אליו כוונה התשדורת, ראה כי כל החזקה או הפצה של תשדורת זו אסורות בהחלט. אם קיבלת את התשדורת בשוגג, אנא מחק את כל עותקיה האלקטרוניים של התשדורת, את כל צרופותיה, השמד כל העתק אחר בכל אמצעי אחסנה או הצגה שיצרת מתשדורת זו או מצרופותיה ודווח לשולח מיד. תודה

Sharon Levy

From: Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@agmon-law.co.il>

Sent: Tuesday, March 22, 2022 6:16 PM

To: Natalie Aharon

Subject: Relayed: 15 כנפי נשרים - 2021/0139 מס' להיתר בניה מס' 2021/0139 - כנפי נשרים 15

Delivery to these recipients or groups is complete, but no delivery notification was sent by the destination server:

MCILANIT@jerusalem.muni.il (MCILANIT@jerusalem.muni.il)

MYOFIR@jerusalem.muni.il (MYOFIR@jerusalem.muni.il)

rae@jerusalem.muni.il (rae@jerusalem.muni.il)

YKRUHAMA@jerusalem.muni.il (YKRUHAMA@jerusalem.muni.il)

Subject: 15 כנפי נשרים - 2021/0139 מס' להיתר בניה מס' 2021/0139 - כנפי נשרים 15

נספח 3

אישור קריאה

עמ' 52

From: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il
Sent: Sun, 27 Mar 2022 11:19:52 +0000
To: Natalie Aharon
Subject: נקרא: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2021/0139 - כנפי נשרים 15
Attachments: ATT00001

ההודעה

אל: יעקובי רוחמה

נושא: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2021/0139 - כנפי נשרים 15
18:15:58 2022 מרץ 22 שלישי: יום שלח: (UTC+02:00) Jerusalem

14:19:19 2022 מרץ 27 ראשון ב- יום ראשון (UTC+02:00) Jerusalem.

Message protected by MailGuard: e-mail anti-virus, anti-spam and content filtering.
<https://www.mailguard.com.au/mg>

[Report this message as spam](#)

נספח 4

הזמנות לדיון בהתנגדויות להיתר בניה

עמ' 54

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד
פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ
כנפי נשרים 15, ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2021/0139.00
כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 04/08/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד
אדריכל לוי יגאל
יפו 33
ירושלים 94221

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2021/0139.00
כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 04/08/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד
עו"ד בביוף יוסף
רח' כנפי נשרים 15 ירושלים בית התאומים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2021/0139.00
כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 04/08/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד
ה"ה ליס גדעון
רחוב בנימין מטודלה 18
0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2021/0139.00
כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך 04/08/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

נספח 5

**אסמכתא לשליחת הזמנות לדיון
בהתנגדויות באמצעות דואר רשום**

עמ' 59

אישור על משלוח דברי דואר רשומים			אסמכתא לשליחת הזמנות/ החלטות וועדת היתרים	
שם השולח וחתימת			2021/0139.00	
		הזמנה		
דברי דואר לנמענים שפריטיהם רשומים להלן נתקבלו למשלוח בדואר רשום לפי המספרים הבאים:				
מס' 1	שם הנמען	שם משפחה	כתובת	מספר רשום
1	בע"מ (1994)	גר התאומים ירושל	כנפי נשרים 15, ירושלים	09.22  RR233986900IL
2	יגאל	לוי	יפו 33 מרכז העיר ירושלים	09.22  RR233986935IL
3	יוסף	בביוף	רח' כנפי נשרים 15 ירושלים בית התאומים	09.22  RR233986944IL
4	גדעון	ליס	רחוב בנימין מטודלה 18 ירושלים	09.22  RR233986989IL
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				

59

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2021/0139.00
מספר

תאריך: 13/11/2022
הגשה: 11:50:16

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם המתאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
גיד לים הפקות	50320183	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
ליס	גדעון	ה"ה

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
	גבעת שאול	

ת.ד.	דירה	מספר בית

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
gidi.lis@gmail.com	050-5379886	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	רחוב בנימין מטודלה 18

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בבית

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

רחובות כנפי נשרים ובית הדפוס עמוסים בעומסי תנועה בלתי אפשריים כבר זמן רב, כל חספת עומס כלי רכב תיצור מצב בו העסקים יהפכו למשותקים. כבר היום ישנם עסקים שהעמס ופריקה הפכו לבלתי נגשים בגלל עומס יתר

יוסף בביוף ושות' משרד עורכי דין ונוטריון
JOSEF BABAIOFF AND CO. LAW OFFICE & NOTARY

JOSEF BABAIOFF	ADV. & NOTARY	עורך דין ונוטריון
NA'AMA BABAIOFF- ELBAZ	ADV. & NOTARY	עורכת דין ונוטריון

15 CANFEI NESHARIM ST. JERUSALEM 9546427	בית התאומים, רח' כנפי נשרים 15 ירושלים	טלפון:
TELEPHONE: (972-2) 6537077		02-6537077
FACSIMILE: (972-2) 6537177		פקסימיליה: 02-6537177

eMail:	yossi@babaioff-law.co.il	דואר אלקטרוני:
--------	--	----------------

ישראל, 3 מאי, 2022	לכבוד
לכבוד	המחלקה לרישוי בניה
הועדה המקומות לתכנון ולבניה ירושלים	קרית העיריה
רחוב ספרא 1	רחוב ספרא 1
ירושלים	ירושלים
<u>דואר רשום</u>	

א.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה

מספר 2021/0139.00

בכנפי נשרים אזור התעשייה גבעת שאול י-ם

1. המתנגדת יואי בע"מ הינה בעלים של משרד המצוי בקומה שלישית של בית התאומים ברחוב כנפי נשרים 15 ירושלים, החודעה שנשלחה אליה נתקבלה בחודש אפריל 2022.
2. מוגשת בזו התנגדות לבקשה להיתר מהנימוקים כדלקמן:
 - א. משרדי המתנגדת נרכשו לפני שנים רבות עוד בשנות ה-90 של המאה הקודמת בבנין שיועד למשרדים בן 4 קומות מעל חניון. המתנגדת רכשה משרד בשטח של כ- 120 מ"ר וברכשה הוצמדו למשרד 3 מקומות חניה מסומנים בחניון, המשרד משמש מאז שנת 2000 את משרד עוה"ד של יוסף בביוף.
 - ב. התברר שפאר התאומים ירושלים (1994) במסגרת קיום דרישות בשלבי בקשת ההיתר, עשתה ללא ידיעת המתנגדת פעולות שגורמות נזק כלכלי למתנגדת בין היתר בכך שהפרידה כלכלית בין הנכס למקומות החניה הצמודים לו. כחלק מהערכותה להוצאת היתר הבניה, חתמה מבקשת ההיתר על הסכם עם עיריית ירושלים בהקשרי החניון והחניון הציבורי הקיים בבנין שבשליטתה באופן שהפך את 3 החניות הצמודות של המתנגדת לחלק מהחניון שבהפעלתה לכאילו החניות מוחזקות ללא זיקה למשרדים. בגין כך. נשלחו למתנגדת דרישות לתשלום ארנונה בגין 3 מקומות החניה שהינה והיתה חניה צמודה למשרד, בפניה שנעשתה לעיריית ירושלים בענין נמסר שהחוב הינו לפי הסכם עליו חתמה פאר התאומים - מבקשת ההיתר ללא ידיעת המתנגדת.
 - ג. פאר התאומים חיברה את חשבון המים של היחידה של יואי בע"מ כחשבון מרכז לרכוש המשותף של בית התאומים, וזה כבר למעלה מ-20 שנים מתקיימת התחשבות מתמדת על צריכת מים לנכס העצמאי של המתנגדת ולצריכת המים המשותפת של חבנין. יצוין כי במהלך בניית בית ענבר חשבונות המים המשותפים בגין הבניה הושטו על המתנגדת. אם לא יופרדו

יוסף בביוף משרד עורכי דין

חשבונות המים של הרכוש המשותף בניית תוספת בניה של 17 קומות מעל הבניין בצריכת מים בחיוב הרכוש המשותף תגרום לחיובי המתנגדת בסכומים ניכרים של צריכת מים, וכן לצורך מתמיד בעריכת התחשבוניות שאין להם כל הצדקה (המתנגדת מעולם לך הסכימה לשיטת החיוב הקיימת).

ד. חוספת בניה למבנה קיים יגרום לנזקים כבדים וחמורים לעיסוקה של המתנגדת בכך שתהיה חלק ממבנה בתהליך בניה במשך שנים, בנוסף להפרעות בתנועה ולחסימת דרכי גישה לבנין האגף בו נמצא הנכס של המתנגדת. כמו כן ברור שנסבול מרעש, לכלוך, אבק וקושי בדרכי הגישה ותמנע הגעה לקוחות למשרד עורכי הדין המתנהל בנכס המתנגדת.

ה. לא התאפשרה צפיה בעותק הסרוק של הבקשה להיתר באתר עיריית ירושלים לאחר קבלת הודעת המבקשת. לאחר שנוכל לבדוק התוכניות הבקשה שתבחן ותלמד על ידי איש מקצוע מטעם המתנגדת. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף ולפרט נימוקי התנגדות נוספים ו/או אחרים.

ו. יש לדחות את הבקשה להיתר ולחילופיו להכניס בהיתר תנאים להיתר שיבטלו ו/או יצמצמו באורח ניכר את ההפרעות לנהול העסק במבנה ובסביבתו.

ז. מן הדין ומן הצדק להעתר להתנגדות.

3. המתנגדת מבקשת להיות נוכחת בדיון שיתקיים בהתנגדות ובבקשת ההיתר.

בכבוד רב ובכבוד,
יוסף בביוף, עו"ד

2021/2139.00

"תיק מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

זוהת המתנגד		
*סוג הזרות	*מספר הזרות	שם המתנגד / הגוף
גמלאים	51230250	יחידת א"י
תואר	שם פרטי	שם משפחה

כתובת המתנגד

כתובת המתגדל		* יישוב		שכונה		רחוב	
113		113		7		113	
* מספר בית		דירה		ת.ד.			
18				1599			
* טלפון עיקרי		טלפון נוסף		* דואר אלקטרוני			
02 6537077		054 570577		yossi@behrhoff-law.co.il			
כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד				מיקוד			
15 ירושלים				9546977			

פרטי בא כח המתנגד

שם		מספר זהות	
י.ס. גדיון 718		65367000	
דואר אלקטרוני		תואר	
yosha.babai@law.co.il		ד"ר	
טלפון נייד		טלפון בבית	
590576 054		65367000 02	
מיקוד		כתובת למשלוח תשובה	
9546427		בנימין לוי 15 יח"א	

בתונים

צ"ן את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

[illegible]

* סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד

פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ
כנפי נשרים 15, ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

בבקשה מספר: 2021/0139.00

כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הגני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 04/08/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד
אדריכל לוי יגאל
יפו 33
ירושלים 94221

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבקשה מספר: 2021/0139.00

כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 04/08/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד
עו"ד בביוף יוסף
רח' כנפי נשרים 15 ירושלים בית התאומים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2021/0139.00
כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך 04/08/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

י' בתמוז תשפ"ד
16/7/2024

לכבוד
ה"ה ליס גדעון
רחוב בנימין מטודלה 18
0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2021/0139.00
כתובת: כנפי נשרים, אזור תעשייה גבעת שאול

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך **04/08/2024** בשעה **10:00**

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/08/2024 - כט תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/16
מספר בקשה	1998/0981.05
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים
מהות בקשה	תוספת בניה של 16 קומות משרדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נישז בע"מ ---
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	מהנדס גוטמן יעקב
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

בית הדפוס 12 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30261	166	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1346ג	תחילת תוקף	05/03/1999			
141739	תחילת תוקף	10/03/2018			
141739	תחילת תוקף	10/03/2018	1	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8221
8544	תחילת תוקף	04/07/2006			

תאור הבקשה

לבניין "בית השנהב"- שבבית הדפוס מבקשים תוספת 17 קומות משרדים ומבני ציבור ל- 8 קומות הקיימות, ותוספת שטחים לקומת 3- הת"ק,

סה"כ 25 קומות ע"ק מעל קומת מסחר ראשונה ו- 3 קומות חניון ת"ק.

בבקשה זו מבקשים תוספת לאגף הדרומי ולקומות החניון בלבד, במגרש 1 עפ"י תב"ע 141739.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 141739 אשר הופקדה ביום 15.10.15 ואושרה ביום 10.03.2018

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספחי בינוי.

נספח הבנוי מחייב חלקית.

התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין: קווי בניין, מס' קומות, שלביות הביצוע, תכנית, ניווד שטחים, הוראות לעניין מחסום לרכב, שימושים מותרים בשטחי המסחר, לא יותר שימוש לתעשייה באזור שאינו מיועד לתעשייה, שטח לצורך תפעול וצרכים טכני.

בנוסף, במקום אושרה תב"ע 1168533 בתאריך: 15.04.2023 המאריכה את תוקפה של תוכנית 141739

פירסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך פרסומי עפ"י תקנה 36

להלן פרוט הבקשה המוצעת:

קומת חניון 3-: מוצעות תוספת מקומות חניה בקומה.

קומות 8, 11-24: מוצעות 14 קומות משרדים

קומות 9,10: בקומות אלו מוצע שטח למבני ציבור

חניה

מוצע תוספת שטחי חניה בקומה 3- בנוסף 2 קומות חניון קיימות.

התקבל אישור חניה מ תאריך 09.02.2023: " אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת שטחי מסחר ראה פתרון חניה בהתחשב ברק"ל, ראה טבלת מאזן חניה, תנאי לטופס 4 רכבת קלה נוסעת "

לא נמצאה הרמוניקה חתומה ע"י מחלקת הסדרי תנועה- יש להשלים

על פי הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ד. – חניה:

א. מס' מקו"ח יהא כפי הרשום בטבלת החנייה בנספח התנועה

ב. לא תותר הסדרת מקומות חניה במס' העולה על הנדרש בטבלת החניה שבנספח בתנועה וזאת למעט עבור שימוש של אולם ארועים, במידה ויכלל בהיתר הבניה....

ג. סעיפים 1-2 לעיל אינם חילים על חניה תפעולית. היקף החניה התפעולית תקבע עפ"י דרישת הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.

ד. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לת"י.

ה. לעת מתן היתר בניה לרק"ל על ציר כנפי נשרים, ניתן יהיה להסב שטחי חניה עודפים לשימוש עיקרי אחר וזאת מתוך סך שטחי הבניה בתכנית שלא מומשו

ו. תותר תוספת קומות תת"ק לחניה עפ"י התקן באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו

ז. יתאפשר שיוך חניה והסדרי מנויים בהיקף שאינו עולה על 385 מקומות מכלל מקומות החניה, למעט חניה עבור נכים.

ח. בין קומת הקרקע לבין מפלס חניה 1- תיקבע מעלית רכב שתאפשר מעבר כלי רכב, ככל שקביעת מעלית הרכב יבטל מקו"ח יוסדרו בתחום המגרש מקו"ח אחרים במקומם, במס' זהה למספר החניות שבוטלו עקב ביצוע המעלית- מוצעת מעלית בהתאם לנספח הבינוי, יש לציין כי מעלית הרכב נוספה לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה, יש לחזור למחלקת הסדרי תנועה לאישור המעלית טרם העברה לגורמים.

ט. בתחום הבניין תקבע חניית אופניים, בהיקף שלא יפחת ממקום חניה אחד לכל 250 מ"ר שטח עיקרי בתחום המגרש, עבור זכויות בניה קיימות ומוצעות בתכנית

י. הוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בירושלים, אך לא מעבר לקבוע בטבלת החניה.

סטייה ניכרת

על פי סעיף 4.1.2.ה הקובע סטייה ניכרת:

קווי בניין

מס' קומות

שלביות הביצוע

תכסית

לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים

תותר התקנת מחסום לכלי רכב בתנאים מסוימים

השימושים המותרים בשטחי המסחר יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 1.9 בטבלה

לא יותר שימוש לתעשייה בחלקי הבניין שאינם מיועדים לתעשייה זעירה

יותר בתחום החניון הת"ק שטח עיקרי בהיקף מירבי של 100 מ"ר לצרכי תפעול וצרכים טכניים.

מיקום/קווי בניין- סטיה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2018/5959 בו נקבעו קווי בניין.

קו הבניין סומן באדום, קו בניין עילי בירוק, קו בניין ת"ק בכחול וחזית מסחרית בסגול-

קווי הבניין לא סומנו כראוי, נראה כי הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין, אך ע"מ לוודא עמידה בסעיף זה יש לסמנם כראוי

מעלית הרכב מוצעת במרווח בהתאם למסומן בנספח הבינוי- יש לתכנן מתקן שלא בולט מעל פני הקרקע

מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר על פי טבלה 5: 24 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 25 קומות ע"ק- קומה אחת מעל המותר- יש לצמצם

גובה הבניין

מותר: 92.5 מ'

מוצע גובה גג עליון- 90.00+/- כמותר

שלביות הביצוע- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 7.1:

תנאי להגשת היתר- הגשת תכנית לפיתוח הכיכר והשטח הגובל ברח' בית הדפוס בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתכנית זו- מוצע כמותר, התקבל אישור מחלקת שפ"ע לבקשה

תנאי לקבלת היתר איכלוס- 1. השלמת פיתוח הכיכר והשטח הגובל ברח' בית הדפוס בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתכנית זו. וזאת לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו

2. גמר פיתוח השטח המבונה לצרכי ציבור ושטחי תעשייה מלאכה קלה

3. השלמת החניון עבור כל מקו"ח הנדרשים לפי טבלת החניה בנספח התנועה, לרבות החניונים האוטומטיים, ככל שיהיו כאלו

תנאי לקבלת היתר:

אישור נספח הבינוי ע"י משרד הביטחון טרם קבלת היתר בניה- יירשם כתנאי לקבלת היתר

תכנית הבנייה- סטיה נכרת:

מותר- עפ"י הערה 2 לטבלה 5- "תכנית ת"ק 7921 מ"ר, תכנית קומת מסד 5662 מ"ר ותכנית קומת מגדל עד 1200 מ"ר-

מוצע: תכנית ת"ק- 7890.69 מ"ר- כמותר

תכנית קומת מסד ותכנית מגדל- לא ניתן לבחון היות ובקשה זו מתייחסת לאגף הדרומי בלבד- יש להשלים חישוב תכנית קומות מסד ותכנית מגדל עתידית משוערת

מחסום לכלי רכב-סטיה נכרת:

לא מוצג מחסום בתכנית

שטח לתעשייה- סטיה נכרת:

לא מוצע במסגרת בקשה זו שטח לתעשייה

שטח ציבורי

בהוראות התכנית סעיף 8.ג.4.1.2. "השטח המסומן בנספח הבינוי (מפלס 811.5) כ"שטח לצרכי ציבור" יהיה בשטח שלא יפחת מ 1600 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד ללא קבלת קהל

2. מיקום השטח לצרכי ציבור כפי שמופיע בנספח הבינוי הינו אופציונלי בלבד, לעת היתר ניתן באישור מהנדס העיר לשנות את מיקומו בתוך הבניין, ובתנאי כי השטח כולו ייקבע כחטיבה אחת ולא יפוצל בין הקומות"-

השטח למבני ציבור מוצע בנספח הבינוי באגף הצפוני, בקומות 7 ו-8 ובבקשה זו מבוקש בקומות 9 ו-10 באגף הדרומי ובשטח של 1507.92 מ"ר בלבד- יש להתאים לשטח המותר, לעניין המיקום, אין מניעה לאשר שינוי המיקום בהתאם לרשום לעיל, ניתן לראות את שטח מבני הציבור כחטיבה אחת בפרט ובטבלה 5 רשום כי השטח מתחלק ל-2 אגפים

התקבל אישור מבני ציבור לפיו: "תנאי להיתר- תיאום תכנון הפנים, חסר סימון מקומות החניה לצרכי

הציבור, כמות 6 לפי מאזן חניה, ימוקמו בחניון השופטים. יש לקבל אישור הסדרי תנועה, לוודא התאמה למאזן. תנאי להיתר חתימה על הסכם עם כלכלה אורבנית"

שטחי הבנייה:

עיקרי:

תעשיה –

עיקרי:

ע"ק מותר: 824 מ"ר - לא מוצעים שטחים לתעשיה במסגרת בקשה זו

מבנים ומוסדות ציבור:

עיקרי:

ע"ק מותר: 1600 מ"ר (מתוכם 800 עבור אגף רווחה + 800 מ"ר עבור מנהל חינוך חרדי

מוצע: 1507.92 מ"ר- המעברים שבקומות אלו משמשים את מבני הציבור- יש לחשבם במניין שטחים של מבני ציבור

מסחר ומשרדים – (מתייחס לאגף הדרומי בלבד)

עיקרי ע"ק מותר: 51115.9 מ"ר קיים+ מוצע: 16298.07 מ"ר- נותרו: 34817.83 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 16907.6 מ"ר קיים+מוצע: 3833.11 מ"ר- נותרו: 13074.49 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר: 100 מ"ר

חניון

מותר: 26941.1 מ"ר קיים+מוצע: 23481.52 מ"ר- נותרו: 3459.58 מ"ר

זיקת הנאה:

סעיף 6.5 בקובע הוראות לעניין זיקות ההנאה:

1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי הינם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר

בניה בשטח

2. השטח המסומן בזיקת הנאה בחזית הבניין, יפותח ככיר עירונית לעת מתן היתר בניה ושביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. השטח המסומן בזיקת הנאה על המדרכות, יפותח כמרחב ציבורי אחיד וישמש את הציבור ויהיה נקי ממכשולים, כל זאת לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו

4. המעבר המקשר בין הכיכר הציבורית לרחוב האחורי המסומן כזיקת הנאה, ואשר עובר בקומות מסד הבניין, יפותח כמעבר ציבורי המיועד לתנועת הולכי רגל, והכל כמסומן בנספח הבינוי.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא בחינת תוואי נוסף להולכי רגל, באופן המקשר בין הכיכר למגרש המצרני הצפוני, וזאת במטרה ליצר חיבור עתידי להולכי רגל לרח' כנפי נשרים, וברוח ההנחיה כפי שמופיעה בנספח הבינוי, והכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.

מוצע פיתוח שטח המסומן כשטח "זיקת הנאה" למעבר רגלי כנדרש,

יש להשלים פיתוח מעבר בין הכיכר לרח' כנפי נשרים

פיתוח שטח:

עפ"י סעיף 6.2:

1. יש לתכנן מדרכה לאורך הרחובות בית הדפוס ברוחב לא פחות מ-3 מ' ולסמן חלק מהמדרכה שנכנס לתוך המגרש כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל- מוצע כנדרש

2. יש להוסיף מעבר הולכי רגל לכיוון כנפי נשרים, עפ"י עקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה- יש לעמוד בדרישות הסעיף

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 מימוש התכנית : "תוקף התכנית יפקע בתוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף ככל שלא יוצא היתר בניה מכוחה"-

אושרה תב"ע מס' 1168533 בתאריך: 15.04.2023 להארכת תוקף לתכנית מתחם בית השנהב- עפ"י סעיף 7.2 - "ניתן לממש את זכויות הבניה מתוקף תכנית 141739 במשך שנתיים מיום פרסומה של תכנית זו."- התכנית מאריכה את תוקף תכנית 141739 עד לתאריך: 26.03.2025

אישורים שהתקבלו:

מחלקת אדריכל העיר:

התקבל אישור בתאריך: 22.08.2023

מחלקת איכות הסביבה:

התקבל אישור בתאריך: 20.11.2023

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור בתאריך: 20.12.2023

הסדרי תנועה:

התקבל אישור בתאריך: 09.02.2023 לפיו: התקבל אישור חניה מתאריך 09.02.2023: "אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת שטחי מסחר ראה פתרון חניה בהתחשב ברק"ל ראה טבלת מאזן חניה, תנאי לטופס 4 רכבת קלה נוסעת".

מחלקת תברואה:

התקבל אישור בתאריך: 14.11.2023

מחלקת מבני ציבור:

בתאריך 10.11.2022 התקבל אישור מבני ציבור לפיו: "תנאי להיתר תיאום תכנון הפנים, חסר סימון מקומות החניה לצרכי הציבור, כמות 6 לפי מאזן חניה, ימוקמו בחניון השופטים. יש לקבל אישור הסדרי תנועה, לוודא התאמה למאזן. תנאי להיתר חתימה על הסכם עם כלכלה אורבנית"

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים "נישז בע"מ" בעלי הזכות בנכס.

מידע קודם

מיתאר	תאריך	מיתאר
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן	10/07/2024	

מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות		יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת הצדדים, לאחר שמיעת ההתנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהערות ע"ג ההרמוניקה
חוות דעת תכנונית	09/07/2024	חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 16 קומות ע"ק ותוספת שטחי חניה באגף הדרומי של "בית השנהב" שבבית הדפוס, סה"כ 24 קומות ע"ק למשרדים ומבני ציבור מעל קומת מסחר ו-3 קומות חניון ת"ק. עפ"י תב"ע 141739. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך פרסומי עפ"י תקנה 36 התקבלו 5 התנגדויות לבקשה, ההתנגדויות מתייחסות להעדר תימוכין קנייניים, התנגדות לבניה בשלבים, גובה בניה ועוד בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט מס' קומות החורגות מהמותר מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור בקשה ובהערות שבהרמוניקה

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור רשות העתיקות	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	8

	הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	
12	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
13	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	
14	אישור משרד הבריאות	
15	אישור נספח הבינוי ע"י משרד הביטחון טרם קבלת היתר בניה	
16	תיאום תכנון פנים של השטח למבני ציבור	
17	סימון מקו"ח עבור מבני ציבור	
18	חתימה על הסכם עם כלכלה אורבנית	
19	מילוי תנאים שנרשמו ע"י אדריכל העיר	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת הצדדים,

לאחר שמיעת ההתנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהערות ע"ג ההרמוניקה

30.11.24
30.11.24

תאריך: 01/01/2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

בדוא"ל: ykruhama@jerusalem.muni.il

הנדון: חסרת התנגדות לבקשה להיתר מס' 1998/0981.05 - בית השנהב

חריני מתכבד להודיעכם כי אינני עומד עוד על התנגדותי אשר הוגשה ביום 20.11.2019 לבקשה להיתר שבנדון, וכי חנני מסכים שיוצא חיתר בניה בחתאם לבקשה להיתר.

נא ראו בהתנגדות כמבוטלת.

בכבוד רב,

בנימין גל

יְרוּשָׁלַיִם, 20/4/19

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מיכר ספרא, ירושלים
מסירה ביד

א.ג.ג.

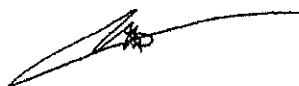
הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ב. מס' 1998/981.05

1. אנו בעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלק מגוש 30261, חלקה 166, ברח' בית הדפוס 12 ירושלים.
2. אנו מודיעים בזאת כי חננו מתנגדים לבקשה להיתר אשר הוגשה בנדון, ומצטרפים בזאת להתנגדות אשר הגיש עו"ד אלעזר יקירביץ, על כל הנימוקים שפורטו בהתנגדות.
3. אנו מבקשים לזמן אותנו לדיון בבקשה בפני הועדה המקומית.
4. אנו שומרים על זכותנו לחוסיף על הטענות הנייל במעמד הדיון בפני הועדה הנכבדה.

בכבוד רב,

שם: ד' מ' ד' / א' מ' ד'
ת.ז. 055046759
כתובת: ק' 2, הרצליה 12, יו"ש
טל': 02-6523319

052-8168866



יְרוּשָׁלַיִם, 24.11.2019

לכבוד
הועדת המקומית לתכנון ובנייה
כיכר סמרא, ירושלים
מסירת ביד

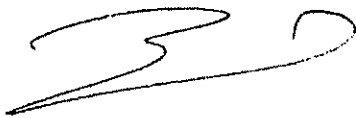
א.ג.ג.,

חנדון: התנגדות לבקשה לחיתוך בת.ב. מס' 1998/981.05

1. אנו בעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלק מגוש 30261, חלקה 166, ברח' בית הדפוס 12 ירושלים.
2. אנו מודעים בזאת כי חננו מתנגדים לבקשה לחיתוך אשר הוגשה בחנדון, ומצטרפים בזאת להתנגדות אשר הגיש עו"ד אלעזר יקירביץ, על כל הנימוקים שפורטו בהתנגדות.
3. אנו מבקשים לזמן אותנו לדיון בבקשה בפני הועדה המקומית.
4. אנו שומרים על זכותנו להוסיף על חטענות הנ"ל במעמד הדיון בפני הועדה הנכבדה.

בכבוד רב,

שם: ה-רל חייק
ת.ז. 010678894
כתובת: ג-י-ה-3605
י-ה-3605
טל: 02-6526383



מקד
14.2.24
14/2

תאריך: 13/2/24

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר סמרא 1

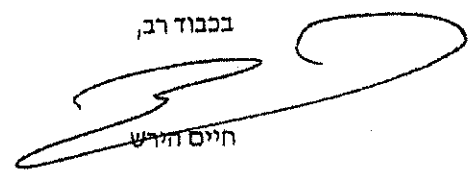
ירושלים

בדוא"ל: ykruhama@jerusalem.muni.il

הנדון: חסרת התנגדות לבקשה להיתר מס' 1998/0981.05 - בית השנהב

הריני מתכבד להודיעכם כי אינני עומד עוד על התנגדותי אשר הוגשה ביום 24.11.2019 לבקשה להיתר שבנדון, וכי הנני מסכים שיוצא היתר בניה בהתאם לבקשה להיתר.
נא ראו בהתנגדות כמבוטלת.

בכבוד רב,



חיים הירש

ירושלים,

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא, ירושלים
מסירת ביד

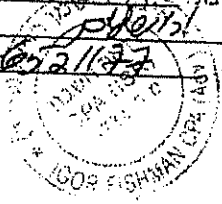
א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ב. מס' 1998/981.05

1. אנו בעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלק מגוש 30261, חלקת 166, כרח' בית חדפוס 12 ירושלים.
2. אנו מודיעים בזאת כי הגנו מתנגדים לבקשה להיתר אשר הוגשה בנדון, ומצטרפים בזאת להתנגדות אשר הגיש עו"ד אלעזר יקירביץ, על כל חנימוקים שפורטו בהתנגדות.
3. אנו מבקשים לזמן אותנו לדיון בבקשה בפני הועדה המקומית.
4. אנו שומרים על זכותנו להוסיף על הטענות הנ"ל במעמד הדיון בפני הועדה הנכבדה.

בכבוד רב,

שם: א.ג.נ.
ת.ז. 01961442
כתובת: 002225
טל: 02-6221137



ירושלים, _____

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא, ירושלים
מסירה ביד

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ב. מס' 1998/981.05

1. אנו בעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלק מגוש 30261, חלקה 166, ברח' בית הדפוס 12 ירושלים.
2. אנו מודיעים בזאת כי הננו מתנגדים לבקשה להיתר אשר הוגשה בנדון, ומצטרפים בזאת להתנגדות אשר הגיש עו"ד אלעזר יקירביץ, על כל הנימוקים שפורטו בהתנגדות.
3. אנו מבקשים לזמן אותנו לדיון בבקשה בפני הועדה המקומית.
4. אנו שומרים על זכותנו להוסיף על הטענות הנ"ל במעמד הדיון בפני הועדה הנכבדה.

בכבוד רב,

שלמה בן מנחם

שם: משרד עו"ד

ת.ז. ח.פ. 514690973

כתובת: _____

טל': 02-6541855

054-440651

ירושלים,

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מסירה ביד

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ג. מס' 1998/981.05

1. אנו בעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלק מגוש 30261, חלקה 166, ברח' בית הדפוס 12 ירושלים.
2. אנו מודיעים בזאת כי הננו מתנגדים לבקשה להיתר אשר הוגשה בדו"ח, ומצטרפים בזאת להתנגדות אשר הגיש עו"ד אלעזר יקירביץ, על כל הנימוקים שפורטו בהתנגדות.
3. אנו מבקשים לזמן אותנו לדיון בבקשה בפני הועדה המקומית.
4. אנו שומרים על זכותנו להוסיף על הטענות הנ"ל במעמד הדיון בפני הועדה הנכבדה.

בכבוד רב,
 שם: ד"ר משה משה
 ת.ז. 12176679
 כתובת: יג' ג'וי' - 12
 טל: 052-8619948

**MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE**



**מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין**

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.Sc., LL.B)
Ayelet Halevi, Adv. (LL.B)

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אילת הלוי, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

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

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 17 נובמבר, 2019



לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
כיכר ספרא, ירושלים
מסירה ביד ובדרך מקוונת

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ב. מס' 1998/981.05
רח' בית הדפוס 12, ירושלים

בשם מרשנו, עו"ד אלעזר יקירביץ, הוינו מתכבדים להגיש את התנגדותנו לבקשה שבנדון, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

1. הבקשה להיתר מתייחסת לבניה חדשה מעל בנייני משרדים קיימים, מאוכלסים ופעילים, ובכללם משרדים פרטיים, משרדי ממשלה ומוסדות ציבור, בבניין הידוע כ"בית השנהב" ברח' בית הדפוס 12, שכונת גבעת שאול, ירושלים, והידוע גם כגוש 30261 חלקה 166.
2. המתנגד חנו אחד מבעלי הזכויות במקרקעין, הבעלים של משרד בקומה החמשית הידוע כחלקת משנה 166/76 בגוש 30261 (אגף מס' 3- או בניין B), והמחזיק בנכס האמור. למשרד האמור צמוד מחסן בקומה 1-.

3. המתנגד יטען כי דין הבקשה להיתר שבנדון להידחות, בשל העדר תימוכין קנייניים.
4. לחילופין בלבד, המתנגד יטען כי דין הבקשה להידחות מאחר ודבקו בה פגמים רבים, אשר חלקם אף מהווים סטייה ניכרת מהוראות התכנית, שלא ניתן לרפאם, הכל כפי שיפורט להלן.
- מהות הבקשה להיתר
5. הבקשה שבנדון, לפי תיאורה באתר העיריה, נועדה להוספת "16 קומות משרדים".
6. הבקשה להיתר מתייחסת בפועל לתוספת של כ- 16,000 מ"ר בניה (מתוכם כ- 13,000 מ"ר עיקרי) לקומפלקס בניינים קיים ופעיל. הבקשה להיתר מציגה באופן חסר וחלקי בלבד, שלא כדין, את שטחי הבנייה הקיימים.
7. הבקשה להיתר מתייחסת לבניית מגדל אחד בלבד מתוך 2 המגדלים אשר אושרה בנייתם על פי תכנית 101-0141739 החלה בענייננו.
8. כפי שיפורט להלן, הבקשה הוצגה, שלא כדין, כבקשה תואמת תכנית, ושאין בה סטיות מהוראות התכנית החלה במקום.
- תכנית 101-041739 - התכנית החלה במקום
9. התכנית העיקרית החלה במקרקעין הנה תכנית 101-0141739 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 13/3/2018.
10. תכנית 101-0141739 הנה תכנית נקודתית החלה על שטח של כ- 9 דונם ונועדה בעיקרה ל"תוספת שני מגדלי משרדים מעל קומות מסד למסחר ומשרדים קיימות", בבניין הידוע כבית השנהב, ברח' בית הדפוס 12 בגבעת שאול, תוך שינוי ייעוד השטח, תוספת זכויות בניה, קביעת הוראות לעניין שלביות וכו'.
11. התכנית קובעת בהוראותיה שטחי בניה מירביים, תוך התייחסות לחלוקתם לשימושים השונים (סעי' 5 להוראות התכנית), והוראות לעניין פיתוח ובינוי שטחים ציבוריים.
12. התכנית קובעת הוראות סטייה ניכרת, ובכלל זה לעניין מספר קומות, שלביות ביצוע, איסור על ניוד שטחים בין שימושים, שימושים מותרים במסחר ועוד (סעי' 4.2(ה) להוראות התכנית).

13. כך גם נקבעו במסגרת התכנית תנאים לפתיחת תיק הבקשה להיתר.
14. מעיון כללי בתכנית, ניתן גם להיווכח ששיקול הדעת אשר הופקד בידי הועדה המקומית במסגרת הליך הרישוי, דורש מהוועדה להתייחס להיבטים שנותרו לליבון והכרעה לעת הוצאת היתר הבניה.
15. למותר לציין כי ההיבטים הקניינים, לא הוכרעו בהליך התכנון, והשאלה באם קיימים תימוכין קנייניים להגשת הבקשה ולהוצאת ההיתר מחייבת בדיקה והכרעה על ידי הועדה הנכבדה.
- ואלה נימוקי ההתנגדות:
16. המתנגד יטען, כי למבקשת אין את התימוכין הקנייניים הדרושים לצורך הגשת הבקשה להיתר/או מימושה בבוא העת. יתרה מכך, כפי שיפורט להלן, בין הצדדים מתנהלים הליכים משפטיים אשר מטרתם להכריע במחלוקות הקנייניות בין הצדדים, וכל עוד הליכים אלה לא הוכרעו הרי שכל דיון בהליכי הרישוי משמעו בזבוז זמנם של מוסדות התכנון והמתנגדים.
17. מבלי לגרוע מטענות המתנגד בהיבט הקנייני, המתנגד יטען כי גם בהיבט הרישווי לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר מכל הנימוקים המפורטים להלן.
18. המתנגד יוסיף ויטען כי הבקשה להיתר מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית החלה במקום ומשכך דינה להידחות על הסף.
19. בנוסף לאמור, הבקשה להיתר הוגשה כבקשה תואמת תכנית, על אף שקיימות במסגרתה סטיות מהוראות התכנית החלה במקום.
20. עוד יצויין כי קיימים חוסרים וליקויים רבים בבקשה להיתר, אשר בהעדרם לא ניתן לבחון כלל את התאמת הבקשה להיתר לתכנית, ומשכך, גם מטעם זה, דינה להידחות.
21. עוד יטען המתנגד כי הבקשה להיתר מציגה בניה של אותו חלק סחיר משטח התכנית, קרי-המגדל שאינו כולל את השטח הציבורי המבונה, כאשר פיצול הבינוי באופן זה מעלה חשש כבד לכך שבבוא העת, המגדל ייבנה והיזם יתעשר, תוך פגיעה בבעלי הזכויות בבניין, אך גם תוך פגיעה קשה בציבור בכללותו כאשר אין בטוחה אמיתית לכך שהשטח הציבורי המבונה ייבנה במועל. כמו כן, הבקשה אינה כוללת פיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית

קרי הכיכר העירונית, המדרכות והמעברים לציבור ואין ערובה שהם יפותחו בהתאם להוראות התכנית החלה ובמסגרת הבקשה להיתר שבנדון.

22. להלן יפרט המתנגד את טענותיו.

העדר תימוכין קנייניים

23. הבקשה להיתר כאמור לעיל מתייחסת להוספת מגדל אחד, מתוך שניים אשר אושרו במסגרת תכנית 101-0141739, וזאת על גג קומפלקס בניינים קיים ופעיל, של 8 קומות מעל קומת מרתף, ותוך שימוש בשטחים של הרכוש המשותף של הדיירים.

24. ענייננו בבית משותף רשום בלשכת רישום המקרקעין, כאשר הרישום כבר כולל התייחסות פרטנית ליחידות השונות בבית על הצמדותיהן.

25. המתנגד כאמור לעיל הנו חבילים של יחידה הידועה כחלקת משנה 76 בבית המשותף, אשר לה חצמד מחסן.

26. המתנגד ודיירים רבים נוספים בבית המשותף, מעולם לא נתנו את הסכמתם להליך התכנון ו/או להגשת הבקשה להיתר שבנדון ו/או למימוש הזכויות על ידי המבקש כפי שמוצע בבקשה להיתר שבנדון.

27. יתרה מכך, בין הצדדים ישנן מחלוקות קשות אודות עצם הזכויות של המבקש לבצע את הבניה כפי שהוצעה בתכנית 101-0141739, ולמצער השימוש בשטחי הרכוש המשותף של כלל הדיירים ו/או שינוי מצבם ו/או מעמדם הקנייני.

28. המתנגד עוד יטען כי חוגשה על ידו המרצת פתיחה אשר מתבררת בימים אלה בבית המשפט המחוזי בירושלים, במסגרת תיק ה.פ. 18-03-69494.

29. במסגרת ההליך הקנייני, עתר המתנגד ומתנגדים נוספים, לקבלת סעדים הצהרתיים ולפיהם התכנית מציעה תוספות בניה על שטחים השייכים לכלל הדיירים, כי התכנית פוגעת ברכושם וברכוש המשותף בכלל ו/או מהווה שימוש ייחודי ו/או שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף. העתק המרצת הפתיחה (ללא נספחיה) מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

30. מבלי לפגוע באמור לעיל ומהטענות אשר הועלו על ידו בהמרצת הפתיחה, המתנגד יטען כי הבקשה להיתר נעדרת כל תימוכין קנייניים, בין היתר, לאור הנימוקים המפורטים להלן:

א. המתנגד יטען כי הבקשה להיתר מהווה שינוי מהותי וקיצוני באופי הבניין ובחזותו, ומשכך הרי שמימוש הבניה יחייב הסכמות של כלל דיירי הבניין ללא יוצא מן הכלל.

ב. הבניה המוצעת בתכנית 101-0141739, כוללת שינוי בקירותיו החיצוניים של הבית המשותף ואף נוגדת את הוראות התקנון של הבית המשותף, שהרי הבניה באגף A מוצעת תוך בניית "עטיפה" לבניין הקיים ושינוי מהותי לחזותו וצורתו וזאת כאמור בניגוד להוראות התקנון המוסכם של הבית המשותף.

ג. הדברים חמורים במיוחד כאשר אחד מעמודי התמך המוצעים לבניית אגף A, מתוכנן, שלא כדין, בתוך משרדו של המתנגד, תוך פלישה חמורה לקניינו.

ד. אף אם הבקשה להיתר מתייחסת רק לבניה מעל אגף C, הרי שגם ההעמסה על הבניין הקיים ושימוש כה משמעותי ביסודותיו, מחייבים את הסכמת כלל בעלי הזכויות בבניין. המתנגד יוסיף ויטען כי המדובר בפגיעה בזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות בבניין, המחייבת הסכמה מפורשת של כלל הבעלים. בנוסף לכך, המדובר בשימוש בלתי סביר ברכוש המשותף אשר לא ניתן לעשותו ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין. (רי לעניין זה ת"א 21350-06-10, בלחם נ' נגאר (פורסם נבו))

ה. עוד יצוין כי הזלזול של המבקש בבעלי הזכויות האחרים בבית המשותף עולה בבירור מהבקשה להיתר שבנדון, עת מוצעות חניות על שטחי מחסנים המוצמדים לדיירי הבניין, ובכלל זה המבקש.

ו. נוסף על כך, הכניסה למשרדי אגף C משותפת לאגף B ומהווה שטח רכוש משותף. העמסה של קומות נוספות (פי 4 מהיקף המשרדים הקיימים היום) על המבואה המשותפת, חדרי המדרגות והמעליות שהינם רכוש משותף, מהווה שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף של הבניין, ובוודאי מצריכה אישור של כל דיירי הבית המשותף.

ז. המתנגד יוסיף ויטען כי גם הבניה המוצעת במבואה של בניין A, אינה יכולה להתממש ללא הסכמת כלל דיירי הבית המשותף, ובכלל זה המתנגד.

ח. עוד יטען המתנגד כי שינוי מעמדה של החצר הפרטית בכניסה לבניין, המהווה רכוש משותף של כלל הדיירים, והגדרתה ככיכר עירונית, ו/או אף הענקת זיקת הנאה לציבור בשטחה, מהווה לכשעצמה פגיעה בבעלי הזכויות בבית המשותף, ולבטח לא יכולה להיעשות ללא שניתנה הסכמת כלל הדיירים. מבלי לגרוע מטענות המתנגד כפי שהועלו לעיל ובהמרצת הפתיחה מטעמו, יצויין עוד כי באם מדובר בכיכר עירונית המהווה שטח ציבורי, מתחייב הליך מקדים להיתר של תצ"ר או הפקעה, מה שלא נעשה כאן, ובעלי הזכויות הקיימים לבטח לא יתנו לו יד. ולחילופין, באם מדובר בשטח רכוש משותף והענקת זיקת הנאה בשטח האמור, הרי שתידרש הסכמת כלל הדיירים לכך, מה שלא נעשה כאן. משכך, לא ניתן להתעלם מהזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות בבית המשותף, ולהתחמק מהצורך בקבלת הסכמתם על ידי קידום הבקשה להיתר לבנייה חלקית מכח התכנית בניסיון להסתיר את הפגיעה הקשה בהם.

31. עוד יצויין כי היות ועניינו עתה בשלב הרישוי, הרי ששאלת התימוכין הקניינים, עולה ביתר שאת, ורק באם הדבר מתקיים באופן מובהק, ניתן לדון בבקשה להיתר.

32. כאמור לעיל, המבקש לא הציג את ההסכמות הדרושות של כלל דיירי הבניין; אדרבא, לבקשה ישנה התנגדות עזה בקרב דיירי הבניין, ומשכך אין בידי המבקש התימוכין הקנייניים הדרושים לדיון בבקשה.

33. המתנגד יטען כי בעניינו מתקיימות הנסיבות המחייבות את דחיית הבקשה להיתר ו/או, למצער, דחיית הדיון בה עד אשר תוכרענה המחלוקות הקנייניות בין הצדדים בערכאות המשפטיות המוסמכות (אשר כבר מתנהלים בבית המשפט המחוזי בירושלים כאמור לעיל). הדברים נכונים ביתר שאת בעניינו, עת הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. ר' עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר (פורסם בנבו).

34. משכך, על הועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר, ללא כל דיון לגוף העניין, בשל העדר תימוכין קנייניים או לחילופין לעכב את הדיון בה עד להכרעת בית המשפט המחוזי בהליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים.

מבלי לפגוע באמור לעיל, דין הבקשה להיתר להידחות לגופה, מהטעמים המפורטים להלן:

הבקשה כלל אינה ראויה לדיון ודינה להידחות

35. תכנית 101-0141739, כמפורט לעיל, הוסיפה, לשטח המקרקעין מושא ענייננו, שטחי בניה משמעותיים.

36. לא יכולה להיות מחלקת כי חלק בלתי נפרד מהחלטת מוסדות התכנון להוספת שטחי בניה כאמור, הייתה בניית "שטח לצרכי ציבור בשטח שלא יפחת מ- 1,600 מ"ר", אשר ייקבע כחטיבה אחת ולא יפוצל בין הקומות (ר' סעי' 4.2.2 (ג) 8 להוראות התכנית).

37. על פי סעי' 4.2.2 (ג) (8), מיקומו של השטח לצרכי ציבור כפי שמופיע בנספח הבינוי הנו אופציונלי בלבד, ולעת ההיתר "ניתן באישור מהנדס העיר, לשנות את מיקומו בתוך הבניין". כפי שיפורט להלן, המתנגד יטען כי לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר שבנדון, ללא שמיקומו של השטח הציבורי ייקבע כחלק מחבינוי המוצע במסגרת הבניין המוצע מעל אגף C, שאם לא כן עלול המבקש להתעשר על חשבון הדיירים והציבור אף מבלי לבצע את המטלה הציבורית אשר הוטלה עליו במסגרת התכנית.

38. המתנגד יטען כי הועדה הנכבדה אינה מוסמכת לאשר בניה כלשהי במקרקעין מכח התכנית, אלא אם תובטח הקמת השטח לצרכי הציבור כפי שנקבע בתכנית. יודגש כי הרשות בעניין זה הנה נאמנה מטעם הציבור, וחובתה להבטיח את הקמת השטח לצרכי ציבור ללא כל ספק או סיכון. משכך על הרשות לדרוש תחילה את בניית השטח הציבורי ורק לאחר מכן לאפשר את בניית השטח הסחיר, או, למצער, לדרוש את בנייתם יחדיו.

39. ויודגש כי אם היזם היה מגיש בקשה להיתר כוללת לכלל הבינוי לפי התכנית, הרי שהקמת השטח לצרכי ציבור היתה מוצגת כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

40. אומנם, התכנית קובעת בסעי' 7.1 לתקנונה, בין היתר, הוראות המתנות את ההיתר לאכלוס בגמר פיתוח השטח המבונה לצרכי ציבור. ואולם, גם אם הדבר לא צוין במפורש במסמכי התכנית, הרי שכוונת מוסדות התכנון אשר אישרו את התכנית הייתה הקמת שטחי הציבור כחלק בלתי נפרד מכל בינוי שיאושר בשטח התכנית, ועל פניו, לא צפו אפשרות לכך ששטחי הבניה לא רק שלא ינוצלו בהינף אחד, אלא יידחו למועד בלתי ידוע.

41. המתנגד יטען כי משלא נקבע במפורש בחוראות התכנית כי המבקש רשאי לנצל את זכויות הבניה בשלבים, הרי שההגנה על האינטרס הציבורי מחייבת דרישה מפורשת לכך שהבקשה להיתר תכלול את כלל הבינוי על פי התכנית, ובפרט את השטח לצרכי ציבור.
42. הנזק אשר עלול להיגרם לציבור מחקמת המגדל הסחיר המוצע בבקשה ללא שהוקם השטח לצרכי ציבור, הנו כבד ביותר, כאשר מתן יד לפיצול הבינוי במתחם, יחליש באופן ניכר את כוחה של השלכיות אשר נקבעה בסעי' 7.1 ככלי אשר נועד להבטיח את בניית השטח לצרכי ציבור.
43. הפיכת היוצרות במובן הזה שבונים ראשית את השטח הפרטי הסחיר מסכנת את עצם בנייתו של השטח הציבורי.
44. המתנגד יטען כי, למצער, צריך לדרוש את הגשת כלל ההיתרים במגרש במקביל ולדון בהם וכמקשה אחת. מודגש כי אין באמור כדי לפגוע ו/או לגרוע מטענות המתנגד כנגד כל בניה על ידי המבקש, ובפרט הבניה המוצעת בבקשה להיתר שבנדון.
45. המתנגד יטען כי המבקש פיצל את הבניה על פי התכנית, כך שהבקשה להיתר תכלול רק חלק ממנה, מתוך ידיעה כי לא יצליח לבנות את מגדל A עקב ההתנגדות העזה של דיירי הבניין לבניה ככלל, ובמיוחד לחיזוקים הקונסטרוקטיביים המתחייבים לצורך הבניה, הפוגעים בצורה חמורה בזכויות הדיירים, בחזות הבניין ואופיו. משכך, בחר המבקש לפצל את ההליך לשניים (או יותר) מתוך כוונה להתחמק מבניית השטח הציבורי. המתנגד יטען כי על הועדה לעמוד על הגשת הבקשות להיתר למימוש מלוא הזכויות מכח התכנית, על מנת שתוכל להיווכח בעצמה בסיכויים הקלושים לבניית השטח הציבורי במגדל A, לאור התנגדויות בעלי הזכויות בבניין. החלטה לאשר את החלק הסחיר של הבינוי בלבד בהתעלם מהקשיים הממשיים אשר יעמדו בפני כל בניה נוספת, הנה החלטה לא ראויה הסותרת באופן ניכר את כוונת התכנית, במיוחד כאשר הדבר ימנע התייחסות מושכלת למיקום הראוי של השטח הציבורי, לרבות האפשרות למקמו במגדל C.
46. בנוסף לאמור לעיל, המתנגד יטען כי על הועדה הנכבדה לדרוש קבלת תכנית הפיתוח לכיכר העירונית, התכנית לפיתוח ובניית השטחים הציבוריים המבונים, וכן התכנית לשטחי המלאכה והתעשייה הקלה, כתנאים מקדמיים לכל דיון בפניה, בשל העניין הציבורי הרב בביצועם כתנאי להטבות שקיבל המבקש בדמות התכנית, וכן בשל הפגיעה הכרוכה בהם בדיירי הבית ובזכויותיהם. יודגש כי הדרישה לפיתוח שטחי תעשייה ומלאכה קלה, המהווה תנאי לאכלוס לפי סעי' 7.1 לתכנית, עומדת לכשעצמה בסתירה לחוראות התקנון המוסכם של הבית המשותף

המטיל מגבלות קשות על השימושים המותרים ביחידות הבית המשותף (ר' סעי' 12.3 לתקנון המסוכם של הבית המשותף), וחסיכויו לכך שהמבקש יוכל לעמוד בה הנו קלוש.

העתק מסמכי הבית המשותף מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

47. עוד יצויין כי אין כל הצדקה לאי הכללת כל העבודות הכרוכות בהשלמת החניון בשטח התכנית, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, ובכלל זה המתקנים האוטומטיים, המעליות וכו'. יודגש כי עבודות אלה ממילא מהוות תנאי לאיכלוס, ואי הכללתן בבקשה להיתר הנה תמוהה ביותר.

פתיחת תיק הבקשה להיתר נעשתה שלא כדין

48. המתנגד יטען כי תכנית 10-0141739 קבעה מספר תנאים אשר בלעדיהם, לא ניתן כלל לפתוח את תיק הבקשה להיתר.

49. כך בסעי' 4.2.2 (ב) (17) להוראות התכנית נקבע כדלקמן:

17. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה או היתר רישוי עסקים יהא קבלת היתר הבנייה/רישוי עסק להפעלתו של רצפטור ציבורי בשטח התכנית, תותנה בהצגתו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה^ה בעיריית ירושלים של מסמך המאשר את אי קיומו של שימוש בנו טבעי במאפיית ברמן ו/או הצגתו של סקר סיכונים האומד את הסיכון כתוצאה מהשימוש בנו הטבעי, קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לסקר והטמעת מסקנותיו בהוראות התכנית. במידה ומיקומו של הרצפטור הציבורי ימצא במרחק הנמוך מ- 50 מ' ממבני מרכז ספיר הסמוך, תותנה קבלת היתר הבנייה/רישוי עסק לרצפטור ציבורי בהצגתו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים של מסמך האומד את הסיכון הנשקף לשימוש כתוצאה ממחזיקי חומ"ס באזור בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ממחזיקי חומ"ס נייחים, קבלת אישור המחלקה למסמך ולמסקנותיו והטמעתם בתנאי היתר הבנייה/רישוי עסק.

50. המתנגד יטען כי מעיון בתיק הבקשה להיתר לא עולה כי התקיימו תנאיו של סעי' 17 לעיל ו/או כי ניתנה התייחסות כלשהי של המחלקה לאיכות הסביבה. משכך, פתיחת התיק נעשתה שלא כדין.

51. בנוסף לאמור, בסעי' 4.2.2 (ט) (16) להוראות התכנית, נקבע:

16. תנאי לפתיחת תיק להיתר יהא אישור אדריכל העיר בכל האמור לאיכות פרטי התכנון והגימור.

52. גם בעניין זה, על פניו, לא מופיע בתיק הבקשה להיתר כל אישור של אדריכל העיר בהתאם להוראות התכנית, ומשכך, פתיחת התיק, בהעדר אישור כאמור, נעשתה שלא כדין.

53. כמו כן, בסעי' 7.1 (1) להוראות תכנית, נקבע:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת היתר	הגשת תכנית לפיתוח הכיכר והשטח הגובל ברח' בית הדפוס בתיאוס עם אגף שפי"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתכנית זו.

54. המתנגד יטען כי גם התנאי בדבר הגשת התכנית לפיתוח הכיכר והשטח הגובל כאמור ברח' בית הדפוס לא התקיים, ומשכך לא ניתן היה לפתוח את תיק הבקשה להיתר, ולראיה הבקשה להיתר מתעלמת במהותה מהכיכר העירונית, לא מצוין בה כי היא כוללת גם את פיתוח השטחים האמורים, ואף לא ברור ממנה איזה פיתוח אם בכלל יבוצע בשטחים אלה.

הבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומשכך דינה להידחות

55. המתנגד יטען כי הועדה המקומית כלל אינה מוסמכת לאשר את הבקשה להיתר שהוגשה, היות והיא כוללת סטיה במספר הקומות, המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית החלה במקום.

56. התכנית קבעה, בסעי' 5 להוראותיה, כי מספר הקומות בבניין לא יעלה על 24 קומות. כך גם נקבע כי סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת.

57. מעיון בתשריט הבקשה להיתר שבנדון עולה כי הבקשה מציעה הקמה של קומה טכנית בגובה של כשתי קומות, וזאת מעבר ל- 24 הקומות העיקריות של הבניין.

58. המתנגד יטען כי הקומה הטכנית המוצעת כאמור לעיל מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, ומשכך דין הבקשה להידחות.

הבקשה כוללת סטיות מהוראות התכנית אשר לא פורסמו בגין הקלות ומשכך דינה להידחות

59. הבקשה להיתר מוצגת כבקשה להיתר התואמת תכנית, ומשכך לא פורסמו במסגרתה הקלות, אף כי הדבר אינו נכון, ומשכך דין הבקשה להיתר להידחות היות ואין לועדה הנכבדה סמכות לאשר את הבקשה ללא שפורסמו הקלות כדין.

60. כך לדוגמא, במסגרת התכנית, הוגבל גובהה המירבי של הבניה ל- 92.5 מ' מעל הכניסה הקובעת. (ר' סעי' 5 להוראות התכנית)

61. על אף האמור, במסגרת הבקשה להיתר מוצגת בניה המופיעה בחתך ב-ב לבקשה להיתר, החורגת מהגובה המירבי, וזאת ללא שהדבר הוצג כסטיה מהוראות התכנית, ואף ללא שפורסמה הקלה בגין החריגה כאמור.

62. לא למותר לציין כי לא פורסמה כל הקלה בגין החריגה במספר הקומות בבניין (חריגה שממילא גם לא ניתן לאשר היות והיא מהווה סטיה ניכרת).

63. בנוסף לאמור, הבקשה להיתר אינה כוללת כל סימון להריסה חרף הוראות סעי' 6.8 להוראות התכנית. גם בגין סטיה זו לא פורסמה הקלה.

נתונים אשר בהעדרם לא ניתן לבחון באם הבקשה תואמת תכנית, ומשכך דין הבקשה להידחות

64. המתנגד יטען כי התכנית החלה במקום קבעה הוראות פרטניות אשר חריגה מהן, גם אם ניתן לאשרה, הרי שהיא מחייבת פרסום הקלה מהוראות התכנית.

65. מעיון בבקשה להיתר עולה כי חסרים נתונים רבים אשר בהעדרם, כלל לא ניתן לדון בבקשה להיתר כפי שהוגשה, היות ולא ברור באם היא עומדת בהוראות התכנית אם לאו. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יטען המתנגד כדלקמן:

א. התכנית קבעה בסעי' 5 להוראותיה הוראות פרטניות לעניין תכנית הבניה. סטיה מהוראות אלה אף מהווה סטיה ניכרת. ואולם, מעיון בבקשה להיתר, כלל לא ניתן להיווכח באם הבקשה להיתר עומדת אם לאו בהוראות לעניין התכנית.

ב. התכנית קבעה בתקנונה הוראות מפורשות לעניין חלוקת שטחי הבניה בין השימושים השונים המותרים בשטח התכנית (סעי' 5 להוראות התכנית). אף נקבע בהוראות התכנית כי ניווד השטחים בין השימושים השונים, מהווה סטיה ניכרת. ואולם, בבקשה להיתר אין כל התייחסות לשימושים בשטחי הבניה, לא בקיימים ולא במוצעים, ומשכך כלל לא ניתן

לבחון באם הבקשה אכן עונה להוראות התכנית אם לאו. כך גם בהעדר נתונים אלה לא ניתן לבחון עמידת הבקשה בתקני חניה ו/או בתקני איכות הסביבה ועוד.

ג. אין כל התייחסות לסעי' 4.2.2 (ו) בהוראות התכנית, המחייב לפחות 50% אבן בחזיתות. על פניו, לא ניתן במסגרת הבקשה לראות אם עמדו בהוראה זו. כל עוד אין התייחסות ברורה לעמידה בהוראות אלה, הרי שצריך היה לפרסם הקלה מהוראות התכנית בעניין זה.

ד. מעיון בבקשה להיתר, ובפרט בקומת החניה אשר נעדרות כל פירוט, לא ברור באם מתוכנן מחסום לכלי רכב אשר "בטעות" לא סומן בבקשה. הדברים חמורים במיוחד לאור העובדה שהתכנית כוללת הוראות סטייה ניכרת בדבר התנאים להקמת מחסום כאמור.

ליקויים בבקשה להיתר אשר מחייבים את דחייתה

66. המתנגד יטען כי הבקשה להיתר לוקה בפגמים רבים אשר אינם מאפשרים כל דיון בה, ומשכך דין הבקשה להיתר להידחות.

67. כך לדוגמא, התכנית אינה כוללת את שטחי הבניה הקיימים בשטח התכנית אלא מציגה חישוב חלקי בלבד לשטחי הבניה בבניין C, אף כי שטחי הבניה הקיימים היום בשטח התוכנית מגיעים אף למעלה מ- 20,000 מ"ר שטח בנוי עיקרי.

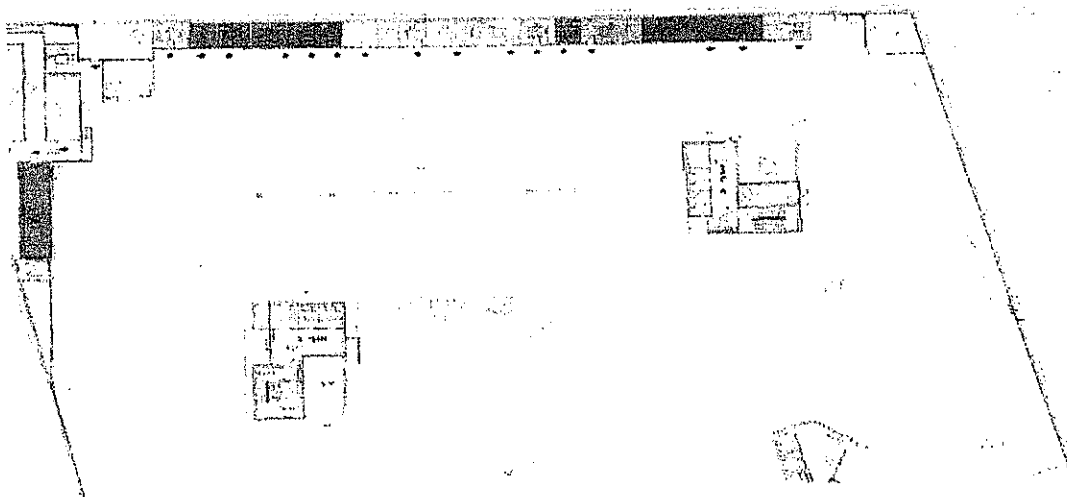
68. כמו כן, אין התייחסות בבקשה להיתר לקומות 9-15 למגדל המוצע, על אף שלא צוין באף מקום, כי ישנה קומה טיפוסית. לא ניתן לדון בבקשה להיתר בטרם הוגשה בקשה מתוקנת הכוללת את כלל הקומות כאמור, או הבהרה בדבר קיומה של קומה טיפוסית.

69. הבקשה להיתר, שלא כדין, אינה מתייחסת לכך ששטח החניה בקומה 3- הנו שטח קיים המחוזה עבירת בניה, כאשר הקירות שסומנו להריסה בבקשה, כבר נחרסו, על מנת לאפשר שימוש לא חוקי בשטח לחניה.

70. אין בקומות החניה כל סימון לחניות אשר הוצמדו לדיירים הקיימים, אין מספור של חניות כלל, אין התייחסות לחניות נכים, אין התייחסות לחניה תפעולית, אין התייחסות לשטחי שירות של מסחר, אין טבלת מאזן חניה. משכך כלל לא ניתן לבחון מה הסדרי החניה המוצעים בבקשה להיתר והאם הם עומדים בתקנים.

71. עוד יצויין כי אי הגדרת השימושים השונים בשטחי הבניה הקיימים והמוצעים, גם היא לכשעצמה, אינה מאפשרת בדיקה כלשהי באם הבקשה עומדת בהוראות השונות לעניין תקני חניה.

72. הגדיל המבקש לעשות עת הציג בבקשה להיתר, שלא כדין, חניות על גבי מחסנים המוצמדים ליחידות השייכות לבעלי זכויות בבניין, ובכללם המבקש. למען ההשוואה, מצורף להלן צילום חלקי מתשריט הבית המשותף (בקומה 1-) ובו סומנו מחסנים פרטיים של דיירים, אשר נעלמו במסגרת הבקשה להיתר לטובת חניות:



73. המתנגד יוסף כי אין התאמה בין הצגת החזיתות ומהן עולה כי ישנו מרחק בין הזכוכיות לאבן, ומאידך בתשריט הקומות, מסומן כאילו חומרים אלה הנם במישור אחד. הדבר משמעותי מבחינת חישובי השטחים, ומשכך לא ניתן לדון בתכנית בטרם הובהרה נקודה זו.

74. המתנגד יטען כי הצגת שטחי המרפסות בטבלת השטחים אינה תקינה, היות והן מוצגות כשטחים מעבר לשטחי הבניה, אף כי יש להציגם כחלק בלתי נפרד משטחי הבניה המוצעים. יודגש כי התכנית לא הציעה שטח פרטי למרפסות, ומשכך, גם אם ניתן להתירן, הרי שצריך לחשבן על חשבון השטח העיקרי המותר בתכנית.

75. ישנן אי התאמות נוספות בבקשה להיתר בהצגת המצב הקיים. לדוגמא, קומת הקרקע של אגף C מוצגת כקומת משרדים, ואילו בפועל מדובר בקומה שכוללת גם מסחר.

76. ראוי כי במסגרת הצגת החניות בבניין, תסומנה אלה אשר מוצמדות קניינית לדיירי הבניין הקיימים.

77. הבקשה להיתר אינה כוללת כל התייחסות לשטחי התארגנות. גם אם הדבר יתואם עם מהנדס העיר בשלב מאוחר יותר, הרי שהיות ועניינו בבניה מסיבת מעל בניין פעיל, ישנה זכות לדיירים, כבר בעת הזו, לדעת היכן מתוכננים שטחי ההתארגנות על מנת לוודא כי מדובר בקביעה סבירה ולהיות שותפים להחלטה אשר תהיה לה השפעה מכרעת על חייהם במשך השנים הרבות הבאות.

78. המתנגד יבקש להסב את תשומת לבו של הועדה הנכבדה לכך שאין התאמה בין רשימת התנאים להיתר המופיעה בתביעה לעומת רשימת התנאים המופיעה באתר העיריה בהתייחס לבקשה להיתר.

לסיכום

מכל האמור לעיל יטענו המתנגדים כי יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף בשל העדר תימוכין קנייניים. לחילופין, דין הבקשה להיתר להידחות לגופה מכל הטענות אשר הובאו לעיל. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בבקשה להיתר בפני הועדה הנכבדה. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להשלים את טיעוניהם ולהעלות טענות נוספות במסגרת הדיון בפני הועדה המקומית ככל שיראו צורך בכך.

בכבוד רב,

עפר גיטליץ, עו"ד

שירן ברגותי-מלחם, עו"ד

בעניין:

עו"ד אלעזר יקירביץ, ת.ז. 051556140
 על ידי עוה"ד בעז בן צור ושות', עורכי דין
 וכן על ידי גזית - בקל, עורכי דין
 מרח' ברקוביץ' 4, תל אביב
 טל: 03-6075001; פקס: 03-6075029

המבקש;

- נ ג ד -

1. נישז בע"מ, ח.פ. 513817130
2. צוואת חברה לשיכון ובניה בע"מ, 510885015
 ע"י עוה"ד יעקב בן צבי ואורי ימין
 מרח' בן יהודה 1, ירושלים
 טל: 02-5869594; פקס: 02-5337844

המשיבות;

הממצאת פתיחה

בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו, ולהורות כדלקמן:

א. ליתן צו הצהרתי הקובע, כי תוכנית שמספרה 101-0141739 (להלן: "התוכנית"), אשר הוגשה על ידי המשיבות, ואשר אושרה על ידי וועדות התכנון, אינה "מציעה תוספת בינוי בשטחים שהינם בבעלות מגישי התכנית בלבד", אלא גם בשטחים שבבעלות המבקש, ובבעלות בעלי זכויות נוספים, בבניין ברח' בית הדפוס 12 בירושלים, הידוע כחלקה 166 בגוש 30261 (להלן גם: "הבית המשותף" או "הבניין" או "בית השנהב").

ב. ליתן צו הצהרתי הקובע, כי התוכנית כוללת פגיעה ברכושו של המבקש וברכוש המשותף ו/או שימוש ייחודי ברכוש המשותף ו/או שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף של הבית המשותף.

ג. ליתן צו הצהרתי הקובע, כי התוכנית מהווה שינוי בקירותיו החיצוניים ובחזותו של הבית המשותף.

ד. ליתן צו הצהרתי הקובע, כי התוכנית לא אושרה על ידי דיירי הבית המשותף ברוב הנדרש בהתאם להוראות הדין, והיא אף עומדת בסתירה להוראות תקנון הבית המשותף.

ה. ליתן צו הצהרתי הקובע, כי התוכנית אינה עומדת בדרישות הדין, ועל כן דינה בטלות.

כמו-כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבות בחוצאות תליך זה.

א. הרקע העובדתי

1. המבקש הינו עורך דין ותיק, משרדו שוכן מזה שנים בבית השנהב בירושלים.

2. בית השנהב הינו בניין משרדים מוכר וידוע בשכונת גבעת שאול. הבניין כולל שלושה אגפים - אגפים A, B ו-C. בית השנהב רשום כבית משותף, והמבקש הינו הבעלים של תת חלקה 76 בבניין זה, הכוללת משרד ומחסן בקומה 1-, המוצמד אליו. משרדו של המבקש ממוקם בקומה העליונה של אגף B, בשטח הגובל עם אגף A, כאשר חלק ממשרדו (כולל עמוד תמך) מצוי בפועל בתוך שטחו של אגף A. המשרד הינו משרד פעיל, והוא משתרע על פני שטח של כ-132 מ"ר ברוטו (102 מ"ר נטו). בנוסף לכך, המבקש שכר - ושוכר - במהלך השנים זכויות ל-2 או 3 חניות במנוי שנתי בחניונים של הבניין.
3. בית השנהב חוקם על ידי המשיבות והן מחזיקות בבעלותן חלק מהיחידות עוד ממועד הקמת חבית המשותף. לטענת המשיבות, הן הבעלים של כל היחידות באגף C (למעט קומת המסחר), של 4,000 מ"ר בנויים באגפים A ו-C, וכן של גגות כל האגפים השונים בבניין (A, B ו-C).
4. יאמר כבר עתה, כי המשיבות הציגו בפני רשויות התכנון מצג - כוזב - לפיו בבעלותן כל הזכויות הקנייניות הנדרשות לצורך מימוש תכנית לתוספת בניה מעל המבנה הקיים, ועל בסיס מצגים אלו אושרה התכנית. כפי שנפרט להלן, אישור התכנית, בהתבסס על מצגים אלה, הוא הבסיס להגשת המרצת הפתיחה דנא.
5. נפרט הדברים כסדרם. עוד במועד הקמת בית השנהב הבחירו המשיבות, כי יש ברצונן לבצע תוספת בנייה בבית המשותף, ועל כן הן שימרו לעצמן כאמור את זכויות הבעלות בגגות האגפים השונים בבניין. ואולם, וזה העיקר, תוספת זו אמורה להיות מינורית, ולכלול תוספת של קומה אחת בלבד. ואכן, לפני כעשר שנים, אושרה תוכנית שמספרה 8544, ואשר העניקה למשיבות תוספת של 330.75 מ"ר עיקרי, ותוספת קומה אחת לבניין.
6. ואולם, כך מסתבר, תאבון של המשיבות היה גדול הרבה יותר. בשנים האחרונות החלו המשיבות לקדם תוכנית חדשה. בתחילה ביקשו המשיבות לאשר הקמת שני מגדלים מעל לאגפים הנוכחיים של הבניין: 19 קומות מעל אגף C, ו-16 קומות מעל אגף A, כאשר אחוזי הבנייה שהתבקשו עמדו על לא פחות מ-750%. נכון להיום, וכעולה מנספח ההקמה שהוגש על ידי המשיבות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, שונו מעט דרישותיהן של המשיבות, והן מבקשות לאשר הקמת 16 קומות מעל אגף C, ו-18 קומות מעל אגף A, כך שכל אחד מהמגדלים הללו יכלול בסופו של יום, ועל יסוד הקומות הנוכחיות, 24 קומות.
- העתק תזכיראות התוכנית ונספח ההקמה מצ"ב כנספח א'.
- כפי שנפרט להלן, התוכנית שהמשיבות מבקשות לקדם מביאה עמה שינוי מוחלט בחזותו ובאופיו של הבית המשותף, ולמעשה מדובר בבנייה של שני מגדלים חדשים, ויצירת "מעטפת" המשנה את המבנה הקיים.
7. כאמור, לצורכה של תוכנית בנייה חדשה - וגרנדיוזית - זו מבקשות המשיבות להסתמך על זכויות בעלות אותן הן שימרו לעצמן ממועד הקמת הבניין. ואולם, על אף שהמשיבות צירפו לנספח ההקמה את תיק הבית המשותף, הן בחרו שלא לצרף לעיון וועדות התכנון נסח מלשכת רישום המקרקעין, וזאת חרף העובדה שמסמך זה הוא המתאר את זכויות הבעלות של כלל הדיירים השונים בבניין, לרבות ההצמדות ליחידותיהם. באופן דומה, המשיבות טרחו כאמור לתאר בפני וועדות התכנון את זכויות הבעלות שנותרו להן בבניין ממועד הקמתו, ואף להצהיר - באופן כוזב - כי בידיהן הזכויות בכל השטחים בהם יבנו המגדלים החדשים, אך הן לא התייחסו לזכויות הבעלות של הדיירים האחרים. המשיבות אף לא התייחסו לסוגיית הפגיעה בחזות הבניין וברכוש המשותף - שבוודאי אינו בבעלותן - וממילא התעלמו מהפגיעה הקניינית בזכויות ברכוש זה.
- העתק נסח מלשכת רישום המקרקעין מצ"ב כנספח ב'; העתק תקנון הבית המשותף מצ"ב כנספח ג'.

8. כבר כאן המקום לציין, כי במקרה דומה, ביקשו חלק מבעלי יחידות בבית משותף לבצע פרויקט גרנדיוזי במסגרתו יתווספו 7 קומות מעל המבנה הנוכחי וכן 4 קומות של מרתפי חניה. כמו בענייננו, גם שם החזיקו בעלי היחידות בזכויות גג המבנה וכן בזכויות הבנייה העתידיות, אך לא היו להם זכויות מלאות ברכוש המשותף ולא נמצאה הוראה בתקנון הבית המשותף המתירה להם לבצע בנייה נרחבת ברכוש המשותף. בהפ. 175913/02 **חברת הנכסים של שופרסל נ' גני דולינגר-חב' לבנין והשקעות (1986) בע"מ** (פורסם בנבו, 12.12.2002; להלן: **"עניין שופרסל"**), בית המשפט קיבל את תובענת המתנגדים לביצוע העבודות, ופסק כי:

"ההגנה על זכות הקניין הינה חגנה כמעט מוחלטת וביהמ"ש יגן על פלישה/הסגת גבול לרכוש המשותף גם בנסיבות גבוליות ומקל וחומר בנסיבות ברורות וחד משמעיות כמו במקרה דנן של ניסיון השתלטות על זכויות קנייניות ויצירת זכות יש מאין של המשיבים ברכוש המשותף... במקרה דנן, שהגנת המבקשת על זכויותיה הינה חגנה תמדת לב והכרחית, בהתחשב בכך שמדובר בפגיעה קבועה ולא חד פעמית, פגיעה מהותית תוך מודעות להעדר זכות של המשיבים ואין מקום למתן הכשר חוקי להשתלטות על רכוש משותף...

חשוב להדגיש גם שויתור על זכות קניינית בגין זכות בעלות ברכוש המשותף/חוצאת חלק מהרכוש המשותף צריכה להיעשות באופן ברור ומפורש ולא על דרך פרשנות בדרך היקש או הנחות או הסכמות מכללא... פגיעה בזכות קניינית כמו בעלות ברכוש המשותף חייבת להיעשות בצורה ברורה, מפורשת וחד משמעית ולא ניתן להסתפק בפרשנות מאולצת או הסקה מכללא או מ"רוח החסכים", כשבמקרה דנן לא מתקיימת אף פרשנות מאולצת זו, אך מכל מקום יש צורך כאמור באמירה ברורה ומפורשת להבהרת הכוונה לויתור על זכות קניינית ברכוש המשותף, אמירה שלא קיימת במקרה דנן... אחוזי הבניה אינם חלק מחלקת הרכוש המשותף אלא נכס המצוי בבעלותם המשותפת של בעלי הדירות מכוח בעלותם המשותפת בקרקע שעליה חוקם הבית ובמקרה דנן נכס זה ניתן למשיבים מסי 2-5 בצורה מפורשת בתקנון לצורך בניה על הגג בלבד ולא מעבר לכך, כשעצם הקניית אחוזי הבניה למשיבים מסי 2-5 לא מקנה להם זכות להשתמש באחוזים אלו לבניה על הרכוש המשותף, זכות שלא ניתנה להם לא במפורש ולא במשתמע".

פסק הדין בעניין שופרסל אושר על ידי בית המשפט המחוזי בע"מ 1184/03 גני דולינגר חברה לבנין והשקעות 1986 בע"מ נ' חברת הנכסים של שופרסל (פורסם בנבו, 5.2.2006), ובבית המשפט העליון ברע"מ 2180/06 גני דולינגר חברה לבנין והשקעות 1986 נ' חברת הנכסים של שופרסל (פורסם בנבו, 18.9.2006).

9. בדומה לעניין שופרסל, כך גם בענייננו. התוכנית דנא כרוכה בפגיעה חמורה בזכויות הקניין של המבקש, כמו-גם של יתר הדיירים. התוכנית כוללת פגיעה ברכוש המשותף ו/או שימוש ייחודי ברכוש המשותף ו/או שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף, כמו גם בזכויות קנייניות של בעלי היחידות. התוכנית עושה שימוש במקרקעין שאינם בבעלותן של המשיבות ומהווה שינוי בקירותיו החיצוניים ובחזותו של הבית המשותף. למותר לציין, כי התוכנית לא אושרה על ידי דיירי הבית המשותף ברוב הנדרש בהתאם להוראות הדין, והיא אף עומדת בסתירה להוראות תקנון הבית המשותף. על כל האמור נעמוד עוד להלן.

10. המבקש, כמו-גם דיירים נוספים, הגישו את התנגדותיהם לתוכנית לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. לאחר שהתגלה שאחד מחברי הוועדה המחוזית נגוע בניגוד עניינים, הוחלט להעביר את התוכנית לוועדת המשנה לקידום תוכניות של המועצה הארצית לתכנון ובנייה. במסגרת דיון שנערך בפני וועדת המשנה, הועלו טענותיהם של המבקש, ושל יתר המתנגדים, כי זכויותיהם הקנייניות נפגעות מקידום התוכנית, בעוד המשיבות טענו, כי הן הבעלים בכל השטחים הנדרשים לצורך מימוש התוכנית (בעמודים 140 - 144, 148 לתמליל), תוך שהן מציגות כאמור מצג מטעה בעניין זה.

העתק תמליל וועדת המשנה לקידום תוכניות מיום 25.7.2017 מצ"ב כנספח ד'.

11. ביום 13.9.2017 פרסמה וועדת המשנה את החלטתה לאשר את התוכנית, וזאת בכפוף למספר הסתייגויות. לעניין שאלת זכויותיהם הקנייניות של הדיירים הנוספים, ועדת המשנה קבעה (בסעיף 23 להחלטה) כי:

"...במהלך הדיון שהתקיים ביום 25.7.2017, בהשתתפות המתנגדים ומגישי התכנית, נמסר לוועדה כי התכנית מציעה תוספת בינוי בשטחים שהינם בבעלות מגיש התכנית בלבד, למעט שטח הפטיו. לאור האמור לעיל, הוועדה התרשמה כי קיימים סיכויים סבירים למימושה של התכנית, וכי אין לדחות אותה בשל התנגדות חלק מבעלי הזכויות בבניין".

העתק החלטת וועדת המשנה לקידום תוכניות מצ"ב כנספח ה'.

12. ככל שהדברים נוגעים לטענות המועלות בתביעה דנא, קבעה הוועדה כי "ככל שקיימות מחלוקות קנייניות או חוזיות בין בעלי הזכויות בחקשר זה, הרי שהוועדה אינה מוסמכת לדון ולהכריע בהן ועל הצדדים לפנות לערכאות הרלוונטיות לפי העניין" (סעיף 25 להחלטה). על רקע הצהרות המשיבות לעניין זכויותיהן הקנייניות, ולאור החלטתה של הוועדה לאשר את התכנית, מוגשת המרצת הפתיחה דנא.

13. יוער, כי המבקש סבור שהתנהלות וועדות התכנון בכל הנוגע לסוגיית אישור התוכנית היתה שגויה ופגומה. בעניינים אלה הוגשה על ידי המבקש עתירה מינהלית (עת"מ 21293-09-17), אשר עסקה בשתי טענות מקדמיות שהועלו על ידי המבקש. הדיון בעתירה התקיים ביום 18.2.2018, ובהתאם להמלצת בית המשפט הנכבד הסכים המבקש למחיקת עתירתו, תוך מתן האפשרות להגשת עתירה נוספת לתקיפת התוכנית גופה.

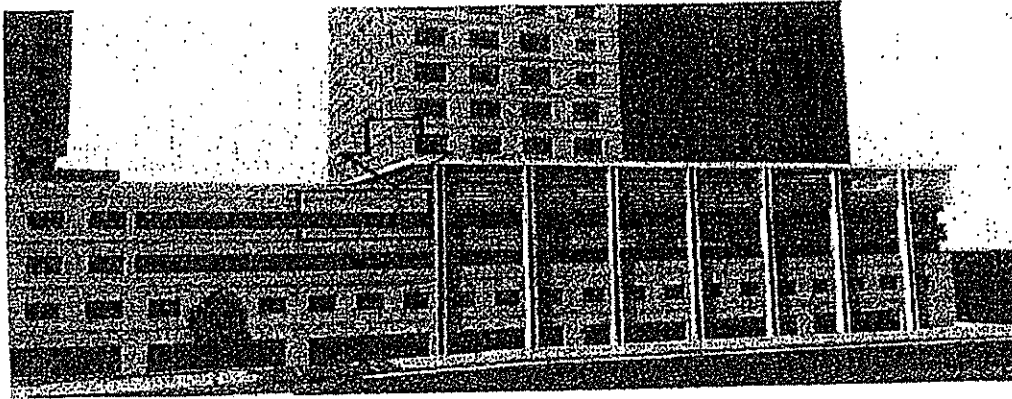
14. יחד עם זאת, מבלי לגרוע מטענותיו של המבקש בעתירה המינהלית הנוספת שחוגשה (עת"מ 43504-03-18), ועל מנת שלא תוכל להיטען נגדו טענה דיונית כלשהי, הרי שהמבקש מצא לנכון להגיש תביעה זו. התביעה דנא אף מקיימת את פסיקת בתי המשפט הענפה, לפיה מקום בו מתגלה מחלוקת קניינית, הרי שיש להקדים ולברר מחלוקת זו בערכאה השיפוטית המוסמכת טרם הדיון בוועדות התכנון (ע"ס 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (פסקה יג'; פורסם בנבו, 9.1.2011). כפי שנפרט להלן, תוצאה זו מתחייבת על רקע הפגיעה הקניינית הקשה בזכויותיו של המבקש מכוח חדין ומכות התקנון.

ב. התוכנית מהווה שינוי בקירותיו החיצוניים של הבית המשותף ונוגדת את הוראות התקנון

15. כאמור, במסגרת התוכנית המדוברת מתעתדות המשיבות להוסיף לא פחות מ-34 קומות לבית המשותף. נוכח העובדה שקומות רבות אלה מתווספות לקומות הנוכחיות של הבית המשותף, הרי שיש צורך ביצירת מערך כולל של חיזוקים שיאפשרו את ביצוע התוכנית.

ואכן, מעיון בנספח ההקמה שהגישו המשיבות עולה, כי לא זו בלבד שמדובר בשינוי מוחלט של הקירות החיצוניים הנוכחיים, אלא שמדובר למעשה בבנייה של בניין חדש מן היסודות, אשר "יעטוף" את הבניין הנוכחי במעטפת שלמה, המהווה "מרפסת" שעליה יוצבו הבניינים החדשים.

המשיבות אמנם ביקשו ליצור את הרושם, כי מדובר בחוספה של מספר "עמודי חיזוק" בלבד, אלא שמעיון בתרשים שצורף לתכנית שחוגשה על ידי המשיבות, קל להיווכח כי חזותו החיצונית של הבניין הנוכחי תשתנה לבלי היכר. לעיתים טובה תמונה אחת מאלף מילים:



16. ואולם, שינוי שכזה בקירותיו החיצוניים של הבית המשותף, נאסר במפורש בסעיף 12.1 לתקנון הקובע, כי כל בעלי היחידות - המשיבות בכללם - לא יהיו רשאים לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הבניין. כך:

12.1 בעל יחידה לא יהא רשאי לעשות שינויים בקירות החיצוניים של היחידה ואו בחזיתות היחידה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל הסכמה מראש וכנחב של הנציגות ואו המתחזק, פרט ליחידת משנה 166/1. אין באמור לעיל כדי לגרוע מרובת בעל היחידה לקיים דרישת כל דין ולקבל לפני ביצוע השינוי את הרישיונות הדרושים לכך על פי כל דין.

17. יוער, כי אם אכן תוכנית הבנייה המקורית והמינורית של המשיבות, להוספת קומה אחת לבניין, היתה יוצאת אל הפועל, לא היה צורך ביצירת מעטפת חיזוק למבנה הנוכחי, וממילא לא היה שינוי בקירותיו החיצוניים של הבניין. אשר על כן, העובדה שהדיירים הותירו בידי המשיבות את זכויות הבנייה הנוספות בבניין, אך בה בעת שללו את יכולתה לבצע שינוי בקירותיו החיצוניים של המבנה, היא המלמדת כי איש לא העלה בדעתו לאפשר למשיבות לבצע פרויקט בהיקפים "מפלצתיים" כפי שהן מבקשות לעשות כיום, והדבר נאסר כאמור.

18. בתגובתן לעתירה ניסו המשיבות להצדיק את בניית מעטפת החיזוקים, במספר טענות. טענתן הראשונה היתה, כי המעטפת שהוצגה על ידן בתוכנית - מעטפת אשר "תעטוף" את המבנה הקיים - אינה בגדר שינוי בקירותיו החיצוניים. מדובר בטענת סרק, שלא זו בלבד שנסתרת ממראה עיניים, אלא שהיא אף נסתרת מתוך טיעוני המשיבות, אשר הודו בסעיף 32 לתגובתן, כי "התוכנית בסך הכל מוסיפה קומות למבנה ומשנה את צורתו".

העתק תגובת המשיבות לעתירה המינהלית (ללא נספחיה) מצ"ב כנספח ו'.

19. עוד טענו המשיבות, כי מדובר ב"תרשים עקרוני בלבד", שאינו מחייב. ואולם, גם טענה זו היא בגדר בדוּתא, שכן בסעיף 1.7 להוראות התוכנית הובהר, כי מסמך "תשריט מצב מוצע" הינו בעל תחולה מחייבת. בעניין זה נפנה אף למכתבו של מהנדס הפרויקט, בו נקבע באופן מפורש, כי "הפתרון של הקשחת המבנה יהיה ביצירת קירות הקשחה במעטפת הצמודה לקיים ובין העמודים הנוספים". ואם זהו אינו שינוי ברכוש המשותף ושינוי בצורתו החיצונית של המבנה, לא נדע שינוי שכזה מהו.

העתק מכתבו של מהנדס הפרויקט מצ"ב כנספח ז'.

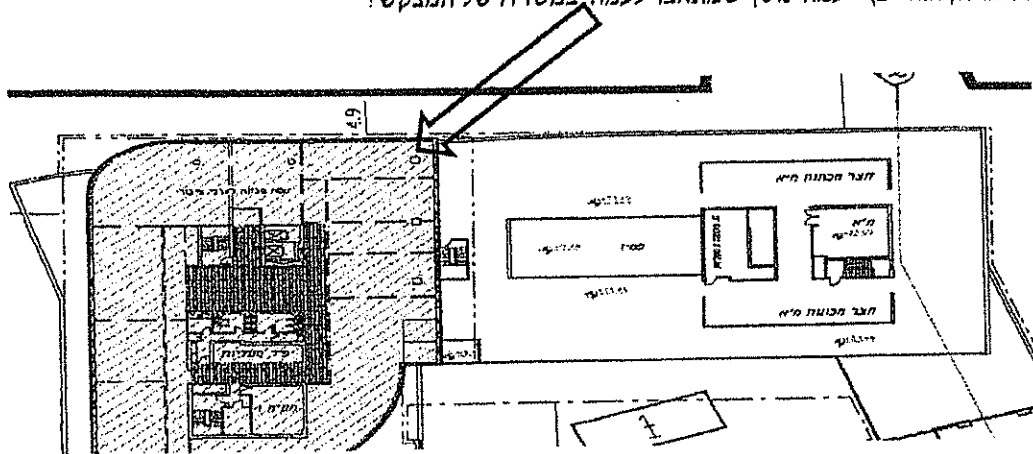
20. עוד טענו המשיבות, כי "החיזוקים עצמם הינם דרישה תכנונית שקבעו מוסדות התכנון כתנאי בתכנית, ועל מנת להבטיח שהבית המשותף לא יקרוס. ליזמת נישז היה הרבה יותר זול מבלי להקים את עמודי החיזוק הכרוכים במשאבים רבים, על חשבונה ועבור כלל דיירי הבית המשותף, אלו הקיימים כיום ואלו שלעתיד".

ולנו לא נותר לומר - אשרינו מה טוב חלקנו, מה נעים גורלנו ומה יפה ירושתנו, כי זכינו ביום שכזה אשר התגבר על יצרו להביא את הבניין לכלל קריסה, ונעתר לדרישת רשויות התכנון להקים מעטפת של עמודי תמך "לטובת כלל הדיירים", אשר נדרשים להודות לו עליה, יום ויום ושעה שעה.

לגופם של דברים יצוין, כי טענה מעין זו נדחתה בעניין שופרסל הנזכר לעיל. גם באותה פרשה ניסה חיוס לייצר לעצמו - יש מאין - זכויות קנייניות, בהתבסס על הטענה כי רשויות התכנון הן שהורו לו לבצע את הפרויקט בדרך המדוברת. בית המשפט דחה מעין זו מכל וכל, וקבע:

"המשיבים עצמם הגישו לטענתם את התוכנית לבניה על הגג בלבד, דבר המלמד על ידיעתם/מודעותם למגבלה זו, וטענתם לגבי "כפיה" לשינוי התוכנית ובניה על הרכוש המשותף ע"י הועדה המקומית היא טענה מקוממת, שכן בדור, כפי שגם ברור בודאי למשיבים הבקאים ומנוסים (לפחות בחלקם), בהליכים מהסוג הנ"ל שהועדה המקומית לא דנה, לא מכריעה ובודאי לא מקנה ולא יוצרת זכויות קנייניות יש מאין ושינוי התוכנית כפוף לזכות הקניינית של המבקשת לגבי בניה על הגג בלבד".

21. חשוב להדגיש, כי בכל הנוגע לעניינו של המבקש דכאן, הפגיעה חמורה אף יותר מזו שעמדה על הפרק בעניין שופרסל. אחד מעמודי התמך הנוכחיים מצוי בתוך משרדו של המבקש, כך שתכניתן של המשיבות לפיה העמודים החדשים "ימוקמו מול כל עמוד קיים" משמעותה למעשה פלישה למשרדו של המבקש, והצבת עמוד תמך נוסף שמתחבר לעמוד הקיים שנמצא במשרד. כך גם עולה מתשריט הבינוי שהוגש במסגרת התכנית, ובה "צץ" עמוד נוסף שמתחבר לעמוד במשרדו של המבקש:



אין צורך לומר, כי הצבת עמוד זה בתוך משרדו של המבקש, או אף בסמוך לחלון משרדו של המבקש, ממילא תפגע ביכולתו של החלון לאפשר כניסת קרני שמש או משב רוח למשרדו של המבקש. כל זאת בנוסף, כאמור, לשינוי חזותו החיצונית של הבניין, אשר נאסרה בתקנון הבניין.

22. כידוע, בפסיקה נקבע, כי אין להקל ראש אפילו בשינוי קל ערך בחזותו החיצונית של הבניין, דוגמת הוספת חלון, קירוי מרפסת או אפילו התקנת מזגן. קל וחומר, בן בנו של קל וחומר, בשינוי כולל בחזותו החיצונית של הבניין, דוגמת השינוי המוצע במסגרת התוכנית דנא. למעשה, קשה להעלות על הדעת שינוי דרמטי יותר מזה המוצע על ידי המשיבות, במסגרתו קירותיו החיצוניים של הבניין יהפכו למעטפת של עמודי תמך. שינוי שכזה עומד בסתירה חזיתית להוראות התקנון, וממילא יש לפסלו מכל וכל.

23. חשוב להדגיש, כי בהתאם לתוכנית המדוברת, יצירת מעטפת עמודי התמך מחייבת את המשיבות לבצע שורה ארוכה של חפירות עומק בקרקע, דרך חניון הבית המשותף. בניגוד לאופן הצגת הדברים על ידי המשיבות, החפירות עתידות להתבצע גם בשטחים פרטיים ובשטח מתחת לקרקע המהווה רכוש משותף שאינו בבעלות המשיבות. ברור כי מדובר בפגיעה קניינית חמורה נוספת הנובעת מבניית עמודי התמך.

24. לפני סיום יצוין, כי נוכח העובדה שגם הקירות החיצוניים של הבניין לא הוצמדו ליחידות, הרי שהם חלק מהרכוש המשותף, וממילא לא ניתן לפגוע בהם או לשנות אותם גם מטעם זה. אלא שהפגיעה בקירות החיצוניים היא רק אחת מהפגיעות הרבות ברכוש המשותף הגלומות בתוכנית. על עניין זה נעמוד כעת.

ג. התוכנית כוללת בנייה ופגיעה ברכוש המשותף האסורה על פי דין

25. פגיעה קניינית נוספת הכרוכה בתוכנית היא הפגיעה ברכוש המשותף, ולמעשה מדובר בניסיון בוטה של המשיבות להשתלט על רכוש זה הן בתקופת הבנייה, וחמור מכך - אף לאחריה, על דרך של בנייה (לרבות חיזוקים) ברכוש זה. כפי שנפרט לחל, מדובר בפגיעה ברכוש המשותף ו/או שימוש ייחודי ברכוש המשותף.

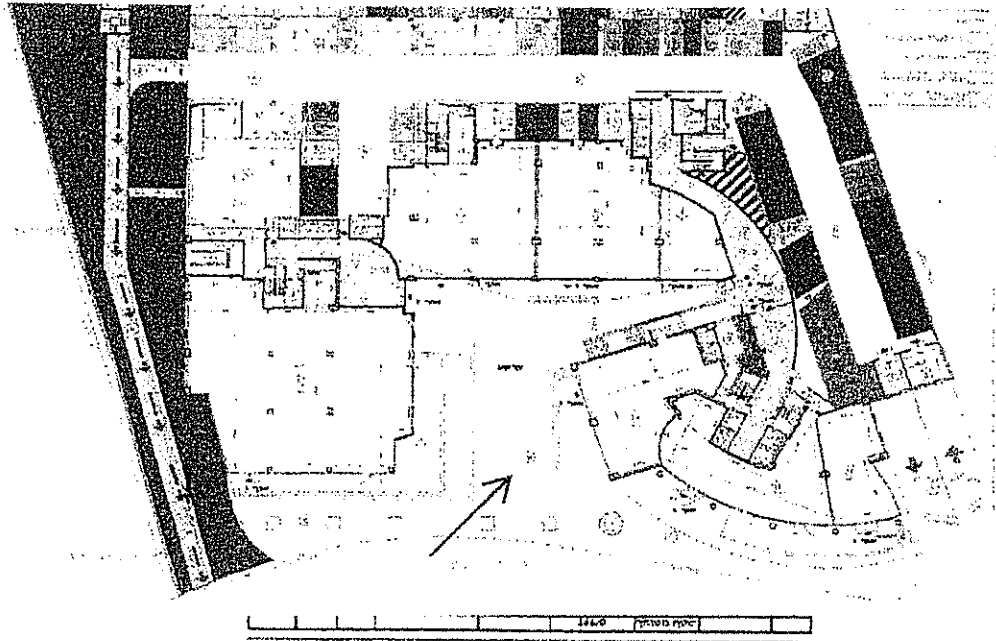
26. כידוע, בהתאם להוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), לא ניתן להצמיד לבעלות פרטית לרכוש משותף דוגמת חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מבואה, חצרות משותפות וכיוצא באלה, ואלה חייבים להיוותר בגדר רכוש משותף. עוד קובע החוק, כפי שפורש בפסיקה, כי שינוי, שימוש ייחודי או שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף צריך להיעשות בהסכמת האסיפה הכללית של הדיירים.

27. המשיבות מבקשות להסתמך, כאמור, על העובדה שהן הבעלים של כל היחידות באגף C. ואולם עובדה זו, גם אם היא נכונה, אינה מכשירה את ניסיון להשתלט על הרכוש המשותף באגף זה לצורך בנייה ושימוש בו. לבטח ולבטח שטענה זו אינה מכשירה את תוכנית הבנייה באגף A בו - אף לשיטתן של המשיבות - הן הבעלים של רק חלק מהיחידות באגף זה, וממילא אינן הבעלים של הרכוש המשותף באגף זה או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף, המצוי בבעלותם של כל בעלי היחידות.

28. יצוין בהקשר זה, כי אחת הפגיעות המרכזיות ברכוש המשותף היא הבנייה במבואות הבניין. המשיבות ניסו אמנם לטעון, כי לכל אחד מהאגפים בבניין כניסה נפרדת, כך שלא תהיה כביכול פגיעה ברכוש משותף. ואולם, טענה זו אינה נכונה. לאגפים B ו-C כניסה משותפת, כך שכל כניסה לאגף C - בו מתוכננת כאמור בנייה של 16 קומות - נעשית בפועל דרך הרכוש המשותף של אגף B (שאינו חולק כי אינו בבעלות המשיבות), ולאחר מכן דרך הרכוש המשותף של אגף C (שאף הוא, כמפורט לעיל, אינו בבעלות המשיבות).

29. המשיבות הרחיקו לכת הרבה יותר ככל שמדובר ברחבת הכניסה לבניין. רחבה זו היא חלק מהרכוש המשותף של כלל הדיירים בבניין. על מנת להביא לאישור התוכנית, גיאותו המשיבות "לנדב" רחבה זו - שאינה בבעלותם - לטובת העירייה, אשר תפקיע את השטח האמור לצרכי כיכר עירונית. לא זו בלבד אלא שהמשיבות אף התחייבו לרישום זיקות הנאה על המדרגות והמעברים שבצמוד לבניין, וזאת על מנת לאפשר זכות מעבר בלתי מוגבלת של הציבור במקומות אלה. יצוין, כי אותם מעברים צרים עתידים לשמש לימים כדרכי גישה לתחנת הרכבת הקלה אשר תמוקם בסמוך, כך שכל סביבת הבניין תהפוך להיות הומת אדם.

בית המשפט הנכבד מופנה לעיין בתשריט הבית המשותף, כאשר השטח אליו מופנה החץ - שהינו כיום רכוש משותף - אמור להיות מופקע לטובת רחבה ציבורית, וכאשר על המדרגות והמעברים המצויים בשוליו אמורות להירשם זיקות הנאה שיבטיחו מעבר בלתי מוגבל של הציבור. וכך נראים הדברים בתשריט:



30. כבר ציינו לעיל, כי עמודי התמך שיש בכוונת המשיבות להקים כמעטפת למבנה הנוכחי חודרים אל קרקע הרכוש המשותף. זו אינה הבנייה היחידה המתוכננת ברכוש המשותף. מעין בתוכנית עולה, כי גם החניון האוטומטי שהמשיבות מבקשות להקים כפתרון חלקי לבעיית החנייה (אותן הן מתעדות ליצור), ידרוש חפירה משמעותית בקרקע הבניין. קרקע זו מהווה אף היא חלק מהרכוש המשותף, ולא ניתן לבצע בה בינוי בלא הסכמת כלל הדיירים (הסכמה שלא התבקשה, וממילא לא ניתלה).

ד. התוכנית משנה את אופיו של הבניין, ומהווה שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף

31. נכון להיום מוגדר יעוד הקרקע כ"מסחרי מיוחד", וכעת המשיבות מבקשות לשנותו ל"מסחר תעסוקה ומבנים ומסודות ציבור". באופן זה מבקשות המשיבות לשנות את אופיו של הבית המשותף, ולאפשר התרת פעילות מסחרית בכל קומות הבניין, אשר משמש כיום כבניין משרדים מכובד.

32. ביטוי מובהק לעניין זה מצוי ברצון של המשיבות להקים אולמות אירועים במבנה. שימוש שכזה נאסר במפורש בסעיף 12.3 לתקנון הבית המשותף, בו נקבע כי "לא יעשה בעל יחידה שימוש ביחידות לצורך אולם שמחות או אירועים, סופר מרקט, חנות ירקות ואיטליו". על אף האמור, ובהתעלם מן האמור, ביקשו המשיבות להחיר להן לבנות אולם אירועים בבניין. במהלך הדיון שהתקיים ביום 19.4.2016 דומה היה כי המשיבות הסכימו לוותר על דרישה זו, ואולם בסופו של נקבע בהחלטת הוועדה, כי "לעניין השימוש לאולמות האירועים, הוועדה תציין כי התכנית מאפשרת, ולא מחייבת, את השימוש תאמור", ואף נקבע כי "לעמדתה שילוב של אולמות אירועים בבנייני משרדים הינו עירוב שימושים ראוי" (סעיף 30 להחלטה). כל זאת, בניגוד מוחלט, כאמור, להוראות התקנון האוסרות על הקמת אולם אירועים בבניין.

33. מעבר לשינוי באופיו של הבניין, הרי שהתכנית מהווה אף שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף, הנאסר אף הוא על פי הוראות הדין והפסיקה, כפי שיפורט להלן.

להווי ידוע, כי תוספת של 34 קומות למבנה הקיים תיצור עומס והכבדה בלתי נסבלת על תשתיות הבית המשותף, וממילא על התשתיות שהינן חלק מהרכוש המשותף דוגמת מעליות, חדרי מדרגות, חדרי מבואה, מסדרונות וכו'. תוספת של מאות בעלי יחידות חדשים - על עובדיהם, לקוחותיהם וספקיהם - אינה עולה בקנה אחד עם הציפיות הסבירות של בעלי הדירות הנוכחיים לשימוש "נאות ומתקבל על הדעת", והיא מהווה שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף (ראו, למשל: ת"א 21350-06-10 בלחסן נ' נגאר (פורסם בגבו)).

34. יצוין, כי גם וועדת המשנה שאישרה את התוכנית היתה ערה לפגיעה הקשה בבעלי היחידות הנוכחיים כתוצאה ממימוש התוכנית, וציינה בהחלטתה, כי "תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין מיקום, תוספת והתאמת תשתיות הבניין באופן שלא יגרום הפרעה לבעלי הזכויות בבניין" (סעיף 20 להחלטה). ואולם, מעבר לאמירה סתומה זו, אין בהחלטה כל פירוט או קווים מנחים בעניין זה. כיצד יתבצע אותו תיאום? כיצד ניתן לבנות עשרות קומות בבניין מאוכלס, אשר התשתיות שבו הותאמו למספר מצומצם הרבה יותר של דיירים, מבלי שתיגרם פגיעה בזכויות בעלי הזכויות הנוכחיים בבניין? זאת וועדת המשנה לא הבהירה בהחלטתה. די היה לוועדת המשנה בהעברת האחריות לידי מהנדס העיר, ומשאחריות הועברה - ניתן היה "להתרשם" כי קיימים "סיכויים סבירים למימושה של התוכנית", לשביעות רצון של המשיבות.

יוער בהקשר זה, כי בתגובתן לעתירה המינהלית טענו המשיבות, כי "ככל שמוסד תכנון סבור שהתשתיות הקיימות והחדשות של מעליות, קומות חניון וכיוצא באלה, מאפשרות תוספת של X שטחי בנייה, היא הנותנת" כי אין בתוספת זו פגיעה שאינה סבירה (סעיף 63 לתגובה). בטוען זה מבקשות המשיבות להרים עצמן בשרוכי נעליהן. כאמור, המשיבות הצהירו, כי הן אינן מתכננות בנייה או פגיעה ברכוש המשותף. על יסוד הצהרתה זו "התרשמה" הוועדה כי קיימת היתכנות לתוכנית, וקבעה כי ייערך תיאום בעניין זה. והנה, כעת, מבקשות המשיבות לעשות שימוש באישור שניתן לתוכנית - על יסוד הצהרתן - כראיה לטענה לפיה התוכנית אינה גורמת לפגיעה בזכויותיהם של הדיירים האחרים. ואכן, החשש מפני טיעון שכזה, שהינו בבחינת מעגל שטוח, עמד ביסוד הלכת בני אליעזר הנוכרת לעיל, לפיה אישורה של תוכנית, שהיבטיה הקניינים "לא הובהרו כנחוץ" - אינו כדין. חשש זה מתממש, בלא עוצמתו, בענייננו.

35. מעבר לפגיעה הקבועה שתיגרם לבעלי היחידות הנוכחיים כתוצאה ממימוש התוכנית, הרי שגם בתקופת ההקמה הממושכת תיווצר פגיעה אסורה בבעלי היחידות הקיימים. על כך נעמוד כעת.

ה. הקמת שטחי ההתארגנות על גג הבית המשותף אסורה על פי הוראות התקנון

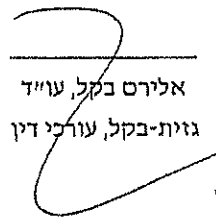
36. בהתאם לתוכנית מתעדתות המשיבות לעשות שימוש בגג של אגף B, כ"שטח תפעול והתארגנות" לצורך ביצוע העבודות, במהלך כל השנים בהן עבודות ההקמה יצאו אל הפועל.

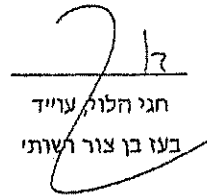
37. מעבר לעובדה שהשימוש בגג זה - סנטימטרים בודדים בלבד מעל משרדו של המבקש - מהווה מטרד בלתי נסבל לעבודתו התקינה של המשרד במהלך כל השנים בהן יוקמו 16 הקומות אותן מתעדתות המשיבות להקים מעל בניין A, הרי שמדובר בדרישה העומדת בניגוד מוחלט להוראות התקנון.

38. בעניין זה נקבעו בתקנון הבניין הוראות ברורות, לפיהן המשיבות תוכל לעשות שימוש אך ורק ב"חצר הבניין" לצורך אחסון חומרים וציוד בנייה (סעיף 4.5 לתקנון). ברור מאליו, כי מכלל ההן אתה למד אודות הלאו, והשימוש בגג הבניין - נאסר לצורך יצירת שטחי תפעול והתארגנות, והוא עומד בסתירה להוראות התקנון.

ו. סוף דבר

39. כל אחת ואחת מהסוגיות האמורות לעיל כשלעצמה, והעובדה כי סוגיות אלה מצטרפות זו אל זו לכלל מסכת אחת, מחייבת את המסקנה כי עניין לנו בתוכנית הפוגעת פגיעה קשה בזכויותיו הקנייניות של המבקש, כמו-גם בזכויותיהם הקנייניות של יתר בעלי היחידות הנוכחיים בבית המשותף. פגיעה זו אסורה על פי דין, באשר המשיבות לא טרחו כלל להביאה בפני האסיפה הכללית של הדיירים, והיא נאסרה אף בתקנון.
40. נוכח כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לסעדים המפורטים בפתח הדברים, כמבוקש בהס.
41. עוד מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבות בהוצאות הליך זה, ובשכר טרחת עורכי דינו של המבקש.
42. המרצת פתיחה זו נתמכת בתצהירו של המבקש.
43. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה זו.


אלירס בקל, עו"ד
גזית-בקל, עורכי דין


חגי הלור, עו"ד
בעז בן צור ושות'

באי כוחו של המבקש

תקנון מוסכם

תחילת מסמך

בתתאם לסעיף 62 ו-63 לחוק המקרקעין, חתשכ"ט - 1969

אנו הח"מ :

צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ (ח.פ. 5-088501-51), הבעלים והחוכרים הרשומים של חלקה 166 בגוש 30261 בשטח 9,195 מ"ר קובעים בזאת כדלהלן :

1. הגדרות

בתקנון זה יהיו למונחים שלהלן הפרוש הניתן לצידם, אלא אם טאמר בו במפורש אחרת :

חלקה 166 בגוש 30261 חנמצאת ברחוב בית הדפוס 12 בירושלים.	"החלקה"
מבנה בעל 4 אגפים המצוי על החלקה.	"מבנה"
כל אחד מארבעת האגפים במבנה ותמסומנים בתשריט 1,2,3 ו-4.	"אגף"
הבית המשותף, אשר ברחוב בית הדפוס 12 בירושלים, וחיזווע כגוש 30261 חלקה 166.	"תבניין"
דירח כהגדרתה בסעיף 52 לחוק המקרקעין, חתשכ"ט-1969.	"דירה"
חלקת משנה 166/1 אשר אינה כלולה באגפים 1,2,3, או 4.	או "יחידה" "אולם"
חלקת משנה 166/2, אשר אינה כלולה באגפים 1,2,3 או 4.	"חניון"
חלקות משנה 166/5 עד 166/12 וכל השטחים הצמודים ליחידות אלה.	"אגף 1"
חלקות משנה 166/13 עד 166/44 וכל השטחים הצמודים ליחידות אלה.	"אגף 2"
חלקות משנה 166/45 עד 166/85 וכל השטחים הצמודים ליחידות אלה.	"אגף 3"
חלקות משנה 166/86 עד 166/92 וכל השטחים הצמודים ליחידות אלה.	"אגף 4"
הרכוש המשותף המצוי בשטח כל אגף והמשרת את יחידות אותו אגף בלבד, לפי הפירוט הבא :	"רכוש משותף אגפי"
כל השטחים המשותפים שבאגף 1, ולרבות הקירות החיצוניים המשרתים את אגף 1 בלבד, אך למעט חקרקע, ולמעט שטחים הרשומים כחלקות משנה וכצמידויות לחלקות המשנה.	"הרכוש המשותף של אגף 1"
כל הרכוש המשותף המשמש את היחידות שבאגף 2, כמסומן בנקודות כתומות בתשריט, ולרבות הקירות החיצוניים המשרתים את אגף 2 בלבד, אך למעט חקרקע, ולמעט שטחים הרשומים כחלקות משנה וכצמידויות לחלקות המשנה.	"הרכוש המשותף של אגף 2"
כל הרכוש המשותף המשמש את היחידות שבאגף 3, כמסומן בנקודות כתומות בתשריט, ולרבות הקירות החיצוניים, המשרתים את אגף 3 בלבד אך למעט חקרקע, ולמעט שטחים הרשומים כחלקות משנה וכצמידויות לחלקות המשנה.	"הרכוש המשותף של אגף 3"

יעקב גרנט, ע"ד
ע"פ"ל יסני כח



1232488/13 - 7864

כל תרכוש המשותף המשמש את היחידות שבאגף 4, כמסומן בנקודות ירוקות בתשריט, ולרבות חקירות חתימוניות, המשרתים את אגף 4 בלבד אך למעט הקרקע, ולמעט שטחים הרשומים כחלקות משנה וכצמידויות לחלקות המשנה.

"תרכוש המשותף של אגף 4"

חלק תרכוש המשותף שלא צמוד ליחידות באגף מסוים ושאינו בגדר תרכוש משותף אגפי.

"תרכוש משותף כללי"

בית השנהב אחזקה ותפעול בע"מ, ח.פ. 51-263841-2, או כל אדם, חברה או גוף משפטי אחר כפי שייקבע מעת לעת על פי האמור בתקנון זה.

"מתחזק אגפים 1 ו-2"

בית השנהב שירותי ניהול בע"מ, ח.פ. 51-261659-0, או כל אדם, חברה או גוף משפטי אחר כפי שייקבע מעת לעת על פי האמור בתקנון זה.

"מתחזק אגף 3"

בית השנהב אחזקה ותפעול בע"מ, ח.פ. 51-263841-2, או כל אדם, חברה או גוף משפטי אחר כפי שייקבע מעת לעת על פי האמור בתקנון זה.

"מתחזק אגף 4"

כל דבר הכרוך בהפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, כיסוח, נקיון, גינון, שמירה וכו' באמצעות שומר/שוער קבוע בלוחי הבנין ובין באמצעים נוספים ככל שיוחלט על-ידי חברת השירותים) של תרכוש המשותף וכן ניהול של תרכוש המשותף בבניין ו/או כל פעולות אחרות או נוספות שלדעת חברת השירותים דרושות לתיפעולו התקין של המרפיקט, של הבנין ושל כל אחד ממתקניו לרבות הוצאות ניהול והפעלה של חברת השירותים.

"השירותים"

כל ההוצאות שידרשו למתן השירותים, כהגדרת מונחים אלה לעיל, ולרבות הוצאות לחידוש ציוד ולרבות דמי ניהול לחברת השירותים, כמפורט בתקנון זה.

"הוצאות ניהול ואחזקה"

2. הצמדת תרכוש המשותף

בחתום לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין, חתשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"), אנו מוציאים חלקים מתרכוש המשותף ומצמידים לחלקות משנה, כדלהלן:

מס' חלקת משנה	צמידויות מיוחדות			
	תיאור החצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע בתשריט
166/2	קרקע	א	67	אדום
	קרקע	ב	329	
	קרקע	ג	312	
	קרקע	קכו	110	
166/7	משטח	נד	36	כחול
166/8	מחסן	נה	7	אדום
166/12	מחסן	ח	16	צהוב
	מחסן	יב	8	
	מחסן	סח	11	
166/13	משטח	ד	111	ירוק
	ממ"ק	ה	27	
	משטח	ו	167	
	מרפסת	ז	21	
	מקורה	ח	54	

עקב ברנט, ע"ד
עפ"י פיו כח



צמידויות מיוחדות				מס' חלקת משנה
צבע בתשריט	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור התצמדות	
	194	יא	מעבר	166/14
	637	פד	מחסן	
סגול	13	יד	חניה	166/15
	17	פ	מחסן	
צהוב	13	טו	חניה	166/16
	12	טז	חניה	
כחול	15	יו	מעבר	166/17
	98	יח	משטח	
	36	יט	משטח	
כתום	15	כא	מעבר	166/18
תכלת	23	כב	משטח	
	17	כג	מחסן	166/19
ורוד	25	לו	משטח	
תכלת	29	כח	משטח	166/22
	15	כז	מחסן	
אדום	78	כז	ימשטח	166/23
	41	כט	מחסן	
צהוב	16	ל	חניה	166/25
	29	לא	מרפסת לא מקורה	
כתום	13	לכ	חניה	166/27
	17	לג	מחסן	
אדום	79	לד	משטח	166/33
	32	לה	מרפסת לא מקורה	
סגול	14	מא	חניה	166/34
ורוד	13	לח	חניה	166/36
תכלת	13	לט	חניה	166/41
	40	מ	מרפסת לא מקורה	
ירוק	23	מב	מרפסת לא מקורה	166/42
	14	צג	חניה	
	13	מג	מחסן	
צהוב	37	מד	משטח	166/43
	105	מה	משטח	
	12	מו	חניה	
	24	מז	משטח	
	36	מח	משטח	
	26	נ	מחסן	
	39	נא	שרותים	
תכלת	52	נב	משטח	166/44
	5	נג	חלל טכני	
צהוב	33	ט	משטח	166/45
	17	יג	חלל טכני	
	88	יד	משטח	
	3	יז	מעבר	

עקב פרנט, ע"ד
עפ"י יפוי כח



צמידויות מיוחדות				מס' חלקת משנה
צבע בתשריט	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור החצמדה	
	28	נט	ממייק	
	24	סב	תא	
	9	סג	חלל	
	14	קכו	משטח	
אדום	212	סו	קרקע	166/46
ירוק	17	סז	מחסן	166/47
צהוב	10	סח	חניה	166/48
כתום	38	סט	משטח	166/50
כחול	25	עא	מחסן	166/52
אדום	24	עב	חניה	166/53
	13	עג	מרפסת לא מקורה	
	9	צח	מחסן	
ירוק	26	עד	חניה	166/56
	10	עה	מחסן	
כחול	13	עו	חניה	166/57
	8	עז	מחסן	
	8	עת	מחסן	
סגול	12	עט	חניה	166/58
	9	לו	מחסן	
ורוד	13	פא	חניה	166/59
	17	פב	מחסן	
ורוד	24	פח	חניה	166/62
ורוד	11	פו	חניה	166/65
	10	פז	מחסן	
צהוב	13	פח	חניה	166/67
	6	פט	מחסן	
כתום	13	צ	חניה	166/69
	7	צא	מחסן	
ירוק	13	צב	חניה	166/72
תכלת	16	צד	מחסן	166/76
כחול	1405	קכח	גג	166/77
	45	קכט	חדר מכוונות	
	62	קל	חדר מכוונות	
	1154	קלא	גג	
	59	קלב	חדר מכוונות	
	47	נח	חדר מכוונות	
	61	כ	גג	
	61	כד	גג	
	19	כה	גג	
	61	מט	גג	
	61	ס	גג	
	709	סא	גג	
	63	סד	חדר מכוונות	
	42		חדר מכוונות	
	16		חדר מכוונות	
אדום	25		משטח	166/80

עקב בדגט, ער"ד
עפ"י יפוא כח

צמידיות מיוחדות				מס' חלקת משנה
צבע	שטח	סימון	תיאור החצמדה	
בתשריט	במ"ר	בתשריט		
תכלת	13	צו	חניה	166/81
ורוד	13	צט	מחסן	166/82
חום	12	ק	חניה	166/83
כחול	13	צח	חניה	166/85
ירוק	89	קא	משטח	166/86
	26	קב	ממ"ק	
	253	קג	מחסן	
	34	קד	מחסן	
	40	קה	חדר מצברים	
	15	קו	מחסן	
	9	קז	מחסן	
	15	קה	מחסן	
	9	קט	מחסן	
	17	קי	מחסן	
תכלת	26	קיא	ממ"ק	166/87
	9	קיב	מחסן	
	90	קיג	מחסן	
אדום	26	קיד	ממ"ק	166/88
	8	קטו	מחסן	
	36	קטז	חלל סכני	
	162	קיו	משטח	
כחול	26	קיא	ממ"ק	166/89
	8	קית	מחסן	
אדום	26	קכ	ממ"ק	166/90
	11	קכא	מחסן	
כחול	26	קכב	ממ"ק	166/91
	9	קכג	מחסן	
אדום	26	קכד	ממ"ק	166/92
	6	קכה	מחסן	

צמידיות משותפות				
תיאור החצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים	צבע בתשריט
מרפסת לא מקורה	רא	195	166/13, 166/45	צהוב/ירוק
מסדרון	רב	19	166/34, 166/35	כתום/סגול
מעבר	רג	54	166/43, 166/44	צהוב/תכלת

3. בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק, נקבע בזאת, כדלקמן:

- 3.1 בעלי היחידות שבאגף 1 יישאו בהוצאות השירותים והאחזקה של הרכוש המשותף של אגף 1, בהתאם לקביעת מתחזק אגף 1 מעת לעת.
- 3.2 בעלי היחידות שבאגף 2 יישאו בהוצאות השירותים והאחזקה של הרכוש המשותף של אגף 2, בהתאם לקביעת מתחזק אגף 2 מעת לעת.
- 3.3 בעלי היחידות באגף 3 יישאו בהוצאות השירותים והאחזקה של הרכוש המשותף של אגף 3 בהתאם לקביעת הניהול מתחזק אגף 3 מעת לעת.

יעקב ברנט, ע"ד
עפ"י פני כח



3.4. בעלי היחידות אגף 4 יישאו בהוצאות השירותים ותחזוקה של הרכוש המשותף של אגף 4 בהתאם לקביעת מתחזק אגף 4 מעת לעת.

4. זכויות בניה

4.1. בהתאם לאמור בסעיפים 61 ו-62 לחוק, או קובעים כי זכויות בניה חקיימות בבניין (לרבות ביחס לאגפים 1, 2, 3 ו-4) ואו בחלקה עליה הוקם הבניין וכן כל זכויות הבניה שתתווספה מעת לעת לבניין ואו לחלקה עליה הוקם הבניין (להלן: "זכויות הבניה") תוצמדה לחלקת משנה 166/77 ותחייבנה תשלמותן לבעלי חלקת משנה 166/77, אשר יהיה רשאי לנהוג בהן מנהג בעלים, לרבות בניית יחידות נוספות בגנות הבניין, הצמודים לחלקת משנה 166/77 בכפוף לקבלת היתרים ואישורים כדין ואו ניווד זכויות הבניה לחלקות אחרות ואו מימוש זכויות הבניה בכל דרך חוקית אחרת שימצא לנכון, וזאת ללא צורך בקבלת אישור יתר בעלי היחידות בבניין. ככל שבניה נוספת תחייב הזזה ואו העתקה של מתקנים משותפים המצויים על שטחי הגגות, ויוז ויעתיק בעל יחידה 166/77 את מקומם של המתקנים האמורים על חשבונו, לגג העליון שיווצר כחוצאה מהבניה הנוספת.

4.2. בעל חלקת משנה 166/77 יחא ובאי, מבלי שתחא דרושה הסכמתם של יתר בעלי היחידות בבניין, לממש באופן מלא או חלקי מפעם לפעם, את זכויות הבניה הנתונות לו, ומובהר כי הגגות שיווצרו כתוצאה ממימוש זכויות הבניה יהיו צמודים לאותה יחידה, ובעל יחידה זו יחית רשאי לממש זכויות בניה נוספות הנתונות לו, בין תשאר, על ידי בניה על גבי הגגות שיווצרו כאמור ממימוש קודם של זכויות בניה.

4.3. זכותו של בעל חלקת משנה 166/77, מבלי שתחא דרושה הסכמתם של יתר בעלי היחידות בבניין, לבקש תיקון צו רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים מפעם לפעם, לרבות תיקון ושינוי תקטן זה, הכל כנדרש ובהתאם לבניה שתבוצע עקב מימוש זכויות הבניה כמפורט לעיל. וכלבד שלא תפענה זכויות חברת החשמל או מי שיכוא במקומה בחדרי השנאים הידועים כיחידות משנה 166/3 ו-166/4.

4.4. בעל יחידה משנה 166/77 יחיה ורשאי מפעם לפעם לפנות לרשויות ולקבל על חשבונו חיתרי בניה מרשויות התכנון ולבנות על חשבונו כל בניה נוספת על חגות בבניין בכל צורה שיבחר בכפוף לאמור לעיל מבלי שתעמוד לשאר בעלי הדירות בבנין זכות להתנגדות לבניה זו.

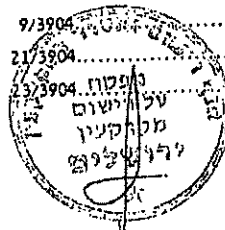
4.5. כמו כן בעל חלקת משנה 166/77 יהיה רשאי לאחסן בחצר הבניין חומרים וציוד בניה לצורך הבניה כאמור, ויחיה רשאי להתקין פיגומים לצורך הבניה, ויחיה זכאי להעביר דרך קידות הבניין ודרך הרכוש המשותף צינורות ומתקנים לצורך התקנת מערכות אינסטלציה, כווב, תקשורת וחשמל ואו כל מערכת אחרת, לרבות לצורך הבניה כאמור וכן לחבר כל בניה שתכנת למערכות אלו.

5. שיעור החלקים ברכוש המשותף

בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק או קובעים כי שיעורו של החלק ברכוש המשותף תצמוד לכל יחידה יחיה, כדלקמן:

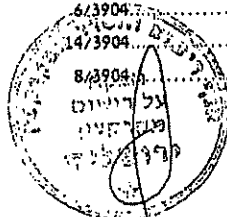
יחידה 166/1	628/3904
יחידה 166/2	1432/3904
יחידה 166/3	3/3904
יחידה 166/4	4/3904
יחידה 166/5	19/3904
יחידה 166/6	70/3904
יחידה 166/7	36/3904
יחידה 166/8	29/3904
יחידה 166/9	9/3904
יחידה 166/10	21/3904
יחידה 166/11	23/3904

יעקב ברונט, ע"ד
עפ"י ימג כח



12/3904.....	166/12 יחידה
107/3904.....	166/13 יחידה
11/3904.....	166/14 יחידה
9/3904.....	166/15 יחידה
23/3904.....	166/16 יחידה
20/3904.....	166/17 יחידה
9/3904.....	166/18 יחידה
11/3904.....	166/19 יחידה
9/3904.....	166/20 יחידה
12/3904.....	166/21 יחידה
15/3904.....	166/22 יחידה
17/3904.....	166/23 יחידה
12/3904.....	166/24 יחידה
10/3904.....	166/25 יחידה
5/3904.....	166/26 יחידה
9/3904.....	166/27 יחידה
9/3904.....	166/28 יחידה
10/3904.....	166/29 יחידה
20/3904.....	166/30 יחידה
3/3904.....	166/31 יחידה
11/3904.....	166/32 יחידה
26/3904.....	166/33 יחידה
12/3904.....	166/34 יחידה
10/3904.....	166/35 יחידה
7/3904.....	166/36 יחידה
6/3904.....	166/37 יחידה
2/3904.....	166/38 יחידה
5/3904.....	166/39 יחידה
6/3904.....	166/40 יחידה
9/3904.....	166/41 יחידה
9/3904.....	166/42 יחידה
91/3904.....	166/43 יחידה
28/3904.....	166/44 יחידה
76/3904.....	166/45 יחידה
19/3904.....	166/46 יחידה
6/3904.....	166/47 יחידה
7/3904.....	166/48 יחידה
13/3904.....	166/49 יחידה
17/3904.....	166/50 יחידה
8/3904.....	166/51 יחידה
5/3904.....	166/52 יחידה
18/3904.....	166/53 יחידה
16/3904.....	166/54 יחידה
14/3904.....	166/55 יחידה
7/3904.....	166/56 יחידה
6/3904.....	166/57 יחידה
14/3904.....	166/58 יחידה
8/3904.....	166/59 יחידה

יעקב בלנט, עו"ד
עפ"י יפא כח



14/3904.....	יחידה 166/60
4/3904.....	יחידה 166/61
9/3904.....	יחידה 166/62
9/3904.....	יחידה 166/63
8/3904.....	יחידה 166/64
8/3904.....	יחידה 166/65
7/3904.....	יחידה 166/66
9/3904.....	יחידה 166/67
11/3904.....	יחידה 166/68
9/3904.....	יחידה 166/69
7/3904.....	יחידה 166/70
5/3904.....	יחידה 166/71
14/3904.....	יחידה 166/72
13/3904.....	יחידה 166/73
19/3904.....	יחידה 166/74
18/3904.....	יחידה 166/75
10/3904.....	יחידה 166/76
6/3904.....	יחידה 166/77
7/3904.....	יחידה 166/78
6/3904.....	יחידה 166/79
16/3904.....	יחידה 166/80
6/3904.....	יחידה 166/81
11/3904.....	יחידה 166/82
8/3904.....	יחידה 166/83
11/3904.....	יחידה 166/84
14/3904.....	יחידה 166/85
80/3904.....	יחידה 166/86
110/3904.....	יחידה 166/87
78/3904.....	יחידה 166/88
78/3904.....	יחידה 166/89
78/3904.....	יחידה 166/90
78/3904.....	יחידה 166/91
80/3904.....	יחידה 166/92

חשיעורים הנ"ל יתוקט במקרה בו יבנה בעל הזכויות בחלקת משנה 166/77 את זכויות הבניה הנוספות.

שיעור תחשתתפות בהוצאות

.6

בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק, אנו קובעים בזאת:

6.1 בעלי היחידות באגף 1 ישתתפו בהוצאות תאחזוקה ותניהול של הרכוש המשותף של אגף 1. שיעור תחשתתפות של בעלי היחידות באגף 1 יהיה בהתאם ליחס שבין שטח רצפת היחידה לבין סך הכל שטח הרצפות של היחידות באגף 1 וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן.

6.2 בעלי היחידות באגף 2 ישתתפו בהוצאות תאחזוקה ותניהול של הרכוש המשותף של אגף 2. שיעור תחשתתפות של בעלי היחידות באגף 2 יהיה בהתאם ליחס שבין שטח רצפת היחידה לבין סך הכל שטח הרצפות של היחידות באגף 2 וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן.

קב. מרנט, ע"ד
עפ"י יפני כח



- 6.3 בעלי היחידות באגף 3 ישתתפו בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף של אגף 3. שיעור החשתתפות של בעלי היחידות באגף 3 יהיה בהתאם ליחס שבין שטח רצפת היחידה לבין סך הכל שטח הרצפות של היחידות באגף 3 וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן.
- 6.4 בעלי היחידות באגף 4 ישתתפו בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף של אגף 4. שיעור החשתתפות של בעלי היחידות באגף 4 יהיה בהתאם ליחס שבין שטח רצפת היחידה לבין סך הכל שטח הרצפות של היחידות באגף 4 וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן.
- 6.5 על אף האמור בסעיפים 6.1 עד 6.4 לעיל, יהא רשאי המתחזק של כל אגף לקבוע מעת לעת, שיעור חשתתפות שונה מן הנקוב דלעיל, ובמקרה כאמור, יחייבו הוראות המתחזק כאמור. כמו כן כל בעלי היחידות יישאו בהוצאות אחזקת המתקנים המשותפים המצויים על הגגות הצמודים ליחידת 166/77 בהתאם ליחס של שבין שטח רצפת יחידתם לשטח רצפת כל שאר היחידות, כמפורט בסעיף 6.6 להלן.
- 6.6 בהוצאות השירותים והאחזקה של הרכוש המשותף הכללי ישאו כלל בעלי היחידות (למעט חלקות משנה 166/1 (אולם) 166/2 (חניון), 166/3 (חדר שטאים) ו- 166/4 (חדר שטאים)), לפי יחס שטח רצפתם לסך כל שטח הרצפה בבית המשותף (למעט שטח רצפת חלקות משנה 166/1, 166/2, 166/3 ו- 166/4). בעלי חלקות משנה 166/1, 166/2, 166/3 ו- 166/4 יישאו בהוצאות השירותים והאחזקה בשיעור של 1 ש"ח בלבד לשנה בגין כל חלקת משנה.
- לעניין זה, הוצאות השירותים ואחזקות הגגות יחוו חלק מחוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכללי, חרף הצמדת הגגות לחלקת משנה 166/77, ועל כן יחולו על כל בעלי חלקות המשנה (למעט חלקות משנה 166/1, 166/2, 166/3, 166/4), לפי חלקם היחסי.
- 6.7 הבעלים של חלקות משנה 166/3 ו- 166/4 אשר מחוות חדרי שטאים, לא ישתתפו בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף הכללי ואו הרכוש המשותף של האגפים, בכפוף לאמור בסעיף 6.6 לעיל בלבד. בהתאם לכך לא יחולו על הבעלים של חדרי השטאים התחייבויות בעלי היחידות המפורטות בסעיפים 9 ו-10 להלן.
- 6.8 חלקות משנה 166/1 ו- 166/2 מחוות אולם וחניון ותתנהלנה באופן עצמאי. הבעלים של חלקות משנה 166/1 ו- 166/2, לא ישתתפו בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף הכללי ואו הרכוש המשותף של האגפים, ופטורים מכל חוצאה שחיא בקשר לרכוש המשותף, בכפוף לאמור בסעיף 6.6 לעיל.

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י צווי כח



הנציגות – בחירתן וסמכויותיהן

- 7.1 לכל אגף תמונה נציגות שתנחל את הרכוש המשותף של אותו חאגף.
- 7.2 כמו כן, תמונה נציגות על שכללו בה שני חברים מנציגות כל אגף וחבר אחד מטעם חלקת משנה 166/1 וחבר אחד מטעם חלקת משנה 166/2 (להלן: "נציגות העל"). סמכויות נציגות העל תהינה מוגבלות לנושאים ועניינים חנוניים לרכוש המשותף הכללי.
- 7.3 הנציגות של כל אחד מהאגפים וכן בעלי הזכויות ביחידות בכל אחד מהאגפים, מתחייבים כוח באופן חדדי לאפשר כיצוע תיקונים של מתקנים המצויים בתחום אגף מסוים ואשר משרתים אגף אחר של הבניין, ובלבד שביצוע תיקונים כאמור ייעשה בתיאום מראש עם הנציגות כחתאם למעט במקרים דחופים.
- הצד המבצע את התיקונים מתחייב לאחר כיצוע התיקונים, להחזיר את המצב בשטח שבו בוצעו התיקונים לקדמותו.

מתן שירותים

- 8.1 השירותים והאחזקה של הרכוש המשותף של אגפים 1, 2 ו-3 (להלן: "חלק א"), של אגף 4 (להלן: "חלק ב"), ושל החנוניים (להלן: "חלק ג") יבוצעו על ידי מתחזקים של חלקים א', ב' ו-ג' בנפרד.
- 8.2 הנציגות של כל אחד מהאגפים תחיינה רשאיות להתקשר עם מתחזק. השירותים כולם או חלקם יינתנו ויסופקו על ידי מתחזקי כל אגף בעצמם ו/או באמצעות אחרים, בין קבלני משנה ובין בדרך אחרת כפי שיומצאו לנכון.
- 8.3 מתחזקי כל האגפים יחיו אחראים לתחזוקה ולמתן השירותים של הרכוש המשותף הכללי (שאינו בתחום אגפים 1, 2, 3 או 4) כחתאם לחלקו היחסי של כל אגף בבניין.
- 8.4 כל אחד מהמתחזקים יחיה רשאי להתקשר לפי שיקול דעתו עם כל אדם לשם חספכת השירותים, ציוד או חומרים חדרושים לשם מתן השירותים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יוכל כל אחד מהמתחזקים להעסיק, לפי שיקול דעתו, במשרה חלקית, במשרה מלאה, כל בעל מקצוע נדרש לשם מתן השירותים. כמו כן רשאי כל אחד מהמתחזקים לרכוש חומרים, אביזרים, ציוד ומתקנים ככל חדרוש לשם מתן השירותים.
- 8.5 כל אחד מהמתחזקים יחיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לקבוע את היקף השירותים, סוגם וטיבם וכן לקבוע את מועד מתן השירותים ואופן נתינתם.
- 8.6 בעלי היחידות מתחייבים לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת החזקתם ושמידתם המתמדת של היחידה ושל הרכוש המשותף על כל חלקיו במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות לחן הוא נועד.
- 8.7 בעלי היחידות בכל אגף מתחייבים לחשותף בכל החוצאות חדרושות לחזקת הרכוש המשותף הכללי, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות, ניהול, הפעלה, תיקון, תחזוק, חידוש, בדיק, נקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף הכללי בבניין, וכן בחוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, במתקנים המשותפים המותקנים על הגגות, בתניה, בחדר חמדרגות, במעלית, בחשמל, באינטסטלציה, במים, בכיוב, בתיעול, במתקנים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל בעלי היחידות.
- 8.8 הוראות תקנון מוסכם זה אינן נורשות מחוץ השירותים שנחתמו בין בעלי יחידות בבניין לבין מי מהמתחזקים, וחוראות חוזי השירותים ימשיכו לעמוד בתוקפן ויחולו על הצדדים בנוסף לתקנון זה.
- 8.9 במקרה בו ימכור בעל יחידה את יחידתו, חוראות תקנון זה וחוזי השירותים המצורף אליו בנספח "א" יחייבו את רוכש היחידה, וחליפן:

7866 - 1232488/13

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י צו"כ



הוצאות ניחול וביצוע חשירותים ותשלומים

9.

הוצאות

9.1

בעלי היחידות ישאו בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ובמתן השירותים לצורך מתן השירותים וכולל מס ערך מוסף או מס אחר המוטל או שיוטל על מתן השירותים (להלן: "ההוצאות").

תשלום החשבונות

9.2

9.2.1 כל אחד מהמתחזקים יעביר לבעלי היחידות חרלבנטיים מידי חודש עד ליום ה-15 של אותו חודש, חשבון לתשלום. החשבון יתבסס על אומדן סך כל ההוצאות הצפויות בחודש הבא ויבטא את חלקו המשווער של בעל היחידה בהוצאות הני"ל.

9.2.2 בעלי היחידות ישלמו למתחזק את חלקם בהוצאות עבור כל חודש מראש, עד ליום ה-20 של החודש הקודם לחודש התשלום.

9.2.3 תוך 9 חודשים מתום כל שנה קלנדרית יערוך המתחזק דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל ההוצאות הניהול ומתן השירותים, ושל כל התקבולים שקבל מבעלי היחידות ע"ח הוצאות אלה (להלן: "החשבון השנתי").

החשבון השנתי, כשהוא מאושר על-ידי רואה חשבון של המתחזק, יחוזה הוכחה מכרעת לנכונותו.

העתק החשבון השנתי יימסר לבעל כל יחידה באגף אשר הרכוש משותף בו מתחזק על ידי המתחזק.

9.2.4 הראה החשבון השנתי הפרש לחובת בעל יחידה ולזכות המתחזק - יהויב בעל היחידה בתשלום החפרש ובעל היחידה מתחייב לשלם את החפרש למתחזק, תוך 14 יום מקבלת החשבון השנתי.

9.2.5 הראה החשבון השנתי הפרש לזכות בעל יחידה (לאחר קיזוז חובות שבעל היחידה יהיה חייב למתחזק) - ינוכה הפרש זה מהתשלום או מהתשלומים חקרוכים שעל בעל היחידה לשלם למתחזק.

ניחול חשבונות

10.

10.1 המתחזק מתחייב לעטל ספרי חשבונות על כל הוצאותיו והכנסותיו הנובעות מניחול ומתן חשירותים, כפי שיקבע על-ידי רואה חשבון של המתחזק.

10.2 ספרי המתחזק וחשבונותיו יהיו נאמנים על בעלי היחידות ויחשבו בכל עת הוכחה מכרעת ביחס לשכום כל חוב של בעל יחידה למתחזק, לרבות - קרן, הפרשי הצמדה וריבית, וכן ביחס לפירעונם ולגבייתם, ובלבד שחשפרים יאושרו על-ידי רואה חשבון של המתחזק.

10.3 בעל יחידה יהיה רשאי לקבל חסבר בנוגע להוצאות ולתשלומים החלים עליו. תנהלים בקשר לאופן ולמועד קבלת חסברים כאמור יקבעו על ידי המתחזק.

10.4 המתחזק יעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת ספרי החשבונות שלו. שכרו של רואה חשבון ייחשב כחלק מן ההוצאות. אם המתחזק יזדקק ליועץ או לשירות משפטי, יהיה וכאי לשכור לשם כך עורכי דין על פי שיקול דעתו ושכרם ייחשב גם הוא כחלק מן ההוצאות.

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י יפני כח



- 11.1 כל אחד מחמתחזקים יהיה זכאי בכל עת ולפי שיקול דעתו חבלעדי לחפסיק את כל או חלק מניהול ומתן חשירותים, וזאת על-ידי מתן חודעה לבעלי החידות באגף שרכשו המשותף מתחזק על ידי חמתחזק לפחות 30 יום מראש.
- 11.2 בעלי החידות בכל אגף ואגף שיותר מ- 75% מהרכוש המשותף של אותו האגף צמוד ליחידותיהם יהיו רשאים להחליף את מתחזק אותו אגף בהודעה בכתב שתמסר למתחזק אותו אגף לפחות 90 יום מראש.

שינויים ושימושים ביחידה

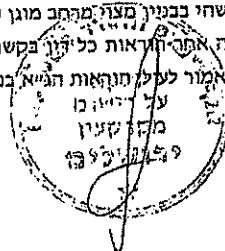
12.

- 12.1 בעל יחידה לא יחא רשאי לעשות שינויים בקירות חציצוניים של היחידה ו/או בחזיתות היחידה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל הסכמה מראש ובכתב של הנציגות ו/או המתחזק, פרט ליחידה משנה 166/1. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת בעל היחידה לקיים דרישת כל דין ולקבל לפני ביצוע השינוי את תרישונות ודרושים לכך על פי כל דין.
- 12.2 בעל יחידה לא יחא רשאי להתקין שילוט אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המתחזק / הנציגות, ולא יחא רשאי להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של היחידה או מחוץ ליחידה ולא יחא רשאי להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף של אגפים 1,2,3,4 ו/או בשטחי הרכוש המשותף הכללי וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.5 לעיל.
- 12.3 בעל יחידה לא יעשה שימוש ביחידה האסור על פי דין או שבעל היחידה לא קיבל רישיון תקף לעשותם או שימוש המקיים רעש לא סביר או גורם לזעזועים או מפיץ עשן, ריחות, זוחמה ומטרדים בחתום להוראות הדין. מבלי לגרוע מהאמור לא יעשה בעל יחידה שימוש ביחידתו לצורך אולם שמחות או אירועים, סופר-מרקט, חנות ירקות ואיטליו.
- 12.4 בעלי החידות המפורטים להלן, יהיו בעלי זכות שימוש בלעדי בממייקים חמתוארים בטבלה, כדלהלן:

מספר יחידה	תיאור הממייק
166/16	ממייק המצוי באגף 2 בקומה השנייה בשטח של 27 מ"ר
166/20	ממייק המצוי באגף 2 בקומה הרביעית בשטח של 27 מ"ר
166/23	ממייק המצוי באגף 2 בקומה השלישית בשטח של 27 מ"ר
166/43	ממייק המצוי באגף 2 בקומה החמישית בשטח של 27 מ"ר
166/45	ממייק המצוי באגף 3 בקומה הרביעית בסמוך ליחידה 69 בשטח של 27 מ"ר
	ממייק המצוי באגף 3 בקומה הרביעית בסמוך ליחידה 74 בשטח של 32 מ"ר
166/46	ממייק המצוי באגף 3 בקומה השנייה בסמוך ליחידה 53 בשטח של 32 מ"ר
166/50	ממייק המצוי באגף 3 בקומה השנייה בסמוך ליחידה 50 בשטח של 27 מ"ר
166/60	ממייק המצוי באגף 3 בקומה השלישית בסמוך ליחידה 64 בשטח של 32 מ"ר
	ממייק המצוי באגף 3 בקומה השלישית בסמוך ליחידה 58 בשטח של 27 מ"ר
166/75	ממייק המצוי באגף 3 בקומה החמישית בסמוך ליחידה 85
166/77	ממייק המצוי באגף 3 בקומה החמישית בסמוך ליחידה 80

- 12.5 ככל שביחידה כלשהי בבניין מצוי מחתב מוגן (להלן: "הממייק") ו/או ניתנה ליחידה זו זכות שימוש בלעדי בממייק, ימלא בעל היחידה אתם חובותיו כלפי הממייק בקשר לחדרי בטחון/מרחבי מיגון כפי שיהיו מעת לעת, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תחזוקה הנייה בנוגע לשימוש ותחזוקה של חדרי בטחון/מרחבי מיגון. בעלי יחידות להן

יעקב בונט, עו"ד
עפ"י יפוי כח



צמוד ממ"ק ואו לחם ניתנה זכות שימוש בלעדי בממ"ק יאפשרו לכל בעלי חזירות בבניין את השימוש בממ"ק בעתות חירום.

12.6 כל בעל יחידה ראוי לפצל את יחידתו למספר חלקות משנה וכל שאר בעלי היחידות בבניין נותנים בזה את הסכמתם לכך מראש. בעל יחידה המבקש את הפיצול כאמור יחיה ראוי לפנות למפקח על רישום המקרקעין לשם תיקון המסמכים הדרושים (לרבות התקנת חומסכם וצו הבית המשותף וכיו"ב) מבלי שהוא יודקק להסכמה נוספת או מיוחדת לבקשתו משאר בעלי היחידות בבניין. כל האמור לעיל, מותנה בכך כי מבקש הפיצול ליחידות הנוספות ישיג את החיתרים והרישיונות הנדרשים לכך על פי כל דין.

13. חדר טרנספורמציה של חברת החשמל

13.1 במסגרת הבניין נבנו שני חדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל, והם מסומנים בתשריט כחלקת משנה 166/3 וחלקת משנה 166/4.

13.2 א. הגדרות:

"חדר תחנה" – חלקת משנה 166/3 וחלקת משנה 166/4 (להלן - היחידה).
"החברה" – חברת החשמל לישראל בע"מ.

ב. זכויות מיוחדות של החברה:

1. החברה, או מי שיבוא במקומה, רשאית להשתמש בחדר התחנה למטרות התקנת תחנת טרנספורמציה וחזקתה או לכל יתר חמטרות של מפעל החברה, כפי שתחברה תמצא לנכון מזמן לזמן לצורך ובקשר עם הספקת חשמל, ושירותים אחרים.

2. החברה רשאית להניח כבלים וצינורות, לסדר תיבות חיבור לכבלים ולהתקין ציוד ואביזרים מתחת/מעל לרצועה/רצועות קרקע (להלן - הרצועה) המסומנת כ"זכות מעבר - חח"מ" בצבע כחול (רשת) בתשריט הבית המשותף, וכן תהיה החברה רשאית להתחיל את כל אלה במקום, להוציאם, לשנותם, לתקנם ולהחליפם בכל עת לפי ראות עינה, ולמטרות אלו להפוך בקרקע, ולעשות כל עבודות אחרות בתוך הרצועה או בסמוך לה כפי שתחברה תמצא לנכון, וזאת בתנאי שבכל מקרה שתחברה תעשה עבודות כנ"ל, עליה להחזיר מיד את מצב הקרקע לקדמותו על חשבונו היא, ולתקן כל נזק במידה ויגרם ע"י עבודות כנ"ל.

3. ניתנת לחברה, עובדיה ואו מי מטעמה זכות מעבר חופשי - יום ולילה בכל עת, וכן גישה חופשית אל חדר התחנה או הרצועה, הן ברגל והן ברכב כבד, על-מנת לאפשר ביצוע התקנת תחנת טרנספורמציה, חזקתה, הוצאה לפועל של שינויים או תיקונים פנימיים בחדר התחנה, וכן לצורך ביצוע כל עבודה או מטרות אחרות של החברה (להלן - המעבר והגישה).

4. כל אחד מבעלי היחידות בבית המשותף, לרבות נציגות חבית המשותף (להלן - "בעלי היחידות") מתחייב בזה לא להניח ולא להרשות למישהו אחר להניח איזה שהם חומרים או חפצים בקרבת חדר התחנה או הרצועה ואו בקרבת החלונות ואו הדלתות ואו התריסים או איזה שהוא פתח אחר בחדר התחנה, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר החופשי אל החדר, וכל אחד מבעלי היחידות נותן בזה לחברה את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבונו של אותו בעל יחידה שלא יעמוד בהתחייבותו כאמור.

5. (N) כל אחד מבעלי היחידות מתחייב בזה שכל עבודות בנין או איזו עבודה אחרת - תהיה חבית המשותף או בתוך הבניין בקרבת חדר התחנה או בקרבת הרצועה - תוצא לפועל באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לתחנת הטרנספורמציה ואו

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י פני כח



לכבלים ו/או למיתקן או ציוד כל שהוא של החברה וכי עבודה כזו לא תפריע למעבר ולגישתה.

(ב) בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב כל אחד מבעלי היחידות לא לבצע ולא לתרום למישהו אחר לבצע, בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של החברה, עבודה כלשהי של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות לשם הנחת צינורות מים, ביוב או חשמל, או למטרה אחרת, וכן חפירת בורות או נטיעת עצים, במרחק של פחות מ- 1.5 מטר מחדר התחנה או הרצועה, או נטיעת יתדות מתכת או ווים, או מסמרים וכיו"ב, או כל עבודה אחרת בקירות חדר התחנה או בחלקים המשותפים לחדר התחנה וליתר חלקי הבניין, אם ישנם.

(ג) מבלי לגרוע מחוראות סעיף זה דלעיל - במידה ומישהו מבעלי היחידות יוציא לפועל עבודה כנייל, מתחייב אותו בעל היחידה לשפות ולפצות את החברה על כל נזק שיגרם לה, וכן על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה - בגין כל נזק או הפסד ממין כלשהו (נוף או רכוש) שייגרמו במישרין או בעקיפין לכל אדם עקב ביצוע העבודה כאמור, בקשר אליה או הנובע ממנה מסיבה כל שהיא.

6. בעלי היחידות מתחייבים (וזה מבלי לבטל או להמעיט מנטל התחייבותה החדדית של החברה לכל האמור להלן) לדאוג לכך שמי תגשמים ומי צינורות הספקת מים או ביוב לא יחדרו לחדר התחנה, ועל בעלי היחידות יחיה לתקן כל קלקול שיתחווה כמרוצים או כצינורות חמים ותעלות הביוב והעלול לגרום לרטיבות או לחדירתם של מים לתוך חדר התחנה. במקרה שיחיה למישהו מבעלי היחידות צורך להעמיד מכוונות או מנועים בקירבת חדר התחנה - עליו לאחוז בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע זעזועים או רעידות, העלולים לקלקל את המכשירים שבחדר התחנה. אם מישהו מבעלי היחידות יפר התחייבותו זו - הרשות בידי החברה להוציא לפועל על חשבון אותו בעל דירה את סילוק החומרים המפריעים ואת תיקון המכשירים והכלים בחדר התחנה שניזוקו, ולנכות את החוצאות מאותו בעל היחידה.

7. החברה תשתתף בהוצאות החזקה וחניחול מכל סוג של חרכוש משותף בשיעור של 1 שיהי בלבד לשנה.

14. זכויות מעבר

14.1 ככל שלצורך טיפול ותחזוקה של חרכוש המשותף והמתקנים המצויים בו, תגיש היחידה האפשרית היא דרך מעבר ביחידה ו/או בחצמדה ליחידה, תיענן זכות גישה ומעבר לנציגות ו/או לחברת השירותים ו/או למי מטעמן לצורך טיפול ותחזוקה של רכוש משותף כאמור.

14.2 לכל אחד מבעלי יחידות 166/12, 166/8, 166/47, 166/52, 166/53, 166/65, 166/76, 166/82, 166/86, 166/87, 166/88, 166/89, 166/90, 166/91, 166/92 ניתנת בזה זכות מעבר ביחידה 166/2 כדי להגיע אל מחסנים המסומנים בתשריט באותיות ח', יב', סה', נה', סו', עא', צח', פו', צד', צט', קג', קד', קח', קו', קי', קכ', קט', קיב', קוג', קטו', קטז', קיט', קכא', קכג', קכח' בחתאמת. לבעלים של יחידות 166/86 ו- 166/87 ניתנת בזאת זכות מעבר גם ביחידה 166/1 וזאת כדי להגיע אל מחסנים המסומנים בתשריט באותיות קג', קד' ו- קה' ו- קיג'.

14.3 בעל יחידה 166/13 יתן זכות גישה ומעבר בשטח חצמוד ליחידה זו תמסומן בתשריט באות יא' לבעלי יחידות 166/62, 166/67, 166/53, לחן מוצמדים חניות פח', פח', ר-עב' בחתאמה (חניות שהגישת אליהם אפשרית משטח יא' בלבד), וכן לבעלי יחידה 166/45 לח מוצמדים משטח טי ומשטח נו'.

14.4 בעל יחידה מס' 166/46 אליו מוצמדת קרקע סו' יאפשר גישה ומעבר רציפים בכל עת לבעל יחידה 166/50 אליו מוצמד משטח סט', ולא ימנע זכות זו ממנו על ידי סגירה או בכל אמצעי אחר.



יעקב ברנט, ער"ד
עפ"י יפג"ב

14.5 בעל יחידה 166/2 ייתן זכות מעבר וגישה רציפים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ביחידה 166/2 לבעל יחידה 166/1 ו/או כל מי מטעמו, לרכות עובדיו ו/או זכיינים מטעמו, ו/או אורחיו ו/או חמשתמשים מטעמו ביחידה 166/1, לרבות כלי רכב וחולכי רגל.

14.6 בעלי יחידה 166/77 אשר לח צמודים הגגות הצבועים בצבע כחול, והמסומנים בתשריט באותיות קכח, קלא, כ, כד, כח, מט, ס, סא, ו-מג, יתן זכות מעבר לכל בעלי היחידות באגפים לצורך תיקון אחזקה, ותתקנה של תמתקנים חמשתמים שעל חגג.

14.7 כל בעלי היחידות אשר דרך שטחים הצמודים להם קיימת גישה בלעדית לחצמדות או ליחידות אחרות בבית חמשתוף, לא ימנעו גישה ומעבר ויאפשרו גישה ומעבר דרך חשטחים חצמודים להם.

15. במקרה של סתירה בין חוראות תקנון זה לבין חוראות התקנון חמצוי, חוראות תקנון זה תקבענה.



7866 - 123248/13

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י חכ"כ

16. בהתאם לתקנה 77(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969, אנו מבקשים כוח לאשר את התקנון הנייל ולחזרות על רישומו.

יעקב ברנט, עו"ד

עמ"ד רח"ב
צוותא חברה לשכונת בנייה בע"מ

ע"י עו"ד יעקב ברנט

עפ"י יפיו כח

אישור עו"ד

אני הח"מ, אמיר פרס עו"ד, מרחוב ויצמן 4 תל-אביב, מעיד כי היום 14/6/12 חתיוצב לפני מר עמ"ד רח"ב ת.ד. 062492335 מיופה הכוח של חברת צוותא חברה לשכונת בנייה בע"מ, ולאחר שזיהיתי אותו וחברתי לו את מחות העסקה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שחבר הובן לו כראוי, חתם לפני מרצוני.

אמיר פרס, עו"ד
מ.ר. 38488

אני מאשר את התקנון לרישום

שליח חיצוני, עו"ד
מסמך בבית דין רישום המקרקעין



תאריך:

20/6/12

נספח "א" לתקנון מוסכם

חוזה שירותים

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין

בית השנחב שירותי ניהול בע"מ
(לחלק: "חברת השירותים")מצד אחד

לבין

ח.פ. _____
שכתובתה לצורכי חוזה זה הינה:

(לחלק: "הדויר")מצד שני

וצוותא חברת לשיכון ובניה, אמבסטדור נדל"ן צמון בע"מ, שחף דן חשקעות בע"מ ויצחק דנקנר (לחלק: "חיומים") מתכננים לבנות/בונים על המקרקעין המהווים את חלקה 166 בגוש 30261 והנמצאים באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים, פרויקט למשרדים, למסחר ולשימושים נוספים שיקרא "פרויקט בית השנחב" (לחלק: "התכנון" או "הפרויקט");

חזאיל

ובחתאם לחוזה מיום _____ (לחלק: "חוזה הרכישה"), רכש הקונת (לחלק: "הדויר") מהיומים יחידה בפרויקט הידועה כיחידה מס' _____ באגף _____ קומה _____ (לחלק: "היחידה");

וחזאיל

ובחתאם לסעיף 7 לחוזה הרכישה ובחתאם באופיו של הפרויקט חוסכם כי מתן השירותים לפרויקט יעשה על ידי חברת השירותים, כהגדרתה לחלק, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה;

וחזאיל



7166 - (232488/13)

יעקב בן-נח, עו"ד
עפ"י יפוי כח

למיכך חוסכם, חתונה ותוצאה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לתווה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות

בחווה זו תחיה למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצידי:

"החחח"

חווה זו שכותרתו "חווה שירותים";

"חברת השירותים"

החברה הרשומה כחברת החווה או כל אדם, חברה או גוף משפטי אחר אליו יועברו או יוסבו זכויות ואו התחייבויות חברת השירותים מעת לעת, כאמור בסעיף 10 לחווה זו;

"היחידה"

היחידה כמשמעותה בחווה הרכישה וכל שטח אחר בבנין שיוצמד/ הוצמד בצמידות מיוחדת ליחידה;

"הדייר"

בין אם הוא מחזיק בפועל ביחידה ובין אם השכירה לאחרים או התייר לאחרים את השימוש בה בתמורה או שלא בתמורה, ובין אם אין הוא מחזיק בפועל ביחידה;

"השירותים"

הפעלה, תיקון, אחזקה, חיזוק, בדיק, ביטוח, נקיון, גינון, שמירה (בין באמצעות שומר/שוער קבוע בלובי הבנין ובין באמצעים נוספים ככל שיוחלט על-ידי חברת השירותים) של חרכוש המשותף וכן ניהול של חרכוש המשותף בבנין ואו כל פעולות אחרות או נוספות שלדעת חברת השירותים דרושות לתיפעולו התקין של הפרויקט, של הבנין ושל כל אחד ממתקניו לרבות הוצאות ניהול והפעלה של חברת השירותים.

"חרכוש המשותף"

כהגדרתו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 פרט לאותם חלקים שחוצאו מתרכוש המשותף והוצמדו ליחידה מסוימת. החברה תהיה רשאית לכלול ברכוש המשותף גם את לובי הכניסה, מעברים, חצרות, שבילים, חדרי מדרגות ויתר החלקים בבנין שמחוץ לשטח היחידות בבנין, וכן את המתקנים המשותפים בבנין לרבות: מעליות, מקלטים, חניון תת קרקעי, מערכות חשמל ותאורה, אנטנה מרכזית, מערכת חימום/קירור מרכזית, אינסטלציה, מים, ביוב, תיעול, שילוט וכן מתקנים נוספים ככל שיוחלט להפעילם על ידי חברת השירותים, ושעל פי טיבם משמשים או שיעדו לשמש, במישרין או בעקיפין, את מרבית הדיירים ואו מחזיקים ביחידות בבנין;

3. התחייבויות הדייר

הדייר מתחייב בזאת:

- 3.1 להיות קשור עם חברת השירותים בלבד בכל העניינים הקשורים לשירותים לפי החווה;
- 3.2 לחמנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או ענין שביצועם נמסר על פי החווה לידי חברת השירותים.
- 3.3 להשתתף בהוצאות הניהול ומתן השירותים כמפורט בסעיף 5 לחלק;
- 3.4 להודיע לחברת השירותים בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת השירותים;
- 3.5 לחדשות לחברת השירותים ולבאים מכוחה את התחייבותם ליחידה בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש, אם חדבר דרוש לדעת חברת השירותים לשם ביצוע פעולות הקשורות במתן השירותים ולשם מילוי התחייבויותיה של חברת השירותים.

7866 - 1232488/13

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י פני כח



חלקו של הדייר בכלל החוצאות יהיה על פי חלקו היחסי של כל דייר כרכוש המשותף ובהתאם למפתח שייקבע על-ידי חברת השירותים ויאושר על-ידי רואה החשבון שלה.

5.1.3

חברת השירותים תהיה זכאית לנהל ולתת שירותים חמושים רק לחלק מן הדיירים או שמחם ייהנו או מיועדים להנות רק חלק מן הדיירים, או שירותים שיוזמו על-ידי דיירים מסויימים ושחברת השירותים תסכים לבצעם (להלן: "שירותים מיוחדים"). חברת השירותים מוסמכת וזכאית להגדיר שירותים כשירותים מיוחדים וכן לקבוע את חיקפם ואת הדיירים שיהנו או שמועדים להנות מהם, וקביעתה של חברת השירותים לענין זה תהיה סופית ומכרעת.

5.1.4

בתוצאות בגין שירותים מיוחדים ישאו אותם הדיירים אשר על פי קביעת חברת השירותים ייהנו או שמועדים להנות מחשירותים המיוחדים ו/או הדיירים שעל פי הזמנתם בוצעו השירותים המיוחדים, הכל לפי הענין, ועל פי מפתח נפרד שיקבע באופן בלעדי על ידי חברת השירותים.

חברת השירותים תהיה זכאית על פי שיקול דעתה תכלעדי לשנות את חיקפם של חשירותים המיוחדים וכן לחסוף או להוריד דיירים מרשימת הדיירים חנתנים מחשירות המיוחד והחייבים לשאת בהוצאות אותו שירות ובלבד שתנתן לדיירים הודעה של 14 יום מראש.

דמי ניהול

5.2

(בוטל)

שטר חוב

5.3

כמעמד חתימת חוזה זה וכתנאי למסירה יפקיד הדייר בידי חברת השירותים שטר חוב בסכום חשווח לחוצאות חצפויות בגין היחידה לתקופה של 12 חדשים ובהתאם להערכת חברת השירותים כמפורט בסעיף 5.3.1 (להלן: "שטר החוב") צמוד לשטר חציג של הדולר של ארה"ב וללא תאריך פרעון. שטר החוב ישמש לחברת השירותים כבטחון לתשלום החוצאות ודמי הניהול. חפקדת שטר החוב לא תשחרר את הדייר מן החובה לשלם את תשלומיו השוטפים לחברת השירותים בהתאם לחשבונות שיוגשו לו על-ידי חברת השירותים כאמור בחוזה זה לחלק. בכל מקרה בו לא שולם הדייר את דמי הניהול במועד ובמלואם תהיה חברת השירותים זכאית להפרע מתוך שטר החוב ותהיה זכאית למלא בשטר החוב את תאריך הפרעון (זכות זו כמות כהרשאה עפ"י סעיף 19(ב) למקודת חשטרות) ולחציגו לפרעון או לסחרו ולממשו בנוסף לכל סעד אחר לו זכאית חברת השירותים בהתאם לחוצאות כל דין או בהתאם לחוצאות חוזה חשירותים.

5.3.1

במקרה של מכירת זכויותיו של הדייר ביחידה לאחר ובכפוף למילוי התחייבויות הדייר בסעיף 13 לחלק ותוך 90 יום ממילויים, תחזיר חברת השירותים לדייר את שטר החוב, בכפוף לזכותה של חברת השירותים לקזז מתוך שטר החוב כל חוב שישאר במועד הניל לחובת הדייר ולזכות חברת השירותים.

5.3.2

תשלום החשבונות

5.4

חברת השירותים תעביר לדייר מידי חודש עד ליום ה-15 של אותו חודש, חשבון לתשלום. החשבון יתבסס על אומדן סך כל החוצאות חצפויות בחודש הבא ויכטא את חלקו המשוער של הדייר בחוצאות הניל.

5.4.1

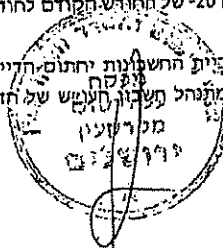
הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברת השירותים את חלקו המשוער בתוצאות עבור כל חודש מראש, עד ליום ה-20 של החודש הקודם לחודש התשלום.

5.4.2

להקלת גביית החשבונות יחתום הדייר במועד מסירת הדירה, וכתנאי למסירתה, על הוראת קבע לבנק בו מתנהל חשבונו הערש של הדייר, המוכנה את חברת השירותים בגביית תשלום החוצאות

5.4.3

יעקב ברוט, עו"ד
עפ"י ימנכח



בסכום כפי שיקבע על ידי חברת השירותים כאמור בסעיף 5.4.1 לעיל. תגביה תעשה מידי חודש בחודשו, ביום העשרים לכל חודש.

5.4.4 תוך 9 חודשים מתום כל שנה קלנדרית תערוך חברת השירותים דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל הוצאות הניהול ומתן השירותים, ושל כל התקבולים שקבלה מהדיירים ע"ח הוצאות אלה (להלן: "החשבון השנתי").

החשבון השנתי, כשחוא מאושר על-ידי רואה חשבון של חברת השירותים, יהווה הוכחה מכרעת לנכונותו.

העתק החשבון השנתי ימסר לדייר באחת מדרכי המסירה ובאופן כאמור בסעיף 18.2 להלן.

5.4.5 תראה החשבון השנתי הפרש לחובת הדייר ולזכות חברת השירותים - יחוייב הדייר בתשלום ההפרש והדייר מתחייב לשלם את ההפרש לחברת השירותים, תוך 14 יום מקבלת החשבון השנתי.

5.4.6 תראה החשבון השנתי הפרש לזכות הדייר (לאחר קיזוז חובות שהדייר יהיה חייב לחברת השירותים) - ינוכה הפרש זה מהתשלום או מהתשלומים הקרובים שעל הדייר לשלם לחברת השירותים.

5.5 מקדמה

5.5.1 במועד מסירת היחידה לדייר, וכתנאי למסירתה, מתחייב הדייר לשלם לחברת השירותים מקדמה בסכום ההוצאות המוערך שלושה חודשים כפי שיוערך על ידי חברת השירותים. סכום זה מהווה אומדן הסכומים שיתחייב על הדייר לשלם על חשבון חלקו בהוצאות, בהתבסס על תחזית ההוצאות שתחייבה בקשר לניהול ומתן השירותים, בגין שלושה חודשים (להלן: "המקדמה").

5.5.2 בתום שלושה החודשים כאמור בסעיף 5.5.1 לעיל, תבדוק חברת השירותים אם המקדמה כיסתה את ההוצאות שהיו בקשר לניהול ומתן השירותים בשלושה החודשים הקודמים. הדייר מתחייב לשלם לחברת השירותים תוך 14 יום מדרישתה הראשונה, כל הפרש שיהיה, אם יחיה, לחובתו. כל יתרה שתחיה לזכות הדייר, אם תחיה, תקוזז כנגד הסכומים הראשונים שיגיעו לחברת השירותים מהדייר לאחר מכן. לא יגיע לחברת השירותים כל סכום מהדייר תשוב לו חברת השירותים את יתרת תזכות כאמור.

5.6 קרן פחת

חברת השירותים תחיה רשאית להקים קרן פחת שתשמש להחלפת, חידוש או שיפור הרכוש תמשותף וכל הכלול בו. במקרה ותוקם קרן פחת יעביר הדייר לחברת השירותים בכל חודש סכום שיקבע על ידי חברת השירותים ולא יעלה על 10% מההוצאות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. התשלומים בקרן הפחת לא יחשבו כחלק מהתקבולים שהתקבלו מהדיירים לצורך החשבון השנתי. התשלומים לקרן הפחת לא יוחזרו לדייר אלא יוחזקו בקרן עד שיוחלט לעשות בהן שימוש כאמור לעיל. היה ותפסיק חברת השירותים את מתן השירותים מכל סיבה שהיא תועבר קרן הפחת לידי הגוף שיחליף את חברת השירותים בנוגע לניהול הרכוש תמשותף.

5.7 השקעת עודמים

חברת השירותים תחיה זכאית להשקיע כל כסף עודף שיהיה ברשותה, מתוך כספי המקדמה ו/או מקרן הפחת ו/או מכל מקור אחר, באופן סולידי לשם שמירת ערך הכסף לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת השירותים.

6. ניהול חשבונות

6.1 חברת השירותים מתחייבת לנהל ספרי חשבונות על-פי כל הוצאותיה והכנסותיה הנובעות מניהול ומתן השירותים, כפי שיקבע על-ידי רואה חשבון של חברת השירותים.

7166 - 123248W33

יעקב מנשה, עו"ד
עפ"י יפוי כח



6.2 ספרי החברה וחשבוניות יחיו נאמנים על הדייר ויחשבו בכל עת הוכחה מוכרעת ביחס לסכום כל חוב של הדייר לחברת השירותים, לרבות - קרן, הפרשי הצמדה וריבית, וכן ביחס לפרעונם ולגבייתם, ובלבד שהסכומים יאושרו על-ידי רואה החשבון של חברת השירותים.

6.3 הדייר יהיה רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות ולתשלומים החלים עליו, הנוחלים בקשר לאופן ולמועד קבלת הסברים כאמור יקבעו על ידי חברת השירותים.

6.4 חברת השירותים תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה. שכרו של רואה החשבון ייחשב כחלק מן ההוצאות. אם חברת השירותים תזדקק ליועץ או לשירות משפטי, תהיה זכאית לשכור לשם כך עורכי דין על פי שיקול דעתה ושכרם ייחשב גם הוא כחלק מן ההוצאות.

6.5 חיה וחברת השירותים תעסוק בעיסוקים אחרים פרט למתן השירותים ולכל הקשור בכך, היא תנהל את מתן השירותים כמרכז הכנסות והוצאות עצמאי באופן שכל הכנסות מהדיירים ישמשו לצורך ההוצאות בגין ניחול מתן השירותים בלבד.

7. ביטוח

7.1 ביטוחים הקשורים בשירותים יעשו על-ידי חברת השירותים, בהתאם להמלצותיהם של יועצי ביטוח.

7.2 הדייר משחרר בזה במפורש ובאופן מוחלט את חברת השירותים מכל חבות בגין כל נזק או אבדן שייגרם לעובדים ואו לדייר ואו לצד ג' כלשהו ואו לבנין ואו לרכוש המשותף הקשור בניחול ובמתן השירותים. האמור לעיל לא ימנע מהדייר להגיש תביעה כנגד חברת הביטוח של חברת השירותים בגין נזקים כאמור לעיל ובלבד שתביעה זו לא תעלה ככל מקרה על הסכום המכוסה על-ידי הביטוח.

7.3 הדייר יהיה מנוע מלתבוע את חברת השירותים ואו מלהעלות גדה כל דרישה או טענה בכל הקשור במישרין או בעקיפין לטיבם ואו לסוגם ואו לחיקפם, ואו לתנאיהם ואו לסכומיהם של הביטוחים שייעשו על-ידי חברת השירותים.

8. תקופת החוזה

8.1 תקופת חוזה זה תחל במועד בו ימסרו היוזמים את החוקה בלפחות 50% מכלל שטח היחידות בבנין או באגף כלשהו לדיירים, אלא אם כן היוזמים ימצאו לנכון להעביר את הניהול והחזקה לחברת השירותים במועד מוקדם יותר כמפורט בחוזה הרכישה.

8.2 חוזה זה יהיה בתוקף עד לפקיעתו בכל אחד מהמקרים הבאים:

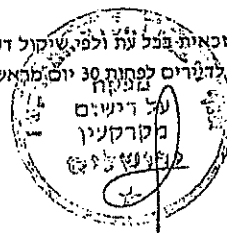
8.2.1 חברת השירותים תפסיק את ניחול ומתן השירותים כאמור בסעיף 9 לחלק;

8.2.2 הדיירים החליטו לתפוס את ההתקשרות עם חברת השירותים כאמור בסעיף 11 לחלק.

8.3 בכל מקרה בו יסתיימו ניחול ומתן השירותים עפ"י חוזה זה תהיה חברת השירותים משוחררת מכל התחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא החלות עליו, במישרין או בעקיפין, עפ"י חוזה זה והדייר יקבל על עצמו ביחד עם שאר הדיירים את ניחול ומתן השירותים ואת כל המתחייב מכך ולא יחיו לו כל טענות מכל מין וסוג שהוא כלפי חברת השירותים בקשר עם כל דבר הקשור או הטבע מחוזה זה ואו מניחול ומתן השירותים על פיו.

9. תקופת השירותים

9.1 חברת השירותים תחיה זכאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הכלכלי לתפוס את כל או חלק מניחול ומתן השירותים, וזאת על-ידי מתן חודעה לדיירים לפחות 30 יום מראש.



7866 - 1232488/13

יעקב ג. יעקב
ע"פ "פז" כח

9.2 אם תפסיק חברת השירותים את ניהול ומתן השירותים כליל לכל חבנן יפקע תוקפו של חוזה זה החל מהיום שבו תפסיק חברת השירותים את ניהול ומתן השירותים; אולם כל חיוב של הדייר ו/או של מחזיק היחידה לגבי התקופה שעד יום פקיעת תוקפו של החוזה ישאר בעינו והדייר יהיה חייב בתשלומי חברת השירותים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כאמור בסעיף 14 להלן.

10. העברת ניהול וביצוע השירותים לחברה/גוף אחר

10.1 חברת השירותים תהיה זכאית להמחות ולחשב את כל זכויותיה והתחייבויותיה שעל פי חוזה זה, או כל חלק מהם, לחברה אחרת ו/או לגוף משפטי אחר בכל עת ולפי שיקול דעתה חבלעדי (להלן: "החברה החליפה") וללא צורך בהסכמת הדייר ובלבד שהחברה החליפה התחייבה לקבל על עצמה, תחת חברת השירותים, את המחאות הזכויות וההתחייבויות שעל פי חוזה זה (להלן: "ההמחאה"). ההמחאה תיעשה על ידי כך שחברה החליפה תצרף חתימתה לעותק חוזה זה תמצוי בידי חברת השירותים וחברת השירותים תוסיף חתימת המחאה בעותק חוזה זה. חודעה על ההמחאה תימסר לדייר בסמוך לאחר ביצועה.

10.2 אם חברת השירותים תחליט על המתאה כל זכויותיה והתחייבויותיה שעל פי חוזה זה לחברה ניהול אחרת או גוף משפטי שאינם קשורים ו/או שלובים ו/או בשליטת חיומים ו/או חברת השירותים, היא תציע תחילה את ההמחאה לנציגות הבית המשותף אשר תהיה חייבת להשיב על החצנה בתוך 14 ימים. חשיבה נציגות הבית המשותף בשלילה או לא חשיבה כלל או התנגדה תשובתה החיובית בשינוי תנאי חוזה זה, יחשבו כל חני"ל כמותן תשובה שלילית וחברת השירותים תהיה זכאית לבצע את ההמחאה כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

10.3 במקרה של המחאה כאמור בסעיף 10.1 לעיל תחיה חברת השירותים משוחררת מעיקרא מכל זכויותיה והתחייבויותיה שעל פי חוזה זה, וזכויות והתחייבויות אלה יחשבו לכל דבר וענין כזכויותיה והתחייבויותיה של החברה החליפה וממועד ההמחאה יהיו הדייר והחברה החליפה הצדדים לחוזה זה, ובכל מקום בו נאמר בחוזה זה "חברת השירותים" משמע: "החברה החליפה".

11. סיום תקופת החוזה בהחלטת הדיירים

החל מתום שנתיים לאחר מועד מסירת החזקה ברוב יחידות חבנן לידי הדיירים יהיו רשאים דיירים, שיש להם ביחד לפחות שני שלישים (2/3) מן הרכוש המשותף בבנין להפסיק, בהחלטה בכתב, את ההתקשרות שעל פי חוזה זה, ובכפוף לאמור להלן:

11.1 ההחלטה תכנס לתוקפה בחלוף 90 יום מיום קבלתה;

11.2 ההחלטה תחייב את כל הדיירים ו/או המחזיקים ביחידות בבנין;

11.3 עד לתום 90 הימים חני"ל וכתנאי מוקדם לכניסת ההחלטה לתוקפה, ישלמו כל הדיירים ו/או המחזיקים את כל חובותיהם לחברת השירותים וכל אחד מהם ימסור לחברת השירותים כתב שיחרור (בנוסף שיהיה לשביעות רצונם של עוה"ד של חברת השירותים) לפיו תחיה חברת השירותים משוחררת ופטורה מכל התחייבות לעתיד ככל שקיבלה על עצמה כלפי הדיירים ו/או המחזיקים ביחידות בקשר עם ניהול ומתן השירותים.

12. אחריות דייר לחובות שוכר היחידה

12.1 השכרה, החכרה ובכלל זה שכירות משנה או חכירה משנה או חקניית חזקה ו/או מתן רשות שימוש ביחידה לאחר שאין בהם משום העברת כל זכויותיו של הדייר לאחר, לא יפטרו את הדייר מחיוביו על פי חוזה זה ועל הדייר לדאוג להבטחת נבייתם של הסכומים המגיעים לחברת השירותים מהשוכר או מהחוכר או ממקבל הרשות (לעיל ולחלן: "המחזיק").

12.2 מבלי לפגוע כאמור בסעיף 12.1 לעיל מתחייב הדייר כי סמוך לאחר שישכיר או יחכיר את היחידה או חלק ממנה או סמוך לאחר שיקנה לאחר זכויות חזקה ו/או שיתיר לאחר להשתמש ביחידה או בחלק ממנה, יודיע על כך לחברת השירותים ויגרום לכך שהמחזיק יצרף את חתימתו לחוזה זה ו/או יחתום על חוזה שירותים מתאים עם חברת השירותים, לפי בחירת חברת השירותים.



7866-1232488/13

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י יפ"י כח

12.3 חברת השירותים תהיה זכאית לנקוט על פי שיקול דעתה חבלעדי והמוחלט בכל האמצעים החוקיים שתמצא לנכון לשם גביית תשלומים המגיעים לה על פי חוזה זה ו/או על פי החוזה שיחתם עם המהויק.

13. העברת זכויות ביחידה

13.1 הדייר מתחייב לגרום לכך שכל נעבר שירכוש את היחידה ממנו יחתום לפני העברת הזכויות ביחידה (דהיינו: לפני מסירת החוקה ביחידה לנעבר או לפני רישום הזכויות ביחידה בלשכת רישום המקרקעין על שם הנעבר - המוקדם מביניהם), על חוזה שירותים עם חברת השירותים בנוסח שיחיה בשימוש חברת השירותים בסמוך לפני העברת הזכויות מהדייר לנעבר.

13.2 כמו כן מתחייב הדייר לפרוע את כל חובותיו לחברת השירותים לתקופה שעד מועד מסירת החוקה ביחידה לנעבר.

13.3 כל עוד לא חתם הנעבר על חוזה שירותים כאמור בסעיף 13.1 לעיל לא תהינה לנעבר כל זכויות שהן כלפי חברת השירותים על פי חוזה זה ולחברת השירותים לא תהינה כל התחייבויות כלפי הנעבר, והדייר ישאר אחראי כלפי חברת השירותים, אף לאחר העברת זכויותיו ביחידה לנעבר, למילוי כל התחייבויות החלות על דייר על פי חוזה זה.

14. תפרשי הצמדת וריבית

14.1 ככל מקרה שחדייר יפגר בתשלום כלשהו חמגיע ממנו על פי חוזה זה לחברת השירותים, אזי בנוסף לכל תרופה וסעד אחרים העומדים לרשות חברת השירותים על פי הדין ועל פי חוזה זה, ישלם הדייר לחברת השירותים, בגין תקופת הפיגור, בנוסף לסכום שבפיגור, ריבית בשיעור כפי שיחיה נהוג במועד הפרעון בפועל בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי משיכות חריגות מחשבונות חוזרים דביטוריים.

14.2 התקופה שלגביה תשולם הריבית תהיה מהמועד שבו היה הדייר חייב לפרוע את הסכום שבפיגור ועד למועד תשלומו בפועל של אותו סכום והריבית תשולם על ידי הדייר יחד עם התשלום בפועל של הסכום שבפיגור.

15. תרופות

15.1 על חוזה זה יתולו חוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א 1970.

15.2 אם יפגר הדייר בתשלום כלשהו שיגיע ממנו לחברת השירותים על פי חוזה זה, או אם יפר תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה, תחיה חברת השירותים זכאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד אחר על פי החוזה ועל פי כל דין, לפעול כדלקמן:

15.2.1 להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול ומתן השירותים הניתנים לדייר;

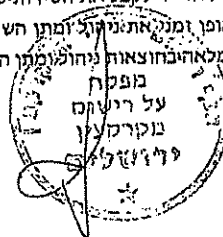
15.2.2 לפרוע את שטר החוב האמור בסעיף 5.3 לעיל.

15.2.3 לחייב את הדייר בכל ההוצאות והתשלומים שיחולו על חברת השירותים או שיוצאו על ידה עקב הפרת חוזה זה על ידי הדייר, או שידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו עקב הפרת חוזה זה, לרבות שכ"ט ע"ד, והוצאות תשלומים אלו יתווספו לסכום החוב ככל שיהיה חייב הדייר לחברת השירותים באותה עת וישולמו על ידו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

15.2.4 לנקוט בכל הליך משפטי שתמצא לנכון בכדי לאכוף עליו קיום חיוביו על פי חוזה זה.

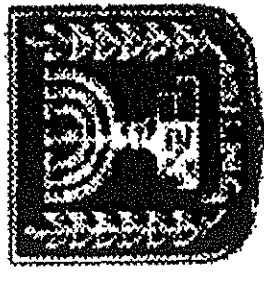
15.3 הפסקת השירותים כאמור בסעיף 15.2 לעיל לא תשחרר את הדייר מן החובה להמשיך ולהשתתף בתשלום ההוצאות ולקיים את כל יתר התחייבויותיו כלפי חברת השירותים על פי חוזה זה.

15.4 סרובו או אי נכונותו של הדייר לקבל את השירותים או כל חלק מהם או רצונו כי חברת השירותים תפסיק לחלוטין או באופן חלקי או באופן זמני את מתן השירותים, לא יחייבו את חברת השירותים ולא ישחררו את הדייר מחובת ההשתתפות המלאה בהוצאות ניהול ומתן השירותים בהתאם לחוראות חוזה זה.



7866 - 1232488/13

יעקב ברנט, עו"ד
עפ"י יפוי כח



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנוסק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקת במשרד המשפטים.

על החתום

Ministry_of_Justice
19 Nov 2019 11:52:11 -08:00

ddddd

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

- חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 -

תחילת מסמך

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים

מ א ת

המפקח על רישום המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
ירושלים

תיק ב.מ.

15755

שטר מס'

30261

166

9,196 מ"ר

גוש:

חלקה:

שטח

החלקה:

כתובת:

רחוב בית הדפוס 12, ירושלים

להלן "המקרקעין"

לאחר: שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס בתים משותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;

ולאחר: שהוכח כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק");

ולאחר: שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק;

הנני מצווה בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום את התקנון המוסכם בדלהלן:

1. תיאור הבית

הבית מורכב ממבנה אחד ובו 4 אגפים, 3 מרתפים ו-8 קומות. אגף 1 ובו קומת קרקע מסחרית סה"כ- 8 יחידות. אגף 2 ובו 5 קומות סה"כ 32 יחידות. אגף 3 ובו 5 קומות סה"כ- 41 יחידות. אגף 4 ובו 7 קומות סה"כ- 7 יחידות.

בסה"כ בבית - 92 יחידות.



מס' אגף	מס' חלקת משנה	שטח חרצפת במ"ר	תאור היחידה	קומה	חלקים ברוב חמשותף	צמידות מיוחדות		
						תאור החצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר
	166/1	6279	אולם	מרתף ראשון	628/3904			
	166/2	14324	חניון	מרתף שני ושלישי	1432/3904	קרקע	א	67
	166/3	25	חדר שנאים	מרתף שלישי	3/3904	קרקע	ב	329
	166/4	37	חדר שנאים	מרתף שלישי	4/3904	קרקע	ג	312
1	166/5	192	חנות	קרקע	19/3904	קרקע	קכו	110
1	166/6	703	חנות	קרקע	70/3904			
1	166/7	356	חנות	קרקע	36/3904	משטח	נד	36
1	166/8	290	חנות	קרקע	29/3904	מחסן	נה	7
1	166/9	89	חנות	קרקע	9/3904			
1	166/10	206	חנות	קרקע	21/3904			
1	166/11	228	חנות	קרקע	23/3904			
1	166/12	120	חנות	קרקע	12/3904	מחסן	ח	16
2	166/13	1071	משרד	ראשונה	107/3904	מחסן	יב	8
						מחסן	סה	11
						משטח	ד	11
						ממ"ק	ה	27
						משטח	ו	167
						מרפסת לא מקורה	ז	21
						משטח	י	54
						מעבר	יא	194
						מחסן	פד	637
2	166/14	106	משרד	שניה	11/3904	חניה	יד	13
2	166/15	86	משרד	שניה	9/3904	מחסן	פ	17
2	166/16	232	משרד	שניה	23/3904	חניה	טז	12
2	166/17	195	משרד	שניה	20/3904	מעבר	יז	15
2	166/18	86	משרד	שניה	9/3904	משטח	יח	98
2	166/19	107	משרד	שניה	13/3904	משטח	יט	36
2	166/20	94	משרד	שניה	9/3904	מעבר	כא	15
2	166/21	115	משרד	שניה	9/3904	משטח	כב	23
						מחסן	כג	17
						משטח	כז	25

מס' אגף	מס' חלקת משנה	שטח חריצת במ"ר	תאור היחידה	קומה	חלקים ברוש וחמשת	צמידות מיוחדות			צבע בתשריט
						תיאור החצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	
2	166/22	152	משרד	שלישית	15/3904	משטח מחסן	כח	29	תכלת
2	166/23	172	משרד	שלישית	17/3904	משטח מחסן	כח	78	אדום
2	166/24	121	משרד	שלישית	12/3904	חניה	ל	16	צהוב
2	166/25	99	משרד	שלישית	10/3904	מרפסת מקורה	לא	29	
2	166/26	46	משרד	שלישית	5/3904	חניה	לב	13	כתום
2	166/27	90	משרד	שלישית	9/3904	מחסן	לב	17	
2	166/28	88	משרד	שלישית	9/3904				
2	166/29	99	משרד	שלישית	10/3904				
2	166/30	204	משרד	שלישית	20/3904				
2	166/31	32	משרד	רביעית	3/3904				
2	166/32	114	משרד	רביעית	11/3904				
2	166/33	256	משרד	רביעית	26/3904	משטח מרפסת מקורה	לא	79	אדום
2	166/34	120	משרד	רביעית	12/3904	חניה	מא	14	סגול
2	166/35	95	משרד	רביעית	10/3904				
2	166/36	65	משרד	רביעית	7/3904	חניה	כח	13	ורוד
2	166/37	59	משרד	רביעית	6/3904				
2	166/38	23	משרד	רביעית	2/3904				
2	166/39	50	משרד	רביעית	5/3904				
2	166/40	55	משרד	רביעית	6/3904				
2	166/41	86	משרד	רביעית	9/3904	חניה מרפסת מקורה	לא	13	תכלת
2	166/42	93	משרד	רביעית	9/3904	מרפסת מקורה	לא	23	ירוק
2	166/43	913	משרד	חמישית	91/3904	משטח מחסן	מא	14	צהוב
2	166/44	278	משרד	חמישית	28/3904	משטח מחסן	מא	13	
2	166/45	762	משרד	ראשונה	76/3904	משטח מחסן	מא	33	צהוב
3						משטח מחסן	מא	17	
						משטח מחסן	מא	88	

צמידויות מיוחדות				חלקים ברכוש המשותף	קומה	תאור היחידה	שטח הרצפה במ"ר	מס' חלקת משנה	מס' אגף
צבע בתשריט	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור החצמדה						
	3	נז	מעבר						
	28	נט	ממ"ק						
	24	סב	תא						
	9	סג	חלל						
	14	קכו	משטח						
אדום	212	סו	קרקע	19/3904	שנייה	משרד	187	166/46	3
ירוק	17	סז	מחסן	6/3904	שנייה	משרד	62	166/47	3
צהוב	10	סה	חניה	7/3904	שנייה	משרד	70	166/48	3
				13/3904	שנייה	משרד	131	166/49	3
כתום	38	סט	משטח	17/3904	שנייה	חנות	169	166/50	3
				8/3904	שנייה	משרד	84	166/51	3
כחול	25	עא	מחסן	5/3904	שנייה	משרד	47	166/52	3
אדום	24	עב	חניה		שנייה	משרד	184	166/53	3
	13	עג	מרפסת מקורה	18/3904					
	9	צח	מחסן						
				16/3904	שלישית	משרד	158	166/54	3
				14/3904	שלישית	משרד	141	166/55	3
ירוק	26	עד	חניה	7/3904	שלישית	משרד	70	166/56	3
	10	עה	מחסן						
כחול	13	עו	חניה	6/3904	שלישית	משרד	62	166/57	3
	8	עז	מחסן						
	8	עח	מחסן						
סגול	12	עט	חניה	14/3904	שלישית	משרד	139	166/58	3
	9	פז	מחסן						
ורוד	13	פא	חניה	8/3904	שלישית	משרד	75	166/59	3
	17	פב	מחסן						
				14/3904	שלישית	משרד	143	166/60	3
				4/3904	שלישית	משרד	43	166/61	3
				9/3904	שלישית	משרד	91	166/62	3
ורוד	24	פה	חניה	9/3904	שלישית	משרד	94	166/63	3
				8/3904	שלישית	משרד	78	166/64	3
				8/3904	רביעית	משרד	80	166/65	3
ורוד	11	פו	חניה	8/3904	רביעית	משרד	65	166/66	3
	10	פז	מחסן	7/3904	רביעית	משרד	91	166/67	3
צהוב	13	פח	חניה	9/3904	רביעית	משרד	114	166/68	3
	6	פט	מחסן						
				11/3904	רביעית	משרד	91	166/69	3
כתום	13	צ	חניה	9/3904	רביעית	משרד	73	166/70	3
	7	צא	מחסן	7/3904	רביעית	משרד	47	166/71	3
				5/3904	רביעית	משרד	143	166/72	3
ירוק	13	צב	חניה	14/3904	רביעית	משרד	132	166/73	3
				13/3904	רביעית	משרד	185	166/74	3
				19/3904	רביעית	משרד	177	166/75	3
				18/3904	חמישית	משרד			



צמידויות מיוחדות				חלקים ברכוש המשותף	קומה	תאור היחידה	שטח הרצפה במ"ר	מס' חלקת משנה	מס' אגף
צבע בתשריט	שטח במ"ר	סמלון בתשריט	תיאור התצורה						
תכלת	16	צד	מחסן	10/3904	חמישית	משרד	102	166/76	3
כחול	1405	קכח	גג	6/3904	חמישית	משרד	59	166/77	3
	48	קכט	חדר מכוניות						
	62	קל	חדר מכוניות						
	1154	קלא	גג						
	59	קלב	חדר מכוניות						
	47	נח	חדר מכוניות						
	61	כ	גג						
	61	כד	גג						
	19	כה	גג						
	61	מט	גג						
	61	ס	גג						
	709	סא	גג						
	63	סד	חדר מכוניות						
	42	ע	חדר מכוניות						
	16	פג	גג						
				7/3904	חמישית	משרד	88	166/78	3
				6/3904	חמישית	משרד	61	166/79	3
אדום	25	צו	משטח	16/3904	חמישית	משרד	159	166/80	3
תכלת	13	צז	חניה	6/3904	חמישית	משרד	56	166/81	3
ורוד	13	צט	מחסן	11/3904	חמישית	משרד	109	166/82	3
חום	12	ק	חניה	8/3904	חמישית	משרד	82	166/83	3
				11/3904	חמישית	משרד	106	166/84	3
כחול	13	צה	חניה	14/3904	חמישית	משרד	138	166/85	3
ירוק	89	קא	משטח		ראשונה	משרד	803	166/86	4
	26	קב	ממ"ק						
	253	קג	מחסן						
	34	קד	מחסן						
	40	קה	חדר						
			מצברים	80/3904					
	15	קו	מחסן						
	9	קז	מחסן						
	15	קה	מחסן						
	9	קט	מחסן						
	17	קי	מחסן						
תכלת	26	קיא	ממ"ק		שניה	משרד	1102	166/87	4
	9	קיב	מחסן	110/3904					
	90	קיג	מחסן						
אדום	26	קיד	ממ"ק		שלישית	משרד	780	166/88	4
	8	קטו	מחסן	78/3904					
	36	קטז	חלל טכני						
	162	קיו	משטח						
כחול	26	קית	ממ"ק	78/3904	רביעית	משרד	780	166/89	4
	8	קיס	מחסן	78/3904	חמישית	משרד	780	166/90	4
אדום	26	קכ	ממ"ק	78/3904					

מס' אנף	מס' חלקת משנה	שטח חרצפת במ"ר	תאור היחידה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות		
						תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר
						מחסן	קכא	11
4	166/91	780	משרד	עישית	78/3904	ממ"ק	קכב	26
						מחסן	קכג	9
4	166/92	803	משרד	שביעית	80/3904	ממ"ק	קכד	26
						מחסן	קכה	6
								כחול
								אדום

צמידויות משותפות					
תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד משנה שווים	לחלקות בחלקים
מרפסת לא מקורה	רא	צהוב-ירוק	195	166/45, 166/43	166/45, 166/43
מסדרון	רב	כתום-סגול	19	166/35, 166/34	166/35, 166/34
מעבר	רג	צהוב-תכלת	54	166/44, 166/43	166/44, 166/43

הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 166/0.

2. הבעלות

הבעלות על כל הדירות, לרבות הצמידויות הנ"ל, והחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליהן, תירשם בשם: צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ חברה 510885015 בשלמות.

3. חכירה

חכירה תירשם על כל חלקות המשנה לטובת: "צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ" חברה 510885015 בשלמות, לפי שטר 013465/1000 מיום 18.7.2004 בתנאי שטר מקורי 1293/1995/0001 לתקופה של 999 שנים. סימון 3 בתשריט. צבע אדום בתשריט. אין הגבלה בהעברה ובירושה.

4. הערות והערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין

הערות האזהרה יירשמו בדפי הרישום של היחידות בבית המשותף בחתאם למצוין על גבי נסח הרישום כמפורט להלן:

4.1 בדף רישום של דירה מספר 166/56 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת א.א. אקספרטים ויועצים בע"מ חברה 512255597, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1007 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 4044/1998/0000, בגין חוזה.

4.2 בדף רישום של דירה מספר 166/42 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת גינאה שריסט (אחזקות) בע"מ חברה 512570029, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1009 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 5157/1998/0002, בגין חוזה.



4.3 בדף רישום של דירה מספר 166/25 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת פרינט איט מיכון בע"מ חברה 511164428, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1010 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 5157/1998/0003, בגין חוזה יחידה 1A קומה 3 אגף A חניה מס' 58.

4.4 בדף רישום של דירה מספר 166/50 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת פאול ברגידה בע"מ חברה 510515661, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1011 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 5157/1998/0004, בגין חוזה.

4.5 בדף רישום של דירה מספר 166/27 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת גזי מישל ת.ז. 12227138, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1012 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 5157/1998/0005, בגין חוזה.

4.6 בדף רישום של דירה מספר 166/83 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1014 מיום 18/07/2004 בסך 400,000.00 ש"ח בתנאי שטר מקורי 5157/1998/0008 בגין התחייבות לרישום משכנתא לקל אל נכסים בע"מ.

4.7 בדף רישום של דירה מספר 166/43 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת רשת שוקן בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 000515/0001 מיום 06/01/2005 בתנאי שטר מקורי 5777/1998/0001, בגין חוזה.

4.8 בדף רישום של דירה מספר 166/58 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת אפים אחזקות בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1016 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 5777/1998/0002, בגין חוזה.

4.9 בדף רישום של דירה מספר 166/81 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת א.ד. רייכמן יעוץ ופיתוח בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1017 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 5777/1998/0003, בגין חוזה.

4.10 בדף רישום של דירה מספר 166/51 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת מאיר נועם, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1018 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 8300/1998/0001, בגין חוזה קומה 3 יחידה מס' B6.

4.11 בדף רישום של דירה מספר 166/64 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת אליאס שבי, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1019 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 8300/1998/0002, בגין חוזה יחידה 14 קומה ג אגף B.



4.12 בדף רישום של דירה מספר 166/72 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1020 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 8300/1998/0003, בגין חוזה קומה 4 יחידה 8.

4.13 בדף רישום של דירה מספר 166/19 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת פלייסיג יפה ופלייסיג עמי, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1021 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 8300/1998/0004, בגין חוזה קומה 2 יחידה 2.

4.14 בדף רישום של דירה מספר 166/48 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת מקסימוב רפי, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1022 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 8300/1998/0005, בגין חוזה קומה 2 יחידה B5.

4.15 בדף רישום של דירה מספר 166/18 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת פנחסי אדמון (אדי), כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1024 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 8300/1998/0007.

4.16 בדף רישום של דירה מספר 166/26 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת חצב חפירה ציוד בניה בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1025 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 8300/1998/0008, בגין חוזה קומה 3 יחידה C1.

4.17 בדף רישום של דירה מספר 166/68 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת לוי אבינועם, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1026 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10092/1998/0001, בגין חוזה.

4.18 בדף רישום של דירה מספר 166/67 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת קישמן איגור ופישמן רונית, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1027 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10092/1998/0002, בגין חוזה.

4.19 בדף רישום של דירה מספר 166/32 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

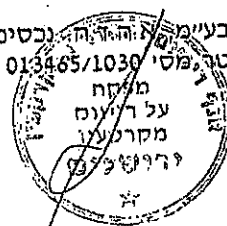
הערת אזהרה לטובת גולדפילד יחזקאל, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1028 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10092/1998/0003, בגין חוזה.

4.20 בדף רישום של דירה מספר 166/73 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת אילון עליזה ואילון אפרים, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1029 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10092/1998/0004, בגין חוזה.

4.21 בדף רישום של דירה מספר 166/33 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת ל.ט.ר. נכסים והשקעות בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1030 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10092/1998/0005, בגין חוזה.



- 4.22 בדף רישום של דירה מספר 166/41 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
הערת אזהרה לטובת יוסי נבון נכסים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1031 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10092/1998/0006, בגין חוזה.
- 4.23 בדף רישום של דירה מספר 166/51 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
הערת אזהרה לטובת חירש חיים והירש הניה, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1032 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10092/1998/0007, בגין חוזה.
- 4.24 בדף רישום של דירה מספר 166/54 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
הערת אזהרה לטובת מכון תמר בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1034 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 13715/1998/0002, בגין חוזה יחידה A4 בקומה 3.
- 4.25 בדף רישום של דירה מספר 166/14 יש לרשום הערות אזהרה כדלקמן: ✓
לטובת דייוויד יונתן כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1036 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 13715/1998/0004, בגין חוזה יחידה 15A בקומה 2.
- 4.26 בדף רישום של דירה מספר 166/30 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
הערת אזהרה לטובת רגין מרפאות בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1037 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 13731/1998/0001, בגין חוזה יחידה B3 קומה ג.
- 4.27 בדף רישום של דירות מספר 166/36, 166/37 ו-166/38 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
הערת אזהרה לטובת מ.ר.י מיכשור ויעוץ רפואי ירושלים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1038 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 13731/1998/0002, בגין חוזה יחידה 2 קומה 4.
- 4.28 בדף רישום של דירה מספר 166/39 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
הערת אזהרה לטובת ליבוביץ יחודה, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1039 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 13731/1998/0003, בגין חוזה יחידה A3 קומה 4.
- 4.29 בדף רישום של דירה מספר 166/16 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
לטובת השתתפות בנכסים בישראל בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1040 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 13731/1998/0004, בגין חוזה יחידה 16 קומה 2.
- 4.30 בדף רישום של דירה מספר 166/32 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן: ✓
הערת אזהרה לטובת בנק ירושלים בע"מ חברה 520025636, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1041 מיום 18/07/2004 בסך 758,472.00 ש"ח בתנאי שטר מקורי 14385/1998/0000 בגין התחייבות לרישום משכנתא לגולדפילד יחזקאל ובן מנחם שלמה.



4.31 בדף רישום של דירה מספר 166/72 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ חברה 520024647, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1042 מיום 18/07/2004 בסך 525,000.00 ש"ח בתנאי שטר מקורי 15461/1998/0000 בגין התחייבות לרישום משכנתא לאפנת השקעות ונאמניות בע"מ.

4.32 בדף רישום של דירה מספר 166/15 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

לטובת שור רודולף ושור רות, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1043 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 946/1999/0001, בגין חוזה (יחידה מס' B15 קומה 2 אגף A).

4.33 בדף רישום של דירות מספר 166/28 ו-166/71 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת חברה כלכלית לירושלים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1044 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 946/1999/0002, בגין חוזה (יחידה מס' 2 בקומה 3 ויחידה מס' B7 בקומה 4).

4.34 בדף רישום של דירה מספר 166/65 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת מירמן אריה ומירמן בלה, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1049 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 2171/1999/0001, בגין חוזה (יחידה B4 בקומה 4).

4.35 בדף רישום של דירה מספר 166/41 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת נבון עמי, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1050 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 2171/1999/0002, בגין חוזה (יחידה B3 בקומה 4 אגף A).

4.36 בדף רישום של דירה מספר 166/83 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת חב' קל-אל נכסים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1051 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 2171/1999/0003, בגין חוזה (יחידה 13א' בקומה 4 אגף B).

4.37 בדף רישום של דירה מספר 166/54 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1053 מיום 18/07/2004 בסך 898,000.00 ש"ח בתנאי שטר מקורי 2225/1999/0000 בגין התחייבות לרישום משכנתא למכון תמר בע"מ.

4.38 בדף רישום של דירה מספר 166/55 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת קופת תגמולים לעובדי האוניברסיטה בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1054 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 3087/1999/0001, בגין חוזה יחידות מס' 5A 5B קומה 3 אגף B.

4.39 בדף רישום של דירה מספר 166/6 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

לטובת שנהבים השקעות בע"מ, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1055 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 3087/1999/0002, בגין הסכם יחידה מס' 1, 2, 3 אגף A.



4.40 בדף רישום של דירה מספר 166/22 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בינרון נכסים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1056 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 3087/1999/0003, בגין חוזה יחידה מס' 15 קומה ג משרדים באגף A.

4.41 בדף רישום של דירה מספר 166/22 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת רוני בר און ושות' עו"ד, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1057 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 3087/1999/0004, בגין חוזה יחידה מס' A15 קומה ג משרדים באגף A.

4.42 בדף רישום של דירה מספר 166/49 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת ג.נ. אלקטרוניקה (גיוורא שור) בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1058 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 3087/1999/0005, בגין חוזה יחידה מס' 6 (רמפה) קומה ב אגף B.

4.43 בדף רישום של דירה מספר 166/17 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

לטובת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1059 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 3677/1999/0000, בגין חוזה יחידה מס' A1 בקומה 02 באגף A.

4.44 בדף רישום של כל דירה ודירה ושל הרכוש המשותף יש לרשום הערה, כדלקמן:

הערה לפי תקנה 27 וסעיף 126 לחוק לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1060 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 4434/1999/0000.

4.45 בדף רישום של דירה מספר 166/63 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת שירזי מריאנה ולטובת שירזי מנחם, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1064 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 9184/1999/0001, בגין חוזה.

4.46 בדף רישום של דירה מספר 166/41 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1069 מיום 18/07/2004 בסך 420,000.00 ש"ח בתנאי שטר מקורי 9198/1999/0005 בגין התחייבות לרישום משכנתא ליוסי נבון נכסים בע"מ.

4.47 בדף רישום של דירות מספר 166/61 ו-166/62 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת א.א.א.ט. יזמות ונכסים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1071 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 11154/1999/0001, בגין חוזה יחידה 13 קומה 3 אגף B.

4.48 בדף רישום של דירה מספר 166/25 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ חברה 520000522, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1072 מיום 18/07/2004 ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 11543/1999/0001 בגין התחייבות לרישום משכנתא למרינט איט מיכון בע"מ.



4.49 בדף רישום של דירה מספר 166/78 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת מגנט נכסים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1073 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 14490/1999/0001, בגין חוזה יחידה מס' 6 קומה 5 אגף B.

4.50 בדף רישום של דירה מספר 166/9 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת ירוני נכסים בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1074 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 14490/1999/0002, בגין חוזה יחידה מס' 8 קומה 00 אגף B.

4.51 בדף רישום של דירה מספר 166/98 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ חברה 520017872, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1075 מיום 18/07/2004 בסך 300,000.00 ש"ח בתנאי שטר מקורי 15693/1999/0001 בגין התחייבות לרישום משכנתא למקסימום רפי.

4.52 בדף רישום של דירה מספר 166/74 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת חשבשבת ייצור 1988 בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1077 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 567/2000/0001, בגין חוזה (דירה 14).

4.53 בדף רישום של דירה מספר 166/31 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת לי-שן בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1078 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 581/2000/0001, בגין חוזה (יחידה 15 B).

4.54 בדף רישום של דירה מספר 166/52 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת קלארק אדיסון סקויריטיו בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1082 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10463/2000/0001, בגין חוזה (יחידה B13).

4.55 בדף רישום של דירה מספר 166/11 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת כתר דוד סטקיה בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1083 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 14731/2000/0001, בגין חוזה יחידה מס' 10 אגף C.

4.56 בדף רישום של דירה מספר 166/34 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת א.ע. בן-דוד חשבונאות יזום ויעוץ כלכלי בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1084 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 16243/2000/0002, בגין הסכם יחידה A1.

4.57 בדף רישום של דירה מספר 166/47 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת דורוי - סאלם משרד עו"ד, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1087 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 12787/2001/0001, בגין חוזה (יחידה מס' A5 אגף B קומה 2).



4.58 בדף רישום של דירה מספר 166/12 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת אורית תורין השקעות ונכסים (2002) בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1091 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 7370/2002/0001, בגין חוזה (יחידה מס' 13 באגף C).

הערת אזהרה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ חברה 520014754, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1092 מיום 18/07/2004 בסך 1,010,000.00 ש"ח בתנאי שטר מקורי 7470/2002/0001 בגין התחייבות לרישום משכנתא לאורית תורין השקעות ונכסים (2002) בע"מ.

4.59 בדף רישום של דירה מספר 166/35 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בית יצחק בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1093 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 10918/2002/0002, בגין הסכם יחידה B1.

4.60 בדף רישום של דירה מספר 166/66 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת אל. איי אף נכסים והשקעות בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1094 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 16234/2002/0001, בגין הסכם A5 אגף B קומה 4.

4.61 בדף רישום של דירה מספר 166/29 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת א.ע. בן דוד חשבונאות ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1096 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 17643/2002/0001, בגין חוזה (יחידה 3A קומה 3 אגף A).

4.62 בדף רישום של דירה מספר 166/69 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת ר.א. גרין בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1099 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 18873/2002/0003, בגין הסכם יחידה שבע A1.

הערת אזהרה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ חברה 520014754, כפי שנרשמה בשטר מס' 013465/1098 מיום 18/07/2004 ללא הגבלת סכום בתנאי שטר מקורי 18873/2002/0004 בגין התחייבות לרישום משכנתא לר.א. גרין בע"מ.

4.63 בדף רישום של דירה מספר 166/10 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת יחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1100 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 1937/2003/0004, בגין הסכם (אגף C יחידה מס' 9).



4.64 בדף רישום של דירה מספר 166/8 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת רפא נא בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013465/1109 מיום 18/07/2004 בתנאי שטר מקורי 9235/2004/0002, בגין חוזה יחידות 6,7 קומת קרקע אגף B.

4.65 בדף רישום של דירה מספר 166/73 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת יקירביץ אלעזר וברונו שרה, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 014004/0002 מיום 25/07/2004, בגין חוזה (יחידה מס' 5).

4.66 בדף רישום של דירה מספר 166/70 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת עזרא משה, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 015714/0004 מיום 17/08/2004, בגין הסכם.

4.67 בדף רישום של דירה מספר 166/5 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

לטובת שי שיק בע"מ כפי שנרשמה בשטר מס' 021806/0001 מיום 24/11/2004, בגין חוזה.

לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ חברה 520022856, כפי שנרשמה בשטר מס' 021806/0002 מיום 24/11/2004, בסך 942,360.00 ₪ בגין התחייבות לרישום משכנתא לשי - שיק חברה ליעוץ.

4.68 בדף רישום של דירה מספר 166/44 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת ברשישט זיק יצחק וברשישט אילנה, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 022910/0001 מיום 08/12/2004, בגין הסכם.

4.69 בדף רישום של דירה מספר 166/84 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת אילן מורן רו"ח חברה 512228909, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 008982/0001 מיום 11/05/2005, בגין הסכם (יחידה 14 אגף B).

4.70 בדף רישום של דירה מספר 166/85 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת דותרה ירושלים בע"מ חברה 513021758, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 016161/0001 מיום 22/08/2005, בגין הסכם (יחידה מס' 14 אגף B).

הערת אזהרה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ חברה 520018649, כפי שנרשמה בשטר מס' 017711/0001 מיום 12/09/2005 ללא הגבלת סכום בגין התחייבות לרישום משכנתא לדותרה ירושלים בע"מ.

4.71 בדף רישום של דירה מספר 166/10 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078, כפי שנרשמה בשטר מס' 019613/0001 מיום 10/10/2005 ללא הגבלת סכום בגין התחייבות לרישום משכנתא ליחזקאל צדקיהו נכסים והשקעות בע"מ.



4.72 בדף רישום של דירה מספר 166/53 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת באדר ושות' עו"ד חברה 512176678, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 025172/0001 מיום 28/12/2005, בגין חוזה יחידה B 14 אגף B.

4.73 בדף רישום של דירה מספר 166/65 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת מירמן אריה ת.ז. 64623796 ומירמן בלה ת.ז. 65346553, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 002034/0001 מיום 24/01/2006, בגין תוספת לחוזה (יחידה מס' ב' מחסן).

4.74 בדף רישום של דירה מספר 166/42 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078, כפי שנרשמה בשטר מס' 006572/0001 מיום 22/03/2006 ללא הגבלת סכום בגין התחייבות לרישום משכנתא לא.ע. בן-דוד חשבונאות ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ.

4.75 בדף רישום של דירה מספר 166/33 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078, כפי שנרשמה בשטר מס' 009186/0001 מיום 09/05/2006 ללא הגבלת סכום בגין התחייבות לרישום משכנתא לא.ע. בן דוד חשבונאות ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ.

4.76 בדף רישום של דירה מספר 166/80 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078, כפי שנרשמה בשטר מס' 011422/0001 מיום 05/06/2007 בסך 1,209,000.00 ₪ בגין התחייבות לרישום משכנתא לרוקאטרה השקעות בע"מ.

4.77 בדף רישום של דירה מספר 166/68 יש לרשום הערה, כדלקמן:

הערה לפי סעיף 11 א (2)(1) לפקודת המסים לטובת משרד מע"מ תל-אביב, כפי שנרשמה בשטר מס' 013105/0001 מיום 18/06/2007 בסך 58,999.00 ₪ המתייחסת ללוי אבינועם.

4.78 בדף רישום של דירה מספר 166/7 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

לטובת א.ר.מ.א נכסים בע"מ חברה 513949537, כפי שנרשמה בשטר מס' 018508/0001 מיום 20/08/2007, בגין הסכם.

לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078, ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא לא.ר.מ.א. נכסים בע"מ, כפי שנרשמה בשטר מס' 019591/0001 מיום 04/09/2007.

4.79 בדף רישום של דירה מספר 166/79 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת ש.ל.פ. שותפות בנכסים בע"מ חברה 514016856, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 029032/0002 מיום 23/12/2007, בגין הסכם יחידה מס' 66 אגף B.

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, חברה 520018078, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 029032/0003 מיום 23/12/2007 בסך 830,000 ₪ בגין התחייבות לרישום משכנתא לש.ל.פ. שותפות בנכסים בע"מ.



4.80 בדף רישום של דירה מספר 166/9 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק ירושלים בע"מ, חברה 520025636, כפי שנרשמה בתנאי שטר 004947/0001 מיום 26/2/2008 בסך של 400,000 ₪ בגין התחייבות לרישום משכנתא לירוני נכסים בע"מ.

4.81 בדף רישום של דירה מספר 166/23 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת מוטיב מקורי בע"מ, חברה 513921023, כפי שנרשמה בתנאי שטר 006873/0001 מיום 20/3/2008, בגין הסכם.

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 008151/0001 מיום 7/4/2008, ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא למטיב מקורי בע"מ.

4.82 בדף רישום של דירה מספר 166/80 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת רוקאטרה השקעות בע"מ חברה 513963892, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 015182/0002 מיום 7/7/2008, בגין הסכם (יחידה מס' 7 אגף B).

4.83 בדף רישום של דירה מספר 166/18 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק הפועלים בע"מ, חברה 520000118, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 021663/0001 מיום 21/9/2008 בסך של 800,000 ש"ח, בגין התחייבות לרישום משכנתא לפנחסי אדמון.

4.84 בדף רישום של דירה מספר 166/6 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק הפועלים בע"מ, חברה 520000118, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 000441/0001 מיום 6/1/2009 ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא לשנחבים השקעות בע"מ.

4.85 בדף רישום של דירה מספר 166/34 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078, כפי שנרשמה בשטר מס' 011411/0001 מיום 1/6/2009 ללא הגבלת סכום בגין התחייבות לרישום משכנתא לא.ע. בן-דוד חשבוונאות ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ.

4.86 בדף רישום של דירה מספר 166/11 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק הפועלים בע"מ, חברה 520000118, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 012013/0001 מיום 8/6/2009 ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא לכתר דוד סטקיה בע"מ.

4.87 בדף רישום של דירה מספר 166/29 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק הפועלים בע"מ, חברה 520000118, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 022723/0002 מיום 21/10/2009 ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא לא.ע. בן דוד חשבוונאות ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ, בגין יחידה 3.



4.88 בדף רישום של דירות מספר 166/1, 166/2, 166/13, 166/80, 166/21, 166/45, 166/46, 166/60, 166/75, 166/77, 166/86, 166/87, 166/88, 166/89, 166/90, 166/91 ו-166/92 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת דנקנר יצחק ת.ז. 02746535 ונישו בע"מ חברה 513817130 כפי שנרשמה בתנאי שטר 028366/0001 מיום 20/12/2009, בגין הסכם.

הערת אזהרה לטובת דנקנר יצחק ת.ז. 02746535 ונישו בע"מ חברה 513817130 ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא, כפי שנרשמה בתנאי שטר 028366/0002 מיום 20/12/2009.

4.89 בדף רישום של דירה מספר 166/72 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ חברה 520024647, כפי שנרשמה בשטר מס' 007132/0001 מיום 17/3/2010 ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא לחברת אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ.

4.90 בדף רישום של דירות מספר 166/28 ו-166/71 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת חברת י. אלבוים- יזמות ונכסים בע"מ חברה 512669862, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 024121/0001 מיום 19/10/2010, יחידה מס' 2 בקומה 3 ויחידה מס' B7 בקומה 4, שם המתחייב: כלכלית ירושלים בע"מ, מהות ההתחייבות: הסכם.

4.91 בדף רישום של דירה מספר 166/86 יש לרשום הערה, כדלקמן:

הערה על אי התאמה לפי תקנה 29, כפי שנרשמה על ידי עיריית ירושלים בתנאי שטר מס' 00919/0001 מיום 10/1/2011, תיק ב"מ 10/5307.000 מיום 5/1/2011 בגין תת חלקה 86.

4.92 בדף רישום של דירות מספר 166/1, 166/2, 166/13, 166/20, 166/21, 166/45, 166/46, 166/60, 166/75, 166/77, 166/86, 166/87, 166/88, 166/89, 166/90, 166/91 ו-166/92 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ח.פ. 520029083 ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא לנישו בע"מ ודנקנר יצחק, כפי שנרשמה בתנאי שטר 011008/0001 מיום 11/05/2011.

4.93 בדף רישום של דירה מספר 166/43 יש לרשום הערות אזהרה, כדלקמן:

הערת אזהרה לטובת מגן שלום בע"מ חברה 514302975, כפי שנרשמה בתנאי שטר מס' 013661/0001 מיום 23/6/2011, בגין הסכם (יחידות 1,2,3,15,16 בנין A).

הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, בגין התחייבות לרישום משכנתא למגן שלום בע"מ, כפי שנרשמה בתנאי שטר 015187/0001 מיום 30/6/2011.



4.94 בדף רישום של דירות מספר 166/60, 166/46, 166/45, 166/21, 166/20, 166/13, 166/2, 166/1, 166/87, 166/88, 166/89, 166/90, 166/91, 166/92 יש לרשום הערות
אזכרה, כדלקמן:

הערת אזכרה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ חברה 520029083 ללא הגבלת סכום,
בגין התחייבות לרישום משכנתא לדנקר יצחק, כפי שנרשמה בתנאי שטר 027288/0001 מיום
5/12/2011

4.95 זיקת הנאה

על על חלקות המשנה ועל חלקת הרכוש המשותף תירשם: זיקת הנאה חלקה כפופה, בהתאם
לסעיף 9 (ז) לתקנון תבי"ע מסי 1346 ג' השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים ורודים הם
מבואות משותפות, לטובת: הציבור, לפי שטר 013465/0007 מיום 18/7/2004.

5 על חלקת הרכוש המשותף תירשם הערה:

"רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)1)
לתקנות המקרקעין [ניהול ורישום], התשע"ב-2011."

6 תקנון

בדף רישום של כל דירה ודירה ושל הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוטכס".

7 נציגות

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66(א) לחוק ובהתאם להמלצת המבקשים הנני ממנה את בית השנהב
שירותי ניהול בע"מ ח.פ. 512616590, לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי
התקנון.

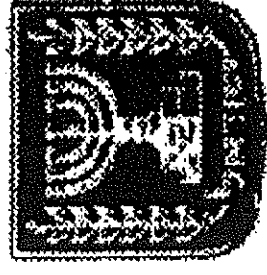
צו רישום זה ניתן בירושלים

ביום 8 חודש יוני תשע"ב

ביום 20 חודש יוני 2012



שלומי חייזר, עו"ד
מפקח בכיר על רישום המקרקעין



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנערך בשלמותו כיום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקת במשרד המשפטים.

על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

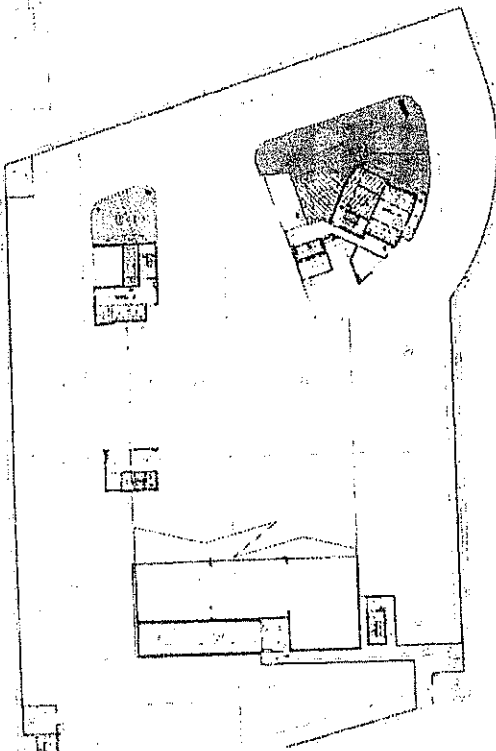
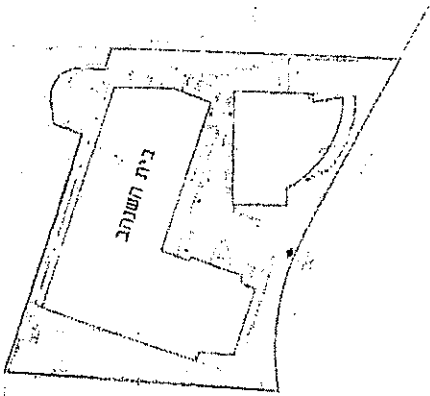
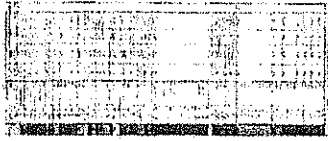
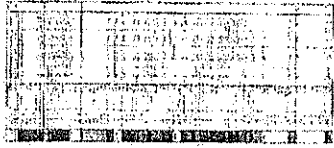
Ministry_of_Justice

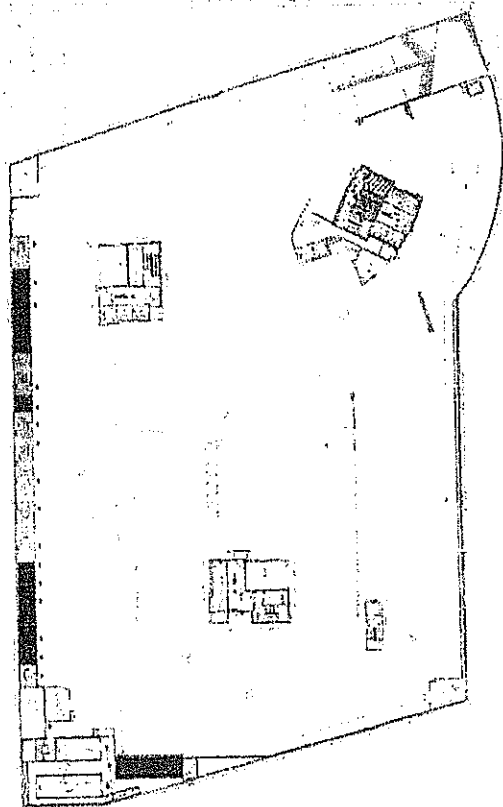
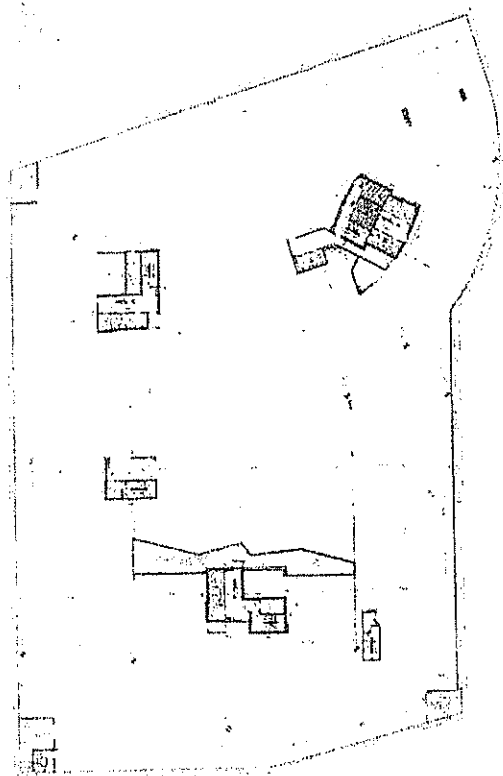
18 Nov 2019 11:52:12 -08:00

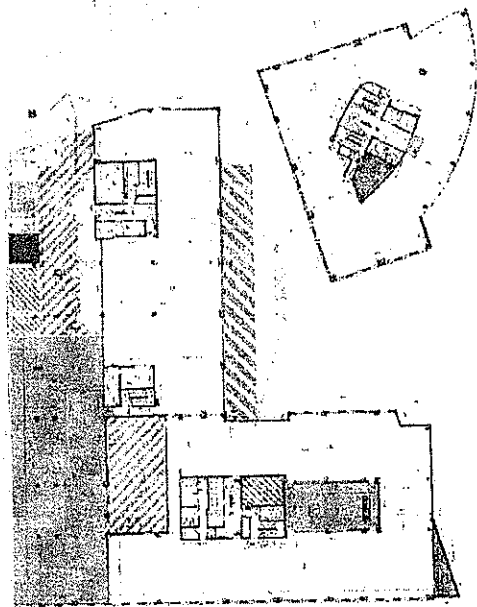
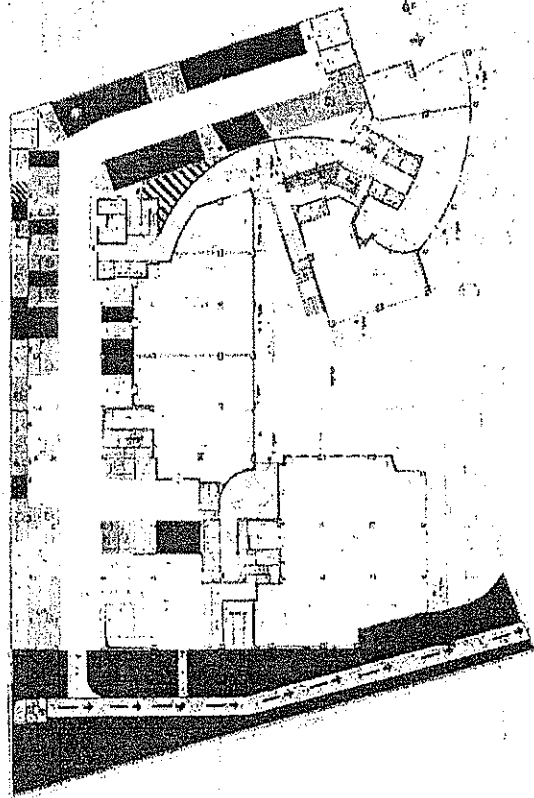
ddddd

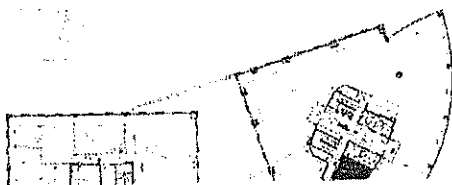
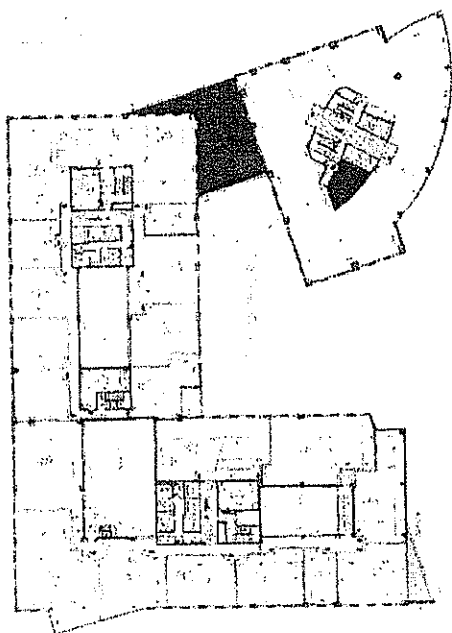
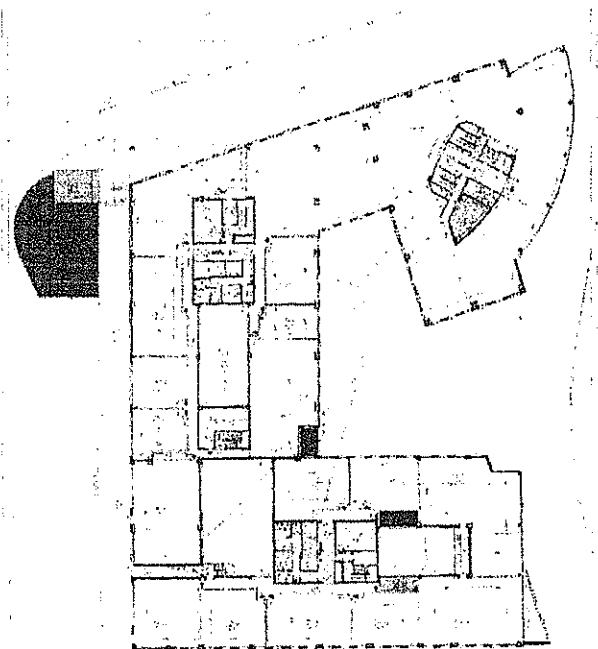
00000000

השרות לביטחון פנים

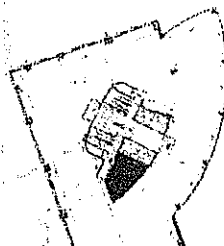
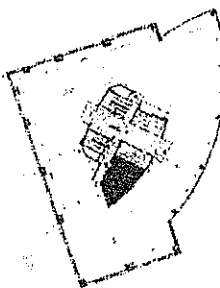
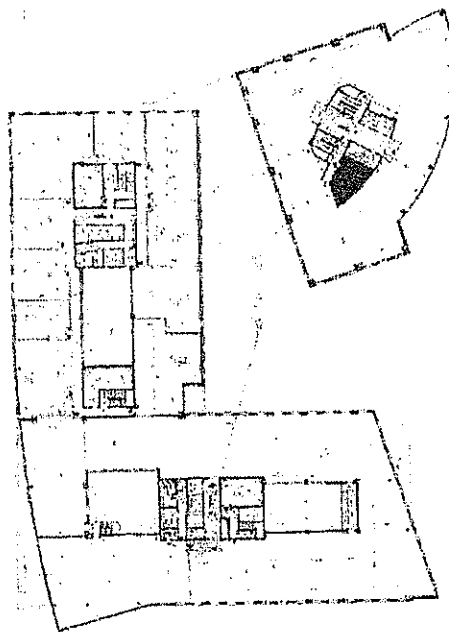
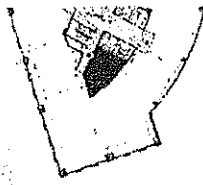
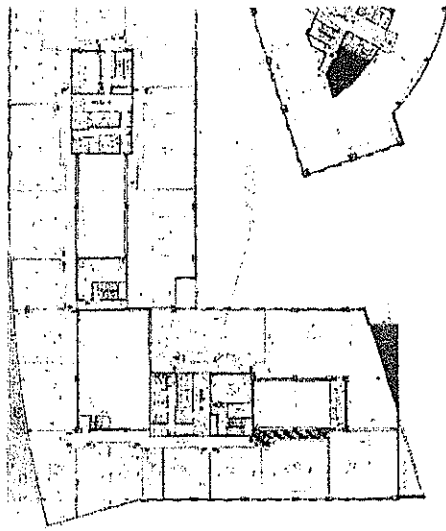


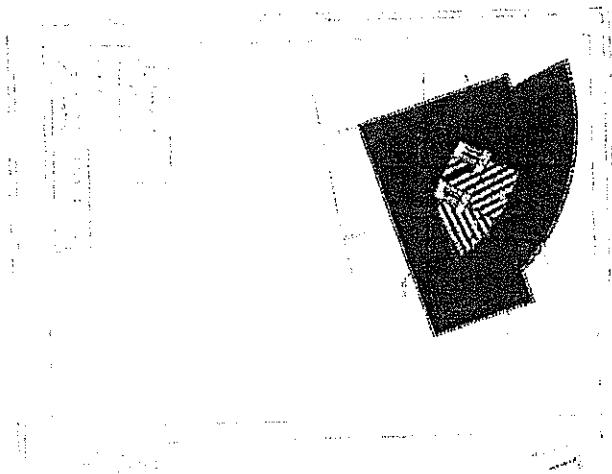
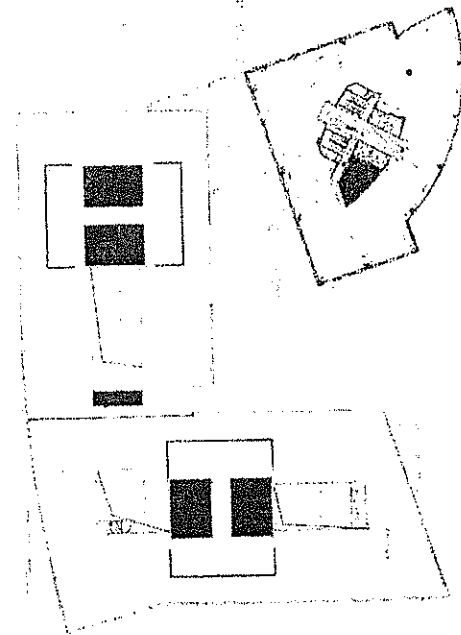
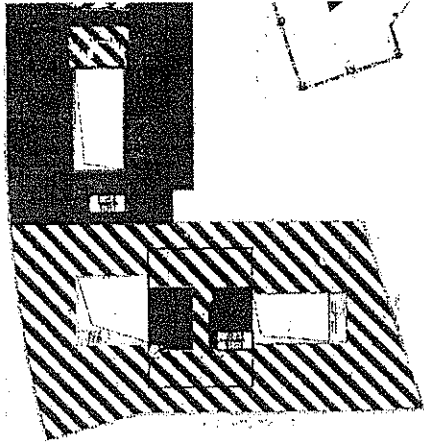


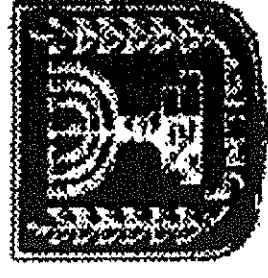




1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100







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

על ההתום

Ministry_of_Justice

19 Nov 2019 11:52:17 -0800

ddddd

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

סדר יום לועדה מתאריך - 04/08/2024 - כט תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/16
מספר בקשה	2023/0155.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים ומרפסות לדירות קיימות ותוספת של קומה וחצי במסגרת תמ"א 38-1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ש. בן טובים נכסים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל נאור (נהרי נאור אדר") אמיר
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יהודה אלחריזי 30 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	58	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
30038ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0155.00 יהודה אלחריזי 30 – תמ"א 38/1

גוש: 30038

חלקה: 58

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות ו- 6 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ובהן 2 יח"ד.

סה"כ 4.5 קומות ו- 8 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. מוצע מעלית פנימית ע"ח שטחי דירות קיימות.

קומה קרקע – מפלס +0.00 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, חניה עלית ופיתוח שטח.

קומה א' – מפלס +3.30 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' מפלס +6.60 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסת זיז מוצעת.

קומה ג' מפלס +9.90 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות בדופלקס ומרפסות גג.

קומה ד' מפלס +13.20 – מוצעת קומה חלקית ובה המשך דירות דופלקס ומרפסות גג.

קומת גג מפלס +16.80 – מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים.

היתר בניה מקורי: לא קיים – מועד הקמת המבנה שנות ה- 30 של המאה שעברה עפ"י תיק תיעוד.

היתרי בניה נוספים: לא נמצאו היתרים נוספים.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמייעדת את החלקה למגורים. לפי תכנית 9988, אזור מגורים א'.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת זלצמן אפרים בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך

המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומה ד' מוצעת קומה חלקית בדירות דופלקס המשך לדירות בקומה ג' סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי קיימת חריגה בשטח המוצע, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הוכחה ועמידה בסך השטחים המותרים. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – מוצע דופלקס המשך לדירות בקומה מתחת – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד סה"כ בדופלקס. קומת גג: מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים. יש להציג גישה לגג. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית צידית בתוך קו בנין תמ"א 38 בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית צידית בחריגה מקו בנין תמ"א 38 – לא ניתן לאשר, יש לצמצם מרפסות לתוך קו בנין תמ"א 38.	28/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
---	-------------------	---

מרפסות גג – לא ניתן לאשר מרפסות גג בחריגה מקו בנין יש לצמצם עד לקו בנין. שאר מרפסות גג מוצעות אין מניעה לאשר . לחשב מרפסות זיז מקורות (קומה א') כשטח עיקרי. תברואה יש להציע מתקני אשפה בהתאם להוראות תכנית 9988, בתחומי החלקה המותרים ובתיאום עם אגף תברואה ובכפוף לאישורם. יש להציג פתרון תברואה בהתאם לדרישת תברואה ובהתאם להוראות 9988. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתחום שטח החלקה ולא ע"ג החזית. יש להציע מיקום לתשתיות שאינו נצפה מהרחוב ושאינו "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' - יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. יש להציג פריסת גדרות . יש להציג תכנון פיתוח שטח בצבע כמקובל. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון מי נגר - 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות למרפסות המוצעות בחזית מערבית מחוץ לקו בנין. התקרבות בינוי ממ"דים ומיקום פתחי הממ"דים לחלקת מתנגדים.		
--	--	--

התנגדות מרפסות גג מעל לממ"דים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 2 יח"ד עם מק"ח אחד – שימור. שימור: לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – בכפוף לאישור הסדרי תנועה. תנאים הבאים לטופס 4: 1. יש להתחבר למפלסים הקיימים ברחוב על סמך תנועה מאושרת ו לוודא ניקוז המים מהמגרש. 2. יש לפרק המסומן בצהוב ולבנות קירות בגבולות חלקה חוקיים. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים.	06/02/2024	חוות דעת תכנונית

תנאי להיתר - יש להגיש ערבות לשימור העצים על סך 45,000 ₪ חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 06.12.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת ממ"דים למבנה קיים – מחוץ לקו בניין. הוספת 2 יח"ד על 6 יח"ד שקימות בבניין . הוספת 1.5 קומות על 3 קומות הקיימות. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קדמי חזית דרומית – 3 מ'. צידי חזית מזרחית – 2 מ' צידי חזית מערבית – 2 מ' אחורי חזית צפונית – 3 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודות ממ"דים – פורסמה הקלה, ומרפסות זיז בחזית מערבית. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך תחום קו בניין – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר לעניין תכנון מוצע: התכנון המוצע חורג מתכנית מתאר 9988 בנושאים הבאים: הבקשה חורגת בחצי קומה מהמאוסר בתכנית מתאר 9988 וחורגת מאחוזי הבנייה. מדובר בחריגה מינורית לטובת חיזוק המבנה. מקובל.		
---	--	--

קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038 – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית בדירות דופלקס המשך לדירות בקומה ג' סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי קיימת חריגה בשטח המוצע, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הוכחה ועמידה בסך השטחים המותרים. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירת...בשטח כל יח"ד נוספת" – מוצע דופלקס המשך לדירות בקומה מתחת – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד סה"כ בדופלקס. קומת גג: מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים.		
--	--	--

יש להציג גישה לגג. מחסנים לא מוצע מחסנים בבקשה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית צידית בתוך קו בניין תמ"א 38 בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית צידית בחריגה מקו בניין תמ"א 38 – לא ניתן לאשר, יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין תמ"א 38. מרפסות גג – לא ניתן לאשר מרפסות גג בחריגה מקו בניין יש לצמצם עד לקו בנין. שאר מרפסות גג מוצעות אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות (קומה א') כשטח עיקרי. נגישות לא נדרש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 4 יח"ד. תברואה יש להציע מתקני אשפה בהתאם להוראות תכנית 9988, בתחומי החלקה המותרים ובתיאום עם אגף תברואה ובכפוף לאישורם. יש להציג פתרון תברואה בהתאם לדרישת תברואה ובהתאם להוראות 9988.		
--	--	--

פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתחום שטח החלקה ולא ע"ג החזית. יש להציע מיקום לתשתיות שאינו נצפה מהרחוב ושאינו "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' - יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. יש להציג פריסת גדרות . יש להציג תכנון פיתוח שטח בצבע כמקובל. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון מי נגר - 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות למרפסות המוצעות בחזית מערבית מחוץ לקו בנין. התקרבות בינוי ממ"דים ומיקום פתחי הממ"דים לחלקת מתנגדים. התנגדות מרפסות גג מעל לממ"דים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 2 יח"ד עם מק"ח אחד – שימור. שימור: לאשר את הבקשה בתנאים.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – בכפוף לאישור הסדרי תנועה. תנאים הבאים לטופס 4: 1. יש להתחבר למפלסים הקיימים ברחוב על סמך תנועה מאושרת ולוודא ניקוז המים מהמגרש. 2. יש לפרק המסומן בצהוב ולבנות קירות בגבולות חלקה חוקיים. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 06.12.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת ממ"דים למבנה קיים – מחוץ לקו בניין. הוספת 2 יח"ד על 6 יח"ד שקימות בבניין. הוספת 1.5 קומות על 3 קומות הקיימות. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קדמי חזית דרומית – 3 מ'. צידי חזית מזרחית – 2 מ'. צידי חזית מערבית – 2 מ'. אחורי חזית צפונית – 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודות ממ"דים – פורסמה הקלה, ומרפסות זיז בחזית מערבית.		
---	--	--

מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך תחום קו בניין – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר לעניין תכנון מוצע: התכנון המוצע חורג מתכנית מתאר 9988 בנושאים הבאים: הבקשה חורגת בחצי קומה מהמאוסר בתכנית מתאר 9988 וחורגת מאחוזי הבנייה. מדובר בחריגה מינורית לטובת חיזוק המבנה. מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית בדירות דופלקס המשך לדירות בקומה ג' סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי קיימת חריגה בשטח המוצע, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הוכחה ועמידה בסך השטחים המותרים. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירת...בשטח כל יח"ד נוספת" – מוצע דופלקס המשך לדירות בקומה מתחת –		
---	--	--

אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד סה"כ בדופלקס. קומת גג: מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים. יש להציג גישה לגג. מחסנים לא מוצע מחסנים בבקשה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית צידית בתוך קו בניין תמ"א 38 בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית צידית בחריגה מקו בניין תמ"א 38 – לא ניתן לאשר, יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין תמ"א 38. מרפסות גג – לא ניתן לאשר מרפסות גג בחריגה מקו בניין יש לצמצם עד לקו בנין. שאר מרפסות גג מוצעות אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות (קומה א') כשטח עיקרי.		
--	--	--

נגישות לא נדרש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 4 יח"ד. תברואה יש להציע מתקני אשפה בהתאם להוראות תכנית 9988, בתחומי החלקה המותרים ובתיאום עם אגף תברואה ובכפוף לאישורם. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתחום שטח החלקה ולא ע"ג החזית. יש להציע מיקום לתשתיות שאינן נצפה מהרחוב ושאין "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' - יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. יש להציג פריסת גדרות . יש להציג תכנון פיתוח שטח בצבע כמקובל. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון מי נגר - 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות למרפסות המוצעות בחזית מערבית מחוץ לקו בנין. התקרבות בינוי ממ"דים ומיקום פתחי הממ"דים לחלקת מתנגדים. התנגדות מרפסות גג מעל לממ"דים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים		
--	--	--

חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית בדירות דופלקס המשך לדירות בקומה ג' סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי קיימת חריגה בשטח המוצע, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הוכחה ועמידה בסך השטחים המותרים. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – מוצע דופלקס המשך לדירות בקומה מתחת – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד סה"כ בדופלקס. קומת גג: מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים. יש להציג גישה לגג. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית צידית בתוך קו בניין תמ"א 38 בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית צידית בחריגה מקו בניין תמ"א 38 – לא ניתן לאשר, יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין תמ"א 38.	
---	--

מרפסות גג – לא ניתן לאשר מרפסות גג בחריגה מקו בנין יש לצמצם עד לקו בנין. שאר מרפסות גג מוצעות אין מניעה לאשר . לחשב מרפסות זיז מקורות (קומה א') כשטח עיקרי. תברואה יש להציע מתקני אשפה בהתאם להוראות תכנית 9988, בתחומי החלקה המותרים ובתיאום עם אגף תברואה ובכפוף לאישורם. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתחום שטח החלקה ולא ע"ג החזית. יש להציע מיקום לתשתיות שאינו נצפה מהרחוב ושאינו "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' - יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. יש להציג פריסת גדרות . יש להציג תכנון פיתוח שטח בצבע כמקובל. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון מי נגר - 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות למרפסות המוצעות בחזית מערבית מחוץ לקו בנין. התקרבות בינוי ממ"דים ומיקום פתחי הממ"דים לחלקת מתנגדים. התנגדות מרפסות גג מעל לממ"דים.		
--	--	--

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
ח"ד אגף רישוי ח"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 2 יח"ד עם מק"ח אחד – שימור. שימור: לאשר את הבקשה בתנאים. ח"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – בכפוף לאישור הסדרי תנועה. תנאים הבאים לטופס 4: 1. יש להתחבר למפלסים הקיימים ברחוב על סמך תנועה מאושרת ולוודא ניקוז המים מהמגרש. 2. יש לפרק המסומן בצהוב ולבנות קירות בגבולות חלקה חוקיים. ח"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. ח"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 06.12.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת ממ"דים למבנה קיים – מחוץ לקו בניין. הוספת 2 יח"ד על 6 יח"ד שקימות בבניין. הוספת 1.5 קומות על 3 קומות הקיימות.	09/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קדמי חזית דרומית – 3 מ'.

צידי חזית מזרחית – 2 מ'

צידי חזית מערבית – 2 מ'

אחורי חזית צפונית – 3 מ'

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודות ממ"דים – פורסמה הקלה, ומרפסות זיז בחזית מערבית.

מעלית

מוצעת מעלית פנימית בתוך תחום קו בניין – אין מניעה
לאשר.

חו"ד תכנון עיר לעניין תכנון מוצע:

התכנון המוצע חורג מתכנית מתאר 9988 בנושאים הבאים:

הבקשה חורגת בחצי קומה מהמאוסר בתכנית מתאר 9988
וחורגת מאחוזי הבנייה. מדובר בחריגה מינורית לטובת
חיזוק המבנה. מקובל.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל
הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38
ותוכנית 100038 – אין מניעה לאשר.

קומות חדשות

קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור
האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה
שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית בדירות דופלקס המשך לדירות בקומה ג' סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי קיימת חריגה בשטח המוצע, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הוכחה ועמידה בסך השטחים המותרים. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – מוצע דופלקס המשך לדירות בקומה מתחת – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד סה"כ בדופלקס. קומת גג: מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים. יש להציג גישה לגג. מחסנים לא מוצע מחסנים בבקשה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית צידית בתוך קו בנין תמ"א 38 בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' - אין מניעה לאשר.		
--	--	--

מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית צידית בחריגה מקו בניין תמ"א 38 – לא ניתן לאשר, יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין תמ"א 38. מרפסות גג – לא ניתן לאשר מרפסות גג בחריגה מקו בניין יש לצמצם עד לקו בניין. שאר מרפסות גג מוצעות אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות (קומה א') כשטח עיקרי. נגישות לא נדרש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 4 יח"ד. תברואה יש להציע מתקני אשפה בהתאם להוראות תכנית 9988, בתחומי החלקה המותרים ובתיאום עם אגף תברואה ובכפוף לאישורם. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתחום שטח החלקה ולא ע"ג החזית. יש להציע מיקום לתשתיות שאינם נצפה מהרחוב ושאינם "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' - יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. יש להציג פריסת גדרות. יש להציג תכנון פיתוח שטח בצבע כמקובל. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון מי נגר - 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות.		
--	--	--

להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות למרפסות המוצעות בחזית מערבית מחוץ לקו בנין. התקרבות בינוי ממ"דים ומיקום פתחי הממ"דים לחלקת מתנגדים. התנגדות מרפסות גג מעל לממ"דים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים ח"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית בדירות דופלקס המשך לדירות בקומה ג' סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי קיימת חריגה בשטח המוצע, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הוכחה ועמידה בסך השטחים המותרים. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – מוצע דופלקס המשך לדירות בקומה מתחת – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד סה"כ בדופלקס. קומת גג: מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים.		
--	--	--

יש להציג גישה לגג. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית צידית בתוך קו בניין תמ"א 38 בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית צידית בחריגה מקו בניין תמ"א 38 - לא ניתן לאשר, יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין תמ"א 38. מרפסות גג - לא ניתן לאשר מרפסות גג בחריגה מקו בניין יש לצמצם עד לקו בניין. שאר מרפסות גג מוצעות אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות (קומה א') כשטח עיקרי. תברואה יש להציע מתקני אשפה בהתאם להוראות תכנית 9988, בתחומי החלקה המותרים ובתיאום עם אגף תברואה ובכפוף לאישורם. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתחום שטח החלקה ולא ע"ג החזית. יש להציע מיקום לתשתיות שאינו נצפה מהרחוב ושאינו "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' - יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. יש להציג פריסת גדרות. יש להציג תכנון פיתוח שטח בצבע כמקובל. ניקוז מי נגר		
---	--	--

יש להציג פתרון מי נגר - 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות למרפסות המוצעות בחזית מערבית מחוץ לקו בנין. התקרבות בינוי ממ"דים ומיקום פתחי הממ"דים לחלקת מתנגדים. התנגדות מרפסות גג מעל לממ"דים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע:	17/12/2023	חוות דעת תכנונית
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת ממדים למבנה קיים - מחוץ לקו בנין הוספת 2 יח"ד על 6 יח"ד שקימות בבנין הוספת 1.5 קומות על 3 קומות הקיימות	30/05/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	יח"א מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחת מנהל בית המודל.
16	שפ"ע - תנאי להיתר - יש להגיש ערבות לשימור העצים על סך 45,000 ₪

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומה ד' מוצעת קומה חלקית בדירות דופלקס המשך לדירות בקומה ג'

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי קיימת חריגה בשטח המוצע, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הוכחה ועמידה בסך השטחים המותרים.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – מוצע דופלקס המשך לדירות בקומה מתחת – אין מניעה לאשר.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד סה"כ בדופלקס.

קומת גג: מוצע גג שטוח ובו מתקנים טכניים.

יש להציג גישה לגג.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית צידית בתוך קו בניין תמ"א 38 בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' - אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית צידית בחריגה מקו בניין תמ"א 38 - לא ניתן לאשר, יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין תמ"א 38.

מרפסות גג - לא ניתן לאשר מרפסות גג בחריגה מקו בניין יש לצמצם עד לקו בניין.

שאר מרפסות גג מוצעות אין מניעה לאשר.

לחשב מרפסות זיז מקורות (קומה א') כשטח עיקרי.

תברואה

יש להציע מתקני אשפה בהתאם להוראות תכנית 9988, בתחומי החלקה המותרים ובתיאום עם אגף תברואה ובכפוף לאישורם.

יש להציג פתרון תברואה בהתאם לדרישת תברואה ובהתאם להוראות 9988.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתחום שטח החלקה ולא ע"ג החזית. יש להציע מיקום לתשתיות שאינן נצפה מהרחוב ושאין "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' - יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988.

יש להציג פריסת גדרות.

יש להציג תכנון פיתוח שטח בצבע כמקובל.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרון מי נגר - 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038.

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

התנגדות למרפסות המוצעות בחזית מערבית מחוץ לקו בנין.

התקרבות בינוי ממ"דים ומיקום פתחי הממ"דים לחלקת מתנגדים.

התנגדות מרפסות גג מעל לממ"דים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2023/0155.00
מספר

תאריך: 21/06/2023
הגשה 22:16:02

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11742871	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	דונה	שלו

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רחביה	אבן עזרא

מספר בית	דירה	ת.ד.
7	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6508882	donna@mail.huji.ac.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9242407	אבן עזרא 7, ירושלים, 9242407

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דירה בבניין צמוד, ממערב כ-7 מטר בין הבניינים כרגע

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשמירה
☐ בניהול ☐ בניהול

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגדת למרפסות המערביות שחורגות מקו הבניין המערבי, המתוכננות להיבנות כחלק מתמ"א א' לאחריו 30 בכל הקומות. נימוקיי להתנגדות: המיקום היחידי למעלית עתידית בבנייני (אבן עזרא 7) הוא במיקום המזרחי של שטח המגרש שלנו, שגובל בקו המערבי של א' לאחריו 30. אם ייבנו מרפסות מערביות שחורגות מקו בניין כמתוכנן, זה יבטל את האפשרות היחידה שלנו לבנות מעלית, מאחר והמרפסות יהיו צמודות למעלית ואישור עתידי של בניית מעלית בבנייננו ייכשל. לאחר התייעצות עם אדריכלית, הובהר לנו כי אין לנו אפשרות לבנות את המעלית במיקום אחר. המעלית צריכה להיות צמודה לשתי הדירות בכל קומה בבניין, ואינה יכולה להיות בחזית לשימור. ההשלכות לכך שלא נוכל לבנות מעלית בבנייננו הן: א. לא נוכל למצות את זכויותנו למיגון מפני רעידות אדמה כחלק מחיזוק עתידי של הבניין. ב. לא נוכל למצות את זכויותנו להרחבה של הבניין. ג. בנייננו הוגדר כבניין מסוכן על ידי מהנדס, וחיזוק הבניין והגדלתו הכרחי. ללא בניית המעלית חיזוק הבניין לא ייצא לפועל, מה שיגרור סכנה לנו ולבניינים השכנים.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2023/0155.00
מספר

תאריך: 03/07/2023
הגשה: 14:58:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	819581	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	חיים	אלבוך

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רחביה	אבן עזרא

מספר בית	דירה	ת.ד.
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6222557	053-6222557	dror6222557@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90938	ינאי 6 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
24135162	דרור שוסהיים

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	dror6222557@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6222557	053-6222557

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90938	אודם

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מרחק !! של 75 ס"מ

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי משתת ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

רצ"ב התנגדות מפורטת ומצורפת

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2023/0155.00
מספר

תאריך: 03/07/2023
הגשה: 15:10:47

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50321421	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אילה	אלבוך

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רחביה	אבן עזרא

מספר בית	דירה	ח.ד.
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6222557	053-6222557	dror6222557@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90938	ינאי 6 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
24135162	דרור שוטהיים

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	dror6222557@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6222557	053-6222557

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90938	ינאי 6 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המותנגד ☐ בשכירות ☐ מדיני
 ג. מפתח ☐ בהכרזה

נימוקי ההתנגדות

רצ"ב התנגדות מפורטת

דרור שוסהיים - משרד עורכי דין ונוטריון

DROR SCHUSSHEIM - LAW OFFICE & NOTARY

Dror Schussheim, Adv & Notary

דרור שוסהיים, עו"ד ונוטריון

רח' ינאי 6, ירושלים 94181 6 yanai st. Jerusalem

טל: 02-6222557 Tel: 02-6222559 פקס:

דואר אלקטרוני: dror6222557@gmail.com E-mail:

תאריך: י"ד תמוז תשפ"ג
03-07-2023

בס"ד

לכבוד

עיריית ירושלים

מח' הנדסה ותכנון

באן

א.ג.נ..

הנדון: התנגדות להיתר בנייה

תיק מס' 0155.00 / 2023

רח' אלחריזי 30 ירושלים

בשם מרשיי הנדונים מש' אלבוכר חיים ואילה הריני פונה אלייך כדלקמן:

1. מרשיי מתנגדים לתוגנית הבנייה שהוצגה ע"י דיירי הבניין ברח' אלחריזי 30.
2. כבר עתה יודגש כי תוכנית הבנייה חורגת ממתאר קווי התב"ע המאושרת לתמ"א. ניתן לראות זאת היטב בתשריט הבנייה.
3. לא בכדי קווי המתאר של הבניין, צמודים ביותר לדירה של מרשיי ברח' אבן עזרא 5, ולמעשה באם התוכנית תאושר הרי ההבדל בין ביתם ובין התוכנית המוצעת יהיה כ- 75 ס"מ. דבר זה לא יעלה על הדעת.
4. ניתן היה למקם את הממד"ס בחזית הבניין ולהזיז את חדרי הבניין מעט אחורה ובכך לא לפגוע בשכנים שמאחורי הבניין ובטח ובטח לא לחרוג מקווי הבניין והתב"ע.
5. גם אם טענה זו נדחית, ואין שום סיבה שבעולם שהיא תדחה, הרי בוודאי את חלונות הממ"ד יש לשנות תא כיוונם שלא יפלו על ביתם של מרשיי ויתצפתו עליהם, אלא לשנות את חלון הממ"ד לכיוונים הנגדיים, ובכך שגם אם הממ"ד יאושר במקום שהוא מצויין בתשריט וכאמור לעיל מדובר על כ- 75 ס"מ בין הממ"ד לבין המגרש והדירה של מרשיי, הרי לא יוכלו לשבת להם בחלון ולהציץ בכל הנקרה בדרכם בבית מרשיי.

דרור שוסהיים - משרד עורכי דין ונוטריון

DROR SCHUSSHEIM - LAW OFFICE & NOTARY

6. דבר שומה מתרחש בקומה העליונה בה מיקמו מרפסות שממש צופות על פני ביתם של מרשיי והיה ניתן לשנות את מיקום המרפסות בשני צידי הבניין או לפחות את המרפסת הצופה לכיוון ביתם לשנות את מיקומה ובכך לא לאפשר הצצה ישירה לתוך ביתם.
7. דהיינו בגלל הממ"ד שנקבע בחלק האחורי כאשר הוא חורג מגבולות המגרש והתשריט, עוד יוצא חוטא נשכר וגם למעלה הוא בונה מרפסת שצופה על פני ביתם של מרשיי. אין לכך כל הצדקה.
8. לאור כל האמור לעיל, מרשיי דורשים להתנגד בתוקף כנגד תוכנית זו ויש לשנותה.

בכבוד רב,
דרור שוסהיים, עו"ד

יפוי כח כללי

אני הח"מ, חיים אלבוכר ת.ז. 000819581 ו- איילה לליאן אלבוכר ת.ז. 050321421 ממנה בזה את עו"ד דרור שוסהיים, להיות באי-כוחי בבית משפט/הוצאה לפועל /חברות ביטוח/הוצאת כל צו משפטי/ עיון במסמכים / בעניין תעבורה ו/או הגשת התנגדות לעירייה בעניין תוכנית בנייה על בנייה ברח' אלחריזי 30 מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליק הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, לשכת הוצאה לפועל או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי בא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבימה"ש או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. לחוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
9. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.
10. בייפוי כוח זה ניתן לפנות גם למח"ש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

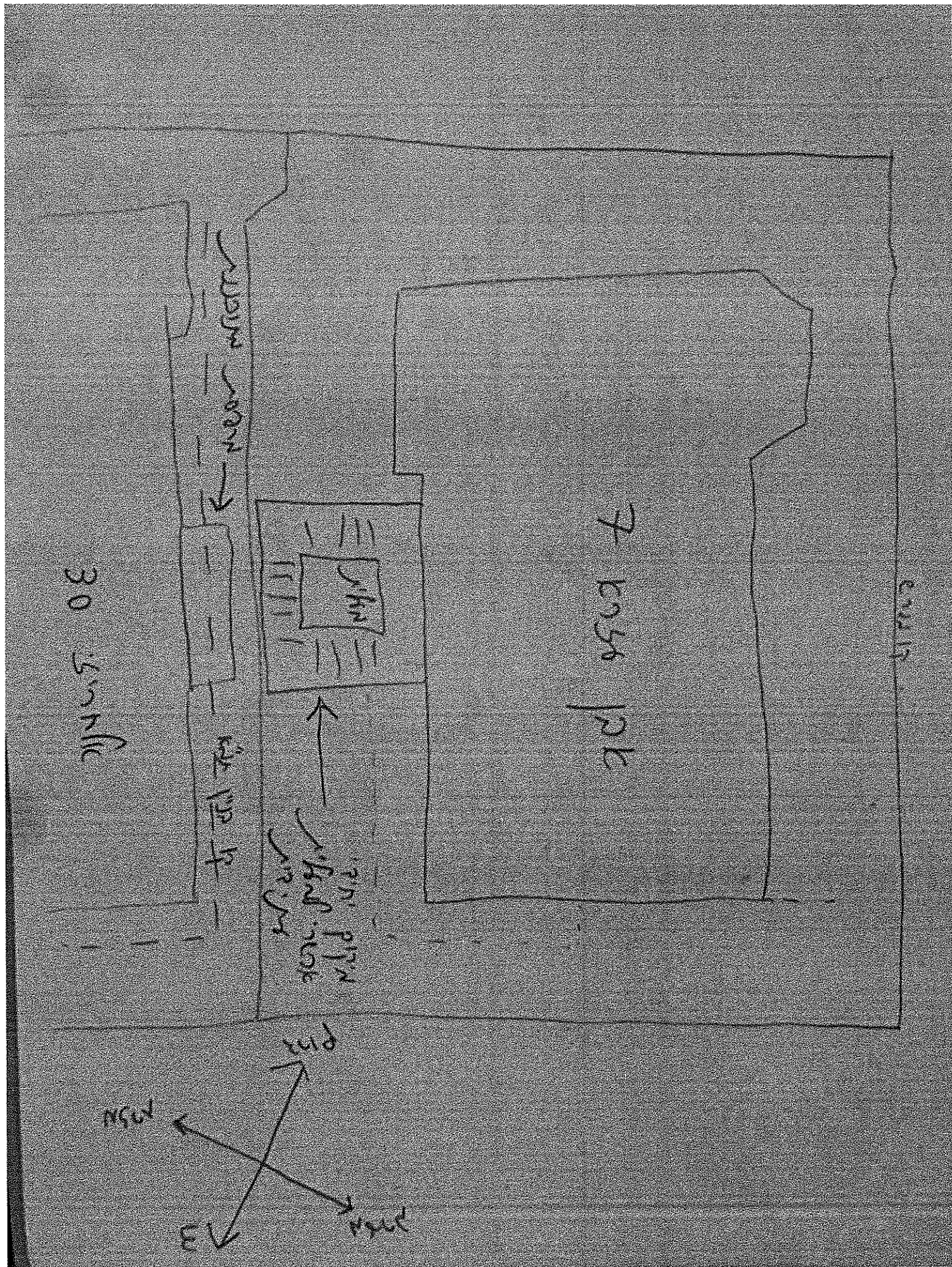
ולראיה באתי על החתום היום

2.7.23

אילנה אלבוכר
אילנה אלבוכר ח"מ
חתימת הלקוח

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

דרור שוסהיים
משרד ד"ר שוסהיים
2093
רח' ירושלים 6
74181
טל: 02-622557



סדר יום לועדה מתאריך - 04/08/2024 - כט תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/16
מספר בקשה	2023/0044.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	מהנדס חסידיים יוסף
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הנריטה סולד 42, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	118	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2305	תחילת תוקף	26/06/1977	1	אזור מגורים 1..	21000

תאור הבקשה

בשכונת קריית מנחם, גוש 30435, חלקה 42, רחוב הנריטה סולד 42 קיים מבנה מגורים מדורג, דו קומתי,

4 דירות, 2 דירות בכל קומה כניסות פרטיות.

בת.ב 1992/388 בשנת 1991, יצא היתר לתוספת שטח – הכשרת חלל תת קרקעי ל-2 מחסנים – לדירה הסמוכה לדירה נשואת הבקשה.

לא נמצא תיק מקור של המבנה.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג בדירת מגורים אחת ל-2 גנ"י. בקומת קרקע מפלס 0.00

כניסה נפרדת כלל כיתת גן .

סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגנים.

הוצגו שינויים פנימיים להתאמה לצורכי הגן.

כל כיתת גן כוללת מטבחון, שירותים, חצר.

הבקשה עברה הליך פרסום

מידע קודם

מתאריך	
10/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות להכעת הוועדה משך זמן השימוש החורג על המקום חלה תכנית 2305 הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 0.00 ל-2 גני ילדים, ברחוב הנרייטה סולד 42, קריית מנחם. בעקבות הליך פינוי בינוי- התחדשות עירונית במתחם קולומביה- נדרש היזם – קרסו נדלן- לפנות 3 גני ילדים קיימים ולמצוא להם מקום חלופי עד להקמת הפרוייקט. משכך, נאלץ לאתר מקום חלופי במסגרת הליך שימוש חורג לאפשר המשך לימודים תקין לילדי הגנים , אולם, הן הורי הילדים טוענים לצפיפות וגישה שאינה נוחה והן התושבים טוענים למטרד. לצורך כך מינה היזם נציג מטעמו לנסות להגיע להבנות מול ההורים והתושבים. חצר: סומנה חצר לשימוש הגנים מפעיל : טרם נקבע כניסה: פרטית ונפרדת ל-2 הגנים

מספר ילדים: טרם נקבע גודל חצר: כ-120 מ"ר שטח המבנה שבשימוש: כ-120.63 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים" לאחר פרסום יש 5 מתנגדים אישור משרד החינוך- לבטיחות-יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 11/11/2022 עד ל- 10/11/2027 העירה הינה שוכרת משנה . אישור תקינות: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון רישיון: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון מתנגדים: לאחר פרסום יש 5 מתנגדים מתוכם : עו"ד המייצג 6 שכנים, המנהל הקהילתי גנים יוסי חביליו- סגן ראש העיר יהודה בן יוסף חבר מועצת העיר טענות המתנגדים: הליך לא תקני כתובת שגויה זכויות בנכס - שכירות משנית – בחוזה השכירות מודגש בס' 3 כי קרסו נדלן משכירים את הדירה לצורך השכרתה בשכירות משנה או בהרשאת שימוש לעיריית ירושלים לשימוש להפעלת גני". רעש בעיית תנועה וחניה- אין תווי חניה אזוריים ירידת ערך דירה		
---	--	--

חסר באישורי גורמים שונים- יוגשו בעת השלמת תנאים להיתר שטח מצומצום ואינו תקני מוטרדים מהתחרדות השכונה ובריחת חילונים השלמת תנאים לבטיחות הילדים טענה על חוסר שקיפות בתהליך וחוסר שיתוף הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2305 תחילת תוקף: 26/06/1977 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן מספר קומות קיימות 2 שטחי בניה	10/07/2024	חוות דעת תכנונית

שטחים עיקריים בשימוש בנכס:

120.63 מ"ר

.

חוות דעת אדריכלית

להכעת הוועדה משך זמן השימוש החורג

על המקום חלה תכנית 2305 הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 0.00 ל-2 גני ילדים, ברחוב הנרייטה סולד 42, קריית מנחם.

בעקבות הליך פינוי בינוי- התחדשות עירונית במתחם קולומביה- נדרש היזם – קרסו נדלן-

לפנות 3 גני ילדים קיימים ולמצוא להם מקום חילופי עד להקמת הפרוייקט.

משכך, נאלץ לאתר מקום חלופי במסגרת הליך שימוש חורג לאפשר המשך לימודים תקין לילדי הגנים ,

אולם, הן הורי הילדים טוענים לצפיפות וגישה שאינה נוחה והן התושבים טוענים למטרד.

לצורך כך מינה היזם נציג מטעמו לנסות להגיע להבנות מול ההורים והתושבים.

חצר: סומנה חצר לשימוש הגנים

מפעיל : טרם נקבע

כניסה: פרטית ונפרדת ל-2 הגנים

מספר ילדים: טרם נקבע

גודל חצר: כ-120 מ"ר שטח המבנה שבשימוש: כ-120.63 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים" לאחר פרסום יש 5 מתנגדים אישור משרד החינוך- לבטיחות-יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון ייתר התנאים יושלמו בשלב תנאים להיתר חוזת שכירות- הוצג חוזת שכירות מתאריך 11/11/2022 עד ל- 10/11/2027 העירה הינה שוכרת משנה . אישור תקינות: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון רישיון: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון מתנגדים: לאחר פרסום יש 5 מתנגדים מתוכם : עו"ד המייצג 6 שכנים, המנהל הקהילתי גנים יוסי חביליו- סגן ראש העיר יהודה בן יוסף חבר מועצת העיר טענות המתנגדים: הליך לא תקני כתובת שגויה זכויות בנכס - שכירות משנית – בחוזת השכירות מודגש בס' 3 כי קרסו נדלן משכירים את הדירה לצורך השכרתה בשכירות משנה או בהרשאת שימוש לעירית ירושלים לשימוש להפעלת גני". רעש בעיית תנועה וחניה- אין תווי חניה אזוריים ירידת ערך דירה		
---	--	--

חסר באישורי גורמים שונים- יוגשו בעת השלמת תנאים להיתר		
שטח מצומצום ואינו תקני		
מוטרדים מהתחרדות השכונה ובריחת חילונים		
השלמת תנאים לבריאות הילדים		
טענה על חוסר שקיפות בתהליך וחוסר שיתוף		
הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע המתנגדים.		
בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג		
שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים	23/01/2023	הכנת נוסח פרוסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור משרד הבריאות	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	הצהרת מהנדס וחשובים סטאטיים	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים	10
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים	11
	צילום תעודת מהנדס	12

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

להכעת הוועדה משך זמן השימוש החורג

על המקום חלה תכנית 2305 הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 0.00 ל-2 גני ילדים, ברחוב הנרייטה סולד 42, קריית מנחם.

בעקבות הליך פינוי בינוי- התחדשות עירונית במתחם קולומביה- נדרש היזם – קרסו נדלן-

לפנות 3 גני ילדים קיימים ולמצוא להם מקום חלופי עד להקמת הפרוייקט.

משכך, נאלץ לאתר מקום חלופי במסגרת הליך שימוש חורג לאפשר המשך לימודים תקין לילדי הגנים ,

אולם, הן הורי הילדים טוענים לצפיפות וגישה שאינה נוחה והן התושבים טוענים למטרד.

לצורך כך מינה היזם נציג מטעמו לנסות להגיע להבנות מול ההורים והתושבים.

חצר: סומנה חצר לשימוש הגנים

מפעיל : טרם נקבע

כניסה: פרטית ונפרדת ל-2 הגנים

מספר ילדים: טרם נקבע

גודל חצר: כ-120 מ"ר

שטח המבנה שבשימוש: כ- 120.63 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים"

לאחר פרסום יש 5 מתנגדים

אישור משרד החינוך- לבטיחות-יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 11/11/2022 עד ל - 10/11/2027

העירה הינה שוכרת משנה .

אישור תקינות: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון

רישיון: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון

מתנגדים: לאחר פרסום יש 5 מתנגדים

מתוכם : עו"ד המייצג 6 שכנים,

המנהל הקהילתי גנים

יוסי חביליו- סגן ראש העיר

יהודה בן יוסף חבר מועצת העיר

טענות המתנגדים:

הליך לא תקני

כתובת שגויה

זכויות בנכס - שכירות משנית – בחוזה השכירות מודגש בס' 3 כי קרסו נדלן משכירים את הדירה לצורך השכרתה בשכירות משנה או בהרשאת שימוש לעירית ירושלים לשימוש להפעלת גני".

רעש

בעיית תנועה וחניה- אין תווי חניה אזוריים

ירידת ערך דירה

חסר באישורי גורמים שונים- יוגשו בעת השלמת תנאים להיתר

שטח מצומצום ואינו תקני

מוטרדים מהתחרדות השכונה ובריחת חילונים

השלמת תנאים לבטיחות הילדים

טענה על חוסר שקיפות בתהליך וחוסר שיתוף

הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע המתנגדים.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2023/0044.00
מספר

תאריך: 27/06/2023
הגשה: 12:26:03

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56626377	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יהודה	בן יוסף

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות מזרח	קשאני אליעזר

מספר בית	דירה	ת.ד.
24		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-3334040	yehuda_by@jerusalem.muni.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
 בדמי מפתח ☒ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

הנני מגיש בזאת התנגדותי לשימוש חורג בדירת מגורים שהפכה לשני גני ילדים. לאחר שביקרתי במקום ראיתי כי גני הילדים נושקים מכל צידי קירותיהם והתקרה בדירות מגורים אשר מאוכלסות בקשישים חולים וחלקם נכים. הדבר יהפוך לסבל בלתי אפשרי עבור מגוריהם כתוצאה מרעש, גישה לרכבים קשה מאוד, כניסות משותפות שיקשו על דיירי הבניין. הדבר נעשה ללא תכנית אקוסטית שהוגשה והוצגה בפני הדיירים, ללא תכנית בטיחותית שהוצגה בפני הדיירים וללא קונסורקטור. אי לכך ובהתאם לזאת אבקש להציג את הדברים בפני הוועדה. בכבוד רב, יהודה בן יוסף חבר מועצת העיר

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2023/0044.00
מספר

תאריך: 25/06/2023
הגשה: 09:52:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54573167	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יצחק	שלום

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	עיר גנים	ניקרואה

מספר בית	דירה	ח.ד.
42		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-9919181	4414509@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9342124	התעשיה 8 ירושלים

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות	שם
56836919	יוסי אלעד

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	4414509@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
077-4414508	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9342124	התעשיה 8 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשמירות ☐ בדגוי
ג. מפתח ☐ בהכירה

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב מכתב התנגדות ותצהירים מטעם עו"ד

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2023/0044.00
מספר

תאריך: 27/06/2023
הגשה 11:58:56

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
תאגיד	510623663	מנהל קהילתי גנים
תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	נאוה	זקן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	עיר גנים	דהומי
מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6441888	052-5666402	kiryatme@matnasim.org.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9658738	דהומי 7, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

הערות

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. טאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכונות ☐ בדגני
מפתח ☐ בהמורה

נימוקי ההתנגדות

מצורף מכתב התנגדות

22
22.6.23
22.6.23



הרפז-אלעד, משרד עורכי דין ונוטריון

HARPAZ-ELAD, LAW OFFICE & NOTARY

Nachum Harpaz, ADVOCATE (LL.B)

Yosi Elad, ADVOCATE (LL.B) & NOTARY

Chmouel Journo, ADVOCATE (LL.B)

harpazelad-law.co.il

נחום הרפז, עורך דין

יוסי אלעד, עורך דין ונוטריון

שמואל ז'ורנו, עורך דין

21 יוני 2023

יום רביעי ב' תמוז תשפ"ג

לכבוד

האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בנייה

עיריית ירושלים, כיכר ספרא 1 ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר לשימוש חורג 2023/0044.00

מרשיי, יצחק שלום ת.ז. 054573167; פנחס לוי ת.ז. 068467901; רחל בלום ת.ז. 004148094;
ששון לוי ת.ז. 05005226, ענת ליאור נתנאלי ת.ז. 65276081 ויהודית שושני ת.ז. 000396523 -
מילאו את ידי למנות אליכם כדלקמן:

1. מרשיי הינם הבעלים של דירות בבניין המשותף ברחוב ניקרגואה 42 בירושלים בו הוגשה
הבקשה שבנדון, אשר עניינה מתן היתר לעשות שימוש חורג בדירה 3 ברחוב ניקרגואה 42
בירושלים - ממגורים ל-2 גני ילדים (להלן: "הבקשה").
2. הן בבקשה והן במודעה שפורסמה בעניין ההתנגדויות, צויין כי כתובת הדירה נשואת
הבקשה הינה רח' הנרייטה סולד 42 ירושלים. יודגש כי התנגדות זו מתייחסת לבקשה
בכתובת המפורטת בסעיף 1 לעיל.
3. מצ"ב תצהיר מטעם כל אחד ממרשיי ובו פירוט נימוקיהם להתנגדות למתן ההיתר לשימוש
חורג כאמור.
4. לאור הנימוקים המפורטים בתצהירים, מתבקשת הוועדה לדחות את הבקשה למתן היתר
לשימוש חורג.

מכבוד רב

יוסי אלעד, עו"ד

לוט:

תצהירים מטעם המבקשים
ייפוי כח

רח' התעשייה 8 (משרד 207) ירושלים, 9342124, Jerusalem, (office 207) Hatasiya st. 8,

טל': 077-4414508; פקס: 077-4414509

דוא"ל: 4414509@gmail.com

תצהיר

אני הח"מ ענת ליאור נתנאלי ת.ז. 65276081, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת, כדלקמן:

1. הנני עורכת תצהיר זה בתמיכה להודעת התנגדות לבקשה 2023/0044.00 (להלן: "**הבקשה**") שעניינה מתן היתר לעשות שימוש חורג בדירה 3 ברחוב ניקרגואה 42 בירושלים (להלן: "**דירה**" 3) - ממגורים ל-2 גני ילדים.
2. אני הבעלים של דירה מס' 6 בבניין ברחוב ניקרגואה 40 בירושלים (להלן: "**הדירה**"), הנמצאת בשכנות לדירה 3. אני בת 76 ומבלה את רוב שעות היום בבית, לרבות בשעות בהם הגנים יהיו פעילים.
3. כבר בשלב זה יואר שיחד עם שכנים אחרים, הגשתי ביום 29/5/2023 תביעה בביהמ"ש השלום בירושלים (ת"א 69280-05-23) בה, בין היתר, הגשנו בקשה לסעד מיידי שיאסור על הבעלים והשוכר של דירה 3 ו/או מי מטעמם לעשות שימוש בדירה כגני ילדים.
4. בהחלטת ביהמ"ש מיום 18/6/2023 נקבע כי במקום לא יופעל גן ילדים, אלא לאחר קבלת אישור לשימוש חורג. עוד נקבע באותה החלטה כי בהיות העיריה מגישת הבקשה, עליה לשמש "דוגמה ומופת" בכל הקשור לבקשה ועל הוועדה להקפיד בבדיקתה הקפדה יתרה (סעיף 52 להחלטה) וכן כי על העיריה להבהיר את המצב המשפטי ואת העובדה כי פתיחת הגן אינה וודאית, להורים המבקשים לרשום את ילדיהם לגן (סעיף 57 להחלטה).
5. זה המקום לציין שהידיעה בדבר הבקשה, הגיעה לידיעתי (באמצעות תלייתה על דלת דירה 3) רק ביום 6/6/2023 למרות שהבקשה חוגשה כבר בינואר 2023. באורח פלאי, המודעה, לאחר שהוסתרה במשך חודשים ארוכים, נתלתה על דלת דירה 3, ימים ספורים לאחר הגשת התביעה המפורטת בסעיף 3 לעיל.
6. באותה הודעה נכתב שניתן להתנגד לבקשה עד ליום 27/6/2023, היינו תוך 3 שבועות, שעה שעפ"י הדין יש ליתן לי 60 ימים להגשת התנגדות.
7. **די בהתנהלות זו של המבקשת כדי להעיד על חוסר תום ליבה וכדי לדחות את בקשתה, אך יחד עם זאת אני כמוכן מתנגד לבקשה מטעמים נוספים המפורטים להלן:**
 - א. למגישת הבקשה, המנהל לחינוך חרדי בעיריית ירושלים (מנח"ח), אין כל זכויות בנכס, לא כבעלים ולא כשוכר. לפיכך אין למבקשת כל סמכות בזין להגיש את הבקשה. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שהבקשה פוגעת פגיעה נזיקית וקניינית קשה מאוד בי ובשאר בעלי הנכסים במקום.
 - ב. הפעלת גן חילדים בדירה 3 תהווה מקור לרעש בלתי נסבל בניגוד לאמור בסעיף 2 לחוק מניעת מפגעים תשכ"א – 1961 על תקנותיו, העולה כדי עוולה לפי סעיף 44(א) לפקודת הנויקין.

הרעש יוצר מפעילות טבעית במתחם הגנים בו יהיו כ-60 ילדים. הרעש כולל: כדורים קופצים, בימבות נגררות, קריאות של ילדים, גרירת חפצים וכיו"ב. מדובר ברעש משעה 07:00 עד 17:00.

המעבר/שביל המוביל לגנים נמצא מתחת לחלונות בתי כך שאני חשופה באופן ישיר לרעש.

לרעש שיוצרת פעילותם של הילדים, יתוסף גם הרעש של 60 הורים המביאים את הילדים לגן בבוקר ולוקחים אותם אחה"צ.

אני אדם מבוגר וחולה ונמצאת רוב שעות היום בדירה כך שהרעש במקום יפגוש אותי ללא הפסק.

ג. **התנועה של המכוניות המביאות ולוקחות את הילדים והשימוש בחניה על ידם, מהווים פגיעה קשה באיכות חייהם של התובעים ועולה בגין מטרד ליחיד על פי סעיף 44(א) לפקודת הניקין.**

הבניין נבנה בתחילת שנות השמונים של המאה הקודמת ומשני צידיו רחובות חומים שבצידם מקומות חניה. לבתים במקום אין חניות צמודות ואין תו חניה אזורי.

החניה במקום משמשת לא רק את דיירי רח' ניקרגואה אלא גם את דיירי הרחובות הסמוכים וחלק מהמבקרים בביה"ח הדסה הנמצא בקרבת מקום. מצוקת החניה הינה קשה גם ללא גני הילדים, ולא אחת נאלצים התושבים לחנות במרחק רב מביתם.

כל כניסה ויציאה של רכבי הורי ילדי הגן, ייצור במקום עיכובים קשים רבים. בהתחשב בעובדה שמדובר ב"פיקים" של כניסת ויציאת רכבי החורים במקום (בין 07:00-09:00 בבוקר ובין 15:00-16:30 בצהריים), ובהתחשב שמספרם של החורים נאמד בכ-60 - מדובר במפגע תנועתי ובטיחותי של ממש.

ד. **מבדיקה שערכו התובעים מול מספר שמאים ומתווכים המצויים במחירי הדירות ברח' ניקרגואה, נמצא כי ערך דירותיהם נפגע ישירות מעצם העובדה שנפתח גן ילדים בצמידות לדירותיהם.**

דירות התובעים היו שוות עובר לפתיחת גני הילדים, לפי מחירים בהם נמכרו נכסים דומים באזור כ-3,000,000 ₪ בממוצע לכל דירה. על פי הערכת השמאים ירידת הערך בגין הצמידות של דירות הנתבעים לגן הילדים יכולה להגיע לכדי 10% מערך הנכס.

כאן המקום לציין שאני אדם מבוגר שמעוניין ככל הנראה לעבור לדור מוגן. פגיעה בערך הנכס (המחווה את הנכס העיקרי שלי) משמעותה פגיעה קשה ביכולת הכלכלית שלי לבצע מהלך כזה.

ה. **היועמ"ש של עיריית ירושלים פרסם ביום 1/6/2015, מסמך הנושא את הכותרת "הנחיות וקריטריונים להמלצות בעניין בקשות לשימושים חורגים לגני ילדים בדירות מגורים".**

לפי סעיף 30 במסמך ההנחיות, על המבקשת היה לצרף לבקשתה אישורים מהגורמים הבאים: יועץ בטיחות מוסמך, הג"א (לעניין מקלט שאין במבנה), משרד הבריאות, כיבוי

אש, אישור נגישות, אגף התברואה בעירייה, היטל השבחה, משרד החינוך ומשרד העבודה והרווחה. המבקשת בחרה שלא לצרף לבקשה אפילו אחד מרשימת האישורים שלעיל.

לפי סעיף 17 במסמך ההנחיות, חייבת המבקשת ליתן מענה לסוגיית החנייה ולצרף חו"ד מיועץ תנועה. המבקשת לא הציגה חו"ד כאמור.

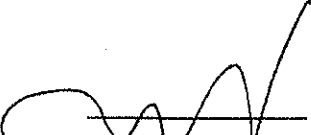
לפי סעיף 15 במסמך ההנחיות יש חובה להקפיד על שטחים מינימליים בגן הילדים. המבקשת אינה עומדת בכך, ובפועל לא פירטה את אותם שטחים.

ו. **בבחינת מאזן הנוחות** נראה כי הנזק שיגרם לי ולשכניי, הינו גבוה לאין שיעור מהנזק שיגרם למבקשת מדחיית בקשתה, אם בכלל. המבקשת יכולה ללא כל בעיה לבנות ולעבור לגן בכל מקום אחר בו לא יפגעו מפעילות גני הילדים.

8. הערך של הבית שלי כבר ספג ירידת ערך מעצם בניית גני הילדים, דבר שפוגע בי ובכל אחד משכני באופן מידי. הנזק שיגרם לתושבי המקום ברור לעיני כל.

9. בנסיבות אלה אני מתנגדת לבקשה ומבקשת להביא את התנגדותי בפני הוועדה על מנת שזו תדחה את הבקשה.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.


עילת ליאור נתנאלי

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 21/6/2023 הופיעה בפני, יוסי אלעד עו"ד, ענת ליאור נתנאלי ת.ז. 65276081, אשר הזדהתה באמצעות תעודת זהות ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת בלבד וכי תהייה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה.

יוסי אלעד
עו"ד ונוטריון
הוועשייה 8 (2018) ירושלים
יוסי אלעד, עו"ד

חותמת

תצהיר

אני הח"מ ששון לוי ת.ו. 050052265, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת, כדלקמן:

1. הנני עורך תצהיר זה בתמיכה להודעת התנגדות לבקשה 2023/0044.00 (להלן: "הבקשה") שעניינה מתן היתר לעשות שימוש חורג בדירה 3 ברחוב ניקרגואה 42 בירושלים (להלן: "דירה 3") - ממגורים ל-2 גני ילדים.
2. אני הבעלים של דירה מס' 1 בבניין ברחוב ניקרגואה 40 בירושלים (להלן: "חדירה"), הנמצאת בשכנות לדירה 3. אני בן 73 נכה מוכר מטעם המוסד לביטוח לאומי ב-100%.
3. כבר בשלב זה יואר שיחד עם שכנים אחרים, הגשתי ביום 29/5/2023 תביעה בביהמ"ש השלום בירושלים (ת"א 69280-05-23) בה, בין היתר, הגשנו בקשה לסעד מידי שיאסור על הבעלים והשוכר של דירה 3 ו/או מי מטעמם לעשות שימוש בדירה כגני ילדים.
4. בהחלטת ביהמ"ש מיום 18/6/2023 נקבע כי במקום לא יופעל גן ילדים, אלא לאחר קבלת אישור לשימוש חורג. עוד נקבע באותה החלטה כי בהיות העיריה מגישת הבקשה, עליה לשמש "דוגמה ומופת" בכל הקשור לבקשה ועל הוועדה להקפיד בבדיקתה הקפדה יתרה (סעיף 52 להחלטה) וכן כי על העיריה להבהיר את המצב המשפטי ואת העובדה כי פתיחת הגן אינה וודאית, להורים המבקשים לרשום את ילדיהם לגן (סעיף 57 להחלטה).
5. זה המקום לציין שהידיעה בדבר הבקשה, הגיעה לידיעתי (באמצעות תלייתה על דלת דירה 3) רק ביום 6/6/2023 למרות שהבקשה הוגשה כבר בינואר 2023. באורח פלאי, המודעה, לאחר שהוסתרה במשך חודשים ארוכים, נתלתה על דלת דירה 3, ימים ספורים לאחר הגשת התביעה המפורטת בסעיף 3 לעיל.
6. באותה הודעה נכתב שניתן להתנגד לבקשה עד ליום 27/6/2023, היינו תוך 3 שבועות, שעה שעפ"י הדין יש ליתן לי 60 ימים להגשת התנגדות.
7. **די בהתנהלות זו של המבקשת כדי להעיד על חוסר תום ליבה וכדי לדחות את בקשתה, אך יחד עם זאת אני כמובן מתנגד לבקשה מטעמים נוספים המפורטים להלן:**
 - א. למגישת הבקשה, המנהל לחינוך חרדי בעירית ירושלים (מנח"ח), אין כל זכויות בנכס, לא כבעלים ולא כשוכר. לפיכך אין למבקשת כל סמכות בדין להגיש את הבקשה. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שהבקשה פוגעת פגיעה נזיקית וקניינית קשה מאוד בי ובשאר בעלי הנכסים במקום.
 - ב. הפעלת גן הילדים בדירה 3 תהווה מקור לרעש בלתי נסבל בניגוד לאמור בסעיף 2 לחוק מניעת מפגעים תשכ"א – 1961 על תקנותיו, העולה כדי עוולה לפי סעיף 44(א) לפקודת הנזיקין.

הרעש ייווצר מפעילות טבעית במתחם הגנים בו יהיו כ-60 ילדים. הרעש כולל: כדורים קופצים, בימבות נגררות, קריאות של ילדים, גרירת חפצים וכיו"ב. מדובר ברעש משעה 07:00 עד 17:00.

הכניסה לגן, כמו גם השביל המוביל לגנים נמצאים ממש מול פתח ביתי כך שאני חשוף באופן ישיר לרעש.

לרעש שיוצרת פעילותם של הילדים, יתווסף גם הרעש של 60 הורים המביאים את הילדים לגן בבוקר ולוקחים אותם אחה"צ.

גם אני וגם אשתי, אנשים מבוגרים וחולים ונמצאים רוב שעות היום בדירה כך שהרעש במקום יפגוש אותנו ללא הפסק.

אני נכה בשיעור 100% - מצ"ב תעודת נכה מהמוסד לביטוח לאומי.

ג. **דירתנו נמצאת בקומת הקרקע של הבניין, בצמוד לדירה במרחק של לא יותר מ-2 מ' נבנה חדר שירותים מול חלון חדר האורחים שבו 4 אסלות, נקל לשער את הסבל שייגרם לנו כתוצאה ממפגע הריחות שיווצר בצמוד לחלון דירתנו.**

ד. **התנועה של המכוניות המביאות ולוקחות את הילדים והשימוש בחניה על ידם, מהווים פגיעה קשה באיכות חייהם של התובעים ועולה בגין מטרד ליחיד על פי סעיף 44(א) לפקודת הנזיקין.**

הבניין נבנה בתחילת שנות השמונים של המאה הקודמת ומשני צידיו רחובות הומים שבצידם מקומות חניה. לבתים במקום אין חניות צמודות ואין תו חניה אזורי.

החניה במקום משמשת לא רק את דיירי רח' ניקרגואה אלא גם את דיירי הרחובות הסמוכים וחלק מהמבקרים בביה"ח הדסה הנמצא בקרבת מקום. מצוקת החניה הינה קשה גם ללא גני הילדים, ולא אחת נאלצים התושבים לחנות במרחק רב מביתם.

כל כניסה ויציאה של רכבי הורי ילדי הגן, ייצור במקום עיכובים וקשיים רבים. בהתחשב בעובדה שמדובר ב"פיקים" של כניסת ויציאת רכבי ההורים במקום (בין 09:00-07:00 בבוקר ובין 16:30-15:00 בצהריים), ובהתחשב שמספרם של ההורים נאמד בכ-60 - מדובר במפגע תנועתי ובטיחותי של ממש.

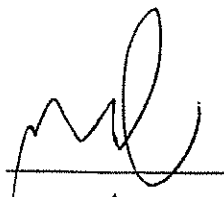
ה. **מבדיקה שערכו התובעים מול מספר שמאים ומתווכים המצויים במחירי הדירות ברח' ניקרגואה, נמצא כי ערך דירותיהם נפגע ישירות מעצם העובדה שנפתח גן ילדים בצמידות לדירותיהם.**

דירות התובעים היו שוות עובר לפתיחת גני הילדים, לפי מחירים בהם נמכרו נכסים דומים באזור כ-3,000,000 ₪ בממוצע לכל דירה. על פי הערכת השמאים ירידת הערך בגין הצמידות של דירות הנתבעים לגן הילדים יכולה להגיע לכדי 10% מערך הנכס.

כאן המקום לציין שאני אדם מבוגר שמעוניין ככל הנראה לעבור לדיור מוגן. פגיעה בערך הנכס (המהווה את הנכס העיקרי שלי) משמעותה פגיעה קשה ביכולת הכלכלית שלי לבצע מהלך כזה.

1. היועמ"ש של עיריית ירושלים פרסם ביום 1/6/2015, מסמך הנושא את הכותרת "הנחיות לפי סעיף 30 במסמך ההנחיות, על המבקשת היה לצרף לבקשתה אישורים מהגורמים הבאים: יועץ בטיחות מוסמך, הג"א (לעניין מקלט שאין במבנה), משרד הבריאות, כיבוי אש, אישור נגישות, אגף התברואה בעיריה, היטל השבחה, משרד החינוך ומשרד העבודה והרווחה. המבקשת בחרה שלא לצרף לבקשה אפילו אחד מרשימת האישורים שלעיל.
- לפי סעיף 17 במסמך ההנחיות, חייבת המבקשת ליתן מענה לסוגיית החנייה ולצרף חו"ד מיועץ תנועה. המבקשת לא הציגה חו"ד כאמור.
- לפי סעיף 15 במסמך ההנחיות יש חובה להקפיד על שטחים מינימליים בגן הילדים. המבקשת אינה עומדת בכך, ובפועל לא פירטה את אותם שטחים.
2. בבחינת מאזן הנוחות נראה כי הנזק שיגרם לי ולשכניי, הינו גבוה לאין שיעור מהנזק שיגרם למבקשת מדחיית בקשתה, אם בכלל. המבקשת יכולה ללא כל בעיה לבנות ולעבור לגן בכל מקום אחר בו לא יפגעו מפעילות גני הילדים.
8. הערך של הבית שלי כבר ספג ירידת ערך מעצם בניית גני הילדים, דבר שפוגע בי ובכל אחד משכני באופן מיד. הנזק שיגרם לתושבי המקום ברור לעיני כל.
9. בנסיבות אלה אני מתנגד לבקשה ומבקש להביא את התנגדותי בפני הוועדה על מנת שזו תדחה את הבקשה.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.


ששון לוי

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 20.6.23 הופיע בפני, נחום הרפז עו"ד, ששון לוי ת.ז. 05005226, אשר הזדהה באמצעות תעודת זהות ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יחליף צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונית הצהרתו דלעיל וחתם עליה.


נחום הרפז עו"ד

עו"ד נחום הרפז
מ.ר. 12545
התעשייה 8 (207) ירושלים

חותמת

תצהיר

אני הח"מ יהודית שושני ת.ז. 000396523, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת, כדלקמן:

1. הנני עורכת תצהיר זה בתמיכה להודעת התנגדות לבקשה 2023/0044.00 (להלן: "הבקשה") שעניינה מתן היתר לעשות שימוש חורג בדירה 3 ברחוב ניקרגואה 42 בירושלים (להלן: "דירה 3") - ממגורים ל-2 גני ילדים.
2. אני הבעלים של דירה מס' 2 בבניין ברחוב ניקרגואה 40 בירושלים (להלן: "הדירה"), הנמצאת בשכנות לדירה 3. אני אלמנה מזה 19 שנים, בת 89 חולה, סובלת מאי יציבות וקשיים בהליכה וזקוקה למנוחה רבה.
3. כבר בשלב זה יואר שיחד עם שכנים אחרים, הגשתי ביום 29/5/2023 תביעה בביהמ"ש השלום בירושלים (ת"א 69280-05-23) בה, בין היתר, הגשנו בקשה לסעד מיידי שיאסור על הבעלים והשוכר של דירה 3 ו/או מי מטעמם לעשות שימוש בדירה כגני ילדים.
4. בהחלטת ביהמ"ש מיום 18/6/2023 נקבע כי במקום לא יופעל גן ילדים, אלא לאחר קבלת אישור לשימוש חורג. עוד נקבע באותה החלטה כי בהיות העירייה מגישת הבקשה, עליה לשמש "דוגמה ומופת" בכל הקשור לבקשה ועל הוועדה להקפיד בבדיקתה הקפדה יתרה (סעיף 52 להחלטה) וכן כי על העירייה לתבחר את המצב המשפטי ואת העובדה כי פתיחת הגן אינה וודאית, להורים המבקשים לרשום את ילדיהם לגן (סעיף 57 להחלטה).
5. זה המקום לציין שהידיעה בדבר הבקשה, הגיעה לידיעתי (באמצעות תלייתה על דלת דירה 3) רק ביום 6/6/2023 למרות שהבקשה הוגשה כבר בינואר 2023. באורח פלאי, המודעה, לאחר שהוסתרה במשך חודשים ארוכים, נתלתה על דלת דירה 3, ימים ספורים לאחר הגשת התביעה המפורטת בסעיף 3 לעיל.
6. באותה הודעה נכתב שניתן להתנגד לבקשה עד ליום 27/6/2023, היינו תוך 3 שבועות, שעה שעפ"י הדין יש ליתן לי 60 ימים להגשת התנגדות.
7. **די בהתנהלות זו של המבקשת כדי להעיד על חוסר תום ליבה וכדי לדחות את בקשתה, אך יחד עם זאת אני כמובן מתנגדת לבקשה מטעמים נוספים המפורטים להלן:**
 - א. למגישת הבקשה, המנהל לחינוך חרדי בעיריית ירושלים (מנח"ח), אין כל זכויות בנכס, לא כבעלים ולא כשוכר. לפיכך אין למבקשת כל סמכות בדין להגיש את הבקשה. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שהבקשה פוגעת פגיעה נזיקית וקניינית קשה מאוד בי ובשאר בעלי הנכסים במקום.
 - ב. הפעלת גן הילדים בדירה 3 תהווה מקור לרעש בלתי נסבל בניגוד לאמור בסעיף 2 לחוק מניעת מפגעים תשכ"א – 1961 על תקנותיו, העולה כדי עוולה לפי סעיף 44(א) לפקודת הנזיקין.

הרעש ייווצר מפעילות טבעית במתחם הגנים בו יהיו כ-60 ילדים. הרעש כולל: כדורים קופצים, בימבות נגררות, קריאות של ילדים, גרירת חפצים וכיו"ב. מדובר ברעש משעה 07:00 עד 17:00

לרעש שיוצרת פעילותם של הילדים, יתווסף גם הרעש של 60 הורים המביאים את הילדים לגן בבוקר ולוקחים אותם אחה"צ.

אני אשה מבוגרת וחולה ונמצאת רוב שעות היום בדירה כך שהרעש במקום יפגוש אותי ללא הפסק.

ג. **התנועה של המכוניות המביאות ולוקחות את הילדים והשימוש בחניה על ידם**, מהווים פגיעה קשה באיכות חייהם של התובעים ועולה בגין מטרד ליחיד על פי סעיף 44(א) לפקודת הנזיקין.

הבניין נבנה בתחילת שנות השמונים של המאה הקודמת ומשני צידיו רחובות הומים שבצידם מקומות חניה. לבתים במקום אין חניות צמודות ואין תו חניה אזורי.

החניה במקום משמשת לא רק את דיירי רח' ניקרגואה אלא גם את דיירי הרחובות הסמוכים וחלק מחמבקרים בביה"ח הדסה הנמצא בקרבת מקום. מצוקת החניה הינה קשה גם ללא גני הילדים, ולא אחת נאלצים התושבים לחנות במרחק רב מביתם.

כל כניסה ויציאה של רכבי הורי ילדי הגן, ייצור במקום עיכובים וקשיים רבים. בהתחשב בעובדה שמדובר ב"פיקים" של כניסת ויציאת רכבי ההורים במקום (בין 07:00-09:00 בבוקר ובין 15:00-16:30 בצהריים), ובהתחשב שמספרם של ההורים נאמד בכ-60 - מדובר במפגע תנועתי ובטיחותי של ממש.

ד. מבדיקה שערכו התובעים מול מספר שמאים ומתווכים המצויים במחירי הדירות ברח' ניקרגואה, נמצא כי **ערך דירותיהם נפגע ישירות** מעצם העובדה שנפתח גן ילדים בצמידות לדירותיהם.

דירות התובעים היו שוות עובר לפתיחת גני הילדים, לפי מחירים בהם נמכרו נכסים דומים באזור כ-3,000,000 ₪ בממוצע לכל דירה. על פי הערכת השמאים ירידת הערך בגין הצמידות של דירות הנתבעים לגן הילדים יכולה להגיע לכדי 10% מערך הנכס.

כאן המקום לציין שאני אדם מבוגר שמעוניין ככל הנראה לעבור לדור מוגן. פגיעה בערך הנכס (המהווה את הנכס העיקרי שלי) משמעותה פגיעה קשה ביכולת הכלכלית שלי לבצע מהלך כזה.

ה. היועמ"ש של עיריית ירושלים פרסם ביום 1/6/2015, מסמך הנושא את הכותרת "**הנחיות וקריטריונים להמלצות בעניין בקשות לשימושים חורגים לגני ילדים בדירות מגורים**".

לפי סעיף 30 במסמך ההנחיות, על המבקשת היה לצרף לבקשתה אישורים מהגורמים הבאים: יועץ בטיחות מוסמך, הגי"א (לעניין מקלט שאין במבנה), משרד הבריאות, כיבוי אש, אישור נגישות, אגף התברואה בעיריה, היטל השבחה, משרד החינוך ומשרד העבודה והרווחה. המבקשת בחרה שלא לצרף לבקשה אפילו אחד מרשימת האישורים שלעיל.

תצהיר

אני הח"מ פנחס לוי ת.ז. 068467901, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת, כדלקמן:

1. הנני עורך תצהיר זה בתמיכה להודעת התנגדות לבקשה 2023/0044.00 (להלן: "הבקשה") שעניינה מתן היתר לעשות שימוש חורג בדירה 3 ברחוב ניקרגואה 42 בירושלים (להלן: "דירה 3") - ממגורים ל-2 גני ילדים.
2. אני הבעלים של דירה מס' 2 בבניין ברחוב ניקרגואה 42 בירושלים (להלן: "הדירה"), הנמצאת בשכונת לדירה 3. אני סובל ממחלת לב שבעטיה הושגל בגופי קוצב לב ואני נדרש למנוחה רבה במהלך כל שעות היום.
3. כבר בשלב זה יואר שיחד עם שכנים אחרים, הגשתי ביום 29/5/2023 תביעה בביהמ"ש השלום בירושלים (ת"א 69280-05-23) בה, בין היתר, הגשנו בקשה לסעד מיידי שיאסור על הבעלים והשוכר של דירה 3 ו/או מי מטעמם לעשות שימוש בדירה כגני ילדים.
4. בהחלטת ביהמ"ש מיום 18/6/2023 נקבע כי במקום לא יופעל גן ילדים, אלא לאחר קבלת אישור לשימוש חורג. עוד נקבע באותה החלטה כי בהיות העיריה מגישת הבקשה, עליה לשמש "דוגמה ומופת" בכל הקשור לבקשה ועל הוועדה להקפיד בבדיקתה הקפדה יתרה (סעיף 52 להחלטה) וכן כי על העיריה להבהיר את המצב המשפטי ואת העובדה כי פתיחת הגן אינה וודאית, להורים המבקשים לרשום את ילדיהם לגן (סעיף 57 להחלטה).
5. זה המקום לציין שהידיעה בדבר הבקשה, הגיעה לידיעתי (באמצעות תליתתה על דלת דירה 3) רק ביום 6/6/2023 למרות שהבקשה הוגשה כבר בינואר 2023. באורח פלאי, המודעה, לאחר שהוסתרה במשך חודשים ארוכים, נתלתה על דלת דירה 3, ימים ספורים לאחר הגשת התביעה המפורטת בסעיף 3 לעיל.
6. באותה הודעה נכתב שניתן להתנגד לבקשה עד ליום 27/6/2023, היינו תוך 3 שבועות, שעה שעפ"י הדין יש ליתן לי 60 ימים להגשת התנגדות.
7. **די בהתנהלות זו של המבקשת כדי להעיד על חוסר תום ליבה וכדי לדחות את בקשתה, אך יחד עם זאת אני כמובן מתנגד לבקשה מטעמים נוספים המפורטים להלן:**
 - א. למגישת הבקשה, המנהל לחינוך חרדי בעירית ירושלים (מנח"ח), אין כל זכויות בנכס, לא כבעלים ולא כשוכר. לפיכך אין למבקשת כל סמכות בדיון להגיש את הבקשה. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שהבקשה פוגעת פגיעה נזיקית וקניינית קשה מאוד בי ובשאר בעלי הנכסים במקום.
 - ב. הפעלת גן הילדים בדירה 3 תהווה מקור לרעש בלתי נסבל בניגוד לאמור בסעיף 2 לחוק מניעת מפגעים תשכ"א – 1961 על תקנותיו, העולה כדי עוולה לפי סעיף 44(א) לפקודת חנויקין.

הרעש יוצר מפעילות טבעית במתחם הגנים בו יהיו כ-60 ילדים. הרעש כולל: כדורים קופצים, בימבות נגררות, קריאות של ילדים, גרירת חפצים וכיו"ב. מדובר ברעש משעה 07:00 עד 17:00

לרעש שיוצרת פעילותם של הילדים, יתווסף גם הרעש של 60 הורים המביאים את הילדים לגן בבוקר ולוקחים אותם אחה"צ.

גם אני וגם אשתי, אנשים מבוגרים וחולים ונמצאים רוב שעות היום בדירה כך שהרעש במקום יפגוש אותנו ללא הפסק.

ג. **התנועה של המכוניות המביאות ולוקחות את הילדים והשימוש בחניה על ידם, מהווים פגיעה קשה באיכות חייהם של התובעים ועוולה בגין מטרד ליחיד על פי סעיף 44(א) לפקודת הנזיקין.**

הבניין נבנה בתחילת שנות השמונים של המאה הקודמת ומשני צידיו רחובות הומים שבצידם מקומות חניה. לבתים במקום אין חניות צמודות ואין תו חניה אזורי.

החניה במקום משמשת לא רק את דיירי רח' ניקרגואה אלא גם את דיירי הרחובות הסמוכים וחלק מהמבקרים בביה"ח הדסה הנמצא בקרבת מקום. מצוקת החניה הינה קשה גם ללא גני הילדים, ולא אחת נאלצים התושבים לחנות במרחק רב מביתם.

כל כניסה ויציאה של רכבי הורי ילדי הגן, ייצור במקום עיכובים וקשיים רבים. בהתחשב בעובדה שמדובר ב"פיקים" של כניסת ויציאת רכבי ההורים במקום (בין 07:00-09:00 בבוקר ובין 15:00-16:30 בצהריים), ובהתחשב שמספרם של ההורים נאמד בכ-60 - מדובר במפגע תנועתי ובטיחותי של ממש.

ד. מבדיקה שערכו התובעים מול מספר שמאים ומתווכים המצויים במחירי הדירות ברח' ניקרגואה, נמצא כי **ערך דירותיהם נפגע ישירות מעצם העובדה שנפתח גן ילדים בצמידות לדירותיהם.**

דירות התובעים היו שוות עובר לפתיחת גני הילדים, לפי מחירים בהם נמכרו נכסים דומים באזור כ-3,000,000 ₪ בממוצע לכל דירה. על פי הערכת השמאים ירדת הערך בגין הצמידות של דירות התובעים לגן הילדים יכולה להגיע לכדי 10% מערך הנכס.

כאן המקום לציין שאני אדם מבוגר שמעוניין ככל הנראה לעבור לדור מוגן. פגיעה בערך הנכס (המהווה את הנכס העיקרי שלי) משמעותה פגיעה קשה ביכולת הכלכלית שלי לבצע מהלך כזה.

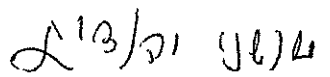
ה. היועמ"ש של עיריית ירושלים פרסם ביום 1/6/2015, מסמך הנושא את הכותרת "**הנחיות וקריטריונים להמלצות בעניין בקשות לשימושים חורגים לגני ילדים בדירות מגורים**".

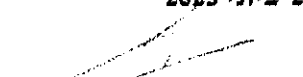
לפי סעיף 30 במסמך ההנחיות, על המבקשת היה לצרף לבקשתה אישורים מהגורמים הבאים: יועץ בטיחות מוסמך, הג"א (לעניין מקלט שאין במבנה), משרד הבריאות, כיבוי אש, אישור נגישות, אגף התברואה בעירייה, היטל השבחה, משרד החינוך ומשרד העבודה והרווחה. המבקשת בחרה שלא לצרף לבקשה אפילו אחד מרשימת האישורים שלעיל.

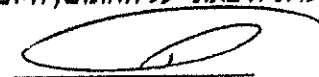
ייפוי כח

- אנו הח"מ יצחק שלום ת.ז. 054573167; פנחס לוי ת.ז. 068467901; רחל בלום ת.ז. 004148094; ששון לוי ת.ז. 05005226, ענת ליאור נתנאלי ת.ז. 65276081 ויהודית שושני ת.ז. 000396523, ממנים את עוה"ד נחום הרפז ו/או יוסי אלעד ו/או _____ בעניין: התנגדות לבקשה לשימוש חורג 2023/0044.00 מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:
1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
 14. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

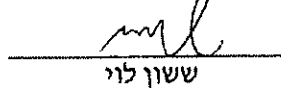
ולראיה באתי על החתום, היום: 20 ביוני 2023


שושני יהודית


פנחס לוי


שלום יצחק


ענת ליאור נתנאלי


ששון לוי


רחל בלום

יוסי אלעד
עו"ד ונוטריון
הקבעתי 8 (2017) ירושלים
יוסי אלעד, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל.

26.6.23



עיריית ירושלים

26-06-2023

אגף כרישוי בניה

יוסי חביליו

סגן ראש העיר

לכבוד

הוועדה המקומית תכנון ובניה ירושלים

כאן

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר לשימוש חורג מספר 2023/0044.00

הריני להגיש התנגדות לבקשה להיתר לשימוש חורג שבנדון. ברצוני להדגיש כי אין לי עניין אישי בבקשה ואני לא מתגורר במקום. אני מגיש את ההתנגדות שלי במסגרת תפקידי הציבורי כסגן ראש עיריית ירושלים.

להלן נימוקי ההתנגדות:

1. הבקשה להיתר במקרה הנדון מבקשת לקבל היתר לשימוש בדירת מגורים, ברחוב ניקרגואה 42, דירה מספר 3 (להלן "הדירה") לצורך חכנסת שני גני ילדים של האגף לחינוך חרדי.
2. ראשית ברצוני להדגיש כי אני מתנגד להכנסת גני ילדים לדירות מגורים. גני ילדים צריכים להיות במבנים המותאמים להם. אני ער למצוקה של גני הילדים, בעיקר חרדים, אולם הדבר לא יכול להצדיק הכנסת הגנים לדירות מגורים.
3. במקרה הנדון נמסר כי הצורך נוצר בשל פרויקט פינוי ובינוי במקום אחר, והתחייבות הקבלן למצוא מקום למספר שנים לגני הילדים הנמצאים בתחום הפרויקט. עם כל הכבוד לחשיבות פרויקט הפינוי-בינוי (אניני מכיר את הפרויקט ולכן אני לא קובע דעה בקשר לצורך בו) יידחה הפרויקט עד שיימצא מקום ראוי לגני הילדים.
4. אין ספק כי הכנסת גן ילדים בוודאי שני גני ילדים למבנה מגורים גורמת למטרד קשה ביותר לתושבי הבניין, מטרד של רעש, תנויה ועוד.
5. יש לקחת בחשבון כי בגנים צפויים ללמוד כ-60 ילדים, ומטבע הדברים הם עושים רעש, ובנוסף סביר ביותר שרוב הילדים יגיעו למקום ברכב, וגם זה ייצור מצוקה קשה בשעות חבוקר ובשעות הצהריים.
6. רוב דיירי הבניין ברחוב ניקרגואה 42 ורוב דיירי השכונה הקרובה אינם חרדים, רובם חילונים, ישנם גם מסורתיים ודתיים, ומעט מאוד חרדים. כולם מתנגדים להכנסת הגנים.
7. בבניין הספציפי קיימים מספר רב של דיירים מבוגרים הנמצאים בדירותיהם רוב שעות היממה והמטרד והנוזק שייגרמו להם אדיר.
8. כמובן גם שהדבר יוריד את ערך הדירות, הן למכירה והן להשכרה, שכן אדם סביר לא רוצה להתגורר בצמוד לשני גני ילדים כאשר הם נמצאים באותו בניין בדירת מגורים.
9. מעבר לכך יש חשיבות לשמירת צביון השכונה, השכונה היא כאמור שכונה חילונית או מעורבת, ובוודאי לא שכונה חרדית. הכנסת גני ילדים חרדים לבניין, עלולה לגרום לבריחת המשפחות החילוניות והדתיות מהבניין וגם מירושלים.
10. זו היא דוגמא לכך שעיריית ירושלים בפעולותיה מבריחה את הציבור החילוני והדתי המתון מירושלים.
11. לאור האמור אני מתנגד לבקשה ומבקש לדחות אותה. על היום ועיריית ירושלים למצוא מקום אחר וראוי לגני הילדים ועד שיימצא מקום כזה, ימתין פרויקט הפינוי-בינוי.

בכבוד רב,

יוסי חביליו

66/20 יוסף חביליו

חביליו בשירות

כיכר ספרה 5, תל אביב 6100707 טלפון 02-6297288 פקס 02-6298491
Safra Square 1 floor 5, Jerusalem 9100707 Tel. 02-6297288 Fax 02-6298491
HVYOSI@jerusalem.muni.il

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/08/2024 - כט תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/16
מספר בקשה	2022/0080.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מבורך לוי יאיר
עורך הבקשה	טיטינגר אהרון
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מדרגות הכפר , עין כרם .

גוש	חלקה	בשלמות
30841	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985			
2715	תחילת תוקף	25/08/1987			

תאור הבקשה

מבנה חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף ובניית בריכה פרטית.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	הבקשה היא לבניית מבנה חד משפחתי חדש בשכונת עין כרם.

בחלקה חלולות תכניות מס' 2715 ו-2610. התיק נדון בוועדה המקומית ביום ונדחה לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בדיון זה לא נשמעו המתנגדים שכן התכנית נדחתה במתכונת. לאחר וועדה פנו המבקשים לוועדת הערר בעניין אי הסכמתם לקבלת החלטת הוועדה המקומי בעיקר לעניין השטחים-דהיינו שטח ממ"ד ושטח מחסן המבוקש בנוסף למניין השטחים המותרים לפי תב"ע. וועדת הערר דנה בבקשה והחליטה כי התיק ישוב לדיון בוועדה המקומית תוך שמיעת הצדדים בנושא הכולל גם את המתנגדים בתיק. וועדת הערר אישרה כי שטח הממ"ד יהיה בנוסף למניין השטחים המותר. התיק נדון בוועדה המקומית ביום ונדחה לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בדיון זה לא נשמעו המתנגדים שכן התכנית נדחתה במתכונת. לאחר וועדה פנו המבקשים לוועדת הערר בעניין אי הסכמתם לקבלת החלטת הוועדה המקומי בעיקר לעניין השטחים-דהיינו שטח ממ"ד ושטח מחסן המבוקש בנוסף למניין השטחים המותרים לפי תב"ע. וועדת הערר דנה בבקשה והחליטה כי התיק ישוב לדיון בוועדה המקומית תוך שמיעת הצדדים בנושא הכולל גם את המתנגדים בתיק. וועדת הערר אישרה כי שטח הממ"ד יהיה בנוסף למניין השטחים המותר. ושטח המחסן ייכלל במניין השטחים המותרים. לעניין קווי בניין- תשריט התכנית קבע קו בניין 0, כאשר הינו "קו בניין הכרח" לפיו על המבקש לבנות בצמוד לקו זה. הבינוי מבוקש בהתאם לכך. לאחר החלטת ערר התקבלה תכנית שכללה את השינויים כדלקמן: קומת מרתף בוטלה כך שההמ"ד הועבר למפלס קומת קרקע המחסן הוסר מהבקשה		
---	--	--

הוסר קיר אבן במרפסת בקומה א הפונה למגרש 2 חיפוי המבנה הותאם לנספח גובה המבנה הונמך עד ל- 7.75+ התכנית תוקנה כך שתואמת את החלטת ערר ודרישת הוועדה המקומית לעניין השטחים. יודגש כי סעיף 8 בהחלטת וועדת הערר ציין כי הוועד המקומי עין כרם פנה לוועדת הערר באשר להתנגדות לבשה מושא הערר, הערר קבע כי הנושא ייבחן בחוזר ע"י הוועדה המקומית. כי ככל שהוגשה התנגדות הוועד המקומי בהתאם לדין על הוועדה המקומית יהיה לדון גם בהתנגדות כאמור. מבדיקה שנערך ע"י צוות רישוי בתיק הבניין לא נמצאה התנגדות שהוגשה ע"י וועד מקומי עין כרם. נדרש לזמן לוועדת התנגדויות את המתנגד חנה ושמואל ידיד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2715 תחילת תוקף: 25/08/1987 ייעוד הקרקע: מגורים כללי תכניות כפופות: 2610 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן	20/06/2024	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה התיק נדון בוועדה המקומית ביום ונדחה לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בדיון זה לא נשמעו המתנגדים שכן התכנית נדחתה במתכונת. לאחר וועדה פנו המבקשים לוועדת הערר בעניין אי הסכמתם לקבלת החלטת הוועדה המקומי בעיקר לעניין השטחים-דהיינו שטח ממ"ד ושטח מחסן המבוקש בנוסף למניין השטחים המותרים לפי תב"ע. וועדת הערר דנה בבקשה והחליטה כי התיק ישוב לדיון בוועדה המקומית תוך שמיעת הצדדים בנושא הכולל גם את המתנגדים בתיק. וועדת הערר אישרה כי שטח הממ"ד יהיה בנוסף למניין השטחים המותר. ושטח המחסן ייכלל במניין השטחים המותרים. לעניין קווי בניין- תשריט התכנית קבע קו בניין 0, כאשר הינו "קו בניין הכרח" לפיו על המבקש לבנות בצמוד לקו זה. הבינוי מבוקש בהתאם לכך. יצוין כי המתנגד בחלקה צמודה יכול היה לבנות באופן זהה אך הוא בחר שלא לעשות כך וע"כ הוא אינו רשאי להתנגד לכך. עוד החליטה וועדת הערר כי על הוועדה המקומית יהיה לבחון את הבינוי המוצע בהתאם להערות ערר כדלקמן: א. הוראות תכנית 2610 ותכנית 2715 החלות על המקרקעין, לרבות קווי הבנייה שנקבעו במסגרתה ובכלל זה בינוי בקו 0. תשומת לב לעקרונות הבינוי כפי שנקבעו גם בהחלטות ועדת ערר זו, במותביה הקודמים באשר למאפייני הבינוי בשכונת עין כרם. ב. הערות ועדת ערר במסגרת הדיון בפנינו באשר לאפשרות תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד, מעבר לזכויות הבנייה שנקבעו בהוראות התכנית. ברי כי אין באמור למנוע מהוועדה להפעיל שיקול דעתה לקביעת הבינוי בתת הקרקע, גם מכוח הוראות התכנית התקפה המבקשות להקפיד על היקף מופע הבינוי מעל הקרקע, תוך תשומת לב למטרות תכנית 2610 המבהירות כי מן הבחינה התכנונית מדובר במתחם אורבני ייחודי המבוסס על כפר קדום, והרצון לשמר אופי כאמור, לצד קביעת הוראות שיאפשרו את פיתוחו. בענייננו מדובר במגרש ריק. ג. בהקשר זה, תשומת לב הוועדה המקומית להיתרים נוספים שניתנו על ידי המהלך השנים, אשר אפשרו תוספת		
---	--	--

שטחים כאמור ובכלל זה להיתר שניתן למשיבים 2, אשר התנגדו לבקשה להיתר מושא הערר, לרבות ההקלות שהתקבלו במסגרת היתר כאמור וחישוב השטחים, לרבות השטח עבור מרחב מוגן דירתי. פרוטוקול דיון זה יובא לעיון חברי הוועדה המקומית טרם בדיון בבקשה. 1. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית יוכל כל אחד מהצדדים להגיש ערר נוסף אין באמור בהחלטתנו זו, כדי להביע עמדה לגוף הטענות שטרם נבחנו על ידנו. 2. נציין, כי במסגרת הדיון בפנינו טענו המשיבים 2 כי הוגשה התנגדות ע"י ועד היישוב עין כרם לבקשה מושא הערר. הוועדה המקומית ציינה כי לא נקלטה במערכת התנגדות נוספת זולת התנגדות המשיבים 2. ביום 5.3.24 הוגשה הודעה לוועדת הערר מאת יו"ר ועד עין כרם באשר להתנגדות הוועד באשר לבקשה מושא הערר. הנושא יבחן בחוזר על ידי הוועדה המקומית. ברי כי ככל שהוגשה התנגדות הוועד המקומי בהתאם לדיון על הוועדה המקומית יהיה לדון גם בהתנגדות כאמור. 3. לאור כל האמור הערר מתקבל והדיון מוחזר לוועדה המקומית, אשר תפעל בהתאם להחלטה זו. בנסיבות המקרה איננו מוצאים לנכון להורות על צו להוצאות.. 4. למען הסר ספק, הדיון בוועדה המקומית יתקיים בנוכחות הצדדים. ביום 19/06/2024 התקבלה תכנית שכללה את השינויים כדלקמן: קומת מרתף בוטלה כך שההמ"ד הועבר למפלס קומת קרקע המחסן הוסר מהבקשה הוסר קיר אבן במרפסת בקומה א הפונה למגרש 2 חיפוי המבנה הותאם לנספח גובה המבנה הונמך עד ל- 7.75+ סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא	
---	--

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 17/11/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 מס' קומות מוצע: 2 קומות מעל קומת מרתף לממ"ד האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 1 יח"ד. מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: מוצעת יחידת דיור אחת. האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר: לא שטחי בניה שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 231.40 עיקרי שטח שירות מוצע כולל ממ"ד 15.21 מ"ר סך השטח המוצע עיקרי+ שירות: 246.61 מ"ר להלן פירוט השטחים המותרים: שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 190 מ"ר בנוסף מבוקשים שטחים מכוח הקלה כמותית בהתאם לתכנית 2715 שתוקפה חל ביום 25/8/1987: שטח החלקה הינו 743 מ"ר, 6% מהווה 44.58 מ"ר עבור יח"ד אחת שבחלקה. כך ששטח הבניה המותר הוא 44.58 מ"ר + 190 מ"ר סה"כ: 246.58 מ"ר האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא.		
---	--	--

גובה בניה עפ"י הוראות התכנית סעיף 7(ו): גובה רצפת בניין חדש כולל כרוכב מעקה (למעט גובה מסתור לקולטי שמש), יהיה 7.00 מ' מעל ה-0.00 לבניין בן 2 קומות. גובה מוצע כולל מעקה הינו 7 מ', בנוסף מבוקש מסתור קולטים ומערכות וטכניות עד לגובה של 7.75 מ', הוראות התכנית מאפשרות. בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית: " הבריכה תמוקם בחזית אחורית . או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה מבוקשת בחזית אחורית הפונה למגורים מאחר ונשמר פחות מ-1 מ' עד לגבול החלקה יש לתקן בהתאם הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי . בבנין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – מדובר בבית פרטי פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין – מבוקש בחריגה מקו בניין פורסמה הקלה: הקלה לחריגה מקו בנין לשם בנית בריכה – ניתן לאשר. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז . התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, טענות המתנגד סרוקים בארכיב האופטי של מערכת רישוי בניה.		
---	--	--

יש לזמן את הצדדים לשמיעת הטענות בוועדת ההתנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 19/10/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 17/07/2022 חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה: התקבל חוות דעת ביום: 21/8/2022 כדלקמן: "אין גישה סטטוטורית, יש לבטל את מקומות החניה" חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 1/09/2022: "משוחרר לפני דיון בלבד . תנאי לקבלת היתר – בגבולות המגרש יש בניית קירות דיפון . יש להנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר. תנאי לטופס 4 - ביצוע מקומות החניה בהתאם להנחיות הסדרי תנועה" חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 18/7/2022 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
לאור כל האמור הערר מתקבל והדיון מוחזר לוועדה המקומית, אשר תפעל בהתאם להחלטה זו. בנסיבות המקרה איננו מוצאים לנכון להורות על צו להוצאות. למען הסר ספק, הדיון בוועדה המקומית יתקיים בנוכחות הצדדים ראה החלטה בארכיב האופטי	05/03/2024	החלטת ועדת ערר : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	10/05/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה היא לבניית מבנה חד משפחתי חדש בשכונת עין כרם. בחלקה חלות תכניות מס' 2715 ו- 2610. התכנון נבחן מול הוראות התכנית החלות, להלן התאמה למותר: עפ"י הוראות התכנית סעיף 10ד' "סה"כ שטח רצפות מרבי לבניה הינו 190 מ"ר, שטח זה כולל כל בניה שבתחום קווי הבניה כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדרגות המחושבים בכל קומה וקומה בנפרד וכדומה". שטח בניה עיקרי + שירות מוצע הינו 266.07 מ"ר החורג מהמותר. אמנם פורסמה הקלה כמותית אך היא אינה מכסה את המותר לא ניתן לאשר את ההקלה למחסן מאחר והוראות התכנית קבעו כי שטח המחסן נכלל בתוך 190 מ"ר המותרים לבינוי. יש לבצע תיקון שטחים בהתאם למותר ובהתאם להערות המסומנות בתכנית לאחריהם שטח הבניה יבחן בשנית. מחסן – מבוקש בקומת קרקע וע"כ מהווה בינוי עיקרי, ניתן לתכנן מחסן בקומת מרתף בלבד ובשטח שיכלל במניין השטחים המותרים לפי תב"ע. בקומה א' מבוקשים שטחים כמרפסות אך בפועל מהווים שטח עיקרי הכלוא ביותר מ-2 קירות ונחשב שטח עיקרי בהתאם לתקנות חישוב שטחים. בנוסף יש לבטל את העמודים התוחמים את המרפסות. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת גובה בניה עפ"י הוראות התכנית סעיף 7(ו): גובה רצפת בניין חדש כולל		
---	--	--

כרוכב מעקה (למעט גובה מסתור לקולטי שמש), יהיה 7.00 מ' מעל ה-0.00 לבניין בן 2 קומות. גובה מוצע כולל מעקה הינו 7 מ', אך בחלקים מסוימים במבנה, הגובה המוצע עולה על 7 מ', יש להנמיך כמותר (למעט גובה מסתור המקיף את דודי השמש). בררכת שחיה- יש להסיט לתוך המגרש הקיים כדי לשמור על פרטיות למגרש הגובל בנוסף, יש להציג את תכנית הבריכה במפלס הקומה הנכונה, להציג חתכים ופרטים בקנ"מ 1:25, ניקוז, מפלסים, ועוד. שימור: התקבל אישור שימור ביום 14/02/2023, על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות שימור. הסדרי תנועה: התקבלה חוות דעת ביום: 21/8/2022 כדלקמן: "אין גישה סטטוטורית, יש לבטל את מקומות החניה" חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 1/09/2022: "משוחרר לפני דיון בלבד. תנאי לקבלת היתר – בגבולות המגרש יש בניית קירות דיפון. יש להנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר. תנאי לטופס 4 - ביצוע מקומות החניה בהתאם להנחיות הסדרי תנועה התקבלה התנגדות אחת, טענות המתנגד סרוקים בארכיב האופטי של מערכת רישוי בניה. התכנית תדחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת לאחריה היא תשלח לפרסום נוסף ולאחר מיכן תידון בוועדת התנגדויות במידת הצורך. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
--	--	--

הבקשה היא לבניית מבנה חד משפחתי חדש בשכונת עין כרם. בחלקה חלות תכניות מס' 2715 ו- 2610. התכנון נבחן מול הוראות התכנית החלות, להלן התאמה למותר: עפ"י הוראות התכנית סעיף 10ד' "סה"כ שטח רצפות מרבי לבניה הינו 190 מ"ר, שטח זה כולל כל בניה שבתחום קווי הבניה כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדרגות המחושבים בכל קומה וקומה בנפרד וכדומה". שטח בניה עיקרי + שירות מוצע הינו 266.07 מ"ר החורג מהמותר. אמנם פורסמה הקלה כמותית אך היא אינה מכסה את המותר לא ניתן לאשר את ההקלה למחסן מאחר והוראות התכנית קבעו כי שטח המחסן נכלל בתוך 190 מ"ר המותרים לבינוי. יש לבצע תיקון שטחים בהתאם למותר ובהתאם להערות המסומנות בתכנית לאחריהם שטח הבניה יבחן בשנית. מחסן – מבוקש בקומת קרקע וע"כ מהווה בינוי עיקרי, ניתן לתכנן מחסן בקומת מרתף בלבד ובשטח שיכלל במניין השטחים המותרים לפי תב"ע. בקומה א' מבוקשים שטחים כמרפסות אך בפועל מהווים שטח עיקרי הכלוא ביותר מ-2 קירות ונחשב שטח עיקרי בהתאם לתקנות חישוב שטחים. בנוסף יש לבטל את העמודים התוחמים את המרפסות. גובה בניה	25/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י הוראות התכנית סעיף 7(ו): גובה רצפת בניין חדש כולל כרוכב מעקה (למעט גובה מסתור לקולטי שמש), יהיה 7.00 מ' מעל ה-0.00 לבניין בן 2 קומות.

גובה מוצע כולל מעקה הינו 7 מ', אך בחלקים מסוימים במבנה, הגובה המוצע עולה על 7 מ', יש להנמיך כמותר (למעט גובה מסתור המקיף את דודי השמש).

ברicht שחיה- יש להסיט לתוך המגרש הקיים כדי לשמור על פרטיות למגרש הגובל

בנוסף, יש להציג את תכנית הבריכה במפלס הקומה הנכונה, להציג חתכים ופרטים בקנ"מ 1:25, ניקוז, מפלסים, ועוד.

שימור:

התקבל אישור שימור ביום 14/02/2023, על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות שימור.

הסדרי תנועה:

התקבלה חוות דעת ביום: 21/8/2022 כדלקמן: "אין גישה סטטוטורית, יש לבטל את מקומות החניה"

חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 1/09/2022:

"משוחרר לפני דיון בלבד. תנאי לקבלת היתר – בגבולות המגרש יש בניית קירות דיפון."

יש להנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר. תנאי לטופס 4 - ביצוע מקומות החניה בהתאם להנחיות הסדרי תנועה

התקבלה התנגדות אחת, טענות המתנגד סרוקים בארכיב האופטי של מערכת רישוי בניה.

התכנית תדחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת

לאחריה היא תשלח לפרסום נוסף ולאחר מיכן תידון בוועדת התנגדויות במידת הצורך.

בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2715 תחילת תוקף: 25/08/1987 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי תכניות כפופות: 2610 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן מס' תכנית שחלה בחלקה: 2715 תחילת תוקף: 25/08/1987 אזור מגורים: כללי תכניות נוספות שחלות בחלקה: 2610 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה: כפופה למתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 17/11/2020 ע"י המח' למידע תכנוני.	24/04/2023	חוות דעת תכנונית

האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 מס' קומות מוצע: 2 קומות מעל קומת מרתף לממ"ד האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 1 יח"ד. מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: מוצעת יחידת דיור אחת. האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 235.10 עיקרי שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 190 מ"ר בנוסף מבוקשים שטחים מכוח הקלה כמותית בהתאם לתכנית 2715 שתוקפה חל ביום 25/8/1987: שטח החלקה הינו 743 מ"ר, 6% מהווה 44.58 מ"ר עבור יח"ד אחת שבחלקה. כך ששטח הבניה המותר הוא 44.58 מ"ר + 190 מ"ר סה"כ: 134.58 מ"ר האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: כן. ישנם שטחי בניה רבים שחושבו שירות/ מרפסות במקום שטח עיקרי. בנוסף עפ"י הויראות התכנית שטח זה כולל כל שטח מוצע כולל מחסנים, מרחב מוגן וכדומה. יש לבצע חישוב שטחים מחדש הכולל תיקונים בליקוי השטחים לאחריהם שטחי הבניה יבחנו בשנית. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: 31.97 מ"ר בפירוט כדלקמן:		
---	--	--

לא ניתן לאשר שטחים נוספים מאחר והוראות התכנית קבעו כי השטח המותר בתכנית כולל את כל שטחי הבניה כולל מרחב מוגן, מרפסות מקורות, מחסנים וכדומה. גובה בניה עפ"י הוראות התכנית סעיף 7(ו): גובה רצפת בניין חדש כולל כרוכב מעקה (למעט גובה מסתור לקולטי שמש), יהיה 7.00 מ' מעל ה-0.00 לבניין בן 2 קומות. גובה מוצע כולל מעקה הינו 7 מ', אך בחלקים מסוימים במבנה, הגובה המוצע עולה על 7 מ', יש להנמיך כמותר (למעט גובה מסתור המקיף את דודי השמש). בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית: " הבריכה תמוקם בחזית אחורית . או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה מבוקשת בחזית אחורית הפונה למגורים מאחר ונשמר 1 מ' עד לגבול החלקה ניתן לאשר את המיקום. הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי . בבנין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – מדובר בבית פרטי פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין – מבוקש בחריגה מקו בניין פורסמה הקלה: הקלה לחריגה מקו בנין לשם בניית בריכה – ניתן לאשר. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז . התנגדויות		
--	--	--

האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, טענות המתנגד סרוקים בארכיב האופטי של מערכת רישוי בניה. התכנית תדחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת לאחריה היא תשלח לפרסום נוסף ולאחר מיכן תידון בוועדת התנגדויות במידת הצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 19/10/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 17/07/2022 חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה: התקבל חוות דעת ביום: 21/8/2022 כדלקמן: "אין גישה סטטוטורית, יש לבטל את מקומות החניה" חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 1/09/2022 "משוחרר לפני דיון בלבד . תנאי לקבלת היתר – בגבולות המגרש יש בניית קירות דיפון . יש להנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר. תנאי לטופס 4 - ביצוע מקומות החניה בהתאם להנחיות הסדרי תנועה" חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 18/7/2022 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
--	--	--

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע 31/08/89 עד שאושרה -	07/06/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. -		
הקלה לחריגה מקו בנין לשם בניית בריכה -		
הקלה לתוספת ממ"ד -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור משרד הבריאות
6	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	יש להנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר לאישור מחלקת דרכים
17	השלמת תנאים שנדרשו ע"י מחלקת דרכים שיובא לאישורם
18	אישור שימור חוזר בשלב השלמת תנאים לצורך השלמת מידע שיתקבל מרשות העתיקות וח"ד גורמים.
19	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
20	הצהרת עורך הבקשה כי הבריכה מתוכננת בהתאם לתקנות
21	מחלקת המאור באגף שפ"ע
22	מחלקת המאור באגף שפ"ע

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה היא לבניית מבנה חד משפחתי חדש בשכונת עין כרם.

בחלקה חלות תכניות מס' 2715 ו-2610.

התיק נדון בוועדה המקומית ביום ונדחה לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בדיון זה לא נשמעו המתנגדים שכן התכנית נדחתה במתכונת.

לאחר וועדה פנו המבקשים לוועדת הערר בעניין אי הסכמתם לקבלת החלטת הוועדה המקומי בעיקר לעניין השטחים- דהיינו שטח ממ"ד ושטח מחסן המבוקש בנוסף למניין השטחים המותרים לפי תב"ע.

וועדת הערר דנה בבקשה והחליטה כי התיק ישוב לדיון בוועדה המקומית תוך שמיעת הצדדים בנושא הכולל גם את המתנגדים בתיק.

וועדת הערר אישרה כי שטח הממ"ד יהיה בנוסף למניין השטחים המותר.

התיק נדון בוועדה המקומית ביום ונדחה לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בדיון זה לא נשמעו המתנגדים שכן התכנית נדחתה במתכונת.

לאחר וועדה פנו המבקשים לוועדת הערר בעניין אי הסכמתם לקבלת החלטת הוועדה המקומי בעיקר לעניין השטחים- דהיינו שטח ממ"ד ושטח מחסן המבוקש בנוסף למניין השטחים המותרים לפי תב"ע.

וועדת הערר דנה בבקשה והחליטה כי התיק ישוב לדיון בוועדה המקומית תוך שמיעת הצדדים בנושא הכולל גם את המתנגדים בתיק.

וועדת הערר אישרה כי שטח הממ"ד יהיה בנוסף למניין השטחים המותר.

ושטח המחסן ייכלל במניין השטחים המותרים.

לעניין קווי בניין- תשריט התכנית קבע קו בניין 0, כאשר הינו "קו בניין הכרח" לפיו על המבקש לבנות בצמוד לקו זה. הבינוי מבוקש בהתאם לכך.

לאחר החלטת ערר התקבלה תכנית שכללה את השינויים כדלקמן:

קומת מרתף בוטלה כך שההמ"ד הועבר למפלס קומת קרקע

המחסן הוסר מהבקשה

הוסר קיר אבן במרפסת בקומה א הפונה למגרש 2

חיפוי המבנה הותאם לנספח

גובה המבנה הונמך עד ל- +7.75

התכנית תוקנה כך שתואמת את החלטת ערר ודרישת הוועדה המקומית לעניין השטחים.

יודגש כי סעיף 8 בהחלטת וועדת הערר ציין כי הוועד המקומי עין כרם פנה לוועדת הערר באשר להתנגדות לבשה מושא הערר, הערר קבע כי הנושא ייבחן בחוזר ע"י הוועדה המקומית. כי כי ככל שהוגשה התנגדות הוועד המקומי בהתאם לדין על הוועדה המקומית יהיה לדון גם בהתנגדות כאמור.

מבדיקה שנערך ע"י צוות רישוי בתיק הבניין לא נמצאה התנגדות שהוגשה ע"י וועד מקומי עין כרם.

נדרש לזמן לוועדת התנגדויות את המתנגד חנה ושמואל ידיד.

מס' תיק: 1110/23
(מספרו: יס/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

בפני: יו"ר הוועדה: עו"ד, שרית אריאלי בן שמחון
חברי הוועדה: נועה גולדשמיט, נציגת מתכנן מחוז
מנחם בלומנטל, נציג הציבור
יצחק ליפובצקי ליר, נציג עמותת האד'

תעוררים: מאיה ויאיר מבורך לוי
ע"י ב"כ עו"ד גאלב איברהים

-נגד

חמשיבה 1: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים
ע"י ב"כ עו"ד אמיר בירנבוים

חמשיבים 2: ידיד חנה ושמואל

תאריך חשיבה: כ"ג באדר א' תשפ"ד, 3 במרץ 2024.

נוכחים:

מטעם תעוררים: עו"ד גאלב איברהים, אדר' אהרון טיטינגר, עורך הבקשה,

גב' מאיה מבורך לוי, מר יאיר מבורך לוי

מטעם חמשיבה 1: עו"ד אמיר בירנבוים, גב' יעל בן חמו

מטעם חמשיבים 2: עו"ד ברוך רובין, גב' חנה ידיד, מר יאיר ידיד (הבן), גב' הילה ידיד
ברזילי (הבת)

מוכירת הוועדה: גב' מירית אליהו

עוזר משפטי: עו"ד אברהם משה

שירותי תמלול: מר עמית פז

פרוטוקול

1 **כ"י חיו"ר:**

2 שלום ובוקר טוב לכולם, אנחנו נמצאים בערר 1110/23, הדיון מתקיים בפני ועדת הערר

3 (סבב שמות). הוועדה המקומית תציג את הבקשה.

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו:
- 2 אנחנו ברחוב מדרגות הכפר בעין כרם, מדובר בחלקה ריקה, רואים אותה כאן, מבקשים
- 3 הקמת מבנה חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הקומה הראשונה כוללת
- 4 חדר מגורים, מטבח ומחסן, הקלה של 20 מ"ר למחסן, בקומת המרתף יש לנו ממ"ד וקומה
- 5 נוספת עם חדרים ומרפסות גג. יש לנו גם בריכה מעבר לקווי הבניין בחזית האחורית, אפשר
- 6 לראותה כאן, הקו בניין כאן, האדום המקווקו, ויש לנו את הבריכה.
- 7
- 8 כב' חינו"ר:
- 9 לאיזה כיוון פונה הבריכה?
- 10
- 11 גב' גולדשמיט, נציגת מתכנן המחוז, חברת ועדת הערר:
- 12 הבריכה פונה מערבה.
- 13
- 14 כב' חינו"ר:
- 15 לחזית האחורית?
- 16
- 17 גב' בן חמו:
- 18 כן, נכון. המבנה של המתנגדים בצמוד, בחזית צפונית. כאן. במקום חלה תכנית 2715, משנת
- 19 87 ו-2610 משנת 85. פורסמו הקלות ל-6 אחוז, 20 מ"ר מחסנים, הקלה בקו בניין לבריכת
- 20 בריכה ותוספת ממ"ד. הוועדה המקומית בעצם דחתה את הבקשה במתכונתה המוצעת.
- 21
- 22 כב' חינו"ר:
- 23 גם את ההקלה של ה-6 אחוז?
- 24
- 25 גב' בן חמו:
- 26 לא, בעיקר בנושא של השטחים כי הם חורגים.
- 27
- 28 עו"ד בירנבוים:
- 29 ההקלה מוסיפה 44.58 מ"ר, מגיעים ל-234 מ"ר, מבוקש 266.07.
- 30
- 31 כב' חינו"ר:
- 32 איך מגיעים לזה?

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו:
- 2 הגיעו לזה עם תוספת של ממ"ד ומחסן. כרגע המחסן בתוך הדירה, מבחינתנו נחשב כשטח
- 3 עיקרי, הוא חלק מהדירה, לא בקומת המרתף ולא בגובה שצריך למחסן, וגם הקלה של 20
- 4 מ"ר כי התכנית נתנה פה בתוך השטח רצפות הכניסה את השטח מחסנים אז לא נתנו את
- 5 ההקלה של ה-20 מ"ר, גם הממ"דים הם מעבר
- 6
- 7 עו"ד איברהים:
- 8 גובהו 2.20 מ', אמרת שהוא לא בגובה.
- 9
- 10 גב' בן חמו:
- 11 כן, אבל נכנס ישירות מהדירה, רואים את זה כאן.
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 אם יהיה בתת הקרקע ואנו רוצים להוסיף עוד שטחי שירות?
- 15
- 16 עו"ד בירנבוים:
- 17 אנחנו חוזרים להוראות התב"ע.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 טוב, בסדר, מאה אחוז, כן, בבקשה, רק תקרבו את המיקרופון אליכם, תוודאו שפועל ונשמע
- 21 אתכם.
- 22
- 23 עו"ד איברהים:
- 24 אז לגבי הבקשה שהוגשה, אני אטען בקצרה והאדריכל שהיה מעורב וגם יש לו חלקה פרטית
- 25 יתייחס לכל הטענות. העניין הוא כזה שהם הגישו את הבקשה להיתר וישבו עם האדריכלית
- 26 האחראית על אזור עין כרם. האדריכל פעל בהתאם להנחיותיה במפורש לפרסם את ההקלה
- 27 גם לגבי הממ"ד וגם לגבי המחסן ולאחר שפרסם את ההקלה והשיג כל מיני אישורים מכל
- 28 מיני גורמים ניתנה החלטה לפתע שדחו את הבקשה להיתר בתואנה או טענה שהיא לא
- 29 עומדת בתנאי התקנון של התב"ע. האדריכל הציג בפני העירייה כמה מקרים שבעין כרם-
- 30
- 31 כב' חיו"ר:
- 32 מקרים או מקרה אחד?

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק: 1110/23
(מספרו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

עו"ד איברתים:

עכשיו יש לנו עוד מקרים, חוץ מהמקרה ברח' דפנה יש עוד שני מקרים, לרבות המתנגדים שזה המקרה הרביעי שהממ"ד והמחסן, הממ"ד היה מעבר ל-50 מ"ר. בתב"ע הישנה שם כתוב מקלט, מקלט זה שונה מממ"ד, גם בהגדרות, גם בגודל, גם בצורה, אז אנחנו טוענים שניתן כאן במקרה שלנו להכניס את הממ"ד מעבר לשטח המצוין בתב"ע מכיוון שממ"ד זה לא מקלט.

נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-

עו"ד בירנבוים:

להערות הוועדה הנכבדה, מדובר בבנייה חד משפחתית ולא בבית משותף.

כב' חיו"ר:

מקלט בהגדרתו הוא לא חלק מהדירה, יתכן וזה נותן לנו פרשנות מקיימת ברוח העיתים, אפשר לחשוב על זה, לגבי המחסנים בוודאי שלא, התכנית קובעת שינוי מתכנית 62, זה שינוי מפורש מהוראות 62. בתכנית 62 זו גם תורה שבעל פה אצלכם שאפשר לקבל הקלה של 20 מ"ר, זה לא נגזר מהתכנית עצמה, זו תורה בעל פה שהתפתחה בוועדה המקומית שמאפשרים את ההקלה הזאת, אבל לא כשיש תכנית חדשה משנה. אז אולי לגבי הממ"ד אפשר לחשוב על פתרון זה בית צמוד קרקע.

כב' חיו"ר:

איפה יש עוד היתרים כאלה? אשמח לשמוע.

אדרי' טיטינגר:

כשהגעתי בתחילת התכנון ורציתי להיפגש עם ענת שטיבלמן מנהלת צוות עין כרם, הסמכות הכי בכירה בעין כרם, וכשבאו אליי זוג עם 7 ילדים בתוך בית של 190 מ"ר בוודאי שאי אפשר להכניס, אז הדבר הראשון שעשיתי שבועיים לאחר תחילת הפרויקט פניתי לענת שטיבלמן והיא אמרה לי במפורש 20 מ"ר מחסן אתה יכול להוסיף ממ"ד בהקלה, היא אמרה את זה בנוכחות אנשים אחר כך, היא אמרה טעיתי, שנים אנחנו עובדים על הפרויקט, ים של כסף, שעות עבודה אינסופיות, מה זה טעיתי? אני מפנה להיתר 94/209.2, תוספת 20 מ"ר מחסן מעל המותר כשטח עיקרי. עוד מקרה אחד זה של בעל הנכס יצחק פריצקר 94/213.2 תוספת 20 מ"ר מחסן כשטח עיקרי. סמטת היין-

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1	
2	<u>גב' בן חמו:</u>
3	זה יצא בשנת 89 האחרון.
4	
5	<u>אדר' טיטינגר:</u>
6	כל עוד אם זה אחרי שנת 85 אנחנו מסודרים, התב"ע היא משנת 85.
7	
8	<u>עו"ד בירנבוים:</u>
9	למה זה לא הוגש לפני הדיון שנוכל לבדוק?
10	
11	<u>כב' חיז"ר:</u>
12	אושר בוועדת הערר ממ"ד מחוץ לקווי בניין, חזר לדיון פעמיים, יעקב פילו בעין כרם.
13	
14	<u>אדר' טיטינגר:</u>
15	בסמטת היין 54.
16	
17	<u>עו"ד איברהים:</u>
18	94 זה השנה, הוא צריך להיות אחרי 94.
19	
20	<u>אדר' טיטינגר:</u>
21	בסמטת היין 54, היתר 00655, יש שם 8.8 מ"ר מזווה קו נטוי חדר כביסה בנוסף לשטח
22	העיקרי.
23	
24	<u>עו"ד בירנבוים:</u>
25	לשאלת כב' חיז"ר, התכניות החלות 2610 ו-2715.
26	
27	<u>כב' חיז"ר:</u>
28	בעניין יעקב פילו יש תוספת למבנה קיים, זה לא כמו כאן, אפשרו ממ"ד מחוץ לקווי בניין
29	אולי פחות רלוונטי לעניינו.
30	
31	
32	

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **אדר' טיינגר:**
- 2 ברח' דפנה 13 סה"כ הם רשמו בבקשה להיתר שהבית קומת כניסה וקומה עליונה סך הכל
- 3 189.88 מ"ר, הקפידו שזה יהיה קצת פחות מ-190 ובנוסף הם בנו חדר הסקה, מקלט ומחסן
- 4 סך הכל 18.46 מ"ר, אבל וזה מפתיע, כשאתה מסתכל על התכנית ויש לי גרמושקה פה, הם
- 5 התייחסו רק לקירות הפנימיים של חדר ההסקה, של המחסן, של המקלט ונוצר מצב
- 6 שהמקלט שלהם, אני יכול להגיש לגברתי, סך הכל מדובר שם במקלט של פחות מ-4 מ"ר.
- 7
- 8 **כב' חנו"ר:**
- 9 זה לא מקלט תקני.
- 10
- 11 **אדר' טיינגר:**
- 12 כשאתה מסתכל בתכנית המקלט והמעבר אליו והמדרגות יותר גדול, מדובר ב-35 מ"ר
- 13 בחריגה והם רשמו שהכל ביחד 18.46, אז מישוהו שם לא בדק כמו שצריך או עיגל פינות ואנו
- 14 מדברים על איפה ואיפה.
- 15
- 16 **עו"ד איברהים:**
- 17 או שזו המדיניות.
- 18
- 19 **אדר' טיינגר:**
- 20 אגב בבית המתנגד יש ממ"ד בנוסף לשטח, 7.5 מ"ר בנוסף לשטח הנוסף.
- 21
- 22 **גב' בן חמו:**
- 23 להערות הוועדה הנכבדה, במצב שיש מקלט קיים אנו רוצים לשפר את המיגון לממ"ד. ברור
- 24 שהם יקבלו ממ"ד.
- 25
- 26 **כב' חנו"ר:**
- 27 לגבי המחסנים יש קושי. בבית הדיירים המתנגדים הממ"ד שלהם מתווסף מעבר ל-190?
- 28
- 29 **אדר' טיינגר:**
- 30 נכון
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 מה המס' היתר שלהם?
- 3
- 4 **אדר' טיטינגר:**
- 5 יש לי פה את מספר התיק, אבל אין לי את ההיתר, תיק 03/76.1. רואים פה שבקומת הקרקע
- 6 היה פה 7.5 מ"ר ממ"ד.
- 7
- 8 **כב' חיו"ר:**
- 9 אנו נקבל את ההיתרים, הוועדה המקומית, כן.
- 10
- 11 **עו"ד בירנבוים:**
- 12 כמה דברים מקדמיים, נטענו טענות בעל פה גם לגבי הערות צוות הבדיקה שלא ראיתי להן
- 13 שום אסמכתא, היתרים נטענו בערר שבמקרה אחר נהגה הוועדה המקומית אחרת, דווקא
- 14 למקרה שצוין כדוגמה בערר צירפנו מסמכים אותנטיים שמוכיחים שגם לפני 20 שנה
- 15 הוועדה המקומית נהגה באותה דרך והקפידה באותה מידה. אין להתייחס לשורת היתרים
- 16 שמועלים לראשונה בע"פ במהלך הדיון, גם אם סברו העוררים לאחר קבלת תשובת הוועדה
- 17 המקומית שיש מקרים נוספים ראוי היה להגיש בקשה לפני הדיון כדי לאפשר לנו לבוא
- 18 מוכנים, לכן איני חושב שראוי להתייחס לדוגמאות האלה. לגבי המחסן, ההוראה המפורשת
- 19 של התכנית, מדובר בחדר במידות 3.10 על 3.25 עם מידות ופתחים שלא משקפים שימוש
- 20 שירות, הכניסה היא מתוך הדירה, שמענו בדיון את הנימוק לגבי הצורך במחסן שזה גודל
- 21 המשפחה שזה כמובן מבורך, אבל די מראש אומרים שהשימוש פה לא יהיה מחסן, ולגבי
- 22 המקלט הוראת התכנית קובעת במפורש שבשטח 190 מ"ר כלול גם מקלט. אני סבור
- 23 שההתייחסות למקלט במקרים אחרים שכולל בניין שיש בו יותר מדירה אחת, מקלט
- 24 מאפשר מיגון משופר מתוך יחידת הדיוור ולא מהדיוור המשותף וקל וחומר כשמדובר בדירה
- 25 אחת בבניין שאז המקלט מהווה פתרון מיגון עבור אותה יחידת דיוור. אם מקבלים את
- 26 הפרשנות שממ"ד הוא פתרון מיגון אחר ממקלט ליחידה צמודת קרקע חד משפחתית אז
- 27 מדובר באחד במקום השני.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 הוועדה המקומית, למה זה מפריע אם זה יהיה בתת הקרקע?
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד בירנבוים:
- 2 זו מדיניות הוועדה.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 זו לא מדיניות הוועדה, אני מפנה לעניין יעקב פילו. מדיניות הוועדה היא מופע הבינוי מעל
- 6 הקרקע.
- 7
- 8 עו"ד בירנבוים:
- 9 אם מדובר על התב"ע מדברים על התב"ע, אם מדובר בענייני תכנון ומדיניות נדרשת ראייה
- 10 יותר רחבה בשים לב למקרים אחרים שאיני יודע.
- 11
- 12 כב' חיו"ר:
- 13 דווקא במקרה שהיה השלמות הטיעון לא הניחו דעתנו.
- 14
- 15 עו"ד בירנבוים:
- 16 אני מפריד בין המישור המשפטי לתכנוני ככל שוועדת הערר רואה שיש חוקיות לתת את
- 17 הזכויות מעבר, אז זה עובר לחשיבה יותר רחבה האם בעין כרם ניתן לתת זכויות לממ"ד
- 18 אפרוירית מעבר לזכויות, איני אומר שלא.
- 19
- 20 עו"ד בירנבוים:
- 21 במענה להערות וועדת הערר, ככל שנקבל את הפרשנות לפיה ניתן להוסיף ממ"ד אז זה לא
- 22 רק בתת הקרקע, 151(ג) לא מגביל לתת הקרקע.
- 23
- 24 עו"ד בירנבוים:
- 25 אנו לחלוטין לא פוסלים יש לבחון זאת.
- 26
- 27 גב' בן חמו:
- 28 יש פה מתנגדים, לא לשכות.
- 29
- 30 עו"ד רובין:
- 31 התנגדותנו טרם נשמעה בפני הוועדה המקומית. אני מתנגד, אנו עומדים על כך שטענותינו
- 32 תישמענה בפני הוועדה המקומית על מנת שזכותנו לחמשך ההליכים תהיה קיימת.

מס' תיק: 1110/23
(מספרו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 חלק מהליכי התכנון הם יעילות הליכי התכנון ואם נפלה שגיאה ולא נשמעו המתנגדים פגם
- 3 זה יכול להתרפא בפני ועדת הערר שיכולה להיכנס דה נובו בנעלי הוועדה המקומית ולשמוע
- 4 את הטענות.
- 5
- 6 **עו"ד רובין:**
- 7 אנו עומדים על טענתנו שההתנגדויות שלנו היו צריכות להישמע בפני הוועדה המקומית ואנו
- 8 מבקשים לחזור לוועדה המקומית כדי שנוכל למצות זכויותינו במידה ולא יתקבלו ולערור,
- 9 אי אפשר לדלג על בימ"ש שלום ולעבור ישר למחוזי, יש לי זכות ערעור.
- 10
- 11 **כב' חיו"ר:**
- 12 חלק מההיגיון שניתן לרפא פגמים כאלה בוועדת הערר.
- 13
- 14 **עו"ד רובין:**
- 15 אני מפנה לסעיף 20 בתשובת הוועדה המקומית (מצטט)
- 16
- 17 **עו"ד רובין:**
- 18 בפירוש ביקשנו להישמע בפני הוועדה המקומית - אני הגשתי את התגובה.
- 19 ידיד הגישו. אז בהקשר זה אנו עומדים על הטענות שלנו.
- 20
- 21 **כב' חיו"ר:**
- 22 ולגופם של דברים?
- 23
- 24 **עו"ד רובין:**
- 25 לגופם של דברים, גברתי אמרה כמה חשוב הנושא של הכפר בתוך העיר ועין כרם הוא כפר
- 26 ואזור זה הוא ליבת הכפר ולא פאתי הכפר. מה שמבקשים כאן גברתי זה לבנות מפלצת
- 27 במירכאות.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 כמה אחוזי בנייה קיבלו המתנגדים וכמה שטח בנוי יש להם? אני שואלת כדי שנראה את
- 31 הפרופורציות של ה"מפלצת", אנו רוצים לבדוק את זה.
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד רובין:**
- 2 הוועדה מוסמכת לבדוק כל שברצונה. אנו פירטנו בכתב ההתנגדות שהוגש לוועדה המקומית
- 3 ומצוי כנספח בפני ועדת הערר את כל החריגות והסטיות.
- 4
- 5 **כב' חיו"ר:**
- 6 ראיתי.
- 7
- 8 **עו"ד רובין:**
- 9 כל הדברים האלה אינם הקלות אלא סטיות משמעותיות, זה 3 קומות ולא 2, בריכת שחיה
- 10 חורגת מקו בנייה כשחדר המכונות צמוד למתנגדים, בנייה של קיר בגובה 8 מ' על חדר השינה
- 11 של המתנגדים, על הכניסה של בית המתנגדים על קו אפס שלו, על חלונות שנמצאים במרחק
- 12 של פחות מ-3 מ'. הסיפור הזה של העתיקות זה גם רלוונטי, יש עתיקות במגרש הזה ולא
- 13 ראינו אישור רשות העתיקות.
- 14
- 15 **עו"ד רובין:**
- 16 להערות ועדת הערר אני אומר שיבנו בתוך התב"ע ולא בחריגות כאלה.
- 17
- 18 **כב' חיו"ר:**
- 19 ללקוח של אדוני אושרו הקלות. אם אושרו לך הקלות זה מוקשה להתנגד להקלות שכנך,
- 20 אנו בסיטואציה שאם יש מקלט בתת הקרקע הוא לא מפריע ללקוחות שלך על פי החלטות
- 21 ועדות ערר. אם יש חריגות נקצוב זמנים לוועדה. התיק הזה נמצא בין שני הצדדים האלה,
- 22 ראוי שתהיה כאן מדיניות בפרט אן הוצאו היתרים נוספים בסמיכות ואפשרו גם ממ"ד
- 23 בנוסף ונאמר פה גם מחסנים.
- 24
- 25 **כב' חיו"ר:**
- 26 ניתן להחזיר לוועדה המקומית עם הנחיות ברורות. ההיתר של המתנגדים אפשר להציג.
- 27
- 28 **גב' בן חמו:**
- 29 כן, יש להם פה היתר בנוסף להיתר מהמקורי.
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**
- 32 מה המקורי נתן להם?

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/1110/0723)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו :
- 2 119.13 מ"ר.
- 3
- 4 כב' חינו"ר :
- 5 אם זו בנייה קודמת אפשר לתת עד 250 מ"ר, אם זו בנייה חדשה אפשר עד 190 מ"ר.
- 6
- 7 גב' בן חמו :
- 8 ואז הם ביקשו עוד היתר ל-106.42. ומגיעים ל-225.55 מ"ר.
- 9
- 10 כב' חינו"ר :
- 11 עדיין מותר להם לפי התב"ע, הם יכולים לבנות יותר מכך, רק בהנחה כשאפשרה התכנית
- 12 להם היה בנוי כבר המבנה. אחרת מוגבל ל-190%.
- 13
- 14 אדר' טיטינגר :
- 15 לא, לא.
- 16
- 17 כב' חינו"ר :
- 18 מה ההיתר המקורי לבניין ומתי הוצא?
- 19
- 20 אדר' טיטינגר :
- 21 לקומה אחת.
- 22
- 23 גב' בן חמו :
- 24 203.76 זה המספר התיק המקורי שלהם שניתן ב-2003.
- 25 לפי המבנה לפי מה שהתב"ע נתנה.
- 26
- 27 כב' חינו"ר :
- 28 אז הם לא יכולים לעלות את ה-190, וכבר יש להם 225 מ"ר, אלה מבנים שהיו קיימים, זאת
- 29 אומרת גם הם היו מוגבלים ל-190, איך הגענו ל-225 מ"ר?
- 30
- 31 גב' בן חמו :
- 32 לא רשום פה, אני בדקתי מקודם.

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

<u>מר ידד:</u>	1
אוכל להציג את היתרנו.	2
	3
<u>כב' חינו"ר:</u>	4
גב' בן חמו מציגה את ההיתר שלכם, זה מ-2008.	5
	6
<u>אדר' טיטינגר:</u>	7
יש שם שתי יחידות.	8
	9
<u>עו"ד איברהים:</u>	10
שזה חורג מהתב"ע הזאת, זו עבירה.	11
	12
<u>גב' בן חמו:</u>	13
בהמלצה לא כתוב משהו, הם קיבלו 6% הקלה אני רואה בהיתר.	14
	15
<u>כב' חינו"ר:</u>	16
שזה 40 וכמה צריך להיות?	17
	18
<u>עו"ד בירנבוים:</u>	19
בקו מגרש. ההקלה פה 44.	20
	21
<u>גב' בן חמו:</u>	22
פה המגרש שלהם 613.	23
	24
<u>אדר' טיטינגר:</u>	25
המגרש שלהם קטן משלנו במאה ומשהו מ"ר.	26
	27
<u>עו"ד בירנבוים:</u>	28
שם זה 44.58 מ"ר.	29
	30
<u>גב' בן חמו:</u>	31
36.78 מ"ר.	32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 אז הם מגיעים ל-225. הם קיבלו בנוסף ממ"ד?
- 3
- 4 גב' בן חמו:
- 5 כן, בנוסף 12 מ"ר ממ"ד.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 בנוסף ל-225?
- 9
- 10 גב' בן חמו:
- 11 אני בודקת.
- 12
- 13 עו"ד איברהים:
- 14 לפי הטבלה קיבלו מעבר. יש את ההוראות.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 את יכולה לומר לי? יש טבלה גב' בן חמו.
- 18
- 19 גב' בן חמו:
- 20 אני יודעת, זה בנפרד.
- 21
- 22 אדו"ר טיינגר:
- 23 מספר 8.
- 24
- 25 מר חיד:
- 26 אין לנו חריגה בקווי בניין.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 יש שם חריגה מקווי בניין?
- 30
- 31 גב' בן חמו:
- 32 בבקשה אין חריגה מקווי בניין.

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: יס/1110/0723)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חנו"ר:
- 2 איפה הממ"ד נמצא?
- 3
- 4 גב' בן חמו:
- 5 לא מסומן.
- 6
- 7 גב' ידד:
- 8 הוא בקומת הקרקע.
- 9
- 10 כב' חנו"ר:
- 11 אנו בודקים. אם לא מסומנים קווי בניין איך נדע?
- 12
- 13 עו"ד בירנבוים:
- 14 נשמח לבדוק ולתת את כל הפרטים. נראה לי תוך כדי דיון בדיקה ראשונית-
- 15
- 16 גב' בן חמו:
- 17 אם יש פה תיק מידע נצליח.
- 18
- 19 כב' חנו"ר:
- 20 במה אתם חורגים מקווי בניין?
- 21
- 22 אדרי' טיטינגר:
- 23 עוד לא דיברנו על ה"פיל שבחדר", אצל מר ידיד יש שתי יחיד.
- 24
- 25 מר ידיד:
- 26 היית אצלי?
- 27
- 28 אדרי' טיטינגר:
- 29 אני יודע בוודאות.
- 30
- 31 מר מבורד לוי:
- 32 אני יכול להעיד שיש לך שוכרים למעלה שלא קשורים.

מס' תיק: 1110/23
(מסמרו: יס/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 אני ממש מבקשת להפסיק את הוויכוח כרגע, אנו לא מח' פיקוח פה. מה החריגה שלכם
- 3 מקווי בניין?
- 4
- 5 מר ידיד:
- 6 מי שהרס עתיקות בערב ראש השנה זה אתה ומי שכרת עצים לפני שהגיע פקיד היערות זה
- 7 אתה.
- 8
- 9 אדרי' טיטינגר:
- 10 אין לנו שום חריגה מקווי בניין.
- 11
- 12 גב' בן חמו:
- 13 אצלם אין חריגה למעט הברכה.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 המדיניות עם הברכה?
- 17
- 18 גב' בן חמו:
- 19 זה לאחורי, אנו מאפשרים לקו בניין אחורי בריכה, אין פה חריגה מקו בניין. לגבי רשות
- 20 העתיקות יש פה אישור מהם.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 עו"ד רובין אומר תסתכלו בכתב המשיב, הגבהת הגדר הפרטית, בניית חלונות שלא במרחק
- 24 שעולה על 3 מ' מגבול חלקתנו, סטיה ניכרת מגובה מפלס האפס אפס.
- 25
- 26 עו"ד בירנבוים:
- 27 התכנית מסמנת הוראות בנייה בקיר משותף והיא גם אומרת מה קורה כשהמבנים לא נבנים
- 28 ביחד, ופה מבוקש קיר לא משותף אבל תואם לקו הבניין המסומן בתכנית. הקיר המבוקש
- 29 הוא על קו אפס.
- 30
- 31 אדרי' טיטינגר:
- 32 זה דו משפחתי.

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: יס/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו:
- 2 הם בנו במרחק, יש מדרגות.
- 3
- 4 עו"ד רובין:
- 5 נבנה בנסיגה על מנת שלא יכנסו אחד לשני.
- 6
- 7 גב' בן חמו:
- 8 זה בסיכום ביניים.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 עכשיו יש להם חלונות.
- 12
- 13 מר ידיד:
- 14 במרחק 3 מ' יש לנו חלון.
- 15
- 16 גב' בן חמו:
- 17 אין חלונות לכיוון המתנגדים.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 יש, אנו רואים ב-GIS.
- 21
- 22 מר ידיד:
- 23 בבקשה שלנו יש חלונות.
- 24
- 25 עו"ד בירנבוים:
- 26 הקיר בקו אפס שפונה לחלקה אין בו פתחים.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 מה המרחק לחזית הבית שלהם? הבנתי שזה על קו בניין אפס, הם בנו בנסיגה, מה המרחק?
- 30
- 31 גב' בן חמו:
- 32 1.6 מ' בערך ממה שיש פה. במקום הכי צמוד, במקום למעלה יש הרבה יותר.

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/1110/0723)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1	<u>כב' חיו"ר:</u>
2	כמה יש למעלה?
3	
4	<u>גב' בן חמו:</u>
5	3.2 מ'.
6	
7	<u>כב' חיו"ר:</u>
8	בסדר, נראה, "הקמת חדר מכוונות בצד צפון צמוד לחלקתנו"
9	
10	<u>מר ידיד:</u>
11	ה-3 מ' זה בתוך ה-3 מ' מפה, הנה חלון, מי שנכנס פה למעבר שלנו נצפה, הנה החלון, מי
12	שמדבר פה שומע.
13	
14	<u>כב' חיו"ר:</u>
15	החלון לא פונה אליך.
16	
17	<u>אדרי' טיטינגר:</u>
18	יכול לבנות אותו בקו אפס.
19	
20	<u>מר ידיד:</u>
21	רוצים לבנות בעין כרם כמו מעברה בפסגת זאב.
22	
23	<u>כב' חיו"ר:</u>
24	לאדוני אושרו הקלות דומות.
25	
26	<u>מר ידיד:</u>
27	הסתדרתי עם השכן.
28	
29	<u>כב' חיו"ר:</u>
30	היום מי שבונה את ביתו רוצה לבנות אותו כפי שאדוני בנה אותו.
31	
32	

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: יס/1110/0723)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **מר ידיד:**
- 2 (מצטט מהתב"ע 2610) "רשאית הוועדה המקומית" כשלא התאפשר לנו לטעון בפניה, יש
- 3 לנו פגיעה, הוועדה מוזמנת למקום.
- 4
- 5 **כב' חיו"ר:**
- 6 מכירה את המקום היטב, הוועדה קיימה בעבר בסיורים בשטח.
- 7
- 8 **מר ידיד:**
- 9 לא אצלנו.
- 10
- 11 **כב' חיו"ר:**
- 12 אדוני מתפרץ וזה לא מכבד, יש לאדוני עו"ד שמייצגו.
- 13
- 14 **עו"ד בירנבוים:**
- 15 אציין שיש גם הוראות מח' שימור והוראות להנמכת הגובה, יש התייחסות.
- 16
- 17 **כב' חיו"ר:**
- 18 מתי אתם מקיימים ועדה לשמיעת התנגדויות?
- 19
- 20 **גב' בן חמו:**
- 21 אנחנו אחרי בחירות.
- 22
- 23 **עו"ד בירנבוים:**
- 24 ראוי לקבל את עמדת המהנדס ולהביא עמדה סדורה ביחס לאפשרות הזאת, עוד פעם, אני
- 25 לגמרי לא פוסל. נקודה שניה, גם אם מאפשרים את הדבר הזה, עדיין להבנתי יש לא מעט
- 26 רכיבים בבקשה שצריכים להיות מתוקנים כגון המחסן, כגון הגובה, עוד הרבה רכיבים.
- 27
- 28 **אדר' טיטינגר:**
- 29 הגובה תוקן בדיוק בהתאם למה שנדרשתי.
- 30
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד בירנבוים:
- 2 השאלה אם את הבקשה הזאת נכון להביא או בקשה שכבר עומדת ברכיבים הנוספים.
- 3
- 4 כב' חנו"ר:
- 5 עומדת ברכיבים הנוספים.
- 6
- 7 עו"ד בירנבוים:
- 8 אז ממילא צריכה להיות בקשה מתוקנת. המחסן הוא במסגרת הבינוי?
- 9
- 10 כב' חנו"ר:
- 11 אני מסכימה, יותר בעייתי.
- 12
- 13 עו"ד בירנבוים:
- 14 אז האם מוחקים אותו או שצריך להיות תכנון אחר?
- 15
- 16 עו"ד בירנבוים:
- 17 להערות הוועדה הנכבדה, אני מפנה ל-13(ב). להערות הוועדה הנכבדה, איני בא להתנצח ולא
- 18 מביע עמדה אחרת, אבל הכיוון להבנתי זה שה-190 מ"ר זה רק על הקרקע, כי אנחנו מדברים
- 19 גם בהקשר לממ"ד וגם למחסן שעל הקרקע הם לא מוסיפים נפח בינוי ואני מבין את
- 20 הרציונל.
- 21
- 22 גב' בן חמו:
- 23 כתוב במפורש שטח הרצפות כולל מרתפים, מקלט, מחסנים.
- 24
- 25 כב' חנו"ר:
- 26 השאלה אם אי אפשר לתת בהקלה עוד תוספת שטח שירות. לכאורה אין סטיה ניכרת בסעיף
- 27 השטחים אחרת אי אפשר היה להוסיף 6 אחוז, גם המתנגדים קיבלו תוספת 6 אחוז, אז
- 28 אפשר לגזור עוד תוספת שטחים, לגבי המחסן אתם בבעיה.
- 29
- 30 אדו"ר טיטינגר:
- 31 למה? בנו מחסנים בעין כרם ולא מעט, למה אנו בבעיה?
- 32

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק: 1110/23
(מספרו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

<u>עו"ד בירנבוים:</u>	1
איני יודע שנבנו מחסנים בעין כרם.	2
	3
<u>כב' חיו"ר:</u>	4
עו"ד רובין, נעבור על ההתנגדות ונראה מה נשאר מההתנגדות אם תיקנו את זה.	5
	6
<u>עו"ד רובין:</u>	7
הם לא יודעים אם תיקנו.	8
	9
<u>כב' חיו"ר:</u>	10
"הוסתרו ביוזעין מעיני הוועדה הנכבדה ומעיני הציבור סטיה ניכרת שלא ניתן להכשיר,	11
הגבהת הגדר הפרטית הקיימת על קו אפס על חלקתנו בגובה 1.2 מ' לגובה של 7 מ' המהווה	12
בפועל 8 מ' עקב שינוי מפלס האפס אפס. הדבר מהווה פגיעה מהותית בחלקתנו המצרנית...	13
החשכת דירתנו"	14
	15
<u>עו"ד בירנבוים:</u>	16
זה הקיר המשותף.	17
	18
<u>כב' חיו"ר:</u>	19
זו הטענה לגבי הקיר המשותף, הטענה שהקיר צריך להיות 7 מ'.	20
	21
<u>אדו"ר טייטנבר:</u>	22
הונמך ל-7 מ'.	23
	24
<u>מר ידיד:</u>	25
עדיין זה מחשיך ופוגע בנו מהותית.	26
	27
<u>אדו"ר טייטנבר:</u>	28
הייתה התנגדות למר ידיד ממשפחה אחרת מתחתיתכם, משפי צפירה שהתנגדו שהבית שלהם	29
גבוה מהמותר, 7.9 במקום 7, ההתנגדות של צפירה הוסרה וזה 7 מ', אני רוצה להבין למה	30
הם מתנגדים.	31
	32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 אענה בשמם, הם נמצאים במפלס מעל וצפירה מתחת וכנראה לא הייתה הפרעה.
- 3
- 4 **אדר' טיטינגר:**
- 5 אני רוצה להשוות תנאים עם המשיבים.
- 6
- 7 **כב' חיו"ר:**
- 8 אין פה השוואה אבסולוטית, יש פה עניין של גובה פני הקרקע, יש מקומות שאפשר לתת
- 9 הקלה ויש מקומות שאי אפשר לתת.
- 10
- 11 **אדר' טיטינגר:**
- 12 הורדתי את הגובה.
- 13
- 14 **כב' חיו"ר:**
- 15 בניית חלונות שלא במרחק-
- 16
- 17 **עו"ד רובין:**
- 18 גם בגובה הקיים שטוען-
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 יש פה טענה לגבי הגבול, זה שהם לא מימשו את זה לא אומר שאתה לא מאשר להם והם
- 22 צריכים לסגת.
- 23
- 24 **עו"ד רובין:**
- 25 אם יסיגו ב-3 מ' לא יגרם להם כל נזק. האדריכל אומר תיקנתי ולא ראיתי שתיקנו שום
- 26 דבר.
- 27
- 28 **עו"ד בירנבוים:**
- 29 לא התקבלה תכנית מתוקנת.
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**
- 32 בסדר, לא תעשו את זה כרגע. גבי בן חמו, אם יסיגו את זה בגלל ההתנגדות-

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו:
- 2 יש קווי בניין למטה, אם יסיגו את זה יפסידו שטח. אפשר לשנות את כל התכנון של הבית.
- 3 יש להם עוד מקום כאן בחזית המערבית.
- 4
- 5 גב' גולדשמיט, נציגת מתכנן המחוז, חברת ועדת הערר:
- 6 זה יבוא על חשבון החצר שלהם.
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 מה גודל החצר?
- 10
- 11 עו"ד בירנבוים:
- 12 760 מ"ר.
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 אז אפשר להסיג, תבחנו את זה, גם אתם צריכים להקשיב למה שאני אומרת עכשיו.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 סטיה ניכרת מגובה מפלס האפס אפס.
- 19
- 20 עו"ד רובין:
- 21 יש את החלונות.
- 22
- 23 גב' בן חמו:
- 24 יש את האזור בתב"ע, הקו הזה הוא קו בניין מחייב, אי אפשר לסגת ממנו, כך קבעה התב"ע.
- 25
- 26 מר ידיד:
- 27 אי אפשר לחרוג ממנו.
- 28
- 29 גב' בן חמו:
- 30 הנה, קו הבניין פה.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: יס/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' גולדשמיט, נציגת מתכנן המחוז, חברת ועדת הערר:
- 2 הוא מחייב, הוא לא המקסימום.
- 3
- 4 גב' בן חמו:
- 5 הוא ממש על הקו אפס, רק על החלק הזה. זה לא אומר שבחלק הזה צריך להגיע עד לשם?
- 6 מה התב"ע באה להגיד פה?
- 7
- 8 אדרי' טיינגר:
- 9 זה בדיוק מה שענת שטיבלמן אמרה שזה קו מחייב ואני חייב לשבת על האפס, אין לי
- 10 אופציה אחרת, זו הייתה כוונת המתכנן.
- 11
- 12 כב' חינו"ר:
- 13 אי אפשר לסגת ממנו אחורה?
- 14
- 15 אדרי' טיינגר:
- 16 לא
- 17
- 18 גב' בן חמו:
- 19 זה הסימון שהתב"ע מסמנת.
- 20
- 21 עו"ד בירנבוים:
- 22 זה גבול המגרש, אי אפשר לסגת ממנו.
- 23
- 24 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול בעניין פינטון-
- 25
- 26 כב' חינו"ר:
- 27 תצטרכו להתייחס לזה, סטיה מאפס אפס, מה הוראות הסטייה הניכרת בתכנית? יש הערות
- 28 לגבי הגובה? חריגה מגובה המבנה 7 מ' כולל כרכוב שמש 8.25, הכל על הקיר המשותף?
- 29
- 30 אדרי' טיינגר:
- 31 לא, הכל ירד.
- 32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 חריגה במספר הקומות במקום 2 קומות 3 קומות.
- 3
- 4 אדר' טיטינגר:
- 5 יש לי 2 קומות.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 קומות המרתף לא נספרת במספר הקומות.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 ניקוז מי גשמים, לא יודעת מה זה חסימת ניקוז.
- 12
- 13 עו"ד רובין:
- 14 את כל הניקוז של החלקה שלהם הם מזרימים דרך חלקתנו.
- 15
- 16 אדר' טיטינגר:
- 17 אתם נמוכים יותר.
- 18
- 19 עו"ד בירנבוים:
- 20 אפנה לעמוד 8 בתקנון 2610, קו בניין מוחלט אשר מעטפת הבניין לא יכולה לסגת או לעבור
- 21 אותו, כל סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת, סעיף 8ג', לסגת או לעבור אותו.
- 22
- 23 גב' גולדשמיט, נציגת מתכנן המחוז, חברת ועדת הערר:
- 24 זה קו בנייה מחייב.
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 זה לא חייב אותם! איך הם בנו?
- 28
- 29 עו"ד בירנבוים:
- 30 לא נוכל לענות כאן תוך כדי הדיון.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 מר ידיד:
- 2 תחזרו למקומית.
- 3
- 4 כב' חנו"ר:
- 5 אדוני לא להתפרץ, גם אדוני לא בנית לפי התב"ע, מקו בניין מחייב חרגת.
- 6
- 7 מר ידיד:
- 8 קיבל היתר בנייה כדת וכדין.
- 9
- 10 כב' חנו"ר:
- 11 וגם לשכן מותר לבקש הקלות. בוודאי זהות לאלו שאדוני קיבל אם זה ראוי תכנית ולא
- 12 מהווה פגיעה בצד ג. הבינוי בקו 0 תואם הוראות תכנית.
- 13
- 14 מר ידיד:
- 15 זה מחשיך את הבית, יש סעיף שמתייחס.
- 16
- 17 כב' חנו"ר:
- 18 יש בהתנגדות את הטענה לגבי הבריקה (מצטט).
- 19
- 20 אדרי טיטנר:
- 21 יש לנו את מורן מורגנשטרן, יועץ אקוסטי שנדרשתי להביא דוח אקוסטי מיועץ אקוסטי
- 22 שהביא את הדוח הזה שאומר שחדר המכונות מתחת לאדמה ולא מרעיש כלל.
- 23
- 24 עו"ד רובין:
- 25 הוא ממליץ שהבריקה לא תהיה רועשת, איזה מין המלצה זאת?
- 26 אי אפשר להגיש דוח אקוסטי שאומר שישתדלו שהבריקה לא תהיה רועשת, ממליצים
- 27 שאנשים בחדר השינה ישנו בשקט, איזה מין המלצה זאת?
- 28
- 29 אדרי טיטנר:
- 30 העירייה ביקשה את הדוח הזה.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

<u>עו"ד רובין:</u>	1
העירייה ביקשה את הדוח?	2
	3
<u>כב' חיו"ר:</u>	4
אנו בעיקר ממליצים על שכנות טובה פה בוועדת הערר.	5
	6
<u>עו"ד איברחים:</u>	7
זה לא עניין תכנוני הרעש.	8
	9
<u>כב' חיו"ר:</u>	10
הקמת חדר מכוונות, בסדר, חריגה משטחי מרפסות, איזה חריגה?	11
	12
<u>גב' בו חמו:</u>	13
לגבי מרפסות גג בין 3 קירות צריך לעשות שם פרט ניתוק שזה לא ייחשב שטח עיקרי, באחד	14
הקירות מה-3 קירות.	15
	16
<u>אדרי טייטנר:</u>	17
מנהלת מח' רישוי אמרה שזה בסדר גמור. אין לה גג.	18
	19
<u>מר ידד:</u>	20
כל זה, כל זה פה.	21
	22
<u>כב' חיו"ר:</u>	23
אי הגשת תכנית פיתוח בהתאם להוראת תכנית 2610, יש פה הריסה –	24
	25
<u>עו"ד בירנבוים:</u>	26
עבר שימור, כתוב בהחלטה.	27
	28
<u>אדרי טייטנר:</u>	29
עבר שימור על חשבון הלקוחות והכל בסדר.	30
	31
	32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

<u>כב' חיו"ר:</u>	1
בנייה באבן, יש לנו קבלת מח' אישור.	2
	3
<u>מר ידיד:</u>	4
סוג האבן לא לפי התב"ע.	5
	6
<u>אדר' טיטינגר:</u>	7
יש לנו אישור לאבן.	8
	9
<u>מר ידיד:</u>	10
זה צביון הכפר.	11
	12
<u>גב' ידיד:</u>	13
תבואי לביתנו.	14
	15
<u>אדר' טיטינגר:</u>	16
הכל ייעשה על פי המותר.	17
	18
<u>עו"ד רובין:</u>	19
אני דואג מאוד.	20
	21
<u>כב' חיו"ר:</u>	22
מאיזה אבן עושים את זה?	23
	24
<u>גב' בן חמו:</u>	25
יש פה הערה	26
	27
<u>כב' חיו"ר:</u>	28
זה נראות הכפר.	29
	30
<u>עו"ד רובין:</u>	31
זה מפריע.	32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 זה לא היה בציניות, אני שואלת ברצינות.
- 3
- 4 גב' ידיד:
- 5 קיר בלוקים.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 זה בניין המתנגדים, איזה אבן זו?
- 9
- 10 מר ידיד:
- 11 טובה, אבן מלאה.
- 12
- 13 אדר' טייטלגר:
- 14 טוב זה לא סוג של אבן, זה סוג העיבוד, הטוב בזה שזה מאוד גס, ואני עשיתי עדין-
- 15
- 16 מר ידיד:
- 17 אסור לפי התב"ע, זה לא מבנה ציבורי.
- 18
- 19 אדר' טייטלגר:
- 20 מותר, תסתכל ב-26ב'. חלק ככה וחלק ככה, נעשה לפי מה שיגידו.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 זו פרגולה?
- 24
- 25 מר ידיד:
- 26 זה הוסר, זה היה בתקופת הבנייה לפועלים, היה לנו בגג איזשהו צורך באיטום, זה לא קיים.
- 27
- 28 אדר' טייטלגר:
- 29 זה הנספח לסוג האבן.
- 30
- 31 כב' חיו"ר:
- 32 אני מכירה אותו.

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 מר מבורך לוי:
- 2 זה קיים שנים.
- 3
- 4 גב' ידיד:
- 5 לא קיים.
- 6
- 7 מר ידיד:
- 8 אתם הסבתם את זה לדירת מגורים, זה מה שקיים? אפשר לראות שזו הכניסה הראשית
- 9 לביתנו מהחניה, אפשר לראות את המעבר, זה החלון.
- 10
- 11 עו"ד משה, עוזר משפטי לוועדת הערר:
- 12 הם בנו אותו דבר לפי מה שהם עשו.
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 מה זה כאן?
- 16
- 17 מר ידיד:
- 18 מרפסת.
- 19
- 20 כב' חיו"ר:
- 21 מה זה היציאה הזאת?
- 22
- 23 מר ידיד:
- 24 עליה לגג.
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 פה? לא המדרגות האלה.
- 28
- 29 מר ידיד:
- 30 מרפסת יציאה מהחדר, מהסלון, הכל בהיתר.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: יס/1110/0723)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

<u>מר מבורד לוי:</u>	1
פונה אליי?	2
	3
<u>מר ידיד:</u>	4
נכון, וגם זאת מרפסת.	5
	6
<u>אדרי טיינגר:</u>	7
ביתנו במטרו' קטן מזה, זה 613 מ"ר, 27 מ"ר הלכו לי על המרתף, על המעבר.	8
	9
<u>מר ידיד:</u>	10
ואתה בונה קומה שלישית.	11
	12
<u>אדרי טיינגר:</u>	13
27 מ"ר הלכו לי במרתף כדי להגיע לממ"ד.	14
	15
<u>גב' חיד ברזילי:</u>	16
שיהיה לכם לבריאות.	17
	18
<u>כב' חנו"ר:</u>	19
איני יודעת מה שם גברתי, גברתי מתפרצת בדיון.	20
	21
<u>מר ידיד:</u>	22
הכל לפי היתר בנייה.	23
	24
<u>כב' חנו"ר:</u>	25
יש פה 2 יח"ד?	26
	27
<u>מר ידיד:</u>	28
כן, שני משתמשים, הכל לפי היתר הבנייה, הכל לפי התכניות אחד לאחד, אין חריגות.	29
המבנה משמש לפי התכנית אחד לאחד.	30
	31
	32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 אני שואלת איזה שתי משפחות זה משמש?
- 3
- 4 מר ידיד:
- 5 אותי, שלי, זה בית נוסף, אני בא להוריי, אני בא אליהם, מבקר אותם, עובד אצלם, יש לי
- 6 חדר עבודה פה, אנו משפחה גדולה ברוך השם, כל הילדים נשואים, באים לבקר בשבתות,
- 7 אנו משפחה גדולה מאוד, הרבה אנשים שבאים לבית הזה.
- 8
- 9 כב' חיו"ר:
- 10 כמה משפחות מקבלות דואר כאן?
- 11
- 12 מר ידיד:
- 13 אני מקבל.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 כמה משפחות מתגוררות שם?
- 17
- 18 מר ידיד:
- 19 הכל לפי היתר.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 כמה משפחות מתגוררות שם?
- 23
- 24 מר ידיד:
- 25 אני לא יודע לענות מי גר בבית הזה, איני רוצה לענות לשאלת ועדת הערר.
- 26
- 27 כב' חיו"ר:
- 28 המתנגד מסרב לענות לשאלת ועדת הערר? כמה משפחות גרות בבנין הזה?
- 29
- 30 מר ידיד:
- 31 שתי משפחות.
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 כב' חיי"ר:
- 2 איזה משפחה גרה שם?
- 3
- 4 מר ידיד:
- 5 שתי המשפחות שלנו, משפחת ידיד.
- 6
- 7 גב' ידיד:
- 8 (מהנהנת)
- 9
- 10 מר ידיד:
- 11 יש לנו חשמל אחד ומים אחד, זה לא מפוצל, מה לא לפי היתר הבנייה, תסתכלי, יש חריגות
- 12 בנייה, יש פתחים לא לפי היתר? מה לא לפי ההיתר? תראו לי מטר אחד שאני חורג בהיתר?
- 13
- 14 אדר' טיטינגר:
- 15 מלכתחילה לא רצית שיבנו לידך.
- 16
- 17 מר ידיד:
- 18 אתה חורג מהתב"ע.
- 19
- 20 אדר' טיטינגר:
- 21 זו הסיבה האמיתית.
- 22
- 23 מר ידיד:
- 24 זה חוסר תום לב.
- 25
- 26 עו"ד רובין:
- 27 לפחות לפי המידע שיש לנו הם רוצים למכור את המגרש.
- 28
- 29 מר מבורך לוי:
- 30 כי אתם עושים לנו צרות.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרו: יס/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד רובין:
- 2 יזמות יש פה גברתי.
- 3
- 4 מר מבורך לוי:
- 5 שימכרו.
- 6
- 7 עו"ד רובין:
- 8 אי אפשר להציג בפני ועדת הערר, משפחה ברוכת ילדים, 7 ילדים, צריכים חדר לכל ילד
- 9 ומתברר שמדובר ביזמים.
- 10
- 11 אדו"ר טיינגר:
- 12 ממש לא, אחרי 3 שנים-
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 .אנו לא סופרים את זה לפי מספר הנפשות בבית אלא לפי התכנית התקפה.
- 16
- 17 עו"ד רובין:
- 18 ההחלטה לא אמורה להיות מושפעת מזה, אבל כשמבססים ערר והמשפט הראשון שאומרים
- 19 פה אנו משפחה גדולה עם 7 ילדים וצריכים מקום ומרשי אומר אנו משפחה גדולה, זה פייק,
- 20 הם רוצים למכור.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 זה אינטרס קנייני שאין מקומו להידון בפני ועדת הערר.
- 24
- 25 עו"ד רובין:
- 26 אי אפשר לבסס את הטעון על משפחה ברוכת ילדים. גברתי תפסה את הלקוח שלי ולחצה
- 27 עליו-
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 לא קיבלה תשובה.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד רובין:
- 2 אבל אותם לא שאלו.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 זו לא עבירת בנייה אם הם רוצים למכור את המגרש.
- 6
- 7 עו"ד רובין:
- 8 ואם הלקוחות שלי מתגוררים בבית זה עבירת בנייה?
- 9
- 10 מר מבורד לוי:
- 11 קניתי את המגרש הזה גרידא כדי לעבור מקום, אני גר בבית פרטי בפסגת זאב ורציתי
- 12 להשתדרג ולגור בעיר, מכרתי נכס בנחלאות ולקחתי משכנתא 2.5 מלש"ח כשאני משלם
- 13 המון כסף על זה, מר ידיד מנסה כל הזמן להפריע לנו ולשים לנו רגליים, ניסיתי להגיע איתו
- 14 להסכמה חברית אבל הוא רוצה שהמגרש יישאר ריק.
- 15
- 16 מר ידיד:
- 17 לא נכון
- 18
- 19 מר מבורד לוי:
- 20 זה דבר אחד, דבר שני בחלק העליון של הבית שלו גרה משפחה.
- 21
- 22 מר ידיד:
- 23 אל תדבר בשמי.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 אבקש לא להפריע, מר ידיד יפסיק להתפרץ, אדוני מתפרץ כשעורך דינו מדבר וכשוועדת
- 27 הערר מדברת, מספיק, זה לא מכבד.
- 28
- 29 מר מבורד לוי:
- 30 אני מעל 3 שנים מאז שרכשתי את המגרש הזה ואני שמה מדי פעם וראיתי מה קורה שם,
- 31 ובחלק העליון של הבית יש משפחה ששוכרת את הבית ממנו ודיברתי איתם, הם שמו בנוסף
- 32 טרמפולינה בשצ"פ לידו ולא אכפת לי מזה, עיני לא צרה, זו הטרמפולינה.

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **מר ידיד:**
- 2 זה של הדייר שלו, היה שם אוטובוס במגרש עם דייר שלו.
- 3
- 4 **מר מבורך לוי:**
- 5 אין לי בעיה עם זה שתהיה שם משפחה, אבל כשהוא שם לנו רגליים הדבר הזה עלה לבד,
- 6 הבן אדם בנה, גר, עשה עוד יחידה ומתנגד שאני אבוא ואגור שם, זה משהו מעבר לרציונל
- 7 האנושי שאני יכול להבין, זה איזושהי רשעות גרידא.
- 8
- 9 **מר ידיד:**
- 10 אנו יכולים גם להגיד משהו?
- 11
- 12 **גב' ידיד ברזילי:**
- 13 אני הבת, הילה ידיד ברזילי, עינינו לא צרה, שיהיה להם לבריאות, לא צריך לבוא עם דמעות
- 14 ולנסות להכשיר נזק להוריי שהם אנשים מבוגרים. יש חסימה משמעותית של האור, של
- 15 השמש, יש את החשש המשמעותי של הרעש, אנו לא באים, לא משעמם לנו בחיים, רצינו
- 16 להיפגש פעמיים, גם לפני שבועיים, לא מחרחרים ריב.
- 17
- 18 **כב' חינו"ר:**
- 19 הם לא יכולים, יש פה קו בניין מחייב, אתם עשיתם נסיגה שהיא בניגוד לתכנית.
- 20
- 21 **גב' ידיד ברזילי:**
- 22 מתוך התחשבות בצביון.
- 23
- 24 **כב' חינו"ר:**
- 25 אתם בניתם בניגוד לתכנית.
- 26
- 27 **גב' ידיד ברזילי:**
- 28 הוועדה המקומית אישרה, אנו עשינו את זה מתוך התחשבות.
- 29
- 30 **אדר' טיטינגר:**
- 31 מתוך זה שעשיתם מדרגות שיורדות למטה.
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' ידית ברזילי:
- 2 מתוך שמירה על צביון הכפר.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 זה צביון הכפר, בינוי כזה, יש החלטות ועדות ערר במותבים קודמים בניה על קו 0.
- 6
- 7 מר ידית:
- 8 אז האם הם יהיו עבריינים ויכנסו בכוח?
- 9
- 10 אדו"ר טייטלבוך:
- 11 כמו שבונים דו משפחתי, אחד לא נכנס לשני.
- 12
- 13 גב' גולדשמיט, נציגת מתכנן המחוז, חברת ועדת הערר:
- 14 אפשר להאריך.
- 15
- 16 גב' בן חמו:
- 17 כן, בערך מהשליש השני. כאן.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 אם בחלק הזה הם ייצמדו זה יפנה להם את כל הבינוי, בחלק הזה ייצמדו ואז פה תהיה
- 21 נסיגה מסוימת ואת השאר תתנו להם בחריגה מקווי בניין במקום הזה.
- 22
- 23 מר ליפובצקי ליר, חבר ועדת הערר:
- 24 זו לא חריגה.
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 בצד השני.
- 28
- 29 גב' בן חמו:
- 30 הבנתי, זה לא בעיה, אבל יש להם עוד שטח.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 בסדר, אפשר לעשות נסיגה מסוימת?
- 3
- 4 **גב' בן חמו:**
- 5 אני לא חושבת שיש לנו כל כך גמישות בחריגה מקווי בניין כאן. זה שאלה אליהם אם הם
- 6 רוצים לשנות את התכנון, אנו לא מתנגדים.
- 7
- 8 **אדר' טיטינגר:**
- 9 מדובר בתכנון של חודשים, כדי להעמיד בית ע סכל החזיתות והחתכים והתכניות והכל, אם
- 10 היום מבקשים ממני לעשות נסיגה, שינוי או משהו כזה זה תכנון מחדש, אין להזיז, אני לא
- 11 יכול להעלים חדר מתוך הבית או להעלים אגף, זה תכנון כולל הכל מחדש וזה עוד פעם 3
- 12 שנים. אני מבקש את עזרת הוועדה הנכבדה בעניין הזה.
- 13
- 14 **גב' בן חמו:**
- 15 אם את המחסנים אתם מתכננים להוריד-
- 16
- 17 **עו"ד בירנבוים:**
- 18 לגרוע מהעיקרי.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 אם המחסנים האלה ירדו, אז יש לנו את הנסיגה כבר.
- 22
- 23 **אדר' טיטינגר:**
- 24 אבל יש קומה למעלה.
- 25
- 26 **כב' חיו"ר:**
- 27 בנסיגה
- 28
- 29 **גב' בן חמו:**
- 30 זה המרפסת גג.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **אדר' טייטנגר:**
- 2 זה לא בדיוק המרפסת גג, המרפסת לא בדיוק על אותו דבר.
- 3
- 4 **גב' בן חמו:**
- 5 השאלה כמה עושים פה נסיגה, יש לכם נסיגה של 1.67 מ'.
- 6
- 7 **אדר' טייטנגר:**
- 8 למה אני צריך לעשות נסיגה אם אלו ההנחיות?
- 9
- 10 **גב' בן חמו:**
- 11 כי עררתם, אתם עומדים בקווי בניין, זה כן.
- 12
- 13 **כב' חיז'ר:**
- 14 הוועדה המקומית לא תתכנס בתקופה הקרובה, לוועדת הערר יש סמכות להתכנס דה נובו
- 15 לאחר קבלת התייחסות הצוות המקצועי, הוועדה המקומית, יש לכם התנגדות שנדון
- 16 בהתנגדויות עם קבלת התייחסות מהנדס העיר לעניין הממ"דים?
- 17
- 18 **גב' בן חמו:**
- 19 התייעצתי על כך ואנו מסכימים ומעדיפים פתרון מיגוני יותר טוב. השאלה האם זה בצורה
- 20 רוחבית עכשיו?
- 21
- 22 **כב' חיז'ר:**
- 23 ניתן לקבוע לגופו של תיק, זה לא נגזר מנפח הבינוי מעל הקרקע. השאלה היא כזאת.
- 24 התנגדותכם לא נדונה בפני הוועדה המקומית, איני יודעת מה התייחסות הצוות המקצועי
- 25 להתנגדותכם, האם ניתנה התייחסותם?
- 26
- 27 **גב' בן חמו:**
- 28 לא, עוד לא דנו בהתנגדות.
- 29
- 30 **כב' חיז'ר:**
- 31 אם כך לא נקיים את הדיון כאן.
- 32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/0723/1110)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו:
- 2 עברנו על ההתנגדות, גם בדקנו שאין לנו נסיגות שצריך כבר עכשיו לתקן, רוב הדברים, כמו
- 3 אישור עתיקות קיים בתיק, לגבי הגובה אפשר להוריד את המפלס קצת ב-1 מ'.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 העוררים רוצים שנתכנס דה נובו ואתם עומדים על כך שיחזור לוועדה המקומית.
- 7
- 8 עו"ד רובין:
- 9 נכון
- 10
- 11 עו"ד רובין:
- 12 אומר רק דבר אחד, הייתה גם התנגדות ועד עין כרם לתכנית הזאת והם לא נמצאים פה. יש
- 13 לי מ-22.6.22.
- 14
- 15 עו"ד איברהים:
- 16 אנו לא מכירים.
- 17
- 18 כב' חיו"ר:
- 19 תבדקו אם התנגדות הוועד נקלטה אצלכם?
- 20
- 21 עו"ד משה, עוזר משפטי לוועדת הערר:
- 22 אני גם בודק את זה.
- 23
- 24 גב' בן חמו:
- 25 לא, יש לנו רק אחת במערכת.
- 26
- 27 עו"ד רובין:
- 28 קיבלתי העתק מזה.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 אין במערכת.
- 32

מס' תיק: 1110/23
 (מספרנו: ים/1110/0723)
 מס' ישיבה: 11/24
 תאריך ישיבה: 03/03/24
 מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו:
- 2 אין
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 המחסן ממילא ירד. רק אומר שמרפסות 16 מ"ר זה מרפסות זיו, נכון!
- 6
- 7 גב' בן חמו:
- 8 כן
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 לא מרפסות גג.
- 12
- 13 גב' בן חמו:
- 14 אישרו גם מרפסות גג.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 לא מרפסות גג.
- 18
- 19 גב' בן חמו:
- 20 אין במערכת אצלנו את התנגדות ועד עין כרם.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 ניתן לבחון אפשרות של דיון בפניי וועדת הערר ולקצוב מועדים.
- 24
- 25 עו"ד רובין:
- 26 נוכל להתייחס במהלך הדרך!
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 נקיים פה דיון נוסף לאחר מכן. אתם עומדים על חזרה לוועדה המקומית? הרי אם לא תעמדו
- 30 על זה ברור שנעשה פה דיון נוסף, תיוועץ עם לקוחותיך.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/1110/0723)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד רובין:
- 2 אנו עומדים על כך.
- 3
- 4 עו"ד רובין:
- 5 זה פוגע בזכות.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 כך או אחרת התיק יחזור לדיון בוועדת הערר באם תתקבל עמדת העוררים ובאם תתקבל
- 9 עמדת המשיבים, מדובר המשיבים עומדים על חזרה לוועדה המקומית כשאנו אחרי בחירות
- 10 כשלא ברור מתי תתכנס ועדת משנה להתנגדויות כשוועדת הערר מוסמכת להחליף שיקול
- 11 דעתה של הוועדה המקומית?
- 12
- 13 עו"ד רובין:
- 14 אני משיב מסיבה פשוטה שאני רוצה לשמור את זכות הערר.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 אבל אתה נמצא בוועדת הערר.
- 18
- 19 עו"ד רובין:
- 20 וב', שיקולי הוועדה המקומית שונים משיקולי ועדת הערר, יתכן ושיקוליהם יביאו
- 21 להתייחסות אחרת להתנגדויותי מוועדת הערר ויש לכך משקל, מה לעשות.
- 22
- 23 עו"ד איברהים:
- 24 זה כדי לסחוב בזמן.
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 מותר לו להשיב.
- 28
- 29 עו"ד רובין:
- 30 שחברי לא ייחס לי כוונות.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד איברהים:
- 2 זה נועד ליצור סחבת בזמן, אנו מבקשים לקיים דיון בוועדת הערר. לסיים את זה כאן.
- 3
- 4 עו"ד רובין:
- 5 אז אולי אפשר לוותר על הוועדה המקומית באופן כללי. יש שם אנשים שהם נבחרו ציבור
- 6 שיש להם שיקולים שהם לא דווקא שיקולים ששוקלת הוועדה הנכבדה.
- 7
- 8 כב' חינו"ר:
- 9 ועדת הערר היא המוסד התכנוני המקצועי הרם בהיררכיה, אנו יושבים פה שני אדריכלים
- 10 עם נציגי ציבור.
- 11
- 12 עו"ד רובין:
- 13 אני דיברתי על הוועדה המקומית, יש שיקולי מדיניות גברתי שהם לא דווקא שיקולי
- 14 המדיניות של ועדת הערר, לא דווקא שיקולים של נבחרו ציבור שעכשיו חלקם חדשים זה
- 15 לא אותם שיקולים מדיניות שנשקלים בוועדת הערר ולדברים האלה יש משמעות גברתי רק
- 16 לגבי עניין הממ"דים, גברתי שאלה מה התייחסות מהנדס העיר במדיניות, היא אמרה שהיא
- 17 רוצה שזה יעלה למהנדס העיר כדי לדעת מה המדיניות ומי שקובע את המדיניות בירושלים
- 18 זו הוועדה המקומית קודם כל.
- 19
- 20 כב' חינו"ר:
- 21 מתי הוועדה המקומית יכולה להתכנס?
- 22
- 23 עו"ד בירנבוים:
- 24 אחרי שימנו ועדת משנה.
- 25
- 26 כב' חינו"ר:
- 27 כמה זמן זה ייקח?
- 28
- 29 גב' בן חמו:
- 30 זה תלוי.
- 31
- 32

מס' תיק: 1110/23
(מספרו: ים/1110/0723)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

כב' חיי"ר:

1 יכול להיות שלא נעמוד על מדיניות תכנון ונדבר רק על ההיתר הספציפי הזה ואז אנו לא
2 במדיניות תכנון אם זה בתת הקרקע. ועדת הערר אחרי ששמעה את הערות ב"כ המשיב 2
3 שאולי זה לא נכון בתיק הספציפי הזה לעמוד על מדיניות תכנון ראויה אלא לדון פרטנית
4 בהיתר הספציפי שעומד בפניה ואכן מדיניות ראויה בהמשך תיקבע על ידי הוועמ"ק וזאת
5 גם בשים לב לעובדה שהלקוחות אותם מייצג עו"ד רובין ביקשו היתר בנייה שכולל תוספת
6 שטחים עבור שטח מוגן מעבר לשטחים המתאפשרים מכח הוראות התכנית. אין לנו עניין
7 במדיניות. זה היתר ספציפי פרטני שנמצא בפנינו, נקבל החלטה ונעדכן אתכם. ועדת הערר
8 תקבל החלטה אחרי ששמעה את הצדדים, תודה רבה.

החלטה

1. הבקשה להיתר מושא הערר נדחתה במתכונתה המוצעת ע"י הוועדה המקומית ללא שנשמעו המתנגדים לתכנית.
2. ועדת הערר קיימה דיון במסגרתו נשמעו כלל הצדדים באריכות בכתב ובעל פה. ועדת הערר שוכנעה כי היה מקום לקיים דיון בבקשה להיתר לגופה וכן לשמוע את המתנגדים.
3. היות שלא עמדה בפנינו עמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית באשר לטענות המתנגדים, כך גם, נדרשה התייחסות מהנדס העיר (או מי מטעמו) לאפשרות תוספת שטח לבינוי ממ"ד מכוח הוראות סעיף 151ג לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 (להלן: "החוק"), וגם בשים לב להתנגדותם של המתנגדים לקיים את הדיון בפני ועדת הערר דה נובו, מצאנו כי נכון וראוי שהוועדה המקומית תדון בבקשה לרבות בהתנגדויות שהוגשו ע"י המשיבים.
4. מבקשי ההיתר יגישו לוועדה המקומית בתוך 10 ימים את הבקשה המתוקנת בהתאם להנחיות הצוות המקצועי כפי שנקבעו בהחלטה מושא הערר. הבקשה המתוקנת תוצג בארכיב האופטי על מנת שתעמוד לעיון המשיבים 2.
5. היות וכמפורט לעיל, ועדת הערר הגיע לכלל מסקנה כי לא היה מקום לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת, ונוכח העיכוב המשמעותי שנגרם להליכי התכנון בבקשה מושא הערר, על הוועדה המקומית יחיה לדון בבקשה בישיבתה הראשונה או למצער

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

השנייה לאחר כינונה של הוועדה המקומית בהרכבה החדש לאחר שהסתיימו הבחירות.

6. על הוועדה המקומית, יהיה לבחון את הבינוי המוצע בשים לב להערותינו להלן:
- א. הוראות תכנית 2610 ותכנית 2715 החלות על המקרקעין, לרבות קווי הבנייה שנקבעו במסגרתה ובכלל זה בינוי בקו 0. תשומת לב לעקרונות הבינוי כפי שנקבעו גם בהחלטות ועדת ערר זו, במותביה הקודמים באשר למאפייני הבינוי בשכונת עין כרם.
- ב. הערות ועדת ערר במסגרת הדיון בפנינו באשר לאפשרות תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד, מעבר לזכויות הבנייה שנקבעו בהוראות התכנית. ברי כי אין באמור למנוע מהוועדה להפעיל שיקול דעתה לקביעת הבינוי בתת הקרקע, גם מכוח הוראות התכנית התקפה המבקשות להקפיד על היקף מופע הבינוי מעל הקרקע, תוך תשומת לב למטרות תכנית 2610 המבהירות כי מן הבחינה התכנונית מדובר במתחם אורבני ייחודי המבוסס על כפר קדום, והרצון לשמר אופי כאמור, לצד קביעת הוראות שיאפשרו את פיתוחו. בענייננו מדובר במגרש ריק.
- ג. בהקשר זה, תשומת לב הוועדה המקומית להיתרים נוספים שניתנו על ידי המהלך השנים, אשר אפשרו תוספת שטחים כאמור ובכלל זה להיתר שניתן למשיבים 2, אשר התנגדו לבקשה להיתר מושא הערר, לרבות ההקלות שהתקבלו במסגרת היתר כאמור וחישוב השטחים, לרבות השטח עבור מרחב מוגן דירתי.
- פרוטוקול דיון זה יובא לעיון חברי הוועדה המקומית טרם בדיון בבקשה.
7. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית יוכל כל אחד מהצדדים להגיש ערר נוסף. אין באמור בהחלטתנו זו, כדי להביע עמדה לגוף הטענות שטרם נבחנו על ידנו.
8. נציין, כי במסגרת הדיון בפנינו טענו המשיבים 2 כי הוגשה התנגדות ע"י ועד היישוב עין כרם לבקשה מושא הערר. הוועדה המקומית ציינה כי לא נקלטה במערכת התנגדות נוספת זולת התנגדות המשיבים 2. ביום 5.3.24 הוגשה הודעה לוועדת הערר מאת יו"ר ועד עין כרם באשר להתנגדות הוועד באשר לבקשה מושא הערר. הנושא יבחן בחוזר על ידי הוועדה המקומית. ברי כי ככל שהוגשה התנגדות הוועד המקומי בהתאם לדיון על הוועדה המקומית יהיה לדון גם בהתנגדות כאמור.
9. לאור כל האמור הערר מתקבל והדיון מוחזר לוועדה המקומית, אשר תפעל בהתאם להחלטה זו. בנסיבות המקרה איננו מוצאים לנכון להורות על צו להוצאות.

מס' תיק: 1110/23
(מספרנו: ים/0723/1110)
מס' ישיבה: 11/24
תאריך ישיבה: 03/03/24
מס' בקשה: 2022/0080.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

10. למען חסר ספק, הדיון בוועדה המקומית יתקיים בנוכחות הצדדים.

ניתנה פה אחד, כ"ח' באדר א' תשפ"ד, 5 במרץ 2024.


שרית אריאל
יו"ר ועדת ערר
מחוז ירושלים


מירית אליהו
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

לכבוד

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר ראוכברגר

כיכר ספרא, ירושלים

מבלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון : התנגדות להקלות וחריגות בבקשה להיתר בת.ב. מס' 2022/0080.00

גוש 30841 חלקה 5 בשטח רשום של 743 מ"ר (בבקשה להיתר נרשם 1,052 מ"ר), הכפר עין כרם

לאור סטייה ניכרת מהוראות תכנית 2610 ו 2715

כבעלי המקרקעין של חלקה מס' 2 בגוש 30841, הגובלת מצד צפון לחלקה מס' 5 לאורך 25 מ', הננו מגישים בזאת התנגדותנו הנחרצת לבקשה להיתר בת.ב. 2022/0080.00.

בראש ובראשונה, יצוין כי הבקשה להיתר, אשר פורסמה להתנגדויות לפי סעי' 149 לחוק התכנון והבניה, כוללת 4 סעיפים בלבד:

1. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע 31/08/89 עד שאושרה".
2. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי".
3. "הקלה לחריגה מקו בנין לשם בניית בריכה".
4. "הקלה לתוספת ממ"ד".

ואולם, בפועל, עיון בבקשה מעלה כי ישנן 12 חריגות נוספות ומשמעותיות מתב"ע 2610 ו 2715 שלא הועלו בבקשה, לא פורסמו כפי שמתחייב בדין, הוסתרו ביוזעין מעיני הוועדה הנכבדה ומעיני הציבור והינו בגדר סטייה ניכרת שלא ניתן להכשיר כמפורט להלן:

1. הגבהת הגדר הפרטית הקיימת על קו אפס של חלקתנו בגובה 1.2 מ' לגובה של 7 מ', המהווה בפועל 8 מ' עקב שינוי מפלס ה- 0.00 במטר. הדבר מהווה פגיעה מהותית וחמורה בחלקתנו המצרינית, חסימת שמש והחשכת ביתנו;
2. בניית חלונות שלא במרחק העולה על 3 מ' מגבול חלקתנו;
3. סטייה ניכרת מגובה מפלס ה- 0.00 שנקבע באופן מוחלט על 723.5 מ';
4. חריגה בגובה המבנה מ- 7.00 מ' כולל כרכוב מעקה שמש ל 8.25 מ' (כאשר לאור שינוי מפלס ה- 0.00 מדובר על חריגה מבנה בגובה של 8 מ' וכולל כרכוב מעקה שמש חריגה לגובה של 9.25 מ';
5. חריגה במספר הקומות במקום שתי קומות שלוש קומות;
6. חסימת תעלת ניקוז מי גשמים בצד מזרח ותכנון בקיר המשותף המוצע בצד צפון צמ"ג לעבר חלקתנו;
7. הקמת חדר מכוניות בצד צפון, בצמוד לחלקתנו, תוך פגיעת רעש, ריח והיזק ראייה;
8. חריגה משטחי מרפסות;
9. הריסת מבנה "תל" עתיקות בצד מזרח;
10. אי הגשת תכנית פיתוח בהתאם להוראות תכנית 2610 ואי סימון עצים במגרש וסביב המגרש;
11. חריגה משטחי מרפסות;
12. בנייה באבן בעיבוד מוטאבה בניגוד להוראות תב"ע 2610;
13. אי קבלת אישור מחלקת שימור;

הקלות וחריגות אלו, מהוות סטייה ניכרת ופגיעה קשה בפרטיות חלקתנו, חסימת אור השמש והחשכת חדרים באגף הדרומי בביתנו, מטרדים ומפגעים של רעש, ריח והיזק ראיינה מחדר המכונות, פגיעה באיכות חיינו, כמו גם נזק משמעותי של ירידת ערך ביתנו ופגיעה בצביון הכפר ודי בטעם זה כדי לדחות את הבקשה על הסף.

התכניות החלות במקום

החלקה שבנדון כלולה בתכניות הבאות :

א. תכנית 2610 אשר אושרה למתן תוקף ב- 23.05.1985 וכוללת תקנון ותשריט. מטרת התכנית היא לשמר את אופי הכפר עין כרם ע"י קביעת ייעודי המקרקעין ושמירה על אופי האזור. התכנית כוללת הוראות בניה ארכיטקטוניות מפורטות, תנאים והוראות למתן היתרי בניה, קיבולת בניה מקסימלית, חומרי בניה, גובה בניינים, צורת גגות, צורת פתחים במבנים, מס' קומות, הוראות לפיתוח שטח, הוראות שימור ועוד.

התכנית קבעה כי גובה רצפת בנין חדש ו/או תוספת אגף בין שתי קומות לבנין קיים 0.00, יקבע לכל בנין בנפרד ויסומן בתשריט התכנית המפורטות. הגובה המכסימלי של בנין כולל כרכוב מעקה (למעט גובה המסתור לקולטי שמש) יהיה 7.00 מ' מעל ה 0.00 לבנין בו שתי קומות.

כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית מדידה מצבית מבוססת על תשריט חלוקה כאמור בסעיף 7'א' 2, ובתכנית פיתוח שטח מפורטת בק.מ. 1:100. תכנית זו תכלול את כל הגבהים המוחלטים במגרש ביחס לגובה קרקע טבעי וביחס לגובה מוחלט של רצפת הבנין ותציין תכנית הקרקע. כמו כן תכלול התכנית את כל הפרטים הבאים : 1. גבהים מוחלטים של הקרקע (גובה אבסולוטי). 2. קירות תומכים. 3. גדרות. 4. חניה על מגרש. 5. עצים לשימור. 6. עצים חדשים. 7. טרסות קיימות לשימור ושיפוץ. 8. מקום לשפיכת קרקע במגרש או מחוצה לו. 9. מתקן אשפה.

שינוי מפלס קרקע טבעית יוגבל לתוספת או הורדה של מקסימום 100 ס"מ, פרט לחפירת יסודות, וזאת בתנאי שעבודות אלו לא תפגענה בעצים קיימים לשימור, ו/או טרסות לשימור, ולא יגרמו לשפיכת קרקע או לפגיעה בעצים וטרסות גם מחוץ לתחומי המגרש ותנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה או פיתוח שטח הוא תאום עם אגף העתיקות.

לפי הוראות תקנון התכנית, בסעיף 10, ייעוד החלקה שבנדון ל "אזור מגורים לבניה כפרית, בו תותר בניית בניינים בני קומה אחת עד שתיים למגורים, כפי שיפורט בתכניות מפורטות".

התכנית קובעת בסעיף 10 ד' כי סה"כ שטח רצפות מרבי לבניה הינו 190 מ"ר "כולל כל בניה שבתחום קווי הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושים בכל קומה וקומה בנפרד וכיו"ב)".

(ד) שטח רצפות מרבי לבניה:

- 1) שטח הרצפות המרבי לבנייה לכל יחידת דיור במגרשים המופיעים שיוקצו חבל ההכניה המפורטות, לא יעלה על 190 מ"ר. שטח הרצפות המרבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 250-230 מ"ר. בחנאי שגודל יחידת המגורים יהיה בהתאם להנאים המפורטים בשטח (המגרש והמבנה) הכולל אפשרויות בניה בהתאם בערכי הנוף, מגבלות גובה, שלא תחיה פגיעה ברווחת הדיור של שכנים ובחנאי שאין בתוספת הבניה שטח מגדל מס' יחידות דיור במגרש.
- 2) סה"כ שטח הרצפות המרבי לבניה, כאמור לעיל, כולל כל יחידת שבתחום קווי הבניה, כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושים בכל קומה וקומה בנפרד וכיו"ב.

¹ התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב, גליון של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, 11 דפי הנחיות לבניה בכתב. כל מסמך ממסכי התכנית מהווה חלק בתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

ב. תכנית מס' 2715², אשר אושרה למתן תוקף ב- 25.08.1987, הינה תכנית מפורטת להוראות תכנית 2610 (כאשר חלות ההוראות המגבילות).
התכנית קובעת, בין היתר, תנאים למתן היתר, הוראות בניה כמפורט בתקנון ובתכנית 2610 ובנספח מס' 1, הוראות פיתוח לרבות קווי בניה, הוראות לשימור בנינים, חזיתות, עצים וטרסות.

התכנית מסמנת את חלקה 5 שבנדון בתחום תא שטח (מגרש) 115 באזור מגורים, קובעת "קווי בניין מקסימאליים", כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, בהתאם למידות המצוינות בתשריט. כאשר על פי סעיף 9 לתקנון נקבע לעניין קווי הבניין ב"אזור מגורים" כדלהלן :

מודגש בזאת כי במקום שנקבעו בתכנית זו קווי בניין מקסימאליים לשם ביצוע תוספות בניה רשאית הועדה המקומית שלא לאשר את תוספות הבניה באם יסתבר על-פי שיקול דעתה שבתוספת הבניה המנוקטת יש משום פגיעה במגורשים מצרניים או פגיעה בערכי טבע ונוף כגון: עצים, טרסות, חלונות נוף וכיו"ב.

התכנית כאמור קבעה במפורש : "מודגש בזאת כי במקום שנקבעו בתכנית זו קווי בניין מקסימאליים לשם ביצוע תוספות בניה רשאית הועדה המקומית שלא לאפשר את תוספות הבניה באם יסתבר על פי שיקול דעתה שבתוספת הבניה המבוקשת יש משום פגיעה במגורשים מצרניים או פגיעה בערכי טבע ונוף כגון : עצים, טרסות, חלונות נוף וכיו"ב".

בנוסף התכנית קובעת לעניין פתחים בקיר כי : **אסורה פתיחת פתחים בקיר הפונה לכיוון מגרש מגורים שכן, אלא במרחק העולה על 3 מ' מגבול המגרש.**

ולעניין המרפסות : תותר הקמת שתי מרפסות לכל יחידת דיור לכל היותר, השטח הכולל של המרפסות לא יעלה של 16 מ"ר.

1. ² התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 ו- 5 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח (גליון חלוקת למתחמים לביצוע חלוקה לצרכי רישום, חוברת הוראות שימור ושיפוף, גליון תנועה וחניה, גליון קטע לדוגמא ופרטים בדרך כפרית, גליון חתכים), כל מסמך ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

בקשה זו דורשת ברגל גסה את איכות חייו ופוגעת בנו פגיעה קשה בהיבטים רבים, לרבות חסימת אור השמש, פגיעה בפרטיות ופגיעה בערכי טבע ונוף, כמפורט בתמצית להלן :

התנגדות מפורטת לבקשה להיתר בניגוד לתב"ע 2610 ו 2715 ולהקלות בה :

- א. התנגדות לבניה בקיר משותף בצד צפון לחלקתי ודרישה להתרחקות
- הבינוי המוצע כולל בניית קיר צפוני בקו מגרש אפס לחלקתנו, על קו הגדר הקיימת ובצמוד לכניסה לפתח ביתנו. גדרות ביתנו אינן קיר משותף. אנו מתנגדים נחרצות לבנייה או תוספת על גדרות ביתנו או בצמידות להם.
 - הבקשה להיתר כוללת הגבהת ריצפת מפלס ה-0.00 לגובה 724.5 מ' בניגוד למותר בתב"ע, אשר קבעה את גובה מפלס ה-0.00 על 723.5 מ'. משמעות הדבר כי החומה המבוקשת תהיה בגובה של 8 מ"ר ומעלה ותהווה פגיעה ישירה של חסימת שמש, אוויר ונוף, וזאת מעבר לכיעור ולהורדת ערך הבית.
 - הבניה בקיר משותף תגרור סכסוכים, תיצור מגבלת גישה לטיפול בקיר המשותף ובצמ"ג המוצע בקיר הצפוני, תגרום להחשכה משמעותית של חדר השינה וביתנו, תיצור בעיית הצפה ממי גשמים של ניקוז הצמ"ג, תיצור מפגע רעש של מיוזג ואף חשש לנפילת אבנים וחפצים לתוך חלקתנו.
 - הוראות תוכנית 2610 אוסרות על פתיחת פתחים בקיר הפונה למגרש מגורים שכן, אלא במרחק העולה על 3 מ'. בתחום 3 המטרים מאחורי החומה המתוכננת מסומנים פתחים של חדר השינה ומרפסת כביסה, דבר שהינו אסור באיסור מוחלט.
 - הבקשה לאישור הגדלת היקפי הבינוי בשיעור של 78 מ"ר, מעבר ל-190 מ"ר המותרים, היא זו שגורמת לבקשה לבניית החומה בקיר משותף ואת השלכות הפגיעות הקשות בחלקתנו. אשר על כן, אנו מתנגדים נחרצות לאישורה.
 - נספח תשריט תכנית 2715 כולל סימון קווי בניה נדיבים במגרש 115, של 13 מ' כפול 18 מ', סה"כ 234 מ"ר בקומה ואין הסכמה או צורך להיצמדות לחלקתנו בפרט כאשר בונים מבנה דו קומתי.
 - הבינוי המוצע של קיר משותף אינו תואם כלל את אופי הבתים הפרטיים בסביבה, שהינם בתים חד-משפחתיים ולא דו-משפחתיים. אנו לא בנינו את קיר ביתנו על קו אפס ואף היתה הסכמה עם בעל הקרקע המקורי דן כהנא ז"ל שהבניינים יהיו כבניינים נפרדים ולא צמודים על קו אפס.
- רעיון עיוועים זה, של בניה בקו אפס בחזית הצפונית, יגרום פגיעה מהותית קשה בחלקתנו, לחסימת אור השמש מצד דרום, החשכת האגף הדרומי של ביתנו, כיעור הכניסה לבית, כיעור החצר והגינה, חסימת נוף בחלק זה, פגיעה ברווחתנו והורדת ערך של הבית.
- הזאת המבנה מתחום קו מגרש אפס בחזית הצפונית (כפי שבוצע בחלקתנו) בין 2-3 מ' (ללא חלון) לא תפגע במבקש, תעלה את ערך מגרשו (בית פרטי במקום בית דו משפחתי) ואת איכות השימוש בנכס, ותמנע את ירידת הערך בחלקתנו. ככל שכך יבוצע, אין לנו התנגדות לבקשה לתוספת שטחי הבנייה בתוך קווי הבניין, בכפוף לגובה המקורי של התב"ע.

ב. סטייה ניכרת מקווי הבניין

- הוראות תכנית 2610 ו 2715 נועדו לשמור על ערכי הטבע במקום, והטילו מגבלות מוקפדות על עבודות פיתוח, חפירה, היקף בניה, גובה מבנה ועוד ואינן מאפשרות סטייה מקווי בניה.
- תכנית 2610 קבעה כי שינוי בקווי הבניין מחייב, בין היתר, את אישור הוועדה המחוזית.

בניית בריכה, מהווה בינוי לכל דבר ועניין, ועליה להיעשות במסגרת קווי הבניין הקבועים בתכנית המאושרת החלה במקום בלבד. בפועל, הינה בחריגה מלאה מקווי הבניין. לא זו בלבד, בצמוד לחלקתנו מוצע חדר מכוונות צפוני המהווה שטח בנוי אשר צ"ל מחושב בזכויות הבניה. בינוי חדר המכוונות והבריכה מהווה סטייה ניכרת מקווי בנין ואין לאשרו עקב פגיעה ישירה באיכות חיינו, מטרדי רעש ומפגעי ריח על כל המשתמע מכך.

ג. סטייה ניכרת ממגבלת השטחים המכסימליים הקבועה בתכנית 2610 ו 2715 :

- הבינוי המוצע מהווה סטייה ניכרת מהוראת התוכנית המאושרת.
- הבינוי המוצע מהווה סטייה ניכרת מקווי הבניין המאושרים.
- התכנית קובעת בסעיף 10 ד' כי סה"כ שטח רצפות מירבי לבניה הינו 190 מ"ר "כולל כל בניה שבתחום קווי הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושיבים בכל קומה וקומה בנפרד וכיו"ב)". על אף האמור, הבינוי המוצע בבקשה להיתר אינו תואם כלל להוראות התוכנית ושטחי הבניה המוצעים עומדים על 266.07 מ"ר בתוספת 57 מ"ר מרפסות לא מקורות. חריגה כה קיצונית ופוגענית מהוראות התכנית, ברי כי לא ניתן לאשר.
- תוספת שטח המחסן מהווה סטייה ניכרת ומגדילה את זכויות הבניה מעבר להקלה המבוקשת. אנו מתנגדים לסטייה זו שמשמעותה עבורנו היא פגיעה קשה בפרטיותנו ואיבוד האופי והמרקם המיוחד של בית פרטי בכפר עין כרם לאור הבניה בקו אפס לחלקתנו וללא התרחקות כנדרש.
- הבקשה להגדלת היקפי הבינוי בשיעור של 78 מ"ר גורמת במסגרת בניה בקיר משותף גורם לנו לפגיעה ולנוזקים כבדים ולפיכך אנו מתנגדים נחרצות לאישורה.

ד. פגיעה במבנה עתיק ובעתיקות

- המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ועליו חלות הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות. בתחום חלקה 5 בגוש 30841, ממזרח, חלק ממבנה עתיקות דו קומתי הכולל בור מים, קשתות אשר בחלקן מכוסות עפר ואבני גדר מרשימות, הקומה העליונה הרוסה.
- במסגרת הבקשה להיתר מסומן חלק מהמבנה כשטח הריסות, אשר במסגרת הבניה ופיתוח הגדר בחזית המזרחית ייהרס הנותר ממנו. בערב ראש השנה, לפני שנתיים, הגיעו טרקטורים מטעם בעל הזכויות בחלקה פגעו במבנה ההיסטורי וקירותיו תוך כיסוי חלקו באבנים, שינו והגביהו את תוואי הקרקע בצורה מלאכותית, עקרו עצים וותיקים (לרבות עץ תאנה רב שנים במרכז החלקה). הציבו מבנה יביל/אוטובוס ומתקנים נלווים בחלקה וסביב לה, בניגוד למותר וללא היתר.
- כחלק מתנאי ההיתר נדרש כתנאי לשיבוץ הבקשה "קבלת חוו"ד ממחלקת השימור". נבקש להציג את חוות דעת לפני הדיון.

ה. סטייה ניכרת במספר הקומות ובגובה המבנה

- הבקשה להיתר כוללת מבנה בן 3 קומות, כאשר הוראות תכנית 2610 קובעות כי באזור מגורים לבניה כפרית תותר בניית מגורים בני קומה אחת עד שתיים למגורים בגובה של 7 מ' בלבד.
- הבינוי המוצע כולל קומה נוספת של מרתף ומהווה חריגה מהוראות תכנית 2610.
- הבינוי המוצע כולל חריגה בגובה המבנה ואין לאשרו.

מאחר והגביחו את מפלס ה- 0.00, משמעות הדבר, שגובה המבנה כולו גבוה יותר במטר, בניגוד לצביון ואופי הכפר.

ו. פגיעה בניקוז הטבעי של הקרקע

- תוואי הקרקע כיום מאפשר את ניקוז המים בהתאם לשיפוע הקרקע הטבעי. הבקשה להיתר הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח בתשריט בק.מ. 1:100 הכולל טרסות, עצים לשימור ועצים חדשים.

- בחזית המזרחית של החלקה, ישנו מבנה עתיקות הצפוי להיהרס בחלקו במסגרת החפירה לבניית קיר תמך מזרחי ובמסגרת בניית הבית וזאת תוך חסימת הניקוז הטבעי התואם את שיפוע הקרקע המנוקז בחלק זה והנמצא בסמוך לשער הכניסה לביתנו - ניקוז לאורך הגדר ותוואי המבנה מצפון לדרום.

הבקשה להיתר אינה כוללת התייחסות לניקוז ולתעלה הנדרשת לאורך החזית המזרחית המוצעת וזאת ע"מ לאפשר את המשך ניקוז מי הגשמים בהתאם לתוואי הקרקע. חסימת זרימת המים תגרום להצפות בחלקתנו ובחלקות הסמוכות. יש להימנע מלחסום את תוואי ניקוז מי הגשמים וליצור תעלת ניקוז של מי גשמים לאורך מפלס הקרקע הטבעי של חלקה 42 מגבול החלקות הצפוני מזרחי לכל אורך החזית המזרחית ועד לקצה הדרומי מזרחי של חלקה 5.

בנוסף יש לבטל לאלתר את מיקום צמ"ג המוצע בחזית הצפונית בגבול חלקתנו אשר מנקז את גגות המבנה.

ז. עיבוד האבן

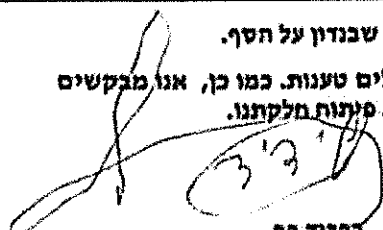
בהתאם להוראות תכנית 2610 – חומר הבניה :

(ב) חומר הבניה:

חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים למעט מרפסות זיז (ראה תוראה (י"ד) בסעיף זה) יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסוהחת.
(1) לא יותר שימוש באבן גסורה חלקה, אבן שכבות או אבן פראית.
(2) סוג הסיתות: חאסי, טובזה או תלטיש נקר. בכל מקרה של שילוב שני סוגי סיתות, הסיתות הגס יותר יהיה התחתון. לא יותר סיתות תלטיש בלבד.

אנו מתנגדים לבנייה באבן נסורה ולעיבוד מוטבה עדין.

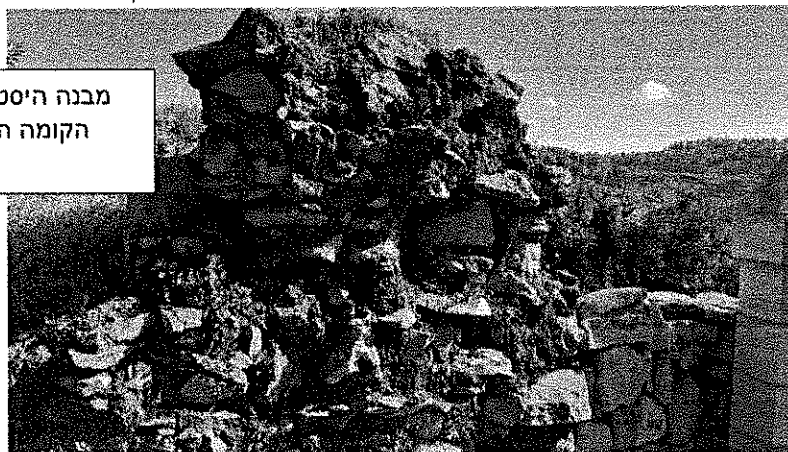
אשר על כן, מכל האמור לעיל, ברי כי יש לדחות את הבקשה להיתר שבנדון על הסף.
ככל שיתקיים דיון אנו עומדים זכותנו לחשתתף בו, להרחיב ולחשלים טענות. כמו כן, אנו מבקשים לחייב את המבקש בהסקדת ערכות וביטוח צד ג' לאי פגיעה בקירות סתנות חלקתנו.


בכבוד רב,
ידיד שמואל וחנח

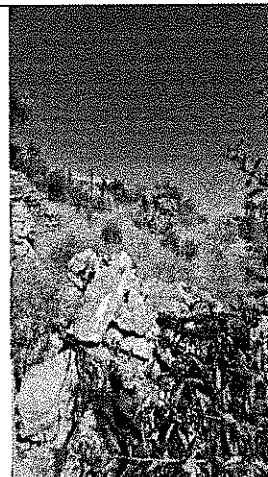
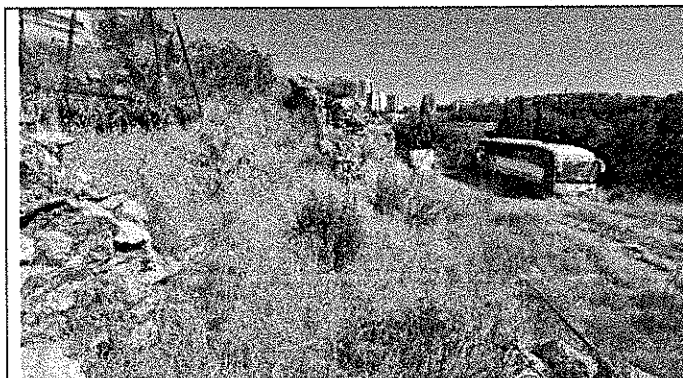
נספחים :

א. תמונת הקומה העליונה במבנה ההיסטורי אשר בצמוד לו תעלת ניקוז :

מבנה היסטורי דו קומתי –
הקומה העליונה הרוסה



ב. תמונות המבנה ההיסטורי, האוטובוס והמתקנים סביב לו :



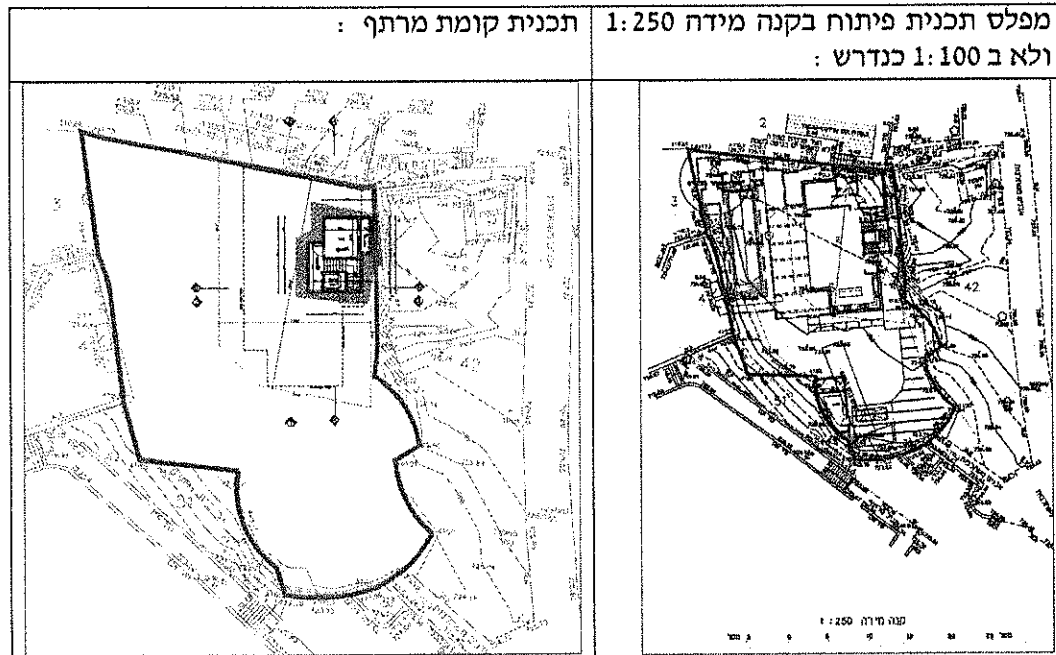
ג. תמונות קירות בית המגורים שבחלקנו, כולל פתחים בחזית הדרומית, מבט ממערב למזרח:



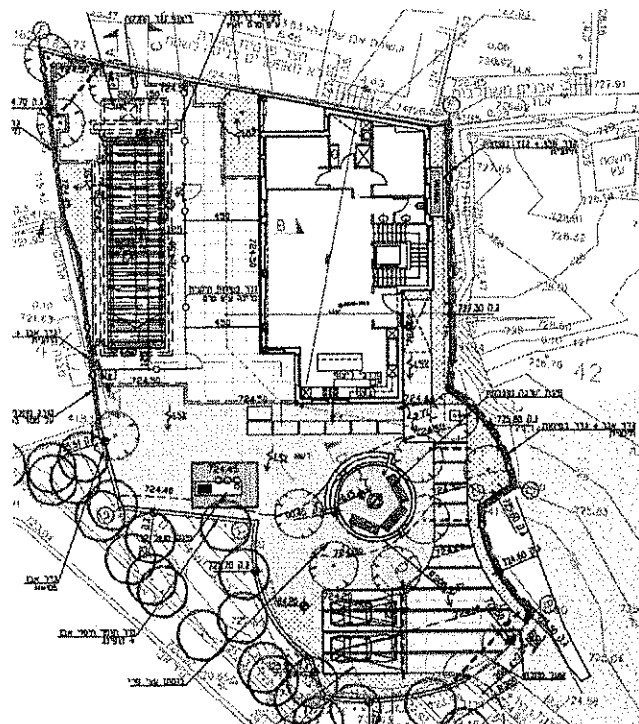
ד. נספח תשריט תכנית 2715 הכולל את סימון קווי הבניה במגרש 115 (המצרני למגרשנו מס' 114).
קווי הבניין 13 מ' כפול 18 מ' סה"כ 234 מ"ר בקומה (מותר שתי קומות), - אין הסכמה
להיצמדות למבנה שלנו ולכל שימוש בקירות הפיתוח:



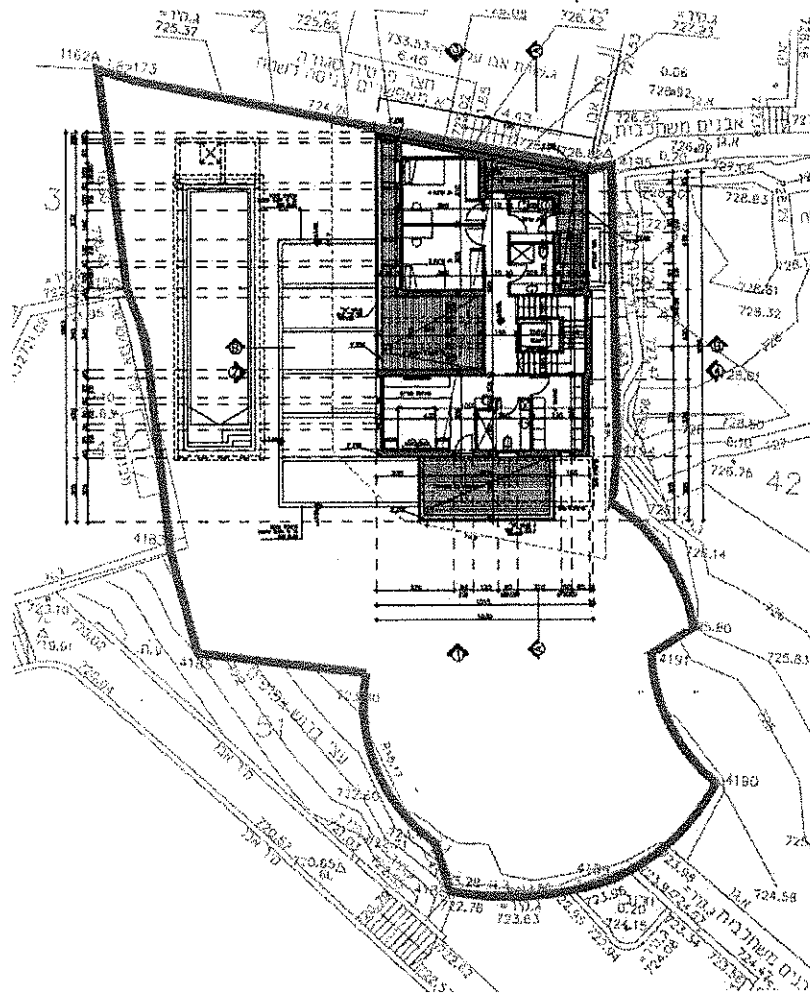
ה. תכנית הבקשה להיתר מסי 2022/0080.00 - תשריט הבניה המוצעת :



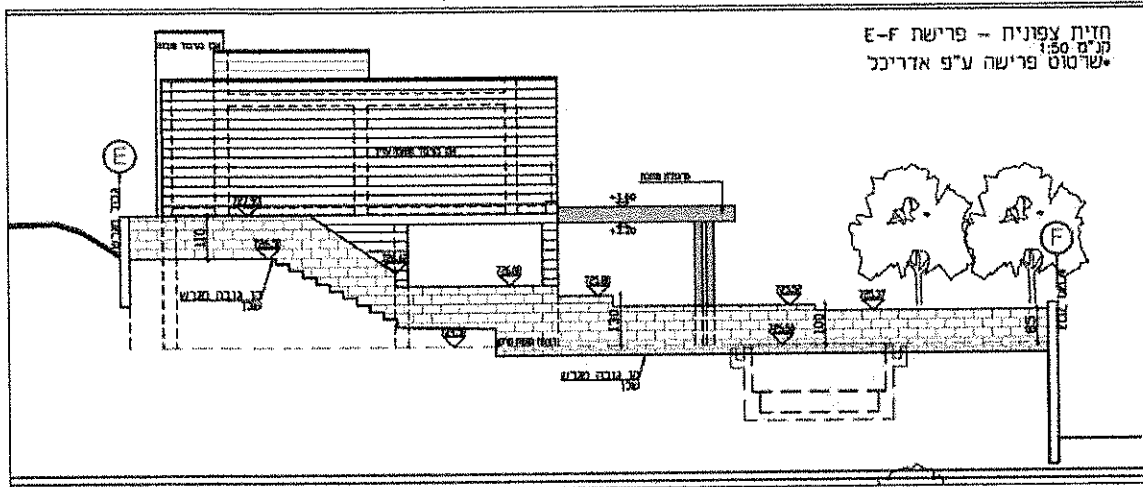
1. תכנית הבקשה להיתר, מפלס קומת קרקע כולל חריגה בגובה מפלס ה 0.00 ל 724.5 מ', תוך בניה על גדר אבן חלקתי. בנייה של ח. מכונות ותא איזון בחלקו תת קרקעי מחוץ לקווי הבנין בצד צפון ובסמוך לחלקתנו, התקנת צמיג על קו אפס תוך יצירת בעיית הצפות, פגיעה במבנה היסטורי קיים ועוד :



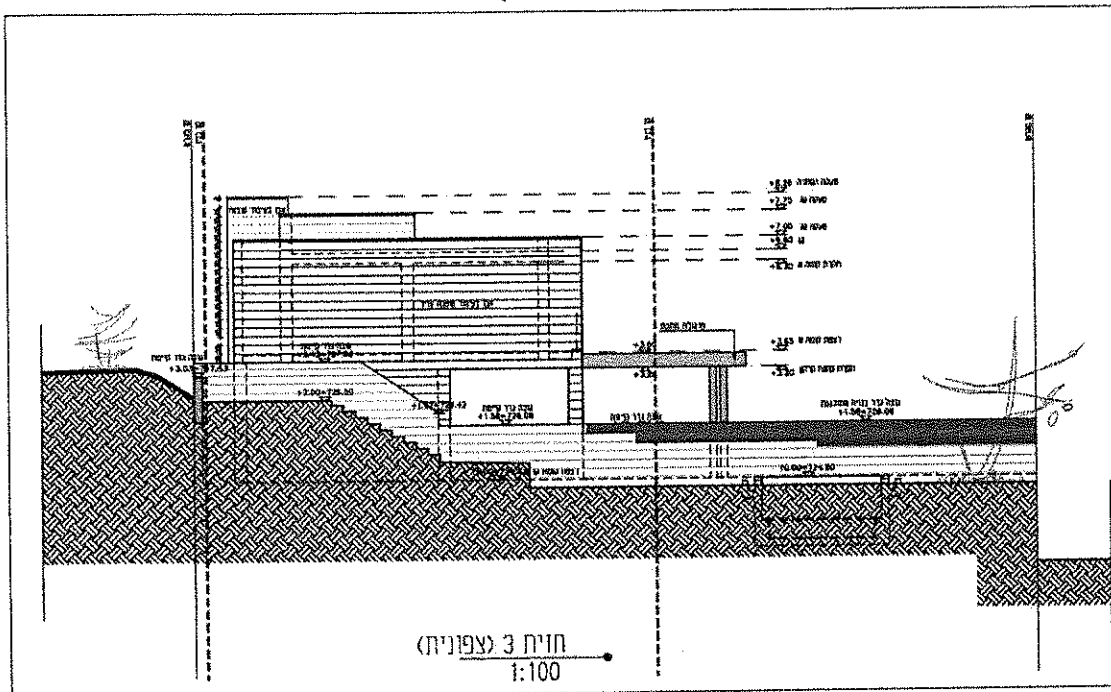
ז. תכנית הבקשה להיתר – מפלס קומה א' :



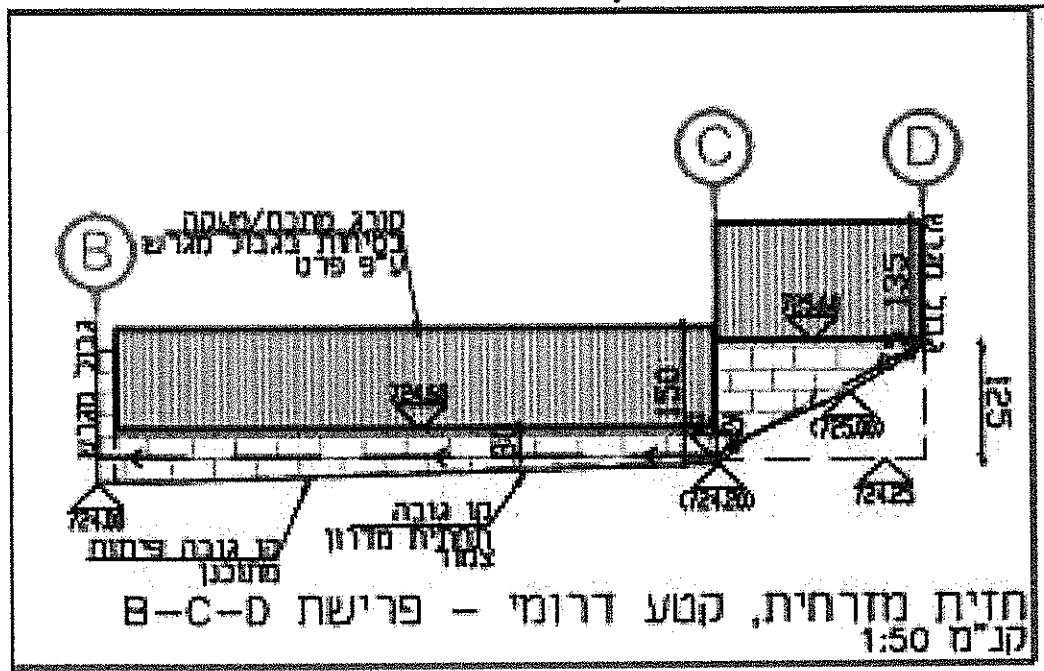
ח. תכנית הבקשה להיתר, חזית צפונית – כולל בניה על גדרות חלקתנו :



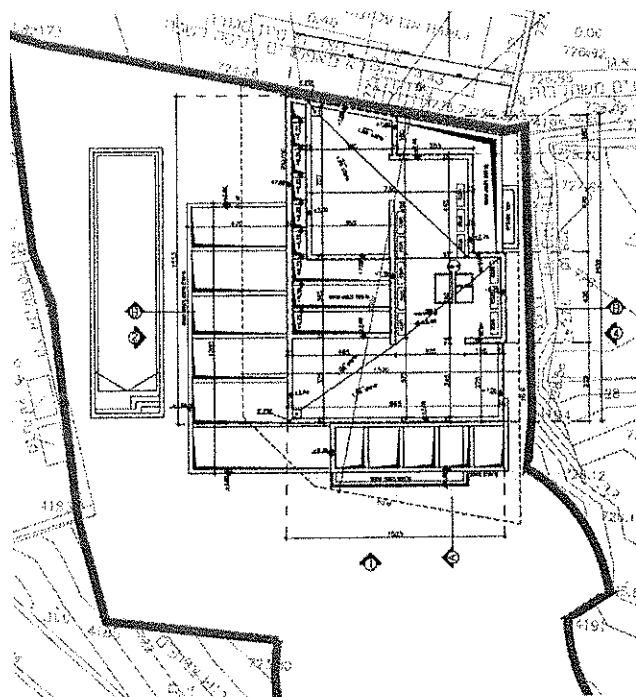
ט. תכנית הבקשה להיתר, חזית צפונית הכוללת קיר אטום בגובה 8-9 מ' ומאחוריו חלונות בתחום ה-3 מ' ממגרשנו בניגוד למותר :



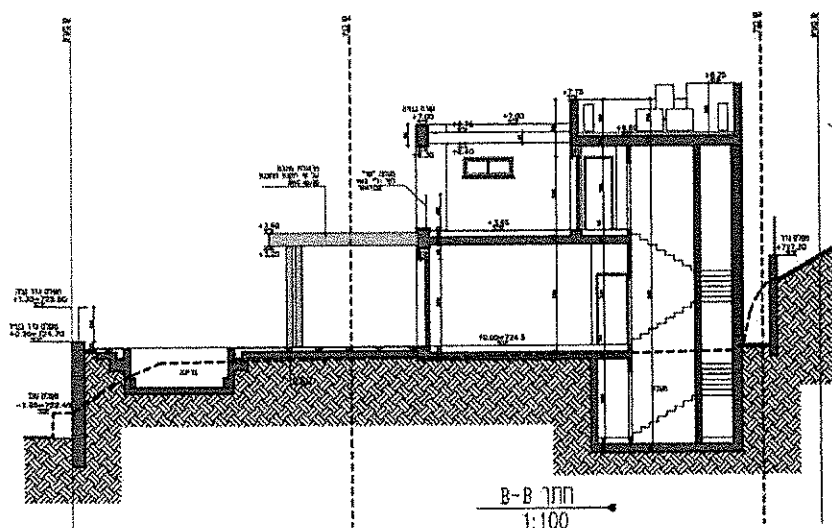
י. תכנית הבקשה להיתר - חזית מזרחית, כולל פגיעה בעתיקות והעדר תעלת ניקוז נדרשת מצפון לדרום לאורך תוואי הגדר :



יא. תכנית הבקשה להיתר - מפלס גגות : שיפוע המים הינו לכיוון חלקו וכולל התקנת צמ"ג בקיר משותף לצד צפון :



יב. תכנית הבקשה להיתר - חתך המבנה המוצע כולל חריגה בגובה מבנה 8.25 מ' במקום 7 מ' תוך שינוי מפלס ה 0.00, כך שמדובר על 9.25 מ' :



יג. תכנית הבקשה להיתר - תא בריכה כולל תא איזון וחדר מכונות מחוץ לקווי הבנייה :

