

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	2008/0441.02
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, חפירה ומילוי, תוכנית שינויים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה וקומות, שינויים, תוספת 4 יח"ד ל 2 הקיימות סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ארנוב אושרי יוסף
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	מהנדס מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מנורה 7, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30043	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1048א	תחילת תוקף	25/01/1968			
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
5991	תחילת תוקף	23/02/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה להלן:

בתאריך 17/08/2009 הינו להיתר בניה בת.ב. 2008/441.00 עבור "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושרו 73.36 מ"ר למניין שטח עיקרי, 12.65 מ"ר למניין שטח שירות ו-15.26 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 2 קומות המשמש למגורים, קומת חלל גג רעפים וקומת מרתף. הכניסה לבניין

מרחוב אוסישקין 51/ מנורה 7 בשכונת רחביה גוש : 30043 חלקה : 88.

מצב מוצע :

קומת מרתף חדשה מפלס -5.85 :

מוצע קומת מחסנים חדשה הכוללת 5 מחסנים, מעלית ומדרגות.

קומת כניסה תחתונה , מפלס -3.00, -4.35 :

הרחבה לקומת מרתף קיימת עבור יח"ד חדשה מס' 1- הכוללת מחסן מתוך שטח הדירה, ממ"ד וחצר אנגלית.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפונית- חדר מחוזה עבור יח"ד 2 (בעבר יח"ד 1) בתוך קונטור קיים.

שינויים פנימיים, שינוי מיקום המעלית בפנים הדירה, פתח נוסף לדירה מרחוב אוסישקין.

קומה א', מפלס +4.15 :

חזית צפונית- הרחבת יח"ד 3 (בעבר יח"ד 2) עבור חדר מחוזה.

שינויים פנימיים וחיצוניים, שינוי מיקום המעלית בפנים הדירה.

חזית דרומית- קירוי למרפסת קיימת ממרפסות חדשות בקומות מעל.

קומה ב', מפלס +7.60 :

חזית צפונית- הרחבת יח"ד 4 (בעבר יח"ד 2) עבור חדר מחוזה ושינוי הכניסה לדירה.

שינויים פנימיים וחיצוניים, שינוי מיקום המעלית בפנים הדירה.

חזית דרומית- הרחבה ע"ג מרפסת גג קיימת ותוספת מרפסת זיו חדשה מקורה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'.

קומה ג' חדשה, מפלס +10.90 :

תוספת קומה חדשה עבור יח"ד 5- דירת שני חדרים, מעלית חדר מדרגות.

חזית צפונית- תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב' הכוללת פרגולת פלדה.

חזית דרומית- תוספת מרפסת זיו חדשה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'.

קומה ד' חדשה, מפלס +14.20 :

תוספת קומה חדשה עבור יח"ד 6- דירת שני חדרים, מעלית חדר מדרגות (פנימי).

חזית דרומית- מרפסת גג בגודל של כ-17 מ"ר הכוללת פרגולת פלדה.

קומת הגג , מפלס +17.50 :

מוצע חדר מדרגות העולה לגג מערכות ופיר מעלית.

מפלס תקרת חדר המכונות +20.05.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

לא בוצע הליך פרסומי היות והחלקה היא בבעלות יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: הבקשה מובאת לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תקן את ההרמוניקה עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן הבקשה יצאה לפרסום כאשר התקבלה התנגדות אחת. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן: - פגיעת הדירה - הבניה צמודה לקיר משותף דבר שעלול לגרום נזקים בלתי הפיכים לדירה כולל סדקים חמורים -העידר התחשבות בשיקום קודם - למרות הפניות ליזם הקודם ותיעוד הנזקים מאותו הפרויקט, לא נעשה דבר כדי למנוע את הישנות המצב ולוודא שדירתנו הצמודה תשאר יציבה -בטיחות הדיירים - כל נזק נוסף עלול לסכן את בטיחותינו בדירה או במבנה, צריכה להיות בעדיפות עליונה ממ"ד: על עורך הבקשה כתנאי להיתר להמציא אישור פיקוד העורף

	19/01/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5991 תחילת תוקף : 23/02/1999 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 07/05/2024 בה הוחלט : הוועדה מורה על תיקון הבקשה עפ"י הנחיות אגף הרישוי ולאחר מכן לפרסם את הבקשה לעניין ניווד הזכויות כמפורט : התייחסות הוועדה לחו"ד שימור אל מול המלצת האגף : עפ"י חו"ד שימור - מס' הקומות חורג מהמותר, מספר הקומות (כולל קומת המסד) והמדרגות עומדים בהוראות התב"ע. עפ"י חו"ד שימור - מס' יח"ד חורג מהמותר, מס' יח"ד המוצעות מותרות עפ"י התב"ע. עפ"י חו"ד שימור – נסיגה צריכה להיות קדמית בעומק 2.5 מ' לפי התבע מקווי הבניין, הנסיגה המוצעת בבקשה היא בחזית הקדמית והיא מקובלת על הוועדה בהתאם להמלצת האגף (לעניין הנסיגה עפ"י מחלקת המידע). עפ"י חו"ד שימור הוועדה מורה על פרסום הקלה לניוד שטחים מעל /מתחת הקרקע וזאת לאחר הגשת תכנית מתוקנת עפ"י המלצת האגף במלואה. עפ"י חו"ד שימור - גובה מסד בגובה 4 מ' אינה מקובלת, גובה הקומה נטו הוא פחות מ-4 מ' וזה בשל הפרשי גבהים והוועדה מקבלת גובה קומת מסד זו. עפ"י חו"ד שימור - קומת הגג כוללת מסנה יציאה גג ומהווה עוד תוספת גובה שאינה מקובלת, עורך הבקשה נדרש בהנמכת הקומה לגובה נטו של 2.20 מ' שלא ימנה מספר הקומות ובכך יפחת גם גובה המבנה. עפ"י חו"ד שימור – קיימת חריגה מקווי הבניין, עורך הבקשה נדרש לצמצם את החריגות במקומות שבהם התבע לא אישרה חריגה למותר"		

- בתאריך 09/12/2024 תום מועד להגשת התנגדויות לאחר
פרסום בתאריך 11/11/2024

והתקבלה התנגדות אחת .

עפ"י תוכנית מתוקנת להלן :

סטייה ניכרת :

מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה
2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי
נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות
קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות – עורך
הבקשה מציע קומה בגובה של 2.20 מטר כנדרש

קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית -
תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. על עורך הבקשה
להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין –
מרפסת הגג בקומה ג', מפלס +10.90 הוסרה מהבקשה

קווי בניין :

מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם
סטייה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין - על
עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג' - מרפסת הגג בקומה
ג', מפלס +10.90 הוסרה מהבקשה

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה
הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניווד שטח עיקרי אל
מתחת הכניסה הקובעת – עורך הבקשה פרסם הקלה לניווד
שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת

- על עורך הבקשה לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת
ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים- עורך הבקשה מפרסם
הקלה על ניווד שטח שירות ממעלת הכניסה למתחת הכניסה
הקובעת ובכך עומד בסך שטחי שירות המותרים

גובה בניה : לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה בקומת המרתף יש לצמצם את גובה הקומה ל-2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות - עורך הבקשה מציע קומה בגובה של 2.20 מטר כנדרש מספר קומות : על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל-2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטיה ניכרת למס הקומות - עורך הבקשה מציע קומה בגובה של 2.20 מטר כנדרש מס' יח"ד : על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל-6 יח"ד ולא 5 – עורך הבקשה ציין ע"ג ההרמוניקה את מס' יח"ד כנדרש ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומת המסד שאינה ניתנת למימוש או לחילופין : לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת – פורסמה הקלה לעניין ניוד שטח עיקרי למתחת הכניסה הקובעת יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע - עורך הבקשה הציע חצר אנגלית וכן פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין של חצר אנגלית הורדת קירות יורדים לממ"ד – על עורך הבקשה כתנאי להיתר להמציא אישור פיקוד העורף מעלית : על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת הגג – עפ"י חתך ע"ג ההרמוניקה ניתן לראות כי לא מוצע חדר מכונות על הגג מרפסת ויז :		
---	--	--

על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בהיתר קודם בקומה א' – עורך הבקשה צמצם את המרפסות המוצעות בקומות ב' וג' לכדי עומק של 1.70 מטר מרפסת גג : המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג' – עורך הבקשה הסיר את מרפסת הגג בזחית הצפונית פרגולה : בקומה ג' הפרגולה הינה כ6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג). בקומה ד' הפרגולה הינה כ11.5 מ"ר ובחזית קדמית- על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל10 מ"ר ולפרסם הקלה בעבוד הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד' – עורך הבקשה צמצם את הפרגולה המוצעת לשטח של 10 מ"ר חיזוק מבנים : על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה ידרוש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a - עורך הבקשה תקן את הליקויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן : - פגיעת הדירה - הבניה צמודה לקיר משותף דבר שעלול לגרום		
---	--	--

נזקים בלתי הפיכים לדירה כולל סדקים חמורים העידר התחשבות בשיקום קודם – למרות הפניות ליוזם הקודם ותיעוד הנזקים מאותו הפרויקט, לא נעשה דבר כדי למנוע את הישנות המצב ולוודא שדירתנו הצמודה תשאר יציבה בטיחות הדיירים – כל נזק נוסף עלול לסכן את בטיחותנו בדירה או במבנה, צריכה להיות בעדיפות עליונה		
ניוד בשטח עיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע בשיעור של 38.5% ניוד שטח שרות מעל הקרקע לתת הקרקע בשיעור של 8.15% בניית חצר אנגלית בתחום קו בניין שלא במרוח של 2 מטר לפחות מגבול מגרש. בחריגה מהוראות התוכנית 184523 הגלה בדבר בניית פרגולה בחזית קדמית בהשונה מ הוראות התוכנית	18/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוועדה מורה על תיקון הבקשה עפ"י הנחיות אגף הרישוי ולאחר מכן לפרסם את הבקשה לעניין ניוד הזכויות כמפורט: התייחסות הוועדה לחו"ד שימור אל מול המלצת האגף: עפ"י חו"ד שימור - מס' הקומות חורג מהמותר, מספר הקומות (כולל קומת המסד) והמדרגות עומדים בהוראות התב"ע. עפ"י חו"ד שימור - מס' יח"ד חורג מהמותר, מס' יח"ד המוצעות מותרות עפ"י התב"ע. עפ"י חו"ד שימור – נסיגה צריכה להיות קדמית בעומק 2.5 מ' לפי התבע מקווי הבניין, הנסיגה המוצעת בבקשה היא בחזית הקדמית והיא מקובלת על הוועדה בהתאם להמלצת האגף (לעניין הנסיגה עפ"י מחלקת המידע). עפ"י חו"ד שימור הוועדה מורה על פרסום הקלה לניוד שטחים מעל /מתחת הקרקע וזאת לאחר הגשת תכנית מתקנת עפ"י המלצת האגף במלואה. עפ"י חו"ד שימור - גובה מסד בגובה 4 מ' אינה מקובלת, גובה הקומה נטו הוא פחות מ-4 מ' וזה בשל הפרשי גבהים והוועדה מקבלת גובה קומת מסד זו.	07/05/2024	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

עפ"י חו"ד שימור - קומת הגג כוללת מסנה יציאה גג ומהווה עוד תוספת גובה שאינה מקובלת, עורך הבקשה נדרש בהנמכת הקומה לגובה נטו של 2.20 מ' שלא ימנה מספר הקומות ובכך יפחת גם גובה המבנה. עפ"י חו"ד שימור – קיימת חריגה מקווי הבניין, עורך הבקשה נדרש לצמצם את החריגות במקומות שבהם התבע לא אישרה חריגה למותר. סטייה ניכרת: מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה 2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות. קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית - תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין. קווי בניין: מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטייה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. שטחי בניה: על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניווד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת - על עורך הבקשה לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. גובה בניה: לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה בקומת המרתף יש לצמצם את גובה הקומה ל-2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות. מספר קומות: על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל-2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטייה ניכרת למס הקומות. מס' יח"ד: על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל-6 יח"ד ולא 5. ממ"ד: על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומת המסד שאינה		
---	--	--

ניתנת למימוש או לחילופין: לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת. יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע הורדת קירות יורדים לממ"ד. חצר אנגלית: לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית קדמית בנוסף החצר הינה יוצאת מגבול המגרש ובעומק של 2 מ' - לא ניתן לאשר. מעלית: על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכוונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת הגג. מרפסת זיו: על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בהיתר קודם בקומה א'. מרפסת גג: המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. פרגולה: בקומה ג' הפרגולה הינה כ-6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג). בקומה ד' הפרגולה הינה כ-11.5 מ"ר ובחזית קדמית- על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל-10 מ"ר ולפרסם הקלה בעבוד הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד'. חיזוק מבנים: על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה יידרש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
להכרעת הועדה עקב אי התאמת חוות דעת רישוי לחוות דעת	18/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

שימור. באם יוכרע בהתאם למחלקת רישוי יש לצאת לפרסום לפי סעיף 149 לאחר תיקונים בהתאם להמלצת המחלקה. מוצע בבקשה הרחבה, תוספת קומות ותוספת יח"ד במנורה 7 (אוסישקין 51) עבור בניין מגורים. התקבלו תנאים טרם דיון, ישנם תיקונים רבים וחריגה בשטחי שירות, התאמה בין רישוי לשימור. לאחר התיקונים נדרש או צמצום המבוקש או יציאה לפרסום לניוד שטחים והקמת פרגולה בחזית קדמית. סטייה ניכרת: מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה 2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות. קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית - תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין. קווי בניין: מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטייה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. שטחי בניה: על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניוד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת. על עורך הבקשה לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. גובה בניה: לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה בקומת המרתף יש לצמצם את		
--	--	--

גובה הקומה ל2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות. מספר קומות : על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטייה ניכרת למס הקומות. מס' יח"ד : על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל6 יח"ד ולא 5. ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומת המסד שאינה ניתנת למימוש או לחילופין : לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת. יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע הורדת קירות יורדים לממ"ד. חצר אנגלית : לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית קדמית בנוסף החצר הינה יוצאת מגבול המגרש ובעומק של 22 מ' - לא ניתן לאשר. מעלית : על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת הגג. מרפסת זיז : על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בהיתר קודם בקומה א'. מרפסת גג :		
--	--	--

המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. פרגולה: בקומה ג' הפרגולה הינה כ6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג). בקומה ד' הפרגולה הינה כ11.5 מ"ר ובחזית קדמית- על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל10 מ"ר ולפרסם הקלה בעבוד הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד'. תימוכין קניינים: הבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה, במידה וידרשו הקלות יידרש פרסום לפי סעיף 149. חיזוק מבנים: על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה יידרש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך. אישור שימור: על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים בהרמוניקה המוצעת ולקבל את אישור שימור להרמוניקה המעודכנת. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5991	17/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 23/02/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 184523 תחילת תוקף בתאריך 14/10/2017 , אזור מגורים חדש 2 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: קיימת לעניינים הבאים: " מספר קומות, קווי הבניין , גובה הבניה, מגבלות בניה לגובה עפ"י ההוראות, הגדרות מפלס הכניסה הקובעת, קומת המסד, הוראות השימור ומס' יח"ד" טבלה 5 סעיף 8: חל איסור נידוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל הכניסה הקובעת. וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. הבקשה הנ"ל חורגת בסטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה 2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות. קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית - תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. המרפסת הנ"ל הינה ע"ג חדריים מחוזקים הניתנים בחריגה מקו הבניין (ראה סעיף קווי בניין) לא ניתן לאשר מרפסת גג לשימוש מעל מחוץ לקו בניין הנ"ל מהווה סטייה ניכרת מקווי הבניין - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין. נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת מספר נספחי בינוי , נספח 1א' ו-1ב' שהינם מחייבים חלקית וכן נספח 3 (נספח פרטים) שהינו מנחה. הנספחים הינם כללים לעניין חלוקה וקווי בניין, חתכים		
---	--	--

טיפוסיים וכדומה. פרוט בסעיפים הבאים. שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 184523. נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2(ב) : 2(ב) : "הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי בניין שנקבעו בטבלה 5 . תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה הקובעת הבניה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי בניין." מוצע בבקשה: מעל הקרקע: חזית קדמית דרומית- ללא חריגה מקווי הבניין. חזיתות צדיות- בקו 0 עם המבנה הסמוך. חזית אחורית צפונית- חריגה מקווי הבניין עבור חדרים מחוזקים, מדרגות חיצוניות ומרפסת גג. הבינוי הנ"ל בחזית אחורית עבור חדרים מחוזקים והרחבה בקונטור בניה קיימת בקומת הקרקע עבור הרחבה מחוץ לקו בניין אחורי ל 2 קומות נוספות מעל הכניסה הקובעת כאשר הקומה הרביעית והחמישית בתוך קווי הבניין. גרם מדרגות נוסף עבור קומה ג' מחוץ לקו בניין- הגרם זהה לגרמי המדרגות שאושרו בהיתר קודם . – ראה סעיף מדרגות חיצוניות . מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. – על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. תת הקרקע: עפ"י סעיף 3 (א) : קו בניין קדמי – בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש. (ב) : קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ובלבד שהתכנית		
---	--	--

התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה. מוצע בבקשה: קו בניין קדמי כפי המותר מעל הקרקע שמירה על תכנית של כ-50%. שטחי בניה: שטחי בניה מותרים סה"כ ע"פ תב"ע: $194 = 235\%$ (שטח חלקה) * $235\% = 455.90$ מ"ר. מוצע בבקשה סה"כ 451.65 מ"ר. ש.עיקרי: ש. עיקרי רק מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע: 200% משטח המגרש * 194 מ"ר = 388 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח עיקרי קיים: 163.26 מ"ר. שטח עיקרי מוצע: 222.24 מ"ר. סה"כ: 385.50 מ"ר. חישוב: 385.50 מ"ר < 388 מ"ר (המותרים) אומנם הנ"ל עומד המותר אך מבוקשים כ-62.47 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת, התב"ע מגבילה את בקשת שטחים עיקריים אך רק למעל הכניסה הקובעת. - על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניווד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת. ש.שירות: ש. שרות כללי מותר: $194 * 35\% = 67.9$ מ"ר כאשר 10% מעל הכניסה הקובעת דהיינו 19.40 מ"ר ו-48.50 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: ש.שירות מעל הכניסה הקובעת: בסך של 5.60 מ"ר (מוצע) > 19.40 מ"ר (המותרים). ש. שירות מתחת הכניסה הקובעת: 60.35 מ"ר (מוצע) < 48.5 מ"ר (המותרים) שטח השרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מהמותר בתב"ע- על עורך הבקשה		
--	--	--

לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע (סעיף 6.8) : גובה קומה חדשה למגורים יהיה 3.30 מ' (מרצפה לרצפה) . מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת : תוספת 2 קומות ע"ג 3 קיימות, גובה הקומות החדשות הינו 3.3 מרצפה לרצפה. מתחת הכניסה הקובעת : מוצעת מתחת לקומת המסד קומת מרתף עבור מחסנים בגובה של 2.54 מ' נטו והנמכה בתקרה 2.2. לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה יש לצמצם את גובה הקומה 2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע בטבלה 5 מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות כאשר קומה חמישית בנסיגה. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת כאשר הקומה החמישית בנסיגה מלבד זאת חדר יציאה לגג בגובה 2.2 מ'. מותר מתחת הכניסה הקובעת : קומת מסד. ע"פ סעיף 1.9 : " קומה בבניין אשר בשל תנאי טופוגרפיה בחלקה ישנם הפרשי מפלסים של כ- 2 מטרים ויותר בין מפלס הרחוב לבין מפלס החצר האחורית. קומה זו תהיה תמיד מתחת ל- "מפלס הכניסה הקובעת", ואינה נספרת כקומה הראשונה בבניין. " מוצע בבקשה מתחת הכניסה הקובעת : קומת מסד וקומת מרתף נוספת. קיים הפרש שיפועים של 4 מ' בין מפלס הרחוב לבין החצר האחורית ועל כן אין מניעה מהקמת קומת מסד מעבר לקומות המותרות. קומת המסד מתחת הכניסה הקובעת הינה בגובה של 3.10 מ' נטו ומחושבת כשטח עיקרי- ע"פ טבלה 5 לא ניתן לקבל שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת – יש לפרסם הקלה על ניוד שטחים (ראה סעיף שטחי בניה).		
---	--	--

קומת המרתף מתחת קומת המסד הינה בגובה 2.48 מר נטו עם הנמכת תקרה ל2.20 מ'. על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטיה ניכרת למס הקומות. נסיגות : מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1 (ג)(2) : (א) אזור מגורים חדש 2 : הקומה החמישית תבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה, בעומק שלא יפחת מ-2.50 מטרים. מוצע בבקשה : קומה ד', מפלס 14.20 + : מוצעת קומה חמישית בנסיגה מהחזית הקדמית של הבניין בעומק של 2.50 מטר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1 (ד)(3) : (א) בכל חלקה יהיו לפחות 2 יח"ד . (ב) אזור מגורים חדש 2, חלקה בגודל שעד 299 מ"ר : 2-4 יח"ד. סעיף 4.1 (ד)(4) ד' : תותר הקמה של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלו יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיפים לעיל ויתאפשרו כתוספת למניין יח"ד בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." ועל כן מותר 4 יח"ד + 2 יח"ד קטנות. = 6 יח"ד. מוצע בבקשה : החלקה הינה בגודל של 194 מ"ר. קיים : 2 יח"ד מוצע : 4 יח"ד, כאשר 2 יח"ד מתחת ל45 מ"ר. סה"כ קיים ומוצע : 6 יח"ד. אומנם בהרמוניקה נכתב 5 יח"ד אך מציג 6 כניסות, 6 תכנוני דירות, 6 חדרים מחוזקים, 6 דוודים וקולטים ע"ג הגג. על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל6 יח"ד ולא 5. חדר מחוזק :		
--	--	--

עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (י) : (1) לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית קדמית של המבנה (4) חלון המרחב המוגן יהיה חלון נגרר לתוך כיס בלבד (6) שטחי מרחבים המוגנים נכללים בזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5. ע"פ תב"ע סעיף : 4.1.2 ב 2. (ב') : "הרחבות בנייה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5 תתאפשר בתכנית מלאה של הבניין וזאת עד לקומה 3 ממפלס הכניסה הקובעת. הבניה מקומה 4 ומעלה תהא בהתאם לקוי הבניין כפי שנקבעו בטבלה 5." מוצע בבקשה : בקומות קרקע א' ב' חדרים מחוזקים בחזית צפונית אחורית מחוץ לקו הבניין. בקומות ג', ד' חדרים מחוזקים בחזית צפונית אחורית בתוך קווי הבניין. ממ"ד : קומת כניסה תחתונה, מפלס 3.00- : מוצע ממ"ד בחזית קדמית עבור יח"ד 1 – יח"ד הנ"ל מתחת לכניסה הקובעת לא ניתנת למימוש עקב אי אפשרות לקבלת שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת. (ראה סעיף שטחי בניה). אזור חלון הממ"ד לתוך חצר האנגלית אינו ניתן למימוש עקב חצר אנגלית שלא בהתאם לתב"ע (ראה סעיף חצר אנגלית). לא קיימים קירות יורדים לממ"ד בקומת 2- שהינה מתחת קומה זו. על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומה זו שאינה ניתנת למימוש או לחילופין : לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת. יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע הורדת קירות יורדים לממ"ד. חצר אנגלית :		
--	--	--

עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (4) : חצרות אנגליים לשימוש בתת הקרקע : חצר אנגלית תוגבל עד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר שמירה על הגינות והעצים באזורי התווך בין בניינים. התכנית לא תאפשר חפירת חצר אנגלית בחזית הקדמית. מוצע בבקשה : קומת כניסה תחתונה , מפלס 3.00- : חצר אנגלית לאורור הממ"ד בחזית קדמית. לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית קדמית בנוסף החצר הינה יוצאת מגבול המגרש ובעומק של 2 מ' - לא ניתן לאשר. תכסית ופני קרקע : קומת קרקע : עפ"י תב"ע בסעיף 4.1.2 (י"א) (5) : (א) באזור מגורים חדש 2, 2א' , 4 , 5 : לפחות 30% משטח החלקה יגונן ללא ריצוף- לא קיים שינוי בתכסית קומת הקרקע מהיתר קודם. קומת מרתף : עפ"י סעיף קווי בניין ניתן לבנות בקומות תת קרקעיות בקו בניין 0 ומלבד שישאר תכסית של 80% - המוצע עומד בכ-50% תכסית. מעלית : עפ"י תב"ע בסעיף 4.1.2 (י"ב) (1) : (א) יש להעדיף התקנת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר הקיים בבניין , על פני מעלית חיצונית. (2) לא תותר התקנת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מעלית למכונות ייבנה במרתף או בקומת הקרקע מוצע בבקשה : מעלית פנימית בחזית מזרחית עבור כל יח"ד בבניין . על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת הגג. מרפסת זיז : עפ"י תב"ע בסעיף 4.1.2 (י"ג) (1) : (ב) תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד. במקרים לא מדובר במבנה לשימור ניתן יהיה לשקול אישור מרפסת זיז שאינן		
--	--	--

עוקבות בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב, והכל בכפוף להמלצת מהנדס העיר בשלב היתר בניה. (ג) עומק המרפסת יהיה עד 1.50 מ'. (ה) בתוספות בניה, קו הבניין למרפסת יוגדר על פי מרפסות הקיימות בפועל. (ז) פרטי עיצוב המרפסות יהיה עפ"י נספח מס' 3 "עיצוב ופרטיים אדריכלים" מוצע בבקשה: קומה ב', מפלס +7.60 : חזית דרומית- תוספת מרפסת זיו חדשה מקורה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'. קומה ג' חדשה, מפלס +10.90 : חזית דרומית- תוספת מרפסת זיו חדשה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'. המרפסות הינן בחזית הפונה לרחוב אך בעומק 1.8 מ' על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בהיתר קודם בקומה א'. מרפסת גג: מוצע בבקשה: קומה ג' חדשה, מפלס +10.90 : חזית צפונית- תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב' הכוללת פרגולת פלדה. קומה ד' חדשה, מפלס +14.20 : חזית דרומית- מרפסת גג בגודל של כ-17 מ"ר הכוללת פרגולת פלדה. בקומה ג' הפרגולה הינה כ-6 מ"ר ובחזית אחורית. המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. המרפסת בקומה ד' נוצרת בעקבות הנסיגה בקומה חמישית בחזית קדמית והינה בתוך קווי הבניין. פרגולה: מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1 י"ג 4 :		
--	--	--

(א) תותר הקמת פרגולה במרפסות המתקבלות מדירוג קומות. (ב) תותר הקמת פרגולות בחזיתות האחוריות והצדדיות של המבנים, מחוץ לקווי הבניין וזאת בכפוף לתקנות התקפות לעניין זה. (ג) לא תותר הקמת פרגולות בחזיתות הפונות לרחוב, בשל פגיעתן בחזות הבניין והחצר. (ד) שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. (ה) עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין. מוצע בבקשה: קומה ג' חדשה, מפלס +10.90: חזית צפונית- תוספת מרפסת גג עבור יחיד 4 מקומה ב' הכוללת פרגולת פלדה. קומה ד' חדשה, מפלס +14.20: חזית דרומית- מרפסת גג בגודל של 17 מ"ר הכוללת פרגולת פלדה. בקומה ג' הפרגולה הינה כ-6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג). בקומה ד' הפרגולה הינה כ-11.5 מ"ר ובחזית קדמית- לא ניתן לבקש פרגולה מעל 10 מ"ר ובחזית הפונה לרחוב, עקב כך שחזית זאת פונה לרחוב אך מיקום הבניין אינו במרחק רב מהרחוב ניתן לפרסם הקלה עבור הפרגולה הנ"ל. על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל-10 מ"ר ולפרסם הקלה בעבודת הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד'. מדרגות חיצוניות : מוצע בבקשה מקומה ב' לקומה ג'-מדרגות חיצוניות מוצעות מחוץ לקו בניין. אושרו מדרגות חיצוניות בהיתר קודם 2008.441.00 עד לקומה שניה. עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2(ב) : 2(ב) : "הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי בניין שנקבעו בטבלה 5 . תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה הקובעת הבניה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי בניין." מכוח סעיף זה ניתן להמשיך גרם מדרגות עד לקומה ג'. מפלס הכניסה הקובעת :		
---	--	--

עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (א) (1): מפלס הכניסה בתוספת בניה לבניין קיים יהיה המפלס הקיים. מפלס כניסה הקובעת הקיים : בגובה אבסולוטי של +807.25 מוצע בבקשה : מפלס הכניסה הקובעת בגובה אבסולוטי של +807.25 ללא שינוי. תימוכין קניינים : הבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה, במידה וידרשו הקלות יידרש פרסום לפי סעיף 149. חיזוק מבנים : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 16/05/2023 ע"י דייגו פרסובסקי בבחינת הבקשה נראה כי ישנם שינויים קלים מהאישור שהתקבל כגון קירות בטון , מעלית מבטון שלא בהתאם להרמוניקה המוצעת – על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה יידרש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 01/05/2022 ע"י גאולה שעין. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך ה-30/06/2022 ע"י אדלר שירה. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור ממחלקת דרכים בתאריך ה-14/06/2022 ע"י קורז'בסקי שילת. אישור שימור : התקבלה אישור בתנאים בתאריך 06/12/2023 ע"י אביגיל בן		
--	--	--

שמחון ישנם תיקונים רבים הנדרשים ע"י מחלקת השימור בבקשה – על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים בהרמוניקה המוצעת ולקבל את אישור שימור להרמוניקה המעודכנת. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הרחבה, תוספת קומות ותוספת יח"ד במנורה 7 (אוישיקין 51) עבור בניין מגורים. התקבלו תנאים טרם דיון, ישנם תיקונים רבים וחריגה בשטחי שירות, התאמה בין רישוי לשימור. לאחר התיקונים נדרש או צמצום המבוקש או יציאה לפרסום לניוד שטחים והקמת פרגולה בחזית קדמית. על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : בבקשה לא התקבלו התנגדויות לא בוצע פרסום כלל היות והחלטה היא בבעלות פרטית.		
---	--	--

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	תנאי להיתר בניה- מימון לקרן חנייה עבור 3 מ"ח בחניון מנורה.	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מובאת לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
היות ועורך הבקשה תקן את ההרמוניקה עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה
וכן הבקשה יצאה לפרסום כאשר התקבלה התנגדות אחת.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן :

- פגיעת הדירה - הבניה צמודה לקיר משותף דבר שעלול לגרום נזקים בלתי הפיכים לדירה כולל
סדקים חמורים

-העידר התחשבות בשיקום קודם - למרות הפניות ליזם הקודם ותיעוד הנזקים מאותו הפרויקט
לא נעשה דבר כדי למנוע את הישנות המצב ולוודא שדירתנו הצמודה תשאר יציבה

-בטיחות הדיירים - כל נזק נוסף עלול לסכן את בטיחותינו בדירה או במבנה, צריכה להיות
בעדיפות עליונה

ממ"ד :

על עורך הבקשה כתנאי להיתר להמציא אישור פיקוד העורף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק ובתיה בראשי / תאריך: 01/12/2024 11:21 / מספר

בקשה: 2881422

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בראשי

שם פרטי:

יצחק ובתיה

דואר אלקטרוני:

efratbarashi@gmail.com

תעודת זהות:

000280859

מספר תיק רישוי:

2008/0441.02

סטטוס טיפול

11:04 04/12/2024

נפתח לצפיה | אורית מלכה



11:21 01/12/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2008/0441.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

יצחק ובתיה

שם פרטי:

בראשי

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

000280859

מזהה:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

דמי מפתח

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

קיר מרכזי של הדירה צמוד לבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

אופשישקין 50, ירושלים

שכונה:

רחוב:

16700714

מס' בית:

50

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד חברי הוועדה,

נבקש להגיש את התנגדותנו לתוכנית הבנייה המתוכננת מנורה 7 רחביה, גוש: 30043, חלקה 5088 אשר עלולה לגרום נזקים חמורים לדירה בה אנו מתגוררים ולפגוע בבריאות ובשלמות דירתנו. דירתנו בנויה בצמידות לפרויקט, קיר מערבי.

רקע:

הדירה בה אנו מתגוררים ברחוב אופשישקין 50 היא דירה ישנה מאוד, אשר ספק אם מצבה ההנדסית תואם סטנדרטים מודרניים של יציבות ועמידות בפני השפעות חיצוניות כמו עבודות בנייה כבדות.

במהלך סבב הבנייה הקודם באותו פרויקט בדיוק, דירתנו נסדקה באופן חמור, ונגרם לה נזק משמעותי שפגע לא רק בדירה עצמה אלא גם בשגרת החיים שלנו. נזקי הבנייה גרמו לסדקים שהובילו לרטיבות אדירה בדירה ובנוסף, שברי רעפים כתוצאה מעבודות הבנייה בפרויקט הצמוד חשפו את גג דירתנו לרטיבות אדירה, כמו כן המרפסת שלנו באופן קבוע התמלאה באבנים ושיירי, וחומרי בנייה כתוצאה מהעבודות הצמודות, ללא כל התייחסות היזם לכל אלה.

עיקרי ההתנגדות:

1. פגיעות הדירה:

הבנייה המוצעת צפויה להיערך בצמידות לקיר משותף עם הדירה שלנו. ספק גדול אם מצב דירתנו והבניין שלנו מותאם לעמוד בעבודות כבדות, דבר שעלול לגרום נזקים בלתי הפיכים

למרות הפניות שלנו ליזם הקודם ותייעוד הנזקים מהבנייה באותו הפרויקט, היזם נעלם וברח (עזב את הבנייה באמצע), לא נעשה דבר כדי למנוע את הישנות המצב או לוודא שדירתנו הצמודה תשאר יציבה ובלתי פגיעה בעתיד.

3. בטיחות הדיירים:

כל נזק נוסף עלול לסכן את בטיחותנו בדירה. הבטחת יציבות הדירה/ מבנה, צריכה להיות בעדיפות עליונה לפני מתן אישור לתוכנית זו.

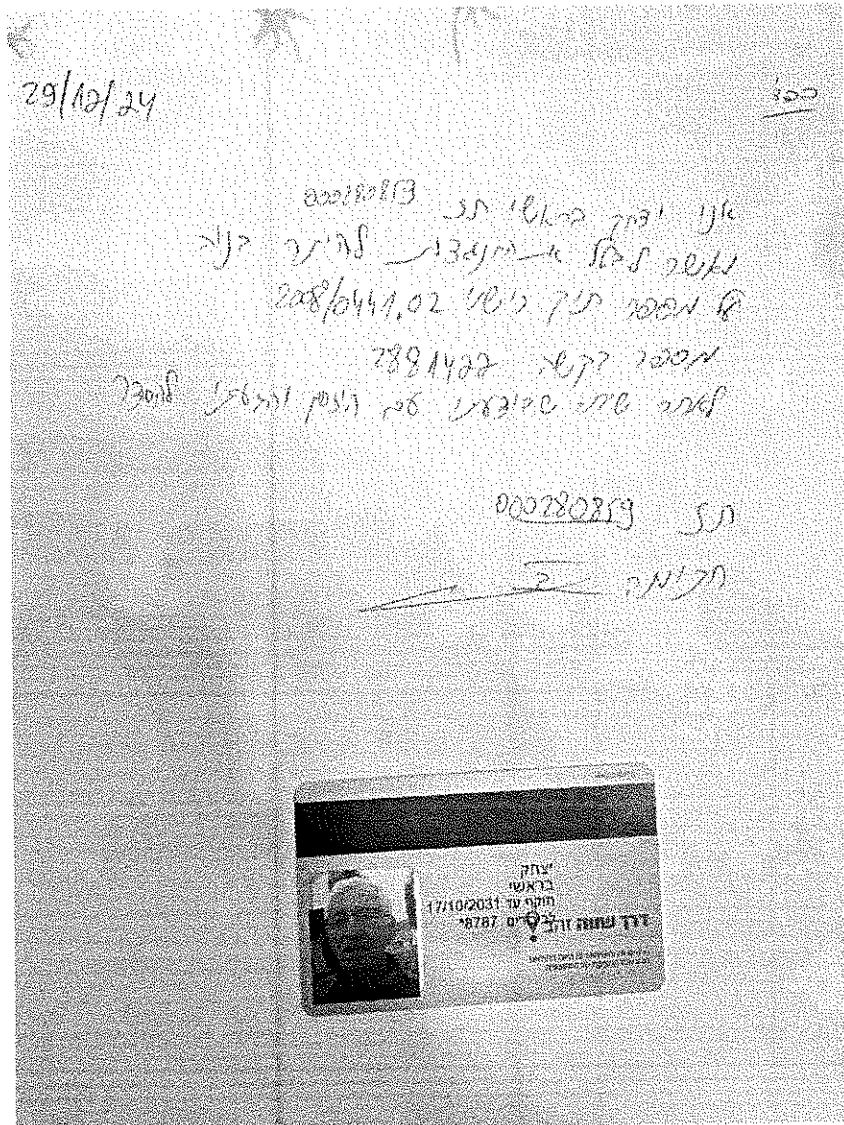
****דרישה**:**

נבקש שהוועדה תבחן מחדש את התוכנית המוצעת, תוך התחשבות במצב דירתנו ובנזקים שעלולים להיגרם לה ולנו. זאת בהתבסס על ניסיון העבר עם אותו פרויקט בדיוק, שקיר מרכזי של הדירה צמוד לפרויקט.

בנוסף, אנו מבקשים לחייב את יזם הבנייה הנוכחי, להציג תוכנית מפורטת לשמירה על יציבות דירתנו ומעל הכל להתחייב ולשאת בעלות תיקון נזקים, ככל שייגרמו, לרבות סדקים ושברים בקירות דירתנו, שבירת רעפי דירתנו הצמודים לפרויקט ושברי אבנים, ליכלוך וחומרי בנייה המושלכים/ נופלים אל מרפסת דירתנו הצמודה במהלך העבודות בפרויקט הנבנה.

כל אלה הן תובנות של סבב הבנייה הקודם בפרויקט האמור שנעצר, הוזנח ונשאר שומם ועזוב ללא מענה לבקשתנו שהופנו אל היזם לאחר הנזקים. נאלצנו לשאת בעצמנו בעלויות נזקי דירתנו, הרטיבויות, שברי הרעפים ולכלוך חומרי הבנייה.

אנו מודים לכם על תשומת הלב ומקווים שתפעלו למען שמירה על בטיחותנו ודירתנו.



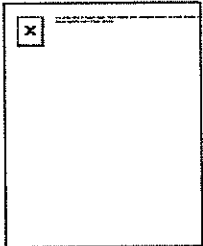
שבו שירן

מאת: <Efrat Barashi <efrat.barashi@gmail.com>
נשלח: יום ראשון 05 ינואר 2025 09:45
אל: רחיומף מנשה אור
עותק: אבן יואל; שבת יואל; אמיר שקולניק; לוי רבקה; אלחרר תהילה לאה
נושא: Re: טיפול דחוף במכתב מעו"ד בנוגע לאירוע חמור image658252.jpg
קבצים מצורפים: טופל ללא צורך במעקב

למד מדוע זה חשוב. efrat.barashi@gmail.com - חלק מהאנשים שקיבלו את ההודעה הזו אינם מקבלים לעתים קרובות דואר אלקטרוני מ
תודה רבה לכולכם!
ימים שקטים
אפרת בראשי מפן

On Sun, Jan 5, 2025, 09:36 <ramenashe@jerusalem.muni.il> wrote:

אפרת שלום,
בהמשך לפנייתך בנדון ולאחר ייעוץ משפטי שקיימתי עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי, הובהר כי אנו
רואים את הבקשה כהתנגדות שלא הוסרה.
לאחר בחינת הבקשה אתם תזומנו לוועדת התנגדויות להשמעת דיברכם.
מני.

רחיומף מנשה אור
ראש צוות אזור
אגף רישוי ובנייה
02-6299677
www.jerusalem.muni.il


From: Efrat Barashi <efrat.barashi@gmail.com>
Sent: Wednesday, January 1, 2025 10:58 PM
To: <evYOEL@jerusalem.muni.il> אבן יואל; <STYOEL@jerusalem.muni.il> שבת יואל
Subject: טיפול דחוף במכתב מעו"ד בנוגע לאירוע חמור

למד מדוע זה חשוב. efrat.barashi@gmail.com - חלק מהאנשים שקיבלו את ההודעה הזו אינם מקבלים לעתים קרובות דואר אלקטרוני מ

שלום רב,

מצ"ב מכתב מעו"ד המפרט אירוע חמור ביותר, אשר התרחש ב-29/12/2024, בביתו של אבי, מר יצחק בראשי. באירוע, הגיע יום בשם אושרי יוסף ארונוב, בליווי אדם נוסף שזהותו אינה ידועה, ללא תיאום מוקדם, ודרש מאבי להסיר את התנגדותו לבנייה, תוך הפעלת לחץ פסול ואווירת כפייה. אבי, פנסיונר תם שאינו מודע להשלכות החתימה, נאלץ לחתום על מסמך תחת תחושת אי-נוחות ברורה. היזם עדכן מיד את ועדת הבנייה והרישוי על הסרת ההתנגדות, תוך הפרה בוטה של כללי ההגנות.

אבקש לטפל במקרה בדחיפות, טרם פנייה לערכאות נוספות.
בברכה,

אפרת בראשי מפן

--

אפרת בראשי מפן

Efrat Barashi Meppen

+972-(0)52-2260161

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	2017/0997.01
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שינדלר אריה לייב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הארבעה 46, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30668	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3339	תחילת תוקף	21/06/1985	385	אזור מגורים כללי	630

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, היתר בנייה הופק ביום 26/05/2019 בת.ב. 2017/997.00, עבור "בניית מרפסת".

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הארבעה 46, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30668, חלקה: 23.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 5 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור יח"ד מספר 7 מצעות 2 מרפסות זיז לחזית צפונית, אחורית.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ' תוך עמידה בתקנות במרווחים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/12/03 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת וועדה בשני נושאים הנוגעים לפרסום: הכרה בפרסום שבוצע עת פתיחת הבקשה, גם לעניין בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. הכרה בפרסום שבוצע עת פתיחת הבקשה, גם לעניין החרیגה מקו בניין כתום. נספח בינוי: מובא להכרעת וועדה, האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. קווי בניין: מובא להכרעת וועדה, האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין החריגה מקו בניין כתום.

בחינה עיצובית : על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . עורך הבקשה מסמן מרפסות קיימות ותכנית צל עפ"י היתר 2017/977.00 בצורה שגויה. יש להתאים מרפסות וכן תכנית צל מאושרים עפ"י היתר 2017/977.00, במדויק. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן תמציתה : נטען כי המרפסת המבוקשת מעל דירתו לא תותיר מקום עבורו, למרפסת סוכה. התייחסות האגף : בחזית צפונית בהרמוניקה ניתן לראות כי נשמר מרחק של כ- 1.2 מטר, פתוחים לשמיים. עפ"י המוצג בבקשה, המוצע אינו מהווה פגיעה במרפסת סוכה לדירת המתנגד. יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3339 תחילת תוקף : 21/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי	18/12/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3339 תחילת תוקף 1985/06/21. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מחייבים. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי. עפ"י סעיף 8 ג' לתקנון התכנית: "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-3, באישור הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת מספר יח"ד המירבי בכל מגרש שעל פי תכנית זו". לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ' תוך עמידה בתקנות במרווחים". ללא פגיעה בנושאים המחייבים אולם מדובר בשינוי מהותי – הוספת מרפסות בחזית. מובא להכרעת וועדה, האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/08/21 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

להלן ממצאי הבדיקה: סומן קו בניין כתום. מוצעת חריגה מקו בניין כתום בשיעור של 2.00 מטר. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ' תוך עמידה בתקנות במרווחים". מובא להכרעת וועדה, האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין החריגה מקו בניין כתום. בחינת מרפסות זיז: מבוקשות עבור יח"ד מספר 7 צמד מרפסות, בחריגה מלאה מקו בניין (כתום) צפוני, אחורי, בשיעור של 2 מ'. בתיק המידע שהתקבל, סומן קו בניין למרפסות – קו כתום. בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה מיום 31.12.2019 ובה ניתן לאפשר מרפסות בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה. במקרה דנן פורסמה הקלה לבניית מרפסת בעומק של 2 מטר. שטח: עפ"י תקנות חישוב שטחים: מרפסות שאינן מקורות אינן מוגבלות בשטחן, בכפוף לעמידה בנושאים: עומק, מרווח וכן קבלת חו"ד קונסטרוקטיבית. מוצעות 2 מרפסות זיז בשטח כולל של 15.12 מ"ר. עבור התכנון המוצע התקבל חו"ד מתכנן שלד – שמור כצרופה בתיק. עומק: בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ', בכפוף לפרסום הקלה – כמוצע. עורך הבקשה מציע צמד מרפסות זיז בעומק של 2 מ' – אין מניעה לאשר. מרווח: עפ"י תקנות, בתכניות בהן אין סטייה ניכרת: חזית אחורית – מתאפשרת חריגה של עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם – מרווח קיים: 7.0 מ' * 40% = 2.80 מ' – תותר חריגה של 2 מ'		
---	--	--

בלבד – כמוצע. בחינה עיצובית : עפ"י נוהל מחלקה, מרפסות מוצעות תהיינה לפחות שתי מרפסות עוקבות, באותה החזית, אנכיות או אופקיות. עומד בנוהל המחלקה לעניין "הגשת מרפסות בצמדים" – אושרו מרפסות בחזית הצפונית עפ"י היתר מספר 2017/997.00. על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . עורך הבקשה מסמן מרפסות קיימות ותכנית צל עפ"י היתר 2017/977.00 בצורה שגויה. יש להתאים מרפסות וכן תכנית צל מאושרים עפ"י היתר 2017/977.00, במדויק. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן תמציתה : נטען כי המרפסת המבוקשת מעל דירתו לא תותיר עבורו מקום למרפסת סוכה. התייחסות האגף : בחזית צפונית בהרמוניקה ניתן לראות כי נשמר מרחק של כ- 1.2 מטר, פתוחים לשמיים. עפ"י המוצג בבקשה, המוצע אינו מהווה פגיעה במרפסת סוכה לדירת המתנגד. יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.		
הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ" תוך עמידה בתקנות המרווחים.	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת וועדה בשני נושאים הנוגעים לפרסום:

הכרה בפרסום שבוצע עת פתיחת הבקשה, גם לעניין בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב.

הכרה בפרסום שבוצע עת פתיחת הבקשה, גם לעניין החריגה מקו בניין כתום.

נספח בינוי:

מובא להכרעת וועדה, האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב.

קווי בניין:

מובא להכרעת וועדה, האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין החריגה מקו בניין כתום.

בחינה עיצובית:

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

עורך הבקשה מסמן מרפסות קיימות ותכנית צל עפ"י היתר 2017/977.00 בצורה שגויה.

יש להתאים מרפסות וכן תכנית צל מאושרים עפ"י היתר 2017/977.00, במדויק.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן תמציתה:

נטען כי המרפסת המבוקשת מעל דירתו לא תותיר מקום עבורו, למרפסת סוכה.

התייחסות האגף:

בחזית צפונית בהרמוניקה ניתן לראות כי נשמר מרחק של כ- 1.2 מטר, פתוחים לשמיים.

עפ"י המוצג בבקשה, המוצע אינו מהווה פגיעה במרפסת סוכה לדירת המתנגד.

יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.

4-12-2024

הענין: התנגדות לקשה להוצאת מרסר

אני התק יצקל בן יצ, 804580280 מרסר קצות דוילן
קשה 0997.01/2017 דוילן הארצה 46 להוצאת מרסר קצות
של מרסר 15 מרסר קקשה שהוצעה דוילן ארצה איב שיעור.

המאקרים:

הדוילן שמתחיל מקשה הקשה הינה דוילן ירשה מאד' שאנ' מתחילת
פלוו שב דוילן הקויד וקדוילן לב פקדוילן מרסר סוכה
וזל כי הקשה בדר סוין אי מקויל מרסר סוכה
הקויד של מאד' דוילן היס דוילן הארצה 46 דוילן 5
שמו ארצו בן יצ. 69031516

קדוילן

יצקל בן /

בתוילת אמלוח דוילן דוילן משה דוילן 107/12
ירושלים

פ- 0504-161787

נ.ה. הדוילן בן דקשה דוילן ה 4-12-2024

מ' התנגדות 2882529 וקדוילן 4-12-2024 נעלח אי סוין
שהתנגדות לא מתקלה קטל חסר דוילן מוילן
פירות שבתקל ארצו דוילן הארצה דוילן

תודה!

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	2024/0023.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 בניית תוספות לבניין קיים תוספת 8 יח"מ על 12 יח"ד קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרצוג 55 ירושלים בע"מ אדלר
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

הרב הרצוג 55, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1292	תחילת תוקף	12/05/1966			
1292	תחילת תוקף	12/05/1966	1	אזור מגורים 1..	
15502	בקשה לפי תמ"א 38 הועברה למחלקת הרישוי	14/08/2024			
1613	תחילת תוקף	19/08/1971			
1613	תחילת תוקף	19/08/1971	1	דרך קיימת או מאושרת	
1613	תחילת תוקף	19/08/1971	4	דרך חדשה או הרחבה	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/23 רחוב הרב הרצוג 55 – תמ"א 38

גוש : 30121

חלקה : 10

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית הכוללת 12 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו-8 יח"ד חדשות.

עורך הבקשה מבקש לצרף מבנה נוסף בכתובת הרצוג 83 לבקשה זו ולהחשיב את 2 המבנים למבנן – מדובר בשני מבנים עם מאפיינים דומים, יש להחשיב אותם למבנן כל עוד יוכח כי ניתן לקדם בקשה במסלול תמ"א 38 בכתובת הרצוג 83 ועמידה בתנאי תוספת זניחה אחרי שנת 2005.

עדכון – לאור החלטת ועדת ערר מס 1115+1116/23 בנושא מבנן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון בתווה של מבנן כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנידון לא נמצא יתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבנן וזאת גם בהתייחס לבקשה בהרצוג 83, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים וממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלסים 1.45-, 0.00 קומת קרקע – קומת מרתף חלקית ובה שטחי אחסנה ומעברים קיימים. מוצעת חלוקה מחדש למחסנים. מוצעת חלוקה מחדש ללובי. מוצעים שטחי אחסנה חדשים מתחת לשטחים יורדים וכן שטחים טכניים מתחת לשטחים יורדים. בחלקה המערבי של הקומה קיימים חדרי של יח"ד 1 ו-2 המהווים הרחבה שניתנה מכוח היתר 2002/112.1. חדר המדרגות בתכנית הינו קיים ובגרעינו מוצעת מעלית חדשה. מוצע פיתוח שטח ומיקום של מערכות טכניות.

מפלסים 1.51+, 3.04+ קומה א' – קיימות 4 יח"ד. ליח"ד בצד המזרחי של הקומה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז. בצידה המערבי של הקומה קיימות 2 יח"ד להן ישנה הרחבה בקומת הקרקע (דופלקסים) מכוח היתר 2002/0112.1. ליח"ד אלו מוצעות הרחבות הניתנות מכוח שטחים יורדים ולא 25 מ"ר הניתנים מכוח 10038 וזאת משום שניתנה תוספת ליח"ד הנ"ל תוספות לאחר 2005. מוצעות ליח"ד הנ"ל גם כן הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז.

מפלסים 4.57+, 6.14+ קומה ב' – קיימות 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז לכל היח"ד.

מפלסים 7.61+, 9.22+ קומה ג' – קיימות 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז לכל היח"ד.

מפלס 12.53+ קומה ד' – קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות חדש בקונטור שונה מהקיים.

מפלס 16.03+ קומה ה' – קומה חדשה ובה כניסה ל-2 יח"ד חדשות בחלקה המערבי של הקומה הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקה המזרחי של הקומה מוצעות מפלסן התחתון של הדופלקסים מהקומה החלקית העליונה.

מפלס 19.53+ קומה ו' – קומה חלקית מוצעת ובה כניסה ל-2 יח"ד חדשות דופלקסים. ליח"ד אלו מוצעים

הממ"דים במפלס התחתון. מוצע מרפסות גג ומרפסות זיז.

מפלס +23.03 קומת גג – מוצעת יציאה דרך חדר מדרגות משותף לגג טכני.

מועד הקמת המבנה הוא בשנת 1969 ע"פ היתר בתיק שמספרו 1969/10104.00.

רקע סטטוטורי

במגרש חלה תכנית 1292 משנת 1966 הכפופה לתכנית מתאר 62. התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים
1. בנוסף חלה תכנית 1613 משנת 1971 – הרחבת דרך ותווית רחוב הרב הרצוג, רח' שמעוני ורח' שחלו ביטול
דרך. גם תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת המחלקה מובא להכרעת הועדה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022 : אין התנגדות לתכנית. ע"פ סיכום פגישה מתאריך 8.3.2022, עבור תוספת 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 1:1 (מדיניות תמ"א) 8 מקומות חניה. מוצע 2 מקומות חניה בגבולות החלקה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לחניה : הבקשה מציעה 2 מקומות חניה בתחום החלקה במאונך לרחוב, תוך ביטול 2 מקומות חניה קיימים וגישה חדשה לחניה חוצת מדרכה. ע"פ חו"ד תוש"יה תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית

תנועה מפורטת לאישור תושייה. מיקום החניות מוצע איננו מקובל מאחר ופוגע ברצף הליכתי. *עדכון – לאור החלטת ועדת ערר ולאור כך על המבקשים לצמצם חצי קומה מאחר ולא ניתן להכיר בבקשה זו כמבנה, יש לקבל חו"ד תושייה מעודכנת בהתאם למס' היח"ד החדשות המוצעות במסגרת הבקשה לאחר הצמצום וכן יש לתקן את מאזן החניה ולעדכן ולהציע תקן בהתאם ל5166ב'. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי. שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם. ליח"ד 1 ו-2 בקומת הקרקע ישנן תוספות הניתנו במסגרת הליך היתר 2002/112.1. במסגרת היתר זה בוצעו הרחבות מתחת לקרקע. היתר זה ניתן ומומש לאחר 2005. במקרים אלו, לא ניתן לאשר הרחבות ליח"ד להן ניתנה תוספת לאחר 2005 ויש לקזז את השטחים שניתנו משטחי ההרחבות. אך מאחר ומדובר בקומת קרקע ושטחי ההרחבות והממ"דים של הקומות העליונות יורדים דרך קומת הקרקע, ניתן לאשר את השטחים ליח"ד 1 ו-2 מכוח שטחים יורדים ולא מ25 מ"ר הניתנים במסגרת 10038. ליח"ד 2 מוצעת הרחבה נוספת על חשבון מחסן. לא ניתן לאשר הרחבה זו. לא ניתן לבטל מחסן ולהצמיד שטח זה כעיקרי עבור יח"ד. יש לבטל ולהחזיר את השטח למחסן. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיו המקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. קומות חדשות מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. ע"פ החלטת ועדה ערר, ובהמשך לחו"ד מעודכנת שניתנה מאגף תכנון עיר לנושא זה, לא ניתן לאשר 2.5 קומות במסגרת בקשה זו. על כן, יש לצמצם את חצי הקומה העליונה ולהציע 2 קומות מלאות בהתאם לקונטור בניין קיים. מרפסות זיו המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיו מקורות אינו	
---	--

עולה על 14 מ"ר ליחיד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 16 מחסנים בחלוקה חדשה על גבי שטח קיים ומוצע. מוצע מחסן חדש אחד מתחת לשטחי הרחבה בפינה הדרום מערבית של המבנה. יתר המחסנים בחלקו המזרחי של המבנה. מוצעת הסבה של מחסן קיים לשטח מגורים עבור יחיד 2. לא ניתן לאשר זאת. יש להחזיר את השטח הנ"ל למחסן.

יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ'.

שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. מותר 173.94 מ"ר. מוצע 95.88 מ"ר. מוצע כמות.

עצים

ע"פ סקר עצים מה 17.11.2020 בחלקה קיימים 7 עצים ועוד 7 בחלקות צמודות 9 ו-11.

עצים מספר 2,8,10 – ערכיות בינונית מוצעים לעקירה. עץ מספר 2 אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו.

עצים מספר 1,3,7 – נמצאים בחלקות צמודות 9 ו-11 מסומנים לשימור. על יד תכנית פיתוח יש לציין כי כל העבודות יתבצעו במרחק של 3 מטרים מהעץ ובליווי של אגרונום.

יש להציע נטיעות חדשות. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בראים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים תתבצע בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב. ככל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאינם ממין פולש.

גדרות

בחלק הצפוני של החלקה מוצעת גדר שחורגת מגבול חלקה. לא ניתן לאשר זאת. כמו כן, יש למקם את המדרגות פיתוח באזור זה גם כן בתחום החלקה.

תברואה

הבקשה מציעה חדר אשפה בקומת הקרקע מתחת לשטחי ההרחבות. מחלקת תברואה דורשת 8 פחים של 1000 ליטר. הדרישה אינה מוצעת בבקשה. ניתן לאשר בכפוף למחלקת תברואה כתנאי למתן היתר.

נגישות

יש להציע רוחב מעבר המוביל מהרחוב ללובי כניסה ברוחב

לפחות 1.3 מטר. יש לשנות מיקום מעלון המוצע ולהציעו בחזית הצפונית מתחת ליסודות ממ"ד וחדר מערכות בצמוד אליו. חלחול מי נגר ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1613 תחילת תוקף : 19/08/1971 ייעוד הקרקע : דרך חדשה או הרחבה ח"ד הנדסית התקבל אישור של מהנדס תמ"א לקידום הבקשה ופתיחת תיק ברישוי מיום 30.9.2022. ח"ד שימור לא נדרש, המבנה אינו לשימור ח"ד הסדרי תנועה התקבלה ח"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022 :	03/02/2025	חוות דעת תכנונית

אין התנגדות לתכנית. ע"פ סיכום פגישה מתאריך 8.3.2022, עבור תוספת 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 1:1 (מדיניות תמ"א) 8 מקומות חניה. מוצע 2 מקומות חניה בגבולות החלקה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לחניה : הבקשה מציעה 2 מקומות חניה בתחום החלקה במאונך לרחוב, תוך ביטול 2 מקומות חניה קיימים וגישה חדשה לחניה חוצת מדרכה. ע"פ חו"ד תוש"יה תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. מיקום החניות מוצע איננו מקובל מאחר ופוגע ברצף הליכתי. יעדכון – לאור החלטת ועדת ערר ולאור כך על המבקשים לצמצם חצי קומה מאחר ולא ניתן להכיר בבקשה זו כמבנה, יש לקבל חו"ד תוש"יה מעודכנת בהתאם למס' היח"ד החדשות המוצעות במסגרת הבקשה לאחר הצמצום וכן יש לתקן את מאזן החניה ולעדכנו ולהציע תקן בהתאם ל5166ב'. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר החלקה נכללת בתכנית אב רסקו במתחם 1d – מוטה פיתוח והתחדשות בדגש על שילוב שימושים ציבוריים ומסחר ומתן פתרונות חניה מתאימים, אזור מגורים ג'. אחוזי בנייה כוללים 450%, תכסית בניה משטח החלקה 50%, תת קרקעית מקסימלית 80%, 20% הנותרים יאפשר שתילה וגינון. תוספת עד 2 קומות ע"ג מבנה קיים, גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות. פתרונות חניה ע"פ תקן בתחום המגרש. ממ"דים לא בחזית קדמית. קווי בניין – קדמי 3 מ', צידיים 4 מ', אחורי 5 מ'. נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הקלה בשטח דירה לדיור בר השגה עם 90 מ"ר במקום 80 כמות. ניוד דירות עד 80 מ"ר מקומה חלקית לקומות ד' ו-ה'. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – תוספת 8 יח"ד חדשות ב2.5 קומות מעל 12 יח"ד קיימות ב 3 קומות.	
--	--

בניית מרפסות זיו בחזית מערבית בעומק 2 מ' במקום 1.5 כמות. בניית עמודות ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית צפונית ובמרחק של עד 13 ס"מ מגבול החלקה. קווי בניין קווי בנין לפי תכנית 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית 3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038 למעט חריגת ממ"דים. פורסמה הקלה לעניין זה – אין מניעה לאשר את החריגה. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי. שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם. ליח"ד 1 ו-2 בקומת הקרקע ישנן תוספות הניתנו במסגרת הליך היתר 2002/112.1. במסגרת היתר זה בוצעו הרחבות מתחת לקרקע. היתר זה ניתן ומומש לאחר 2005. במקרים אלו, לא ניתן לאשר הרחבות ליח"ד להן ניתנה תוספת לאחר 2005 ויש לקזז את השטחים שניתנו משטחי ההרחבות. אך מאחר ומדובר בקומת קרקע ושטחי ההרחבות והממ"דים של הקומות העליונות יורדים דרך קומת הקרקע, ניתן לאשר את השטחים ליח"ד 1 ו-2 מכוח שטחים יורדים ולא מ-25 מ"ר הניתנים במסגרת 10038. ליח"ד 2 מוצעת הרחבה נוספת על חשבון מחסן. לא ניתן לאשר הרחבה זו. לא ניתן לבטל מחסן ולהצמיד שטח זה כעיקרי עבור יח"ד. יש לבטל ולהחזיר את השטח למחסן. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיו המקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. קומות חדשות מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. ע"פ החלטת ועדה ערר, ובהמשך לחו"ד מעודכנת שניתנה מאגף תכנון עיר לנושא זה, לא ניתן לאשר 2.5 קומות במסגרת בקשה זו. על כן, יש לצמצם את חצי הקומה העליונה ולהציע 2 קומות מלאות בהתאם לקונטור בניין קיים.		
--	--	--

מרפסות זיז המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע"י ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז מקורות אינו עולה על 14 מ"ר ליחיד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מחסנים מוצעים 16 מחסנים בחלוקה חדשה על גבי שטח קיים ומוצע. מוצע מחסן חדש אחד מתחת לשטחי הרחבה בפינה הדרום מערבית של המבנה. יתר המחסנים בחלקו המזרחי של המבנה. מוצעת הסבה של מחסן קיים לשטח מגורים עבור יחיד 2. לא ניתן לאשר זאת. יש להחזיר את השטח הנ"ל למחסן. יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ'. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. מותר 173.94 מ"ר. מוצע 95.88 מ"ר. מוצע כמות. עצים ע"פ סקר עצים מה 17.11.2020 בחלקה קיימים 7 עצים ועוד 7 בחלקות צמודות 9 ו-11. עצים מספר 2,8,10 – ערכיות בינונית מוצעים לעקירה. עץ מספר 2 אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו. עצים מספר 1,3-7 – נמצאים בחלקות צמודות 9 ו-11 מסומנים לשימור. על יד תכנית פיתוח יש לציין כי כל העבודות יתבצעו במרחק של 3 מטרים מהעץ ובליווי של אגרונום. יש להציע נטיעות חדשות. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בראים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים תתבצע בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב. ככל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאין ממין פולש. גדרות בחלק הצפוני של החלקה מוצעת גדר שחורגת מגבול חלקה. לא ניתן לאשר זאת. כמו כן, יש למקם את המדרגות פיתוח באזור זה גם כן בתחום החלקה. תברואה הבקשה מציעה חדר אשפה בקומת הקרקע מתחת לשטחי ההרחבות. מחלקת תברואה דורשת 8 פחים של 1000 ליטר.		
---	--	--

הדרישה אינה מוצעת בבקשה. ניתן לאשר בכפוף למחלקת תברואה כתנאי למתן היתר. נגישות יש להציע רוחב מעבר המוביל מהרחוב ללובי כניסה ברוחב לפחות 1.3 מטר. יש לשנות מיקום מעלון המוצע ולהציעו בחזית הצפונית מתחת ליסודות ממ"ד וחדר מערכות בצמוד אליו. חלחול מי נגר ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a התנגדויות הוגשו 7 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: מצוקת חניה. בקשה להליך פינוי בינוי המתקדם עם רחובות נוספים. התכנית המוצעת יוצרת מגבולות החלקה. פגיעה בחיי אנשים מבוגרים ויצירת מצוקה בעקבות הבניה. חסימת אור, אוויר ונוף. פגיעה בפרטיות. עומס על התשתיות עקב תוספת 8 יח"ד.		
הקלה בשטח דירה לדיור בר השגה עם 90מ"ר במקום ה 80 כמותר ניוד דירות עד 80 מ"ר מקומה חלקית לקומות ד ו-ה בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - תוספת 8 יח"ד חדשות ב2.5 קומות מעל 12 יח"ד קיימות ב3 קומות בניית מרפסות זיז בחזית מערבית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

כמותר בניית מרפסות זיו בחזית דרומית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר בניית עמודת ממדים מחוץ לקווי בניין בחזית הצפונית ובמרחק של עד 13 ס"מ מגבול החלקה		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-תוספת 8 יח"ד חדשות ב2.5 קומות מעל 12 יח"ד קיימות ב3 קומות בניית מרפסות זיו בחזית מערבית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר בניית מרפסות זיו בחזית דרומית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר בניית עמודת ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית הצפונית ובמרחק של עד 13 ס"מ מגבול החלקה	25/01/2024	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 24,891 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.	16
	הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"ה	17
	אישור אגף תברואה לפתרון התברואה המוצע	18
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	19
	אישור חברת גז על מיקום בלוני הגז	20

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת הועדה בעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022 :

אין התנגדות לתכנית. ע"פ סיכום פגישה מתאריך 8.3.2022, עבור תוספת 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 1:1 (מדיניות תמ"א) 8 מקומות חניה.

מוצע 2 מקומות חניה בגבולות החלקה, חסרים 6 מקומות חניה.

תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור לתכנית.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

הבקשה מציעה 2 מקומות חניה בתחום החלקה במאונך לרחוב, תוך ביטול 2 מקומות חניה קיימים וגישה חדשה לחניה חוצת מדרכה. ע"פ חו"ד תוש"יה תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. מיקום החניות מוצע איננו מקובל מאחר ופוגע ברצף הליכתו.

*עדכון – לאור החלטת ועדת ערר ולאור כך על המבקשים לצמצם חצי קומה מאחר ולא ניתן להכיר בבקשה זו כמבנן, יש לקבל חו"ד תוש"יה מעודכנת בהתאם למס' היח"ד החדשות המוצעות במסגרת הבקשה לאחר הצמצום וכן יש לתקן את מאזן החניה ולעדכן ולהציע תקן בהתאם ל5166'.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי.

שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם.

ליח"ד 1 ו-2 בקומת הקרקע ישנן תוספות הניתנו במסגרת הליך היתר 2002/112.1. במסגרת היתר זה בוצעו הרחבות מתחת לקרקע. היתר זה ניתן ומומש לאחר 2005. במקרים אלו, לא ניתן לאשר הרחבות ליח"ד להן ניתנה תוספת לאחר 2005 ויש לקזז את השטחים שניתנו משטחי ההרחבות. אך מאחר ומדובר בקומת קרקע ושטחי ההרחבות והממ"דים של הקומות העליונות יורדים דרך קומת הקרקע, ניתן לאשר את השטחים ליח"ד 1 ו-2 מכוח שטחים יורדים ולא 25 מ"ר הניתנים במסגרת 10038. ליח"ד 2 מוצעת הרחבה נוספת על חשבון מחסן. לא ניתן לאשר הרחבה זו. לא ניתן לבטל מחסן ולהצמיד שטח זה כעיקרי עבור יח"ד. יש לבטל ולהחזיר את השטח למחסן.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיו המקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

קומות חדשות

מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. ע"פ החלטת ועדה ערר, ובהמשך לחו"ד מעודכנת שניתנה מאגף תכנון עיר לנושא זה, לא ניתן לאשר 2.5 קומות במסגרת בקשה זו. על כן, יש לצמצם את חצי הקומה העליונה ולהציע 2 קומות מלאות בהתאם לקונטור בניין קיים.

מרפסות זיז

המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז מקורות אינו עולה על 14 מ"ר ליחיד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 16 מחסנים בחלוקה חדשה על גבי שטח קיים ומוצע. מוצע מחסן חדש אחד מתחת לשטחי הרחבה בפינה הדרום מערבית של המבנה. יתר המחסנים בחלקו המזרחי של המבנה. מוצעת הסבה של מחסן קיים לשטח מגורים עבור יחיד 2. לא ניתן לאשר זאת. יש להחזיר את השטח הנ"ל למחסן.

יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ'.

שטחי האחסנה עומדים ב%8 המותרים. מותר 173.94 מ"ר. מוצע 95.88 מ"ר. מוצע כמותר.

עצים

ע"פ סקר עצים מה 17.11.2020 בחלקה קיימים 7 עצים ועוד 7 בחלקות צמודות 9 ו-11.

עצים מספר 2,8,10 – ערכיות בינונית מוצעים לעקירה. עץ מספר 2 אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו.

עצים מספר 1,3,7 – נמצאים בחלקות צמודות 9 ו-11 מסומנים לשימור. על יד תכנית פיתוח יש לציין כי כל העבודות יתבצעו במרחק של 3 מטרים מהעץ ובליוי של אגרונום.

יש להציע נטיעות חדשות. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בראים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים תתבצע בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב. ככל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאינם ממין פולש.

גדרות

בחלק הצפוני של החלקה מוצעת גדר שחורגת מגבול חלקה. לא ניתן לאשר זאת. כמו כן, יש למקם את המדרגות פיתוח באזור זה גם כן בתחום החלקה.

תברואה

הבקשה מציעה חדר אשפה בקומת הקרקע מתחת לשטחי ההרחבות. מחלקת תברואה דורשת 8 פחים של 1000 ליטר. הדרישה אינה מוצעת בבקשה. ניתן לאשר בכפוף למחלקת תברואה כתנאי למתן היתר.

נגישות

יש להציע רוחב מעבר המוביל מהרחוב ללובי כניסה ברוחב לפחות 1.3 מטר.

יש לשנות מיקום מעלון המוצע ולהציעו בחזית הצפונית מתחת ליסודות ממ"ד וחדר מערכות בצמוד אליו.

חלחול מי נגר

ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038.

סימונים גרפיים

תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נחום הראל / תאריך: 17:50 12/02/2024 / מספר בקשה:

2405435

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הראל

שם פרטי:

נחום

דואר אלקטרוני:

nahiharel@gmail.com

תעודת זהות:

058726845

מספר תיק רישוי:

2024/0023.00

סטטוס טיפול

16:45 13/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:50 12/02/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0023.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נחום

שם משפחה:

הראל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

058726845

050	קידומת טלפון נייד:
5671945	טלפון:
02	קידומת טלפון:
nahiharel@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בנין סמוך 5 מטר	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד	מי מגיש הבקשה:
--------	----------------

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9262217	מיקוד:
	כתובת מלאה:
	שכונה:
16701422	רחוב:
57	מס' בית:
	כניסה:
8	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כיום ישנה בעיית חניה חריפה ביותר ברחוב הרצוג כולו הכוללת חניה על המדרכות במשך כל שעות היממה, מצוקה הנגרמת הן בשל כמות רכבי דיירים הגרים ברחוב ובחלק זה של הרחוב בפרט בשל הקירבה למרכז המסחרי הרצוג 61 בו אין חניה. משמעות הוספת 8 יחידות דיור היא תוספת של בין 10 ל 20 כלי רכב לתא שטח בו אין כלל מקומות חניה פנויים להיפך, מצב בלתי אפשרי, שיגרור חניה במקומות אסורים שיכבידו על צומת הרצוג הסואן ולסכסוכי שכנים. לא יתכן שכדי לקדם יזמות ורווח אישי יגרמו בעיות חמורות כל כך. כל בניה צריכה לקחת בחשבון בנית חניון שיביא עימו פתרון לתוספת הדירות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ליאור זבולון / תאריך: 15:43 02/03/2024 / מספר בקשה:

2432258

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

זבולון

שם פרטי:

ליאור

דואר אלקטרוני:

liorzv@gmail.com

תעודת זהות:

059853499

מספר תיק רישוי:

2024/0023.00

סטטוס טיפול

15:43 02/03/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0023.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ליאור

שם משפחה:

זבולון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059853499

טלפון נייד:

6775824

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בניין ליד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הרב הרצוג 53 ירושלים

שכונה:

16900106

רחוב:

16701422

מס' בית:

53

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ישנן מס סיבות להתנגדות : 1) בימים אילו מס' בניינים נמצאים בהליך של פינוי בינוי הרצוג 53/51 וטרשרניחובסקי 22 - אומנם תהליך ראשוני אך הליך שיכול לשפר את רווחת הדיירים ובעלי הדירה ולא פחות חשוב לשפר את בטיחות המבנים ועמידותם במקרי חירום . ולכן , אני חושב שכדאי שגם הרצוג 55 צריך להצטרף לתהליך . 2) מצוקת החניה הרחוב היא עצומה , לדיירים אין מקום לחנות ברוב שעות היום . מה עוד שאנשים שלא גרים באזור חונים פה במהלך כל שעות היום . מתוכננות תוספת של 8 דירות על הקיים , קרי לפחות כ 15 מכוניות וכיום יש מצוקת חניה קשה מאוד . לא ייתכן שתבוצע פעולת תמא ותוספת דירות ולא יילקח פתרון להרחבת מקומות החניה . 3) ע"פ התוכנית המוצעת בניית התמא תגרום ליציאה מגבולות קווי בניין , מה שככל הידוע לי עיריית ירושלים איננה מאשרת לאור כך אנו מתנגדים לבקשה לתמא 38 בבנין הרצוג 55 - נכון יותר שיצטרפו לתהליך פינוי בינוי שאנו נמצאים בו .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נטע קטן / תאריך: 12:25 01/03/2024 / מספר בקשה:

2431938

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קטן

שם פרטי:

נטע

דואר אלקטרוני:

Netaktan@gmail.com

תעודת זהות:

059708552

מספר תיק רישוי:

2024/0023.00

סטטוס טיפול

12:25 01/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0023.00

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

נטע

שם משפחה:

קטן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059708552

טלפון נייד:

2081853

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: שכירות
 מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000
 תא דואר: 0092622
 מיקוד: הרב הרצוג 53/8
 כתובת מלאה: 16900432
 שכונה: 16701422
 רחוב: 53
 מס' בית: 8
 כניסה:
 מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

חניה. בעלי בן 65 עם תו נכה וזה לא עוזר פשוט כי כין מקום גם ככה כל בעלי העסקים באיזור חונים כאן כי הכל מסביב בתשלום. צריך כאן תו אזורי בטח למבוגרים או פתרון אחר. זה פשוט סבל וקשה לו ללכת כל פעם מחשש. וגם, כאן מיועד פינוי בינוי שיכלול חניה, יכול בנין צמוד להצטרף אלינו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גדעון דווידוף / תאריך: 11:46 01/03/2024 / מספר בקשה:

2431917

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דווידוף

שם פרטי:

גדעון

דואר אלקטרוני:

gid9@013.net

תעודת זהות:

000038646

מספר תיק רישוי:

2024/0023.00

סטטוס טיפול

11:46 01/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0023.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גדעון

שם משפחה:

דווידוף

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000038646

טלפון נייד:

3244818

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

הדירה נמצאת בבנין המיועד חפינוי בינוי

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9262215

כתובת מלאה:

גדעון דוידוף- הרצוג 53 ירושלים 9262215

שכונה:

רחוב:

16701422

מס' בית:

53

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני בן 81 ואשתי בת 72 אינני רואה את עצמנו מתחילים לנדוד בין דירות. אני מתנגד בכל תוקף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בעז מזרחי / תאריך: 21:23 05/03/2024 / מספר בקשה:

2440017

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מזרחי

שם פרטי:

בעז

דואר אלקטרוני:

miboaz50@gmail.com

תעודת זהות:

056625817

מספר תיק רישוי:

2024/0023.00

סטטוס טיפול

21:23 05/03/2024
ממתין לבדיקת האגף |



21:22 05/03/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0023.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

בעז

שם משפחה:

מזרחי

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

056625817

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

miboaz50@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

5 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9262217

כתובת מלאה:

שכונה:

16900106

רחוב:

16701422

מס' בית:

57

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקים להתנגדות:1. באזור ישנה מצוקת חנייה גדולה, תוספת של 8 דירות תגדיל משמעותית את כמות הרכבים שיבקשו לחנות בצמוד לבניין בו אני גר. 2. תוספת 8 דירות יחסום לי את האור שמאיר את הבית, חסימת הנוף לכוון צפון, כמו כן תחסום את זרימת האויר הטבעית. 3. הרחבה של כל דירה קיימת, תקרב את חלונות ומרפסות הבניה החדשה למרחק מינימלי, מה שיגרום לפגיעה באינטימיות ובפרטיות שלי. 4. תווצר הכבדה על תשתיות הקיימות בקו הבניינים הקיימים. 5. עקב עומס תנועה של כלי רכב המגיעים מרח' שמעוני ואנשים שבאים למרכז המסחרי של הרצוג 61, עומס התנועה ליד הבית הפך לבילתי נסבל, לכן תוספת דירות חדשות יגדיל את מצוקת החניה בצמוד אלי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאיר פרץ / תאריך: 08:42 03/03/2024 / מספר בקשה:

2432667

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פרץ

שם פרטי:

מאיר

דואר אלקטרוני:

Meirp4@gmail.com

תעודת זהות:

051906758

מספר תיק רישוי:

2024/0023.00

סטטוס טיפול

11:15 12/09/2024

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום



10:35 03/03/2024

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום



08:42 03/03/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0023.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

מאיר

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	051906758
טלפון נייד:	6205201
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5665342
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Meirp4@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	30 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד
----------------	--------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	7
מיקוד:	92622
שכונה:	
רחוב:	16701422
מס' בית:	51
כניסה:	א
מס' דירה:	7
כתובת מלאה:	בנין שני לבנין המדובר

נימוקי התנגדות:

בבנין 51 בו אני גר ובבנין 53 יש תהליך לפינוי בינוי, נראה לי הזוי לא לצרף את בנין 55 לתכנית זו של 3 בניינים ברצף, בנוסף ישנן בעיות נוספות של מטרד וחנייה מתמשכים כאשר כל בנין יבצע בנפרד את העבודות במקום.

נימוקי ההתנגדות:

כתב התנגדות

לבקשה

להיתר בנייה:

2024/0023.00

| תאריך מילוי

הטופס:

01/03/2024

התנגדות ל:

2024/0023.00

חומר:

הרב הרצוג 55 גבעת הורד'ים

איתור תיק

אנא הזן את מספר תיק
הבקשה ליתר בנייה ולחץ
על 'אתר תיק'

2024/0023.00

מספר

תיק

הזדהות

—

הודעה זו נשלחה באמצעות שירות הדואר של חברת גוגל. למידע נוסף, לחצו על [הודעה זו](#).

ibya@gmail.com

דוא"ל

הודעה זו נשלחה באמצעות שירות הדואר של חברת גוגל. למידע נוסף, לחצו על [הודעה זו](#).

פרטי התנגדות ושליחה

הודעה זו נשלחה באמצעות שירות הדואר של חברת גוגל. למידע נוסף, לחצו על [הודעה זו](#).

מתנגד ☒ בא
כן

מגיש
הבקשה:

הודעה זו נשלחה באמצעות שירות הדואר של חברת גוגל. למידע נוסף, לחצו על [הודעה זו](#).

כתובת למשלוח
דואר

יירושוב ירושלים

שכונה בחר

רחוב הרב הרצוג

מספר 53

בית

כניסה

מספר

דירה

תא דואר

מיקוד

כתובת

מלאה

למשלוח

דואר

פרטי דירת

המתנגד

התוכן המוצג כאן אינו מהווה ייעוץ או המלצה. המידע המוצג כאן אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה או כל תוכנית אחרת. המידע המוצג כאן אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה או כל תוכנית אחרת.

בניין צמוד

מיקום

ומרחק

דירת

המתנגד

ביחס

לבנייה

המבוקשת

התוכן המוצג כאן אינו מהווה ייעוץ או המלצה. המידע המוצג כאן אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה או כל תוכנית אחרת. המידע המוצג כאן אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה או כל תוכנית אחרת.

נ בעלות

המתנגד

סטטוס

דירת

המתנגד

התוכן המוצג כאן אינו מהווה ייעוץ או המלצה. המידע המוצג כאן אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה או כל תוכנית אחרת. המידע המוצג כאן אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה או כל תוכנית אחרת.

לתשומת לבך. בכל הליך נול

בנייה יתכן ויהיה מטרד
זמני, מטרד זה אינו יכול
להיות מניעה לאישור בניה

נימוקי
ההתנגדות

אנחנו בתהליך
פרוייקט פינוי

בינוי של

בניינים הרצוג

51,הרצוג 53

וטשרניחובסקי

22. נראה יותר

הגיוני

שישתלבו

אזינו

בפרויקט

התחדשות

עירונית של

פינוי בינוי, כך

הפתרון הכללי

יהיה חכם

יותר לכל

תושבי

השכונה.

(חניות, מבני

ציבור, שטחי

ציבור ירוקים

ונח

אם תראה שיש לך משהו שאתה רוצה לשתף, אנא השאיר פרטים ונחזור אליך בהקדם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	2022/0471.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 תוספת בניה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	י.ד בראזני התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	טל שלום
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

שמאי 14, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	258	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0856	תחילת תוקף	03/06/1960			
0917	תחילת תוקף	05/03/1964			
0917א	תחילת תוקף	27/02/1998			
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בתוספות לבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ו-2 כניסות, סה"כ 20 יח"ד, במסגרת הבקשה מוצעות 30 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס -1.80 מוצע מעלית עבור 2 הכניסות, חלוקה חדשה למחסנים קיימים, הריסת קיר לצורך מעבר למפלס חדש -3.24 בה מוצעים מחסנים ומעבר לאגף מערבי בו מוצעים מחסנים נוספים.

מפלס +0.00, +0.47 קומת קרקע – מוצע לובי עבור כל כניסה, תוספת מעלית, ותוספת בניה עבור 5 יח"ד הקיימות (2 בכניסה א' ו-3 בכניסה ב') הכוללות ממ"ד מרפסות זיו מקורות ושינויים פנימיים כמו כן מוצע גריעה משטח דירה עבור תוספת מבואה לצורך הנגשה.

מפלס +4.00, +3.63 קומה 1 – מוצע תוספת מעלית, ותוספת בניה עבור 5 יח"ד הקיימות (2 בכניסה א' ו-3 בכניסה ב') הכוללות ממ"ד מרפסת זיו ושינויים פנימיים כמו כן מוצע גריעה משטח דירה עבור תוספת מבואה לצורך הנגשה.

מפלס +7.10, +6.73 קומה 2 – מוצע תוספת מעלית, ותוספת בניה עבור 5 יח"ד הקיימות (2 בכניסה א' ו-3 בכניסה ב') הכוללות ממ"ד מרפסת זיו ושינויים פנימיים כמו כן מוצע גריעה משטח דירה עבור תוספת מבואה לצורך הנגשה.

מפלס +10.20, +9.83 מוצע תוספת מעלית, ותוספת בניה עבור 5 יח"ד הקיימות (2 בכניסה א' ו-3 בכניסה ב') הכוללות ממ"ד מרפסת זיו ושינויים פנימיים כמו כן מוצע גריעה משטח דירה עבור תוספת מבואה לצורך הנגשה.

מפלס +13.48, +13.13 מוצע מעלית, ו-5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו.

מפלס +16.63, +16.28 מוצע מעלית, ו-5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו.

מפלס +19.93, +19.58 קומת הגג מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין :

היתר בניה 1976/0720.01 משנת 1983 - תוספת בניה לדירות.

לא קיים במערכת היתר בניה מקורי

מועד הקמת המבנה : תשריט בית משותף משנת 1960.

חוות דעת :

תוכנית מס' 0917 משנת 1998 התוכנית מייעדת את המגרש למגורים 2 ומעבר ציבורי להולכי רגל בחלק המזרחי של החלקה. היקף זכויות בניה לפי מתאר.

תוכנית מס' 0917 משנת 1964 התוכנית מייעדת את המגרש למגורים 2, (הבניין אינו קיים במדידה בשנה זו) היקף זכויות בניה לפי מתאר.

תוכנית מס' 0856 משנת 1960 התוכנית מייעדת את המגרש למגורים 2, (הבניין אינו קיים במדידה בשנה זו) היקף זכויות בניה לפי מתאר.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת מרים פלדמן/אנה מרוס בשם מהנדס העיר ב – 13/04/22. להלן חוות הדעת :

מידע קודם

	מתאריך	
	04/02/2025	הכנת המלצה

תכנונית : לזמן
מבקשים
ומתנגדים בפני
הועדה
בהתנגדויות

מעלית :

מוצע מעלית פנימית בתוך פיר מדרגות הקיים כולל לובי כניסה המעלית המוצעת אינה מחושבת בחישוב השטחים, יש לחשב את המעלית כשטח מעלית ומתקני שירות.

מבואת כניסה :

מוצע מבואת כניסה בתוך תחום קווי בנין – אין מניעה לאשר.

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר.

נראה כי יש שטחי שירות שמבוקשים כעיקרי, אך מסומנים בתכנית כשטח קיים (אפור). לטענת עורכי התכנית שטחים אלו מסומנים כשטח קיים (אפור) בחישוב הרבועי מכיון שהן קיימות בהיתר המקורי והוצגו שם כשטח עיקרי. ככל שיוצג הנ"ל השטחים יחושבו כעיקרי קיים. במידה תוצג הוכחה שטחים אלו יחושבו כשטח שירות שהפך לעיקרי.

קומות חדשות :

קומה 4 : מוצע קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה 5 : מוצע קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז.

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.

ממ"ד :

מוצע 5 עמודות ממ"דים כאשר בעמודה הפונה לחזית הצפונית ישנה חריגה מקו הבניין, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף, כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר : המבנה הקיים בעל גג רעפים. הבקשה מציעה 6 קומות ולכן מקובל גג שטוח כמוצע.

מחסנים :

מוצע 22 מחסנים בנוסף ל-18 מחסנים קיימים המחסנים בשטח של עד 8% המותרים לא ניתן לאשר מספר מחסנים העולה על מספר יח"ד יש לצמצם את סך המחסנים המוצע או לחילופין להרחיבם עד לשטח המותר.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר ואף פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : לבטל מרפסות מאורכות מקצה לקצה חזית אשר לא אופייניות לאיזור להציע מרפסות עוקבות בודדות.

עצים : מוצג סיווג העצים כמקובל ומצורף סקר עצים. מוצעים 11 עצים לכריתה בתחום החלקה, רובם בערכיות בינונית. לפי המרחקים הנדרשים, תנאי המגרש ואפשרויות הבינוי, נראה כי לא ניתן להימנע מכריתת העצים. יש להציע שתילה חדשה משמעותית בכל חלקי החלקה.

קיים אישור שפ"ע במערכת

מי נגר :

חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב שטח חלחול מי נגר של 38% – יש להציג פתרון חלחול של 50%.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

מוצגת הנגישות למבנה ומפורטים מפלסים. לצורך ההנגשה ללוביים, נדרשת פריצה בגדר מסמטת זאב רבין. יש להציג פריסה של חזית זו לפחות – הוצג בהרמוניקה אין מניעה מלאשר.

הבקשה מציעה תוספת מעליות להנגשה מלאה של הדירות.

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חניה- הבקשה אינה מציעה פתרון חניה כלל. נראה כי נתוני החלקה אינם מאפשרים תכנון חניה בשטחה. מוצגת טבלת שטחי יחידות הדיור. כל הדירות שנוספות הן יחידות דיור הגדולות מ"ר 45 ועל כן יידרש כופר חניה בהתאם לחו"ד תוש"ה לכשתתקבל. חישוב תוש"ה -עפ"י סעיף 6.5 חניה- ככל שנקבע למבנה תנאים להיתר בתחום העיר ההסטורית ואיזורי שימור הוראות מיוחדות לשימור יהיה המהנדס הועדה רשאי לקבוע כי המבנה הינו מבנה לשימור לעניין חישוב תקן חניה. על כן במקרה זה המבנה יהיה לשימור ולכן נדרש 5 מקומות חניה עבור תוספת של 10 יח"ד. (50% פטור מחניה) התקבלה חוות דעת ממחלקת תוש"ה – אין מניעה מלאשר תברואה- מוצג אישור של מונל כץ ממחלקת תברואה למיקום התברואה הקיים ולחישוב הדירות הנוספות - תוספת 10 יחידות דיור קיימים 5 מוטמנים, בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בתשלום כופר אשפה שיקבע בזמן קבלת האישור. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרן: המתנגדים הינם בעלי 2 מחסנים אשר מופיעים כתתי חלקות: התוספות המוצעות גורמות לחסימת אור ואויר ל-2 מחסנים, ולפגיעה בזכויות המתנגדים, כמו כן 2 המחסנים לא קיבלו תוספת בניה מזכויות התמ"א כפי שהוסכם ביניהם בהתחלה – יש להגיע להסדר בין היזם לבעלי הזכויות. גריעת שטחים הניתנים מזכות התמ"א בעקבות תכנון לא נכון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10038 תחילת תוקף: 13/01/2018 ייעוד הקרקע:	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. אין התנגדות ל ת כנית , מוצע תוספת 10 יח"ד , נדרש ע"פ תקן לאחר הפחתת שמור 5 מק"ח . לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח חוו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 15/02/2022. חוו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה – לא מוצע פתרון חניה עבור 10 יח"ד חדשות יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה חוו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בינוי. פורסמו ההקלות הבאות : הגבהת גובה הקומות והבניין עד ל23.50 מ' מעל מפלס 0.00 תוספת זכויות ויח"ד (קיים 20 יח"ד מוצע 30 יח"ד)		
---	--	--

תוספת 2 קומות (קיים מרתף + קרקע + 3 מוצע מרתף + קרקע (5 + בניית ממ"דים מעבר לקו בניין בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 72 ס"מ מגבול החלקה בכיוון דרום . בניית מרפסת זיו בעומק 2.5 במקום 1.50 מ' כמותר בניית מרפסת בחזית צפונית במרחק עד 40% מהרווח. בנית מרפסת זיו בעומק העולה על 1.50 מ' בתחום קווי בניין המותרים בניה בקו בניין קדמי 2.00 מ ' בניה בקו בניין אחורי 3.00 מ ' בניה בקו בניין צידי 2.00 מ ' קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 2 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 72 ס"מ מגבול החלקה בכיוון דרום. פורסמה על כך הקלה- אין מניעה מלאשר שטחים : שטחים עיקריים : השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית : מוצע מעלית פנימית בתוך פיר מדרגות הקיים כולל לובי כניסה המעלית המוצעת אינה מחושבת בחישוב השטחים, יש לחשב את המעלית כשטח מעלית ומתקני שירות.		
--	--	--

מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה בתוך תחום קווי בנין – אין מניעה לאשר . קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר . נראה כי יש שטחי שירות שמבוקשים כעיקרי, אך מסומנים בתכנית כשטח קיים (אפור). לטענת עורכי התכנית שטחים אלו מסומנים כשטח קיים (אפור) בחישוב הרבועי מכיון שהן קיימות בהיתר המקורי והוצגו שם כשטח עיקרי. ככל שיוצג הנ"ל השטחים יחושבו כעיקרי קיים. במידה תוצג הוכחה שטחים אלו יחושבו כשטח שירות שהפך לעיקרי. קומות חדשות : קומה 4 : מוצע קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז. קומה 5 : מוצע קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז. 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 . ממ"ד : מוצע 5 עמודות ממ"דים כאשר בעמודה הפונה לחזית הצפונית ישנה חריגה מקו הבניין, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף, כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר . מחסנים : מוצע 22 מחסנים בנוסף ל-18 מחסנים קיימים המחסנים בשטח של עד 8% המותרים לא ניתן לאשר מספר מחסנים העולה על מספר יח"ד יש לצמצם את סך המחסנים המוצע או לחילופין להרחיבם עד לשטח המותר.		
---	--	--

מרפסות: מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר ואף פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: לבטל מרפסות מאורכות מקצה לקצה חזית אשר לא אופייניות לאיזור להציע מרפסות עוקבות בודדות. עצים: מוצג סיווג העצים כמקובל ומצורף סקר עצים. מוצעים 11 עצים לכריתה בתחום החלקה, רובם בערכיות בינונית. לפי המרחקים הנדרשים, תנאי המגרש ואפשרויות הבינוי, נראה כי לא ניתן להימנע מכריתת העצים. יש להציע שתילה חדשה משמעותית בכל חלקי החלקה. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: חוו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב שטח חלחול מי נגר של 38% – יש להציג פתרון חלחול של 50%. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות מוצגת הנגישות למבנה ומפורטים מפלסים. לצורך ההנגשה ללוביים, נדרשת פריצה בגדר מסמטת זאב רבין. יש להציג פריסה של חזית זו לפחות – הוצג בהרמוניקה אין מניעה מלאשר. הבקשה מציעה תוספת מעליות להנגשה מלאה של הדירות. נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חניה- הבקשה אינה מציעה פתרון חניה כלל. נראה כי נתוני החלקה אינם מאפשרים תכנון חניה בשטחה. מוצגת טבלת שטחי יחידות הדיור. כל הדירות שנוספות הן יחידות דיור הגדולות מ"ר 45 ועל כן יידרש כופר חניה בהתאם לחוו"ד תוש"ה לכשתתקבל. חישוב תוש"ה- עפ"י סעיף 6.5 חניה- ככל שנקבע למבנה תנאים להיתר בתחום העיר ההסטורית ואיזורי שימור הוראות מיוחדות לשימור יהיה המהנדס הועדה רשאי לקבוע כי המבנה הינו מבנה לשימור לעניין חישוב תקן חניה. על כן במקרה זה		
--	--	--

המבנה יהיה לשימור ולכן נדרש 5 מקומות חניה עבור תוספת של 10 יח"ד. (50% פטור מחניה) התקבלה חוות דעת ממחלקת תוש"ה – אין מניעה מלאשר תברואה- מוצג אישור של מונל כץ ממחלקת תברואה למיקום התברואה הקיים ולחישוב הדירות הנוספות - תוספת 10 יחידות דיור קיימים 5 מוטמנים, בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בתשלום כופר אשפה שיקבע בזמן קבלת האישור. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרן: המתנגדים הינם בעלי 2 מחסנים אשר מופיעים כתתי חלקות: התוספות המוצעות גורמות לחסימת אור ואויר ל-2 מחסנים, ולפגיעה בזכויות המתנגדים, כמו כן 2 המחסנים לא קיבלו תוספת בניה מזכויות התמ"א כפי שהוסכם ביניהם בהתחלה – יש להגיע להסדר בין היזם לבעלי הזכויות. גריעת שטחים הניתנים מזכות התמ"א בעקבות תכנון לא נכון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הגבהת גובה הקומות והבניין עד ל 23.50 מטר מעל מפלס 0.00 . תוספת זכויות ויח"ד (קיים 20 יח"ד מוצע 30 יח"ד) תוספת 2 קומות (קיים מרתף + קרקע + 3 מוצע מרתף + קרקע + 5) בניית ממ"דים מעבר לקו בניין בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 35 ס"מ מגבול החלקה בכיוון צפון מזרח. בניית מרפסת זיז בעומק 2.5 במקום 1.50 מ" כמותר בניית מרפסת בחזית צפונית במרחק עד 40% מהרווח. בנית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.50 מ" בתחום קווי בניין המותרים בניה בקו בניין קדמי 2.00 מ" בניה בקו בניין אחורי 3.00 מ"	13/06/2023	הכנת נוסח פרסום

הכנת נוסח פרסום	13/02/2023	בניה בקו בניין צידי 2.00 מ"
הגבהת גובה הקומות והבניין עד ל 23.50 מטר מעל מפלס 0.00 - ניצול זכויות, תוספת קומות, תכנון מיטבי. תוספת זכויות ויח"ד (קיים 20 יח"ד מוצע 30 יח"ד) - בהתאם לתמ"א 38 על כל תיקוניה. תוספת 2 קומות (קיים מרתף + קרקע + 3 מוצע מרתף + קרקע + 5) - בהתאם לתמ"א 38 על כל תיקוניה. בניית ממ"דים מעבר לקו בניין - תוספת מיגון לדירות בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 72 ס"מ מגבול החלקה בכיוון דרום. - תוספת מיגון לדירות בניית מרפסת זיז בעומק 2.5 במקום 1.50 מ כמותר - תכנון מיטבי בניית מרפסת בחזית צפונית במרחק עד 40% מהרווח. בנית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.50 מ בתחום קווי בניין המותרים - עפ"י תוכנית תב"ע בניה בקו בניין קדמי 2.00 מ - לצורך חיזוק וניצול הזכויות בהתאם לתמ"א 38 על כל תיקוניה. בניה בקו בניין אחורי 3.00 מ - לצורך חיזוק וניצול הזכויות בהתאם לתמ"א 38 על כל תיקוניה. בניה בקו בניין צידי 2.00 מ - לצורך חיזוק וניצול הזכויות בהתאם לתמ"א 38 על כל תיקוניה.		

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 18,020 ש"ח	15
	אישור בית המודל	16

המלצת האגף לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מעלית :

מוצע מעלית פנימית בתוך פיר מדרגות הקיים כולל לובי כניסה המעלית המוצעת אינה מחושבת בחישוב השטחים, יש לחשב את המעלית כשטח מעלית ומתקני שירות.

מבואת כניסה :

מוצע מבואת כניסה בתוך תחום קווי בנין – אין מניעה לאשר .

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר .

נראה כי יש שטחי שירות שמבוקשים כעיקרי, אך מסומנים בתכנית כשטח קיים (אפור). לטענת עורכי התכנית שטחים אלו מסומנים כשטח קיים (אפור) בחישוב הרבועי מכיון שהן קיימות בהיתר המקורי והוצגו שם כשטח עיקרי. ככל שיוצג הני"ל השטחים יחושבו כעיקרי קיים. במידה תוצג הוכחה שטחים אלו יחושבו כשטח שירות שהפך לעיקרי.

קומות חדשות :

קומה 4 : מוצע קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה 5 : מוצע קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז.

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 .

ממ"ד :

מוצע 5 עמודות ממ"דים כאשר בעמודה הפונה לחזית הצפונית ישנה חריגה מקו הבניין, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף, כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר .

חו"ד תכנון עיר : המבנה הקיים בעל גג רעפים. הבקשה מציעה 6 קומות ולכן מקובל גג שטוח כמוצע.

מחסנים :

מוצע 22 מחסנים בנוסף ל-18 מחסנים קיימים המחסנים בשטח של עד 8% המותרים לא ניתן לאשר מספר מחסנים העולה על מספר יחיד יש לצמצם את סך המחסנים המוצע או לחילופין להרחיבם עד לשטח המותר.

מרפסות:

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר ואף פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: לבטל מרפסות מאורכות מקצה לקצה חזית אשר לא אופייניות לאיזור להציע מרפסות עוקבות בודדות.

עצים: מוצג סיווג העצים כמקובל ומצורף סקר עצים. מוצעים 11 עצים לכריתה בתחום החלקה, רובם בערכיות בינונית. לפי המרחקים הנדרשים, תנאי המגרש ואפשרויות הבינוי, נראה כי לא ניתן להימנע מכריתת העצים. יש להציע שתילה חדשה משמעותית בכל חלקי החלקה.

קיים אישור שפ"ע במערכת

מי נגר:

חוו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב שטח חלחול מי נגר של 38% – יש להציג פתרון חלחול של 50%.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

מוצגת הנגישות למבנה ומפורטים מפלסים. לצורך ההנגשה ללוביים, נדרשת פריצה בגדר מסמטת זאב רבין. יש להציג פריסה של חזית זו לפחות – הוצג בהרמוניקה אין מניעה מלאשר.

הבקשה מציעה תוספת מעליות להנגשה מלאה של הדירות.

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חניה- הבקשה אינה מציעה פתרון חניה כלל. נראה כי נתוני החלקה אינם מאפשרים תכנון חניה בשטחה. מוצגת טבלת שטחי יחידות הדיר. כל הדירות שנוספות הן יחידות דיור הגדולות מ45 מ"ר ועל כן יידרש כופר חניה בהתאם לחוו"ד תושי"ה לכשתתקבל.

חישוב תושי"ה- עפ"י סעיף 6.5 חניה- ככל שנקבע למבנה תנאים להיתר בתחום העיר ההסטורית ואיזורי שימור הוראות מיוחדות לשימור יהיה המהנדס הועדה רשאי לקבוע כי המבנה הינו מבנה לשימור לעניין חישוב תקן חניה. על כן במקרה זה המבנה יהיה לשימור ולכן נדרש 5 מקומות חניה עבור תוספת של 10 יחיד. (50% פטור מחניה)

התקבלה חוות דעת ממחלקת תושי"ה – אין מניעה מלאשר

תברואה- מוצג אישור של מונל כץ ממחלקת תברואה למיקום התברואה הקיים ולחישוב הדירות הנוספות - תוספת 10 יחידות דיור קיימים 5 מוטמנים, בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בתשלום כופר אשפה שיקבע בזמן קבלת האישור.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות.

להלן עיקרון:

המתנגדים הינם בעלי 2 מחסנים אשר מופיעים כתתי חלקות: התוספות המוצעות גורמות לחסימת אור ואויר ל-2 מחסנים, ולפגיעה בזכויות המתנגדים, כמו כן 2 המחסנים לא קיבלו תוספת בניה מזכויות התמ"א כפי שהוסכם ביניהם בהתחלה – יש להגיע להסדר בין היזם לבעלי הזכויות.

גריעת שטחים הניתנים מזכות התמ"א בעקבות תכנון לא נכון.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

Haim Kimhi, Notary
Daniel Peled, Notary
Yair Shilo
Nir Cohen, Notary, LL.M
Sari Simhayoff
Shimon Bar-Am, Notary
LLM
Dr. Natalia Strahov, Ph.D.
Oran Sharabi
Osama Admiri
Lilach Cohen

Dr. Omer Kimhi – Of Counsel
A Member of the New-York Bar



קמחי : פלד : שילה : כהן : ושות'
Kimhi Peled Shilo Cohen & Co.
משרד עורכי-דין | ADVOCATES

מרכז בק למדע, רחוב הרטום 8, הר חוצבים
ת.ד. 45107, ירושלים, 9777508, ישראל
Beck Science Center, 8 Artom St., Har Hotzvim
P.O. Box 45107, Jerusalem 9777508, Israel

טל: 972-2-6215550 | פקס: 972-2-6254555
Email: kpssc@kpssc.co.il | דוא"ל: www.kpssc.co.il

כ"ב תמוז תשפ"ג, 11/07/23
1/93/512

חיים קמחי, נוטריון
דניאל פלד, נוטריון
יאיר שילה
ניר כהן, נוטריון, LL.M
שרי שמחיוף
שמעון בר-עם, נוטריון
LL.M
ד"ר נטליה סטרנחוב, Ph.D
אורן שרעבי
אוסאמה אדמירי
לילך כהן

ד"ר עומר קמחי-יועץ
חבר לשכת עוה"ד בניו-יורק

מבלי לפגוע בזכויות ובטענות

בדואר רשום + בדוא"ל

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים

כיכר ספרא, בניין 1 קומה 4

ירושלים

ג.א.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה לקבלת היתר בנייה מס' 2022/0471.00
ברח' שמאי 14, ירושלים הידוע כגוש 30049 חלקה 258

בשם מרשיי, ח"ה רגיואן אפרת ת.ז. 059791103, רגיואן דרור ת.ז. 59716670, רגיואן רוני ת.ז. 5662571, רגיואן יורם ת.ז. 58033046, רגיואן אייל ת.ז. 58668476 (בעלים של מחסן, המוגדר ורשום כיחידה נפרדת, בבניין שפרטיו להלן ורשומים כתי"ח 1 בשטח של 90 מ"ר ותי"ח 2 בשטח של 6 מ"ר בקומת המרתף של הבניין, להלן: "הנכס") הנני מגיש התנגדות זו להיתר שבנדון, כדלקמן:

בשל דחיפות הדברים אנו מביאים בשלב זה את עיקרי הדברים ונבקש לאפשר למרשינו ארכה להשלמת ההתנגדות וטעמיה.

בצד כל האמור להלן, נבקש לחוסיף גם טיעון בעל-פה, במעמד שמיעת ההתנגדויות ונבקש לזמננו ביחד עם בא כוחנו ויועצינו לכל דיון בנושא.

ואלה עיקרי הטעמים להתנגדות:

1. למרשינו נמסרה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ולפיה הוגשה בקשה להיתר בנייה בשם י.ד. בראוני התחדשות עירונית בע"מ, בקשר לתכנית תמ"א 38 – תוספת בנייה לבניין קיים שכוללת הרחבת בנייה החורגת מקווי בניין ואשר מגדילה את שטח וקוטר הבניין הקיים.



קמחי פלד שילה כהן ושות'
Kimhi Peled Shilo Cohen & Co.
משרד עורכי-דין : ADVOCATES

2. למותר לציין כי דבר ההודעה נמסר למרשינו רק לאחרונה ומיד עם היוודע להם דבר הבקשה, פנו מרשינו לצורך הגשת התנגדות.
3. מרשינו הם בעלי הזכויות של 2 מחסנים בבניין נושא הבקשה, המהווה יחידה נפרדת ועצמאית, כאמור בנסח רישום הזכויות, ומי שזכויותיהם הקנייניות והתכנוניות צפויות להיפגע באופן בלתי הפיך מקבלת הבקשה לקבלת היתר הבניה המבוקש.
4. יש לדחות את הבקשה או לכל הפחות לקבוע תנאים מגבילים כמפורט להלן, באופן שיצמצם ככל שניתן את היקף הפגיעה במרשינו ו/או מי מהם.
5. ההתנגדות לקבלת היתר בנייה, מוגשת בין היתר, כפי המפורט להלן:

א. תחילה נסביר כי נכס המקרקעין, נשוא ההתנגדות, מורכב משני מחסנים: האחד בשטח של 90 מ"ר (תת חלקה 1), והשני (תת חלקה 2) בשטח של 6 מ"ר. לפי המצב כיום, וכפי המופיע בהיתר הבניה הנוכחי, קירות המחסנים הינם קירות חיצוניים לבניין ובהם חלונות הפונים כלפי חוץ, אשר מסייעים לאוורור וכניסת אור טבעי למחסנים, כפי שעולה מהתמונות המצ"ב.

ב. הבקשה לקבלת היתר בנייה, כפי פרסומה, כוללת תכנית אשר לפיה תוספת הבנייה המבוקשת "כולא" את המחסנים הקיימים ומבטלת את החלונות שלהם, ללא תוספת יחידת בנייה כלשהי למרשיי (כפי המתחייב מתכניות תמ"א מקובלות ובניגוד למצגים שהוצגו להם, כפי שיפורט להלן), וזאת על אף היותם של המחסנים יחידות נפרדות ולא מוצמדות, ובאופן שסוגר את פתחי האוורור הקיימים וכולא את המחסנים בתוך קירות פנימיים של הבניין.

ג. נציין כי במשך תקופה ארוכה למדי נוהל מו"מ בין היזם (י.ד. ברזאני – מגיש הבקשה כאמור) לבין מרשיי (במקביל לניהול מו"מ של היזם מול שאר דיירי הבניין), במסגרתה הוצג להם כי יקבלו תוספת בנייה של 25 מ"ר שתהא צמודה למחסן "הגדול" (הרשום כתת חלקה 1), בדומה לתוספות בנייה שהיזם העניק ליתר הדיירים בבניין. במסגרת זו, הוצג למרשיי כי יחידת הבנייה שתתווסף למחסנים, במסגרת הבנייה, תהא צמודה למחסן "הגדול" הקיים (תת חלקה 1), ולה יהיה קיר חיצוני, הכולל פתחי אוורור, כפי הקיימים כיום, באופן שיצמצם את הפגיעה במרשיי כתוצאה מתוספת הבנייה הכלולה במסגרת הבקשה, ואשר תחובר למחסנים הקיימים כיום.

ד. אולם, בד בבד עם ניהול המו"מ של היזם מול מרשיי, אשר כלל החלפת טיוטות של הסכם המעניק להם את תוספת הבנייה כאמור, הסתבר שהוגשה לוועדה המקומית בקשה לקבלת היתר בנייה, נשוא התנגדות זו, אשר התעלמה לחלוטין מהבטחות ומצגי היזם, להעניק למרשיי תוספת בנייה כאמור אשר תצמצם את הפגיעה בהם.

ה. נציין כי במסגרת המו"מ, הוצגו למרשיי תכניות אשר עסקו בין היתר בתוספת השטחים, אותם התכוון היזם להעניק למרשיי כאמור לעיל, ומסגרת כך אף הוצג ההסכם הכללי עליו חתמו דיירי הבניין, ואשר אליו צורפה (ונחתמה) תכנית אשר כללה את תוספת הבנייה אותה התכוון היזם להעניק למרשיי, ואף נרשמה כ"רגיואן".



קמחי : פלד : שילה : כהן : ושות'

Kimhi Peled Shilo Cohen & Co.

משרד עורכי-דין . ADVOCATES

ואולם, ולמרות שתוכנית זו שנחזית להיות חתומה ע"י מרבית הדיירים בבניין, ואשר כללה את תוספת הבנייה אותה התכוון היזם להעניק למרשיי, ואשר עליה חתמו דייריה הבניין, לא הוגשה במסגרת הבקשה, אלא תכנית אחרת, שמנשלת את מרשיי מהתוספות אותם התחייב היזם להעניק למרשיי והמתנערת מההסכמות ומציג היזם כלפי מרשיי, ואשר יש בה משום פגיעה תכנונית בזכויות הקיימות.

ו. לפיכך, לכל הפחות שעל היזם למצות את המו"מ מול הדיירים שטרם חתמו על ההסכם, לרבות מרשיי, וזאת בטרם תדון הועדה הנכבדה בבקשה לקבלת היתר בנייה, ורק לאחר שימוצו כל האפשרויות לצמצום הנזקים. לא יתכן שבמקביל לניהול מו"מ מול מרשיי, להענקת תוספת יחידת הבנייה, שאף נחתמה ע"י הדיירים, ואשר אותה הסכים היזם להעניק למרשיי, תוגש תכנית המתעלמת לחלוטין מהסכמות ומצגים אלו.

ז. דומה אפוא כי עצם הגשת הבקשה הנוכחית אליה צורפה תכנית שונה מהתכנית אשר הוצגה למרשיי, וללא חתימת מרשיי, וחרף המצגים ומו"מ שנוהל מולם, יש משום ניסיון למחטף ומשום התנהגות בחוסר תוס לב, אשר פוגעת באופן ממשי בזכויותיהם.

ח. משכך, מתבקשת הועדה נכבדה להורות ליזם למצות את מו"מ מול דיירי הבניין, בטרם זו מובאת לדיון בוועדה על מנת לצמצם את הנזקים שהבקשה עלולה לגרום לדיירים הבניין בכלל ולמרשיי בפרט ואשר מיישמת את תוספות הבנייה אותם התחייב היזם להעניק למרשיי.

ט. לחילופין, מתבקשת הועדה לדחות את הבקשה לגופה, בשל היותה פוגעת תכנונית בזכויות מרשיי ומשום שאינה מציגה אלטרנטיבה (כפי שהוצגה במו"מ) אשר מצמצמת את הפגיעה בהם, ואשר לפי מצגי היזם, הינה אפשרית וסבירה ומידתית בנסיבות העניין.

6. מהטעמים הנ"ל אבקש לדחות את הבקשה להיתר הבנייה.

לאור האמור, נבקש לאפשר למרשנו את יומם בפני הועדה הנכבדה וכן להשמיע את התנגדותם ולהשלים את טיעוניהם במסגרת הדיון הצפוי בבקשה לתוספת בניה וההקלה לרבות הגשת חוות דעת והשלמת טיעון ככל שיהיה בה צורך.

בכבוד רב,

שמעון בר-עם, עו"ד

קמחי, פלד, שילה, כהן ושות'



קמחי : פלד : שילה : כהן : ושות'
Kimhi Peled Shilo Cohen & Co.
משרד עורכי-דין : ADVOCATES

נספח א'

תצהיר

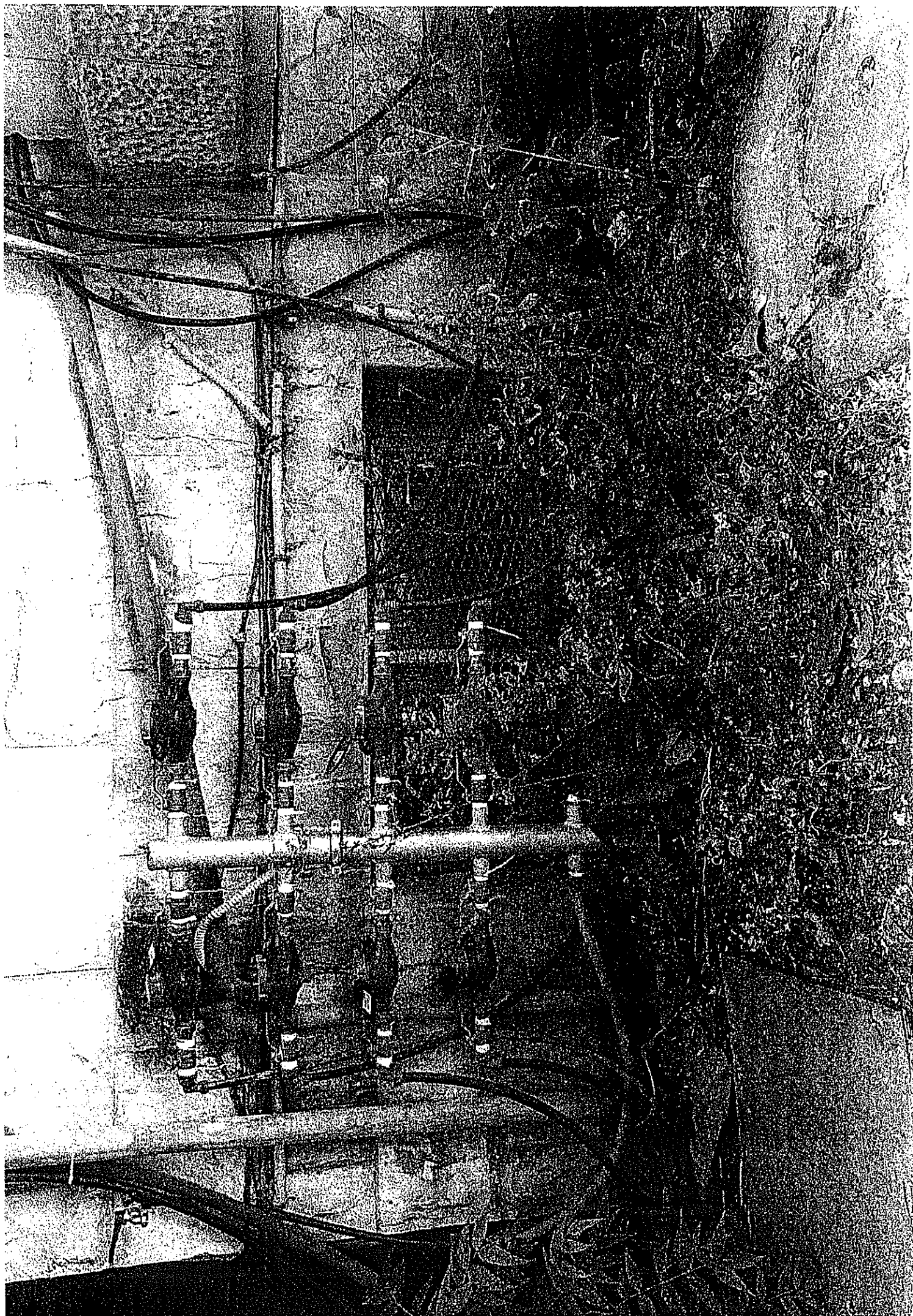
אני הח"מ, דרור רגיואן ת.ז. 059716670 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר כדלקמן:

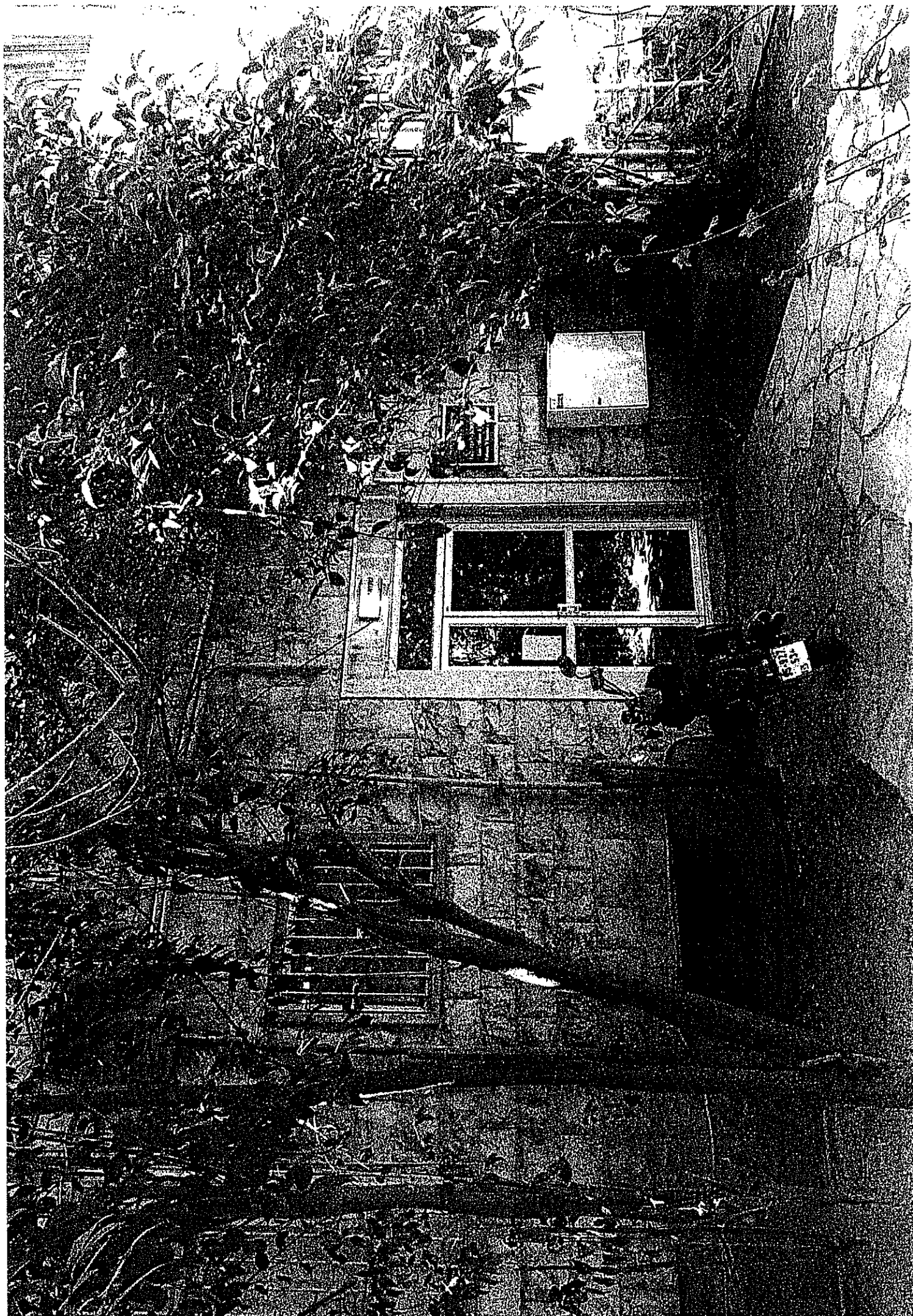
1. אני אחד מהבעלים של 2 מחסנים הנמצאים בגוש 30049 חלקה 258 תת חלקה 1 ותת חלקה 2, אשר ברחוב שמאי 14 ירושלים.
2. אני עושה תצהיר זה, בתמיכה להתנגדות לבקשה לקבלת היתר בנייה מס' 2022/0471.00 שהוגשה ע"י היוזם חברת י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ, בקשר לתכנית תמ"א 38 – תוספת בנייה לבניין קיים (להלן – "התכנית" או "ההקלה").
3. העובדות המפורטות בהתנגדות המוגשת מטעמי על ידי עו"ד שמעון בר-עם, הינן נכונות למיטב ידיעתי. העובדות והסברות שבמומחיות, הנן נכונות, למיטב אמונתי.
4. סעיפי ההתנגדות המפורטים בהתנגדות משקפים את עמדתי ואני מצהיר כי כל האמור בהתנגדות שהוגשה מטעמי הוא אמת.
5. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי - אמת.

אישור

אני עו"ד שמעון בר-עם מאשר בזאת, כי ביום 11.7.2023 פגשתי את מר דרור רגיואן, המוכר לי אישית, וכי לאחר שהוזהרתי אותו כדין, אישר נכונות תצהירו דלעיל, וחתם עליו בפני.

שמעון בר-עם, עו"ד ונוטריון
מ.י. 54635
הרשום 8, הר-חוצות, פקס 02-6215550
טל 02-6254559





עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2022/0471.00 מספר

תאריך: 11/07/2023 הגשה: 15:38:12

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59716670	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	דרור	רג'ואן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	החוצב

מספר בית	דירה	ת.ד.
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4872454	rejwan15@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
43461102	שמעון בר-עם

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	shimonb@kpsec.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרטום 8 ירושלים

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 0
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב כתב התנגדות תצהיר

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דן טרוים / תאריך: 11:47 03/07/2023 / מספר בקשה:

2021496

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

טרוים

שם פרטי:

דן

דואר אלקטרוני:

dantraum60@gmail.com

תעודת זהות:

056529704

מספר תיק רישוי:

2022/0471.00

סטטוס טיפול

08:33 10/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



11:47 03/07/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור חובנית:

2022/0471.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דן

שם משפחה:

טרוים

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

056529704

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

dantraum60@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בבעלות שתי דירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701030

רחוב:

7

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לא חתמתי ולא הסכמתי ולא נתתי יפוי כח למתן הסכמתי בשום שלב מהשלבים. לפיכך
הטופס הראשוני שצורף - אינו מקובל עלי ולא נחתם על ידי. כמו-כן אין חתימה של אף אחד
מבעלי הנכס. לא הגעתי עם היזם בראזאני לשום הסכמה, למרות שהיה מו"מ. תכנונית - לא
הוצגה בפני שום חלופות אחרונות של התכנון ומכאן ברור שלא הסכמתי לשום חלופה שהיא.
להבנתי, יש פתרון תכנוני שגורע מסך השטח המגיע לי לפי תמ"א 38. שומר לעצמי הזכות
לטעון טענות נוספות על ידי או מיופה כוחי בהקשר לתכנון המוצע מ.ל.ב.



הסכם

התחדשות עירונית

שמאי 14

ירושלים

בין: י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515033538

טל: 02946000 פקס: 029406001

באמצעות..... מורשה החתימה מטעמה

(להלן "היוזם")

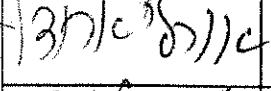
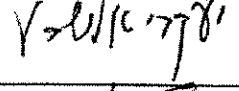
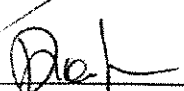
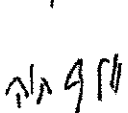
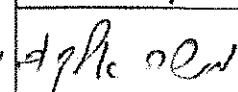
מצד אחד ;

לבי: בעלי הזכויות בתתי החלקות בבניין הרשום כבית משותף ברחוב שמאי 14 בירושלים והידוע והרשום בלשכת רישום המקרקעין כגוש 30049 חלקה 258 (להלן – המקרקעין או הבית המשותף או הבניין), כל אחד מהם לחוד, אשר שמוותיהם ופרטיהם מפורטים להלן:

חתימה	תאריך	תעודות זהות	בעלי הזכויות	חלקת משנה
		059791103	רגיואן אפרת	1
		59716670	רגיואן דרור	
		5662571	רגיואן רוני	
		58033046	רגיואן יורם	
		58668476	רגיואן אייל	
		059791103	רגיואן אפרת	2
		59716670	רגיואן דרור	
		5662571	רגיואן רוני	

[illegible]

ד.ד. ברזאני התחזק

		58033046	רגיואן יורם	
		58668476	רגיואן אייל	
		56526072	כהן שושנה	3
	27.2.19	017482100	סדובסקי גריגורי	4
		056529704	טרויס דן אליעזר	5
		056529704	טרויס דן אליעזר	6
	7.11.18	11174711	זייפמן סלי	7
	17.10.18	004767307	כהן אביגיל	8
	17.10.18	305567513	שמידט יונתן	9
	17.10.18	305396558	לנגה יאיר	10
	17.10.18	041413238	לנגה יעקב	
	17.10.18	005273826	לנגה צילה	
	15.4.19	58889809	אחדות אורלי	11
	15.4.19	59778811	יעקבי אלישבע	
	7.11.18	11174711	זייפמן סלי	12
	7.11.18	1474134	זייפמן דניאלה	
	25.3.19	5574361 009178286	חנה וולף וולף חנה באמבערג עידית סופר כהן	13
	17.10.18	057825648	אלקובי משה	14

תי"ח 22	תי"ח 21	תי"ח 20	תי"ח 19	תי"ח 18	תי"ח 17	תי"ח 16	תי"ח 15	תי"ח 14	תי"ח 13	תי"ח 12	תי"ח 11	תי"ח 10	תי"ח 9	תי"ח 8	תי"ח 7	תי"ח 6	תי"ח 5	תי"ח 4	תי"ח 3	תי"ח 2

ד.ד. ברוזאני
התחשבות עירונית בערים

15	ישיבת בכנר חנה ביטח ליל (ליל)	007626394 ~~5291935~~	17.10.18	א. ח. ח.
16	סיני חיה בתיה	028790640		
17	עירון בנימין	000389494	2.5.19	א. ח. ח.
18	קראוס בינה (לבית פלדמן)	55694756	30.1.19	א. ח. ח.
19	סיגלוב נאדין	303817787		
20	איון אסף	037358074	21.11.18	א. ח. ח.
21	סבאח אסתר	5057359		
22	בנימין קרן ~~אברהם יצחק~~	053364147 ~~04497811~~	17.10.18	א. ח. ח.
	אברהם לליכה	04497812		

כולם אצל ב"כ עוה"ד אילת רוזנצוויג מרחוב הסורג 2, ירושלים

התחייבויות הדיירים בהסכם זה הינן לחוד

(להלן: "הדיירים" ו/או "הבעלים" ו/או "בעלי הדירות" ו/או "המוכרים")

מצד שני

הואיל: והדיירים מצהירים, כי הינם הבעלים והמחזיקים הבלעדיים (בכפוף לזכויות שכירות בלתי מוגנת) בדירות בבית המצוי ברחוב שמאי 14 בירושלים והידוע והרשום על שמם בלשכת רישום המקרקעין כגוש 30049 חלקה 258 לרבות כל הזכויות ברכוש המשותף לרבות בחלקים היחסיים ברכוש המשותף ו/או בזכויות הבניה, כמפורט בנסח הרישום המצורף לחוזה זה המצ"ב ומסומן כנספח א' (להלן: "המקרקעין" או "הבית" או "הבניין");

והואיל: ועל פי בדיקות היזם הבית המשותף נשוא הסכם זה נבנה קודם לשנת 1980 ולא הוצא כל היתר בניה לאחר שנת 2005;

22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2
תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח	תיח

ד. בראי ותחת שות עירונית בע"מ

והואיל: ובעלי הדירות מעוניינים כי היום יבצע עבורם עבודות לצורך שיפור עמידות הבניין בפני רעידות אדמה וחילווקו בהתאם להוראות תמ"א 38 והתקן הישראלי כמפורט במפרט הטכני המצ"ב ומסומן כנספח ב';

והואיל: והיום מצהיר כי מבדיקות שבצע עולה כי על פי תכנית מתאר ארצית לחילווק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38") ניתן לבקש היתר בניה לבניית עד שתיים וחצי קומות ובהן לא יותר מ- 10 (עשר) דירות (להלן: "הדירות החדשות"), הכל בכפוף לתנאים הקבועים בתמ"א 38.

והואיל: והיום מצהיר כי הוא והפועלים מטעמו הם בעלי הידע, הניסיון, היכולות והמשאבים הנדרשים לפעול על פי דין לביצוע עבודות חילווק המבנה בהתאם להוראות תמ"א 38 ובניית הדירות החדשות ולביצוע כלל העבודות נשוא הסכם זה ולקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לשם כך על פי כל דין;

והואיל: ובעלי הדירות בדקו ומצאו את הצעת היום לחילווק הבית המשותף בכפוף לתקן ישראלי הנדרש, ככל שקיים, וכן את שיפור מצבו הפיזי של הבית המשותף ואת הרחבת דירותיהם כמפורט בהסכם על נספחיו כמתאימה להם ביותר;

והואיל: ובעלי הדירות מצהירים כי למיטב ידיעתם אין כל מניעה משפטית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותם בהסכם זה;

והואיל: והיום מעוניין ומתחייב לתת לבעלים את שירותי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה וזאת בתמורה לקבל את מלוא זכויות הבניה, הנובעות מתמ"א 38 כהגדרתן בהסכם זה;

והואיל: ובהתאם לזכויות הבניה יהיה היום רשאי לבנות את דירות היום (כהגדרתן להלן) על גג הבניין לרבות על גג תוספת הבניה לדיירים, במסגרת עד שתיים וחצי קומות נוספות הכל לפי התכנית נספח ג' בחיקף של עד - 10 דירות ולנהוג בהן מנהג בעלים לפי שיקול דעתו הבלעדי של היום;

והואיל: והדיירים מעוניינים כי בתמורה לביצוע העבודות עבורם על ידי היום, הם יעבירו לבעלות היום את מלוא זכויות הבניה במקרקעין הקיימות ו/או העתידיות לפי תמ"א 38 כפי שתתקן מפעם לפעם על פי כל תוכנית מפורטת אחרת אשר תוכן לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לשם בניית עד 10 דירות היום בסך הכל על גג הבניין (עד שתיים וחצי קומות) ולענין זה דירות לרבות מחסנים וחניות או בכל תוספת שתותר ע"י הועדה המקומית, כמפורט בהסכם זה ו/או בנספחיו בכפוף לכך שבכל מקרה יוותרו בידי בעלי הדירות במבנה זכויות הבניה הנדרשות עבור עבודות החילווק והרחבת הדירות וכי בסוף הפרויקט לא יוותרו בידי היום זכויות בניה כלשהן;

והואיל: ותנאי יסודי להסכם זה הינו כי הבעלים לא יישאו בתשלום כספי כלשהו בקשר לעבודות נשוא הסכם זה וכל הנובע והקשור אליהן, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בחבות מס ו/או היטל ו/או אגרה כלשהם, למעט תשלומים שחובת תשלומם על פי הוראות הסכם זה מוטלת עליהם במפורש;

והואיל: ואחד מהתנאים הבסיסיים לביצוע עסקה נשוא הסכם זה הינו כי הבעלים יאפשרו ליום לממש הזכויות הנ"ל באמצעות בניה כמפורט בהסכם ויאפשרו בכפוף לקיום התחייבויות היום על פי הסכם זה לרשום את יחידות הדיור החדשות בבעלות היום ו/או מי מטעמו ו/או באמצעות מכירתן מהיום לצד שלישי כלשהו, הכול בכפוף להוראות הסכם זה;

והואיל: ובעלי הדירות והיום מעוניינים להתקשר ביניהם בהסכם זה ולהסדיר את מערכת היחסים החוזית ביניהם;

לפיכך, הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח

ד.ד. בראני חתומות עירובית בע"מ

1. מבוא כותרות הגדרות ונספחים:

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים האמור בו.
- 1.2. כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא תהיה נודעת להן משמעות לעניין פרשנות ההסכם.
- 1.3. בהסכם זה האמור בלשון יחיד ביחס לבעלי הדירות – אף בלשון רבים במשמע, הכל לפי הקשרם של דברים. למען הסר ספק, התחייבויות וזכויות בעלי הדירות על-פי הסכם זה הן לחדל לכל דבר ועניין, ולא תחול ערבות הדדית ביניהם כלפי היזם אלא כאמור בסעיף 16.6.6 להלן.
- 1.4. נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם והינם כמפורט דלקמן:

- נספח א - נסח טאבו;
- נספח ב - מפרט טכני לביצוע העבודות הכרוכות בחיזוק יסודות ושלד הבניין ובשיפוץ השטחים המשותפים בבניין והרחבת דירות הבעלים וכל יתר העבודות הניתנות לבעלים.
- נספח ג - תשריט הדירות הקיימות בצירוף תוספות הבנייה המתוכננות לדיירים – אפשרות ראשונה.
- נספח ג-1 - תשריט הדירות הקיימות בצירוף תוספות הבנייה המתוכננות לדיירים – אפשרות שנייה.
- נספח ד - בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת היזם.
- נספח ד.1 - בקשה למחיקת הערת אזהרה.
- נספח ה.1 - ייפוי כח בלתי חוזר תכנוני ומשפטי מבעלי הדירות ליזם ו/או לבי"כ היזם לצורך תכנון הפרויקט, הגשת תכניות והגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים.
- נספח ה.2 - ייפוי כח בלתי חוזר מבעלי הדירות לטובת היזם ו/או לבי"כ היזם לצורך מכירת יחידות הדירה החדשות, תיקון צו הבית המשותף וכל פעולה אחרת הנדרשת לביצוע הוראות הסכם זה.
- נספח ו - פרוטוקול ויפוי כח בלתי חוזר מהיזם לבי"כ הבעלים למחיקת הערת אזהרה.
- נספח ז - נוסח כתב הסכמה וייפוי כוח לנציגות.
- נספח ח' - נוסח קבלת זכויות וחובות על ידי נעבר.
- נספח ט' - טופס הסכמת דיירים/שכנים לעיריית ירושלים.
- נספח י' - נוסח של ערבות בנקאית אוטונומית.
- נספח יא - נוסח ערבות לטיב.
- נספח יב - נוסח ערבות ביצוע וכתב הוראות בקשר עם ערבות הביצוע.
- נספח יג' - נוסח החלטת דירקטוריון/פרוטוקול היזם להתקשרותו בהסכם זה.

22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח	תי"ח

י.ד. בראוני התחדשות עירונית

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ

2.11. "מפקח" – מי שימונה, מעת לעת, כמפקח מטעם הדיירים לצורך פיקוח עליון על ביצוע עבודות החיזוק, השיפוץ והבניה לדיירים ויאשר על ידי היזם ואשר שכרו ישולם על ידי היזם לפי הוראות סעיף 10.16. היזם יאשר את המפקח מתוך רשימה של שלושה מומחים שתימסר לו על ידי הדיירים ובלבד שהם בעלי מומחיות וניסיון של 5 שנים לפחות. עובר לחתימת הסכם זה, מונה מטעם הבעלים המפקח קובי אורון, בהתאם להסכם שנחתם עמו המצורף לחוזה זה כנספח יט'.

2.12. "מתקנים" – המתקנים המצויים על הגג הקיים, הכוללים דודי שמש, אנטנת טלוויזיה מרכזית לרבות צלחת לוויין, וכן מתקנים משותפים ופרטיים המשרתים את הדירות הקיימות והחדשות שיבנו ו/או אשר היזם יבקש להציב על הגג בעתיד, והכל בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

2.13. "עוה"ד או ב"כ היזם" – משרד עוה"ד י. לומברוז ושות'.

2.14. "ב"כ הדיירים" – משרד עו"ד אילת רוזנצוויג.

2.15. "העבודות" – ביצוע העבודות לחיזוק יסודות הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38 (כהגדרתה להלן) ולתקן הישראלי המחייב, וכן ביצוע התוספות, השינויים והשיפוצים הנוספים בדירות ובבניין, הכל כאמור במפרט נספח הטכני נספח ב ובתכניות נספח ג' או נספח ג-1 הכפופים לשינויים כאמור בהסכם זה בהתאם להיתר הבניה.

2.16. בניית דירות היזם – כל העבודות הדרושות לבניית דירות היזם ואשר אינן חלק מהעבודות כהגדרתן לעיל.

2.17. הפרויקט – הפרויקט נשוא הסכם זה הכולל את תכנון הפרויקט, העבודות ואת בניית דירות היזם והשלמת רישומן ותיקון רישום הבית המשותף באופן שישקף את הבניין החדש שנבנה בהתאם להוראות הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם להוראות הסכם זה.

2.18. "יחידת הרישום החדשה" – תיקון צו הבית המשותף באופן שחדר כלשהו ו/או יחידה ו/או תא כלשהו המהווה חלק מהרכוש משותף ירשם כתת חלקה עצמאית ונפרדת, אליה יוצמד הרכוש המשותף וכל זכויות הבניה קיימות או העתידיות על פי תמ"א 38 והתב"ע החלה על החלקה במועד חתימת הסכם זה באופן שעל תת חלקה זו תוכל להירשם הערה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתא לטובת בנק מלווה (ככל שהיזם יבקש לממן את בניית הפרויקט באמצעות הלוואה בנקאית). מוסכם כי ככל ובבניין ו/או בחלקה לא קיימת יחידה כאמור (מחסן ו/או חדר אשפה) אשר יכולים להוות יחידה נפרדת כמשמעותה בחוק המקרקעין, אזי רשאי היזם ליצור יחידה כאמור.

2.19. "פעולות הרישום" – הפעולות הכרוכות בתיקון צו הבית המשותף, רישום היחידה הרישומית החדשה, רישום הדירות החדשות כיחידות חדשות ונפרדות בבית המשותף, תיקון תקנון הבית המשותף, תיקון צו הבית המשותף באופן שישקף את השינוי וההרחבה של הדירות הקיימות ורישום הדירות החדשות על שם היזם ו/או מי מטעמו, הכל כמפורט בהסכם.

2.20. "רכוש משותף" – כמשמעו בחוק במקרקעין.

2.21. "השעבודים" – השעבודים ו/או המשכוננים ו/או המשכנתאות ו/או העיקולים ו/או זכויות צד ג' אחרות או נוספות הרשומים על זכויות הדיירים בחלק מהדירות כמפורט בנסח הרישום (נספח א להסכם זה), נכון למועד חתימת הסכם זה.

2.22. תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית מספר 38 לרבות כל תיקון ו/או שינוי לה ולרבות שינויים עתידיים ובלבד שלא יהיה בהם כדי לגרוע מזכויות הצדדים לפי הסכם זה.

?		כ"א		ז			ז	כ"ב		ז	כ"ג	ז	ז	ז	ז	ז	ז	ז	ז	
ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3	ת"ח 2

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית גלים

2.23. **תכנית מפורטת – תכנית 10038 ו/או תכנית אחרת שתוכן בעתיד ע"י רשויות התכנון לפי סעיף 23 לתמ"א 38.**

2.24. **העירייה – עיריית ירושלים.**

2.25. **"ערבות הביצוע" – הערבות כאמור בסעיף 14 להלן.**

2.26. **"ערבות הבדק" – ערבות בנקאית להבטחת תיקוני בדק, כהגדרתה בסעיף 17.6 להלן.**

2.27. **"ערבות המיסים" – ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלומי מס שבח, מס רכישה והיטל השבחה ככל שיחולו בגין העסקה נשוא הסכם זה, כאמור בסעיף 17.6 להלן.**

2.28. **"ערבות הרישום" – ערבות בנקאית אוטונומית בסך 170,000 ₪, שיפקיד היוזם בידי ב"כ הבעלים לפי הוראות סעיף 17.11.2.**

2.29. **"בקשה להיתר" – בקשה למתן היתר בנייה לביצוע כלל עבודות הפרויקט זה, וכל המסמכים והתכניות המהווים חלק הימנה ו/או הדרושים לצורך קבלת היתר הבנייה אשר יוגשו לעירייה.**

3. **הצהרות והתחייבויות היוזם:**

היוזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

3.1. **כי ראה ובדק את המקרקעין וסביבתם, את מצבם הפיסי התכנוני והמשפטי ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו לשם ביצוע העבודות ובניית הדירות החדשות, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, והוא מוותר בזה על כל טענת פגם ו/או אי התאמה כלפי הבעלים בקשר עם המקרקעין ו/או הרכוש המשותף ו/או הממכר, וכי הוא מקבל את המקרקעין ו/או את הממכר במצבם AS IS.**

3.2. **כי יש לו את הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, כוח האדם, הציוד, הכישורים האמצעים והמימון הדרושים לביצוע העבודות עפ"י הסכם זה.**

3.3. **כי הקבלן אשר יבצע את העבודות ואת בניית הדירות החדשות על פי הסכם זה יהיה קבלן מורשה הרשום על פי החוק לרישום קבלנים ועבודות הנדסה בנאיות התשכ"ט – 1969, בסיווג המתאים לביצוע עבודות על פי הסכם זה, ובעל ניסיון מקצועי בעבודות בהיקף דומה לזה הנדרש בפרויקט מסוג זה, וכי רישונו יעמוד בתוקף במשך כל תקופת ביצוע העבודות. אין בביצוע העבודות ע"י קבלן משנה כדי לפטור את היוזם מאיזה מהתחייבויותיו או אחריותו לפי הסכם זה.**

3.4. **כי מר דיין ברזני ביחד עם מר יוסף ברון יישארו בעלי השליטה ביוזם עד לסיום הפרויקט נשוא הסכם זה. ומר דיין ברזני ומר יוסף ברון לא יהיו רשאים לשנות ו/או להעביר את השליטה ביוזם לאדם ו/או גוף ו/או צד שלישי אחר כלשהו עד לסיום הפרויקט, וזאת אלא אם הוסכם בין הצדדים אחרת בכתב ומראש.**

3.5. **היוזם מתחייב לנקוט על חשבונו בכל הפעולות הדרושות לשם קבלת כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשם ביצוע העבודות ובניית הדירות החדשות והשלמת הרישום כמפורט בהסכם זה, בהתאם להוראות תמ"א 38 ולתבי"ע החלה על המקרקעין ובכלל זה לשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לשם כך, לרבות היטלי השבחה, כבישים מדרכות ביוב ומים ככל שיוטלו בגין העבודות ו/או בניית הדירות החדשות, וכל מס שיושט באם יוטל על היוזם ו/או על מי מהבעלים ו/או מרוכשי דירות היוזם בקשר עם הסכם זה.**

3.6. **היוזם מצהיר, כי אין מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ו/או למילוי התחייבויותיו על-פי הסכם זה, וכי ההחלטה על התקשרותו בהסכם זה נעשתה כדין.**

ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3	ת"ח 2

י.ד. ברזני התורשט עירונית בע"מ

- 3.7. כי לא עומדות ותלויות נגד הזים תביעות או הליכים משפטיים כלשהם ולא קיימים נגדו פסקי דין שטרם מולאו בשלמותם אשר יש באיזה מהם כדי להשפיע על מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 3.8. כי הוא מתחייב לבצע את חיזוק הבית המשותף ואת העבודות בין בעצמו בין באמצעות מי מטעמו, באיכות ובמיומנות טובים ביותר בחומרים בעלי תו תקן ישראלי, ככל שקיים, הן מבחינת החומרים והמתקנים והן מבחינת טיב העבודות והגימור, והכל בהתאם להוראות כל תקן ו/או סטנדרט מחייב בהתאם להיתר הבנייה, בהתאם למפרט הטכני, ובהתאם להוראות כל דין.
- 3.9. הזים מתחייב לנקוט על חשבונו בכל הפעולות הדרושות, לרבות הכשרת חריגות כלשהן (ככל שקיימות) בדירות הבעלים, לשם קבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות כהגדרתן בהסכם זה, בהתאם להוראות תמ"א 38, תכנית 10038 ולתב"ע החלה על המקרקעין ובכלל זה לשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לשם כך בגין פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, כופר חניה, מדרכות, בוב ומים, ככל שיוטלו בגין העבודות.
- 3.10. הזים יפעל להכשרת שטחי המרפסות שנסגרו על ידי בעליהן, המסומנות בתשריט המצורף להסכם זה בצבע כחול, ככלולות בשטחן העיקרי של הדירות הרלוונטיות. ככל שאישור תוספת המרפסות יהא כרוך בתשלום היטל השבחה, כי אז מתחייב הזים לשאת בחיוב האמור. שטחי תוספת המרפסות כאמור לא יבואו במניין שטחי תוספות הבנייה שיבנה הזים עבור הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ואולם ככל שחרף ניסיונות הזים, והזמנת נציגי הדיירים להתרשמות בלתי אמצעית מדרישות מוסדות התכנון, וככל שעל פי דרישת רשויות התכנון יהא צורך בפתיחה מחדש של שטחי המרפסות החורגים מגבולות היקף הבניין, אזי תיחרס הסגירה הבלתי חוקית של המרפסות על ידי הזים ועל חשבונו, ושטחים יבואו במניין תוספת 12 מ"ר מרפסות שעליו לתן לבעלים על פי הוראות הסכם זה.
- 3.11. כי יבצע וימלא את כל הוראות הבטיחות לפי כל דין ו/או הוראות משרד העבודה ו/או המוסד לבטיחות וגהות ו/או כל הוראות של כל גוף מוסמך אחר וינקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים בביצוע העבודות עפ"י הסכם זה.
- 3.12. הזים מתחייב לקבל טופס 4 ותעודת גמר עבור בניית דירות הזים ועבור כל עבודה נוספת או אחרת שיבצע עפ"י הסכם זה, ככל שיידרש עפ"י כל דין, במועד האמור בהסכם זה.
- 3.13. הזים מתחייב כי לא יעסיק עובדים באופן שאינו חוקי ו/או עובדים ששהייתם בישראל אסורה על פי כל דין, ויכלול תנאי מעין זה בכל התקשרות עם הקבלן ו/או כל קבלן משנה מטעמו. כן מתחייב הזים שלא לשכן ו/או להלין את פועליו או אחרים מטעמו בבניין או בכל חלק מהמבנה בכל אופן שהוא, למעט שומרי האתר.
- 3.14. הזים יתקין באתר שירותים ניידים לשימוש הפועלים וידאג לשמור על ניקיונם ומצבם הסניטרי במשך כל תקופת ההסכם.
- 3.15. הזים מצהיר כי הנו קבלן עצמאי ו/או כי יבצע את העבודות בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו וכי בכל מקרה לא יחולו יחסי עובד ומעביד בינו ו/או בין עובדיו ו/או מי מטעמו לבין הבעלים.
- 3.16. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי הזים יממן את כל הנדרש לצורך התוכניות ועבודות הבניה לרבות הכנת הבקשות לקבלת היתרי בניה, הכנת כל התוכניות לביצוע עבודות הבנייה בבניין, לרבות העסקת כל היועצים (מהנדסים, אדריכלים, עו"ד וכו') הנדרשים לשם כך על חשבונו וכן יספק על חשבונו, את כל החומרים, האביזרים, הכלים והמתקנים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לצורך ביצוע הבניה, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.17. הקבלן מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל עכבון שיש לו, אם בכלל, למקרקעין, על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

?																			
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ

4. התחייבות והצהרת בעלי הדירות:

בכפוף למילוי כלל התחייבויות היזם כלפיהם, כל אחד מיחיד בעלי הדירות מתחייב ומצהיר בזאת לחוד, כדלקמן:

4.1. כי הינם הבעלים הרשומים / בלשכת רישום מקרקעין של דירות המגורים בבית המשותף על הצמוד לדירותיהם לרבות חלקם היחסי ברכוש המשותף בבניין, בהתאם למפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה ומסומן נספח א' שלו.

4.2. כי למעט האמור בנסח הרישום זכויותיהם בדירות ובבניין נקיות מכל שעבוד ו/או צד ג' וכי אין הם מפגרים בהחזר איזה מההלוואות המובטחות במשכנתא הרשומה על גבי נסח הרישום, ככל שרשומה בגין מי מהם.

4.3. כי אין כל מניעה מבחינתם להתקשרות נשוא הסכם זה, כי לא התחייבו לגורם כלשהו בהתחייבות כלשהי בקשר לזכויות הבניה ו/או גג הבית משותף ו/או חיזוק הבית משותף, וכי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, זכויותיהם ברכוש המשותף בכלל ובגג הבית משותף ובכל זכויות הבניה (קיימות או עתידיות) בפרט חופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או צו ו/או התחייבות לצד ג' כלשהו.

4.4. כי חתימתם על הסכם זה מהווה הסכמה לביצוע הפרויקט כאמור בהסכם זה, ולרבות בהתאם לדרישות סעיף 7 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ח – 2008.

4.5. כי לא יבצעו במהלך תקופת הפרויקט בדירה שבבעלותם ו/או ברכוש המשותף כל עבודת בניה הטעונה היתר ללא היתר כדין.

4.6. כי לא הגישו ולא יגישו בתקופת ביצוע העבודות על פי הסכם זה, בקשה להיתר בניה בקשר לדירה ו/או לבניין ו/או לחלקה.

4.7. כי למיטב ידיעתם לא תלוי ועומד כנגדם כל הליך שהוא בקשר לזכויותיהם בדירה ו/או בבניין.

4.8. כי תוך 60 יום מחתימת הסכם זה על ידם, יסדירו את רישום הזכויות על שמם, ככל שאין הוא מוסדר כראוי.

4.9. הבעלים מסכימים ומאשרים בזאת את בניית השטחים, התוספות ודירות היזם עפ"י הסכם זה, ורואים בחתימתם על הסכם זה גם כהסכמה להרחבת דירות בבניין בהתאם לסעיף 71 לחוק המקרקעין, ככל שהסכמה כאמור תידרש.

4.10. תוך 30 יום ממועד חתימתם של 2/3 מבעלי הזכויות בבית המשותף על הסכם זה וכל נספחיו שלהם צמוד 2/3 מהרכוש המשותף וככל שהדבר נדרש יפנה היזם בשם הדיירים, לשם קבלת הסכמת בעלי השעבודים ו/או המשכונים ו/או המשכנתאות ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות צד ג' אחרות או נוספות, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הבנקים הממשכנים חלק מהדירות (להלן: "בעלי השעבודים"), לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות לשם רישום שעבוד לטובת בנק מלווה, רישום הערות האזהרה, תיקון צו הבית המשותף לצורך רישום היחידה הרישומית החדשה ורישום זכויות היזם על פי הסכם זה, על שם היזם ו/או מי מטעמו ו/או על שם צד שלישי שרכוש דירה חדשה מהיזם, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.

4.11. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אי מתן הסכמת הבנקים ו/או צדדים שלישיים בתוך 90 (תשעים) יום ממועד כניסת הסכם זה לתוקף כמפורט להלן, ככל שתדרש על פי דין לא תחשב הפרה מצד הדיירים או מי מהם, ובלבד שלא יעשה כל שינוי מצד הדיירים במצב הזכויות החל ממועד חתימת הסכם זה כמפורט ברישא של סעיף זה לעיל ובנסח הרישום (נספח א' להסכם), אך במקרה כזה יהיה היזם רשאי לבטל את

?																			
ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י	ת"י
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3

י.ד. ברואני ההחדשה עירונית בע"מ

ההסכם מבלי שתהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובלבד שפעל לקבלת הסכמת הצדדים השלישיים בשקידה ראויה ולא ניתן לקבל הסכמתם.

4.12. כי ידוע להם שביצוע כל העבודות על ידי היום מילוי כלל התחייבויותיו על פי הסכם זה, והמצאת כל האישורים הנדרשים, לרבות טופס 4 ותעודת גמר בגין הפרויקט ותשלום כל המיסים וההיטלים על ידי היום במלואם מעניק ליום את הזכות לבנות את הדירות החדשות ו/או דירות היום לרבות המחסנים והחניות לפי הסכם זה אותן יהיה רשאי היום למכור לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהתאם להוראות חוזה זה, ולא תהא לבעלי הדירות כל טענה כלפי היום בגין כך.

4.13. לאפשר ליום גישה רציפה לחלקה ולבניין על כל חלקיו, הן מחדר המדרגות והן מפגיומים שיותקנו מסביב וכן לבצע את עבודות הבנייה השונות בבית המשותף, הן לשם ביצוע העבודות והן לשם בניית דירות היום.

4.14. לאפשר ליום לעשות שימוש בחשמל ובמים המשותפים לבניין, על חשבונו ואחריותו על פי שעוני מים נפרדים שיותקנו ע"י היום או ע"י תשלום מלוא הצריכה המשותפת לפי שיקול דעת היום.

4.15. מיום חתימת הסכם זה ואילך לא ישעבדו ו/או ימשכנו בשעבודים ו/או במשכונים כלשהם, את הזכויות הנמכרות ליום במסגרת הסכם זה. אין באמור כדי למנוע ממי מבעלי הדירות למכור את דירתו לצד ג' כלשהו ו/או למשכן את דירתו, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: (1) הוכש הזכויות יחתום אצל היום על כל המסמכים במקומו של הבעלים היוצא, לרבות הסכם זה וכל נספחיו לרבות יפוי הכוח הבלתי חוזר וימסור העתק מקורי של מסמכים אלה כשהם מאומתים ע"י עו"ד; (2) כל מכירה כאמור תהיה כפופה להוראות הסכם זה והסכם זה יצורף לעסקת המכירה (להבדיל משעבוד) עם הרוכש וייחתם על ידי הרוכש; מוסכם כי קבלת אישור בכתב מהיום כי הרוכש חתם על כל המסמכים הנ"ל מהווה תנאי להעברה ו/או מכירת הזכויות בדירה של הבעלים המעביר לידי הרוכש (3) במקרה של שעבוד זכויות הבעלים, תומצא הסכמת הזוכה על פי השעבוד לקיום הוראות הסכם זה.

4.16. תנאי לרישום הערת אזהרה לטובת היום הינו כי, היום יפקיד בידי ב"כ הדיירים פרוטוקול ויפוי כח אשר יאפשר מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתו ו/או חידושה, על מנת לאפשר רישום שעבוד היחידה הרישומית החדשה ו/או העברת הזכויות בה בכפוף להשבת רישום הערת האזהרה לטובת היום ו/או הבנק המלווה בתנאים האמורים לעיל.

4.17. הבעלים מצהירים כי ידוע להם וכי לקחו בחשבון כי צפויים להם אי נוחות ומטרד לרבות אבק, רעש, לכלוך, במשך כל תקופת הבניה, וכי בכפוף לקיום התחייבויות היום ע"פ הסכם זה, הם לא יהיו זכאים לכל פיצוי בגין כל מטרד כאמור.

4.18. על אף האמור לעיל, מוסכם כי במקרה בו לא תתאפשר גישה סבירה לדירות הבעלים ו/או לא ניתן יהא לעשות שימוש סביר למגורים במקרקעין ו/או באיזו מדירות הבעלים ולעניין זה שימוש סביר בנסיבות של ביצוע עבודות בניה כמפורט בהסכם זה) למשך זמן העולה על 10 שעות, כי אז יישא היום בהוצאות שהיית אותם בעלים ששימושם הסביר במקרקעין ו/או בדירתם נמנע במלון בדרגת שלושה כוכבים, אשר מיקומו סמוך ככל האפשר למיקום הבניין, וזאת למשך תקופת המניעה. מוסכם כי מצב בו יימנע מהדיירים שימוש סביר בדירות אף שלא יעלה על- 10 שעות ללא פיצוי יחול לאחר שהיום פעל ככל יכולתו למניעת מצב כאמור, ובלבד שמספר הימים בהם ימנע שימוש כאמור לא יעלה על 3 ימים בכל תקופת הבניה.

4.19. עד להשלמת רישום היחידה הרישומית החדשה, הדיירים מתחייבים להסיר כל עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' אשר תירשם על דירתם לאחר חתימת הסכם זה ואשר יש בה כדי לעכב ו/או למנוע את הפרויקט זה בתוך 120 יום מעת שיידרשו לכך בכתב ע"י היום. דייר שלא יעשה כן יהיה היום רשאי (אך לא חייב) להסיר את זכות צד ג' האמורה בעצמו ועל חשבון הדייר ולגבות את ששילם והוציא לשם כך מהדייר בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק, בכל דרך חוקית.

?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3

י.ד. ברוחני

י.ד. ברוחני התחשבות עיריית בערים

4.20. כי הם מסכימים לתיקון צו רישום הבית המשותף לצורך יצירת היחידה הרישומית וכן לבצוע כל פעולת תכנון ואו בניה שתידרש לצורך זה, בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף להעברת מסמכי הרישום לידי הנציגות לבדיקתם ולאישורם מראש.

5. מהות ההתקשרות:

5.1. חיזוק הבית המשותף בכפוף לתקן הישראלי הנדרש, וכן ביצוע כל העבודות ובכלל זה תשלום כל המיסים ו/או ההיטלים שיידרשו בקשר לכך על ידי היזם, למעט אלו החלים במפורש על הדיירים בהסכם זה וכן ביצוע כל השינויים והשיפוצים בבניין בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני כמפורט בנספחים ב' 1 - ג' או ג' 1-1 ובכפוף להיתר הבנייה ובכפוף לשינויים, להתאמות ולסטיית, אשר יכול ויחולו בהיתר ביחס לנספחים ב' 1 - ג' או ג' 1-1 על פי הוראות רשויות התכנון ו/או על פי הוראות הסכם זה ובניית דירות היזם. למען הסר ספק מובהר כי העבודות יבוצעו על חשבון היזם ובאחריותו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ישא היזם בכל התשלומים ליועצים ו/או מתכננים ו/או בעלי מקצוע ו/או קבלני ביצוע ו/או משנה שיועסקו על ידו לצורך תכנון ו/או ביצוע העבודות, לרבות מימון כל האגרות ו/או ההיטלים ו/או כל מס מכל מין וסוג שהוא, ולרבות צילום והכנת תכניות בכל כמות שתדרש לכל גורם.

5.2. בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם, עפ"י הסכם זה, ובכלל זה התחייבותו לחזק את הבית המשותף, כך שיעמוד בדרישות התקן הישראלי וכן וביצוע כל עבודות הדיירים, תשלום כל המיסים וההיטלים הנדרשים, וקיום מלוא התחייבויות היזם, הכול בכפוף להוראות ולרשויות התכנון ו/או הרלוונטיות, מתחייבים בעלי הדירות בבית המשותף:

5.2.1. להעביר ליזם או לפקודתו את כל זכויות הבנייה כהגדרתן בהסכם זה לצורך בניית דירות היזם.

5.2.2. מובהר כי היזם יהא רשאי מכל סיבה שהיא לממש רק חלק מזכויות הבניה שתוקניה לו בהתאם להוראות הסכם זה, ובלבד שכל זכויות הבניה הדרושות לצורך ביצוע עבודות חיזוק המבנה והרחבת דירות הבעלים על פי המפרטים והתכניות המצורפים להסכם זה יבוצעו במלואם.

5.2.3. לאפשר ליזם לבצע את העבודות ולבנות את דירות היזם.

5.2.4. לאפשר ליזם לרשום את הדירות החדשות שייבנו על שמו או על שם צד ג' כלשהו.

5.3. מובהר בזאת, כי עקרון יסוד של הסכם זה הינו שכל העלויות ו/או ההוצאות ו/או המיסים ו/או התשלומים שיחולו בגין ביצוע הסכם זה וכל הקשור והכרוך בו ובמימושו (לרבות אלו החלים על פי דין על הדיירים) יחולו כולם ובמלואם על היזם, אשר מקבל אותם על עצמו לרבות על דרך ההמחאה, והיזם מתחייב לשלם את כולם במועדם ובהתאם להוראות הסכם זה וכל דין, ולמעט תשלומים החלים על הדיירים במפורש על פי הסכם זה.

6. תכנון ותביעה נגד דיירים סרבנים:

7																			
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3

י.ד. בראני התחדשות עירונית בע"מ

6.1. היום יציג בפני הנציגות בתוך 120 יום ממועד חתימתם¹ של 2/3 מבעלי הזכויות בבית המשותף שלהם צמוד 2/3 מהרכוש המשותף על הסכם זה וכל נספחיו, את תכנית הבקשה להיתר אשר תהא תואמת כמפורט בסעיף 6 זה את התכנית נספח ג' (הכוללת מעלית בחדר המדרגות הקיים) או נספח ג'-1 להסכם זה (הכוללת מעלית בפיר חיצוני).

6.2. אם בתוך הרוב הדרוש (2/3) כתגדרתו בסעיף 5(א) לחוק החינוך, יכללו 100% של דיירי עמודה D (כמפורט בתכנית ג' ו-1) בתכנית שיציג היום לדיירים לפי סעיף 6.1 תהא תואמת את התכנית נספח ב' להסכם זה. ככל שבתוך הרוב האמור לא ימנו כל בעלי הזכויות בעמודה D תהא התכנית תואמת את התכנית נספח ג'-1.

6.3. במקרה שבו תוגש תכנית נספח ג', הכוללת פגיעה בשטח הדירות הקיימות בעמודה D, כי אז מלוא השטח שנגרע מהדירה יתווסף במיקום אחר כמפורט בתכנית ג' ושטח שיפגע כתוצאה מההריסה ישוּפָץ כאמור במפרט הטכני.

6.4. ככל שתוגש תכנית לפי נספח ג'-1, דיירי עמודה C (כמפורט בתכנית ג' ו-1) יזכו לעדיפות בבחירת וקבלת מחסנים שיוצמדו לדירותיהם וזאת בתמורה לגריעה משטח התוספת לדירתם ביחס לדירות אחרות, בגין המעלית (ובינם לבין עצמם תיקבע העדיפות בהגרלה שתערך ע"י באת כותם). לחילופין לפי שיקול דעת היום, יקבלו דיירי עמודה C תוספת שטח חליפית לדירתם חלק השטח שנגרע בגין המעלית.

6.5. שינויים בין תכנית הבקשה להיתר לבין התכנית נספח ג' או ג'-1 לפי העניין לא יחשבו כהפרה של התחייבויות היום ובלבד שהשינויים הנם בשל דרישת הרשויות המוסמכות ושהסטיה לא תעלה על 5% (חמישה אחוז) ביחס לביצוע הרחבת כל אחת מהדירות הקיימות ו/או המחסנים ו/או המרפסות.

6.6. היה והרשויות המוסמכות ידרשו שינויים ביחס לתשריטים המצורפים להסכם זה כנספח ג' או ג'-1 לפי העניין (כעולה מסעיף 6.2), העולים על 5% יחולו ההוראות המפורטות להלן:

6.6.1. במקרה של סטיה במידות ההרחבות ביחס לאיזון מהדירות, של עד 10% מהמידות המצוינות בתשריט, לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם ו/או עילה לביטולו ובלבד שהדבר הובא לידיעת הבעלים, וכי אין בסטיה כאמור כדי לבטל כליל מרפסות ו/או ממ"דים ו/או את התקנת המעלית בבניין.

6.6.2. סטיה שתהא מעבר ל- 10% מהמידות ו/או תהווה שינוי מהותי במיקום ההרחבות לדירות, גם אם לא תהווה סטיה במידות, תקנה לאותו דייר הנפגע מסטיה כאמור את הזכות לבטל את ההסכם בהודעה בכתב ליזם. דייר שלא ינצל את זכותו כאמור תוך 14 יום מעת שהודע לו בכתב על השינוי יראו אותו כמי שמסכים לו ובמקרה כאמור לא תהיה לו כל טענה או תביעה כנגד היום למעט לפיצוי כאמור בסעיף 6.6.4 להלן.

6.6.3. בכל מקרה שתוגש בקשה להיתר לפי נספח ג' כי אז לגבי הדיירים בעמודה D שבניית המעלית גרעה שטחים מדירתם הסטיה האמורה בסעיף 6.6.2 לעיל לא תעלה על 7%.

¹ לענין זה ובכל מקום אחר בו נדרשת חתימת בעל זכויות, מדובר בחתימה מאומתת ע"י עו"ד של כל בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של אותה ת"ח / דירה באורח הנדרש לביצוע עסקה בלשכת רישום המקרקעין על גבי ההסכם וכל נספחיו ובמיוחד יפוי הכח. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובחר כי חתימה על יפוי כח תהייה רק בפני עו"ד שיאושר ע"י היום. חתימת קטין, חסוי וכיוצ"ב לא תחשב כחתימה אלא אם תאושר בערכאות כדון, מקום שרשומה הע"א נדרשת חתימת הבעלים הרשום ביחד עם חתימת המוטב לפי הע"א הכל על פי הכללים הנהוגים בלשכת רישום המקרקעין והמאפשרים רישום הע"א והעברת זכויות, מקום שבו החתימה תעשה על פי יפוי כוח לא ניתן יהיה לראות בה חתימה אלא אם יצורף העתק מתאים למקור של יפוי הכוח המתאים לדרישות החוק - נוטריוני או מאומת ע"י עוה"ד מיופה הכוח, הכל על פי דין.

?																				
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2

י.ד. ברוזני התחדשות עירונית בע"מ

6.7. בכפוף לאמור בהסכם זה, כל אחד מהבעלים מתחייב לחתום על תכנית הבקשה להיתר ועל שאר מסמכים הדרושים לשם קבלת היתר הבנייה והאישורים מאת מוסדות התכנון ו/או הרשויות המוסמכות וזאת תוך 30 ימים מהמועד בו מסר הזים לנציגות ולב"כ הבעלים את העתק תכנית הבקשה להיתר, בכפוף להוראות סעיף 6 זה על תתי סעיפיו.

6.9. במידה שהתכניות שיוגשו ע"י היום לא יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות והיום יידרש לערוך תיקונים ו/או שינויים החורגים מתכנית נספח ג' או ג-1 (לפי העניין) להסכם זה, מתחייב היום לעדכן את הנציגות ואת ב"כ הבעלים והמפקח בכל הנוגע לתכניות המתקנות אשר בכוונתו להגיש מחדש ולקבל את הסכמת נציגות הדיירים על התכניות החדשות ויחולו הוראות סעיפים 6.5 עד 6.8 לעיל בשינויים המחויבים. במקרה כאמור יוצגו התכניות החלופיות באופן בו יוצגו באופן ברור ההבדלים בין התכניות המצורפות להסכם זה, לתכניות המתקנות.

6.10.3.1. עריכת הגרלה ע"י באת כוחם אשר תוצאותיה יקבעו את הזכאות למחסן.

[illegible]

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ

6.10.3.2. יצירת מחסנים משותפים לכמה בעלי דירות תוך שכל אחד מהבעלים יהיה שותף ביחד עם אחר או אחרים בבעלות במחסן.

6.10.3.3. פתרון אחר המקובל על הדיירים אשר ניתן על פי דין לרושמו בלשכת רישום המקרקעין.

6.10.4. במקרה של העדר הודעה מצד הנציגות כאמור בסעיף 6.10.3 לעיל יקבל היוזם החלטה לפי שיקול דעתו הבלעדי לפי 6.10.3.1 או 6.10.3.2.

6.10.5. בכפוף להוראות סעיף 6.10.3, לבעלים זכות קדימה על פני היוזם או מי מטעמו לקבלת מחסנים בבניין אשר יחולקו ויוצמדו לדיירים על פי הגרלה שתערוך ב"כ הדיירים בנוכחות הנציגות בתוך 30 יום ממועד קבלת היתר בניה. לא תיערך הגרלה ו/או לא ימסרו ליוזם תוצאותיה בכתב, יקצה היוזם את המחסנים לפי שיקול דעתו הבלעדי. דהיינו – 20 המחסנים הראשונים שייבנו, יוקצו לבעלים, ובמקרה של בצוע העבודות לפי תכנית ג-1 תנתן זכות לבחירה ראשונה לבעלי דירות עמודה C, וככל שלא יהיו מחסנים למי מבעלי דירות עמודה C, מתחייב היוזם להרחיב את דירותיהם בשטח שאינו קטן משטח הגריעה מדירתם לצרכי המעלית. ככל שלא יעלה בידי היוזם לתת לאותם דיירים בעמודה C כולם או חלקם מחסן או להגדיל את דירתם אזי אותו דייר שלא יקבל מחסן או שטח נוסף לדירתו, יהיה זכאי לפיצוי בשווי השטח המבונה שנגרע מדירתו ביחס לדירות האחרות לפי הערכת שמאי מוסכם שיבחר ע"י ב"כ הצדדים ובהעדר הסכמה על פי פניית מי מהם ליו"ר לשכת השמאים בירושלים.

6.10.6. שיטתו המינימלית של כל מחסן יהא 4 מ"ר לפחות, ושטחם של מחסני היוזם לא יעלה על שטחם של מחסני הבעלים. (דהיינו, שטח המחסנים הכולל יחולק באופן שווה בין כלל המחסנים בבניין).

6.11. בכפוף לחתימת הרוב המינימאלי הדרוש על התכנית, הבקשות ושאר המסמכים הדרושים לשם קבלת היתרי הבנייה והאישורים מאת מוסדות התכנון ו/או הרשויות המוסמכות בכל הנוגע לחיזוק הבית המשותף, תוספות הבנייה לדירות הקיימות ובניית הדירות החדשות, מתחייב היוזם להגיש לעיריית ירושלים את הבקשה להיתר בניה תוך 21 ימים מיום החתימה על התכנית והשבתן לידי.

6.12. תוך 30 יום מעת שתתקבל החלטת ועדה המאשרת את בקשת היתר הבניה בתנאים תהפוך החלטת הוועדה המקומית המאשרת את הבקשה להיתר לחלוטה וככל שלא יהיה כל פגם בחתימות הרוב המינימאלי הדרוש יהיה היוזם חייב לממן עבור הדיירים את כל השירותים המנהליים ומשפטיים מכל מין וסוג שהוא ללא כל יוצא מן הכלל אשר יחיו נחוצים לצורך הגשת תובענה כנגד אותם דיירים שיסרבו לחתום על החוזה בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק מבנים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.

6.13. תביעה למפקח על הבתים המשותפים תוגש על פי כל דין ובהתמלא התנאים החוקיים להגשת תובענה כאמור, ולא יאוחר מ- 30 יום מהתמלא כל התנאים להגשת תביעה כאמור בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק מבנים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 והכל במימון של היוזם. הדיירים מאשרים ומסכימים כי התביעה תנוהל לפי שיקול דעתו המקצועי של ב"כ היוזם אשר ממונה על ידם בחתימתם על הסכם זה לנהל את התביעה בשםם כאמור. בכפוף למילוי כל התחייבויות היוזם כאמור הדיירים מתחייבים להגיש תביעה כאמור ולמען הסר ספק אישורם זה הוא חלק מהתחייבויותיהם לפי הסכם זה.

6.14. בכפוף לקיום התחייבויות היוזם המפורטות לעיל ולהלן בקשר להגשת תביעה כאמור, תביעה כאמור תוגש ע"י הדיירים החתומים על ההסכם בתוך 30 יום ממועד קבלת החלטת ועדה בתנאים. הצדדים מתחייבים לפעול ביעילות ובשקידה על מנת לקבל החלטה המאשרת את ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאת הסכם זה לפועל, חרף סירובו של מי מהדיירים.

?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4

ד.ד. ברוך המלך עירונית בע"מ

6.15. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים דלעיל, לרבות אגרות והוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל הוצאה נוספת בנדון. הדיירים, לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות כאמור והיזם, ישפה אותם בקשר להוצאות אלה, ככל שיוטלו עליהם.

6.16. להסרת ספק מובהר כי הוצאות שבהן יישא היזם בקשר עם הפעולות שינקוט כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד ו/או אנשי מקצוע נוספים, לא יוחזרו לידי אף אם התנאים המתלים לא יתקיימו וההסכם לא יצא לפועל. יחידי הבעלים שחתמו על הסכם זה מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ולסייע לו ככל שיידרש, לרבות על דרך של מתן עדות בעל פה ו/או בכתב ובלבד שלא יוטלו על יחידי הבעלים התחייבויות כספיות, לשם קבלת פסק דין נגד יחידי הבעלים הסרבנים כאמור לעיל. היזם יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הוצאות משפט שיפסקו כנגד הדיירים הסרבנים ומאת הדיירים הסרבנים בלבד.

6.17. האמור בסעיפים 6.13 - 6.16 יחול בשינויים המחויבים על כל חוק קיים או עתידי אשר יקים עילה לדיירים ו/או לזם כנגד דיירים סרבנים כולם או חלקם.

6.18. היזם מתחייב לקבל החלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר הבנייה בתנאים בתוך 24 חודשים ממועד פתיחת תיק הפרויקט במחלקת התכנון של העירייה. ככל שלא יעלה בידו לקבל החלטת ועדה כאמור בתוך 24 חודשים, יוארך המועד לקבלתה ב- 90 ימים נוספים, ובלבד שעלה בידי היזם להוכיח כי פעל ביעילות ובשקידה הראויה. אם לא תתקבל החלטת ועדה בתום 24 חודשים ממועד כאמור, וככל שלא תוארך התקופה לקבלתה על ידי הדיירים, יהיה כל אחד מהדיירים זכאי להודיע על ביטול חתימתו והסכמתו להסכם מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בתוקף חתימתם והסכמתם של דיירים אחרים. ב"כ הדיירים תהא רשאית לפעול למחיקת כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת היזם ו/או מי מטעמו על גבי ת"ח של כל דייר שיוודע לה כי הוא מבטל את ההסכם ו/או על חלקת הרכוש המשותף ו/או על היחידה הרישומית החדשה, וזאת לאחר מסירת התראה בכתב בת 14 יום לזם. בפרקי הזמן האמורים לעיל לא יובאו בחשבון פרקי זמן הנובעים מהתנגדויות, עררים והליכים משפטיים.

6.19. השטחים לפי הסכם זה קבועים וימדדו לפי האמור בצו המכר דירות (נוסח של מפרט).

7. העמדת הבית המשותף לרשות היזם:

הבעלים מתחייבים להעמיד את המקרקעין ואת הרכוש המשותף לרשותו של היזם לצורך ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעה על קבלת היתר בניה, אותה מתחייב היזם למסור לב"כ הבעלים בתוך 7 ימים ממועד הינתן היתר הבניה. הכל ובלבד שעד למועד זה המציא היזם את הביטחונות בהתאם לאמור בסעיף 17 להלן וכן מכתב אישור קיום ביטוחים ועותק של פוליסת הביטוח כאשר הם בתוקף כאמור בסעיף 16.2 להלן (להלן: "הביטחונות") וכן צילום מהיתר הבניה. היזם מתחייב להתחיל בעבודות תוך 21 ימים מהמועד בו יועמד הרכוש המשותף לרשותו. מוסכם כי היזם יהיה ברשות בבית משותף ולא תהא לו כל זכות חזקה ו/או קניינית אחרת עד לגמר שלב חיזוק הבית המשותף והרחבת דירות הבעלים למעט מכירת הדירות לצדדי ג' כמפורט בהסכם זה. למען הסר ספק, יובהר, כי החל ממועד חתימת הסכם זה היזם יהיה רשאי להיכנס לחלקה ולבניין לשם ביצוע בדיקות ככל שאלה יהיו דרושות לשם גיבוש התכניות וקבלת היתר הבניה.

8. בוטל.

9. העסקה

9.1. בתמורה למילוי כל התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה, מתחייב היזם לשפץ ולחזק את הבניין, לחדש את הרכוש המשותף ולהוסיף תוספות בניה לדירות הדיירים הכל כמפורט ומוסכם בתכניות ובמפרט המצורפים להסכם זה. כדלקמן (להלן: "התמורה"):

9.1.1. לבנות בכל אחת מכניסות הבניין פיר לפי תכנית ג' או ג-1, מעלית ולחתקין מעלית שתכלול יציאה בכל מפלסי הדירות;

ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3	ת"ח 2
ק"ק	ל"ל			פ"פ	א		ז.ז	ל"ל			פ"פ	ל.ל	א.א							

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ

9.1.4 לשפץ את לובי הבניין כאמור במפרט הטכני ובכפוף אליו.

9.1.6 לחדש את שביל הגישה לבניין, ולבצע עבודות גינון בהתאם למפרט כאמור במפרט הטכני ובכפוף אליו.

9.1.9 לשפץ את חדר המדרגות כאמור במפרט הטכני ובכפוף אליו.

10. ביצוע העבודות:

10.7 היזם יהיה רשאי, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי להעביר בכל חלק מהדירות ובמערכות ו/או התשתיות הקיימות, קווי תשתיות שונים, קבועים ו/או זמניים, ו/או כבלים ו/או צנרת ו/או מתקנים לסוגיהם והכול בכפוף לתקני הבטיחות, וכן לבצע עבודות התקנה ו/או חיבור ו/או החלפה ו/או תיקון בכל אלה, ובעלי הדירות מתחייבים שלא להפריע ו/או למנוע ביצוע של פעולות כאמור ובלבד שניתנה הודעה זמן סביר מראש לבעלים ובמקרה כאמור היזם יהא מחויב לתקן

[illegible]

י.ד. ברזאני החדשות עירונית בע"מ

כל נזק שיגרם על ידו ו/או מי מטעמו למערכות ו/או תשתיות ו/או לדירה באופן מידי וכן בתנאי כי קווי התשתיות יחופו.

10.8 היזם יהיה רשאי, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו להעביר בכל חלק מהרכוש המשותף, קווי תשתיות שונים, קבועים ו/או זמניים, ו/או כבלים ו/או צנרת ו/או מתקנים לסוגיהם והכול בכפוף לתקני הבטיחות, וכן לבצע עבודות התקנה ו/או חיבור ו/או החלפה ו/או תיקון בכל אלה, ובעלי הדירות מתחייבים שלא להפריע ו/או למנוע ביצוע של פעולות כאמור ובלבד שניתנה הודעה זמן סביר מראש לבעלים ובלבד שלא יהיה בקווי תשתיות כאמור כדי ליצור מטרד למי מהדיירים.

10.9 היזם מתחייב להחליף את הצינורות ו/או מערכות המים והאינסטלציה והחשמל הציבורי הקיימת בשטחים המשותפים בבנין בהתאם להנחיות היועצים וזאת אף אם הדבר לא פורט מפורשות במפרט הטכני. מבלי לגרוע באמור לעיל עוד מוסכם כי היזם יהא רשאי להעתיק את הצינורות ו/או המערכות הנ"ל או לשלבן במסגרת הבינוי. לעניין זה החלפה לרבות ביטול מערכות ישנות וחיבור למערכות חלופיות.

10.10 היזם אחראי שכל נזק שייגרם על ידו לאחת מדירות הבית המשותף לרבות, חשמל, טלפון, ביוב, גז וכיוצא בשל הקמת הפרויקט, יתוקן על חשבונו, בתוך זמן סביר ביחס לאופי הנזק שנגרם.

10.11 מוסכם כי הבעלים יעסיקו על חשבון היזם ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות, וכן למשך שלושת החודשים ממועד השלמת העבודות בדירות הדיירים הקיימים לצורך בדיקת ליקויי בנייה מפקח בניה מקצועי לצורך פיקוח עליון על העבודות ובלבד שיאושר על ידי היזם מתוך רשימה של 3 מפקחים שיבחרו על ידי הבעלים ובלבד שהמפקח יהא מקצועי בעל מומחיות וניסיון של לפחות 5 שנים. עובר לחתימת הסכם זה נבחר קובי אורון למפקח הבעלים.

10.12 מפקח הבניה יהא רשאי לבקר בבנין בכל זמן ובשעות עבודה מקובלות, המפקח יהיה רשאי לעיין בכל התכניות, יומני העבודה, ככל שינוהלו ע"י היזם ובלבד שהמפקח לא יגרום לעיכוב כלשהוא בעבודות.

10.13 היזם מתחייב לספק למפקח מטעם הבעלים, על פי דרישתו בכתב מידע ומסמכים הנחוצים לצורך ביצוע עבודתו, כמקובל וכנהוג בענף הבניה. מוסכם כי התכניות והמפרטים נספחי הסכם זה יועברו למפקח מטעם הבעלים, על מנת שיעצ' לבעלים בקשר עמם ולהתאמתם להוראות הסכם זה.

10.14 טרם תחילת ביצוע העבודות, ימסור היזם למפקח מטעם הבעלים לוח זמנים לביצוע שלבי בניית הפרויקט. סבר המפקח כי היזם מבצע את העבודה שלא לפי הוראות חוזה זה ו/או כי קיים חשש שלא יעמוד בלוח הזמנים שנמסר לו יפנה אליו מיד בכתב ויתרה בפניו על הפרה זו בכל מקרה העבודות לא יעוכבו. בכל מקרה של מחלוקת בין המפקח לבין היזם יפנו הצדדים למהנדס שיוסכם על דעת שני הצדדים כבורר יחיד לעניין זה. היזם ישא במימון ביניים של שכר המהנדס, ובמימון סופי ישא מי מהצדדים או שניהם, בהתאם להחלטת המהנדס עצמו.

10.15 אין במינוי המפקח כאמור, ו/או בביצוע העבודות בהתאם להנחיות המפקח, כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמוחלטת של היזם בביצוע העבודות.

10.16 המפקח קובי אורון נבחר ע"י הבעלים והוסכם כי שכרו ימומן ע"י היזם בהתאם להסכם ההתקשרות שנחתם מול המפקח ומצורף כנספח יט' להסכם זה. לא ישלם היזם את שכר טרחת המפקח, יהווה הדבר הפרה של הסכם זה. בכל מקרה שכרו של המפקח לא יעלה על האמור בנספח יט'.

10.17 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לשם ביצוע העבודות נשוא הסכם זה ו/או כל הכרוך בהן, יהיה היזם ו/או כל מי מטעמו רשאים, מבלי שהרשימה להלן תחשב כממצה:

10.17.1 להיכנס ולהשתמש בכל חלק של הבניין ו/או הקרקע ו/או סביבתם ו/או קירות הבניין החיצוניים ו/או ברכוש המשותף (קנים או עתידין) ו/או בשטחים משותפים אחרים בבניין,

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	ת

ג.ד. ברוזני התחדשות עירונית בע"מ

כל זאת תוך שאין הדבר מונע ו/או פוגע באפשרויות הגישה ו/או השימוש הסביר של הבעלים ו/או פוגע בחייהם התקינים בנסיבות האמורות בהסכם זה.

10.17.2 להקים עמודים לחיזוק הבית המשותף ו/או גג הבית המשותף, לרבות עמודים חיצוניים או כאלה החורגים מקו הבית המשותף, כל זאת בכפוף להנחיות של גורם מקצועי רלוונטי ובכפוף להיתר הבנייה.

10.17.3 להקים ולהציב פיגומים בחלק או כל הבית המשותף לשם ביצוע העבודות וכן להתקין מתקני הרמה.

10.17.4 לחסום ו/או לסגור באופן זמני פתחים ו/או אזורים לשם ביצוע העבודות יש לוודא כי לא יוותרו פתחים בדירות הבעלים בכל מקרה ואלה ייסגרו בסיום יום העבודה, באופן שיאפשר מגורים סבירים בדירה במהלך ביצוע העבודות.

10.17.5 להסיר כל מתקן הקיים על גג הבית המשותף לרבות אנטנות, צלחות לוויין, דודי שמש, ו/או קולטים ו/או מנועי מזגנים, ולתן לבעלים אלטרנטיבה ראויה למתקנים שהוסרו, למעט הקולטים, באופן שבמשך כל תקופת הבניה ועד להצבתם מחדש על גג החדש שיבנה הם יפעלו באופן שפעלו ביום תחילת עבודות היום - למעט בלאי סביר ו/או נזק שלא נגרם ע"י היום ו/או אינם באחריותו - כל זאת עד ליצירת גג משותף מעל לדירות החדשות שאז יועתקו כל המתקנים הנ"ל לרבות הקולטים למיקום חדש שייקבע על ידי האדריכל כשהם תקינים ופועלים כדבעי. על אף האמור לעיל מוסכם מפורשות כי במהלך ביצוע העבודות יהא רשאי היום להסיר את הקולטים ללא כל תנאי ו/או הגבלה וכי לא ניתן יהיה לחמם מים אלא באמצעות חשמל בלבד. במהלך התקופות בהן חימום מים יתאפשר באמצעות חשמל בלבד, יישא היום בעלות השימוש בחשמל בשיעור של 200 ₪ לחודש לדירה.

10.17.6 לבצע חפירות לשם ביסוס ו/או התקנת ו/או החלפת ו/או הטמנת ו/או העתקת צנרת ומתקנים מכל סוג ולרבות חשמל, מים, ביוב, גז, כבלים, תקשורת טלפון וכ"ו, וכן להתקין צנרת בתוך קירות הבניין הקיימים.

10.17.7 להזיז ו/או להעתיק צנרת ו/או תשתית.

10.17.8 לעשות שימוש בכל חלק ברכוש המשותף לשם העברת מטען, חומרים וציוד, העברת צינורות, תעלות, כבלים, חוטים וכ"ו ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע שימוש סביר בדירות ו/או גישה סבירה ובטוחה לבניין, לדירות הקיימות, לחדר המדרגות, לחדר האשפה וכיוצא ב.

10.17.9 לאחסן ציוד וחומרים הדרושים לשם ביצוע העבודות ו/או פסולת בניה במתקנים יעודיים שיציב לצורך כך, ובכפוף לכך שלא תונח כל פסולת בחדר המדרגות. היום ידאג לסילוק פסולת בנייה שתצטבר אחת לשבוע או קודם לכן על פי הצורך, תוך הקפדה שכל פסולת שתיצבר לא תגרום מפגע בטיחות.

10.17.10 לצורך בניית המעלית יהיה רשאי היום לפרוץ בחדר המדרגות גישה למעלית ולעשות כל מעשה ו/או פעולה הנחוצה והדרושה להקמת והפעלת המעלית.

10.17.11 היום יהא רשאי להעתיק את התשתיות הנמצאות בקומה המפולשת ו/או במקלט ו/או במחסן הנמצאים בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף או לשלבן במסגרת הבינוי.

10.17.12 מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה היום יהא רשאי להעתיק על חשבונו את התשתיות הנמצאות במקלט ו/או במחסן הנמצאים בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף או לשלבן במסגרת הבינוי המוצע, על חשבונו.

7																			
1																			
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3

ד. בראגי התחדשות עירונית בע"מ

10.18 העבודות אינן כוללות עבודות שיפוץ בחלקי הדירות הקיימים, למעט ככל ששיפוץ כאמור מתחייב מביצוע ההרחבות בדירה, על פי המפרטים. בכל מקרה שבו ביצוע העבודות בדירות הבעלים יהא כרוך בשינויים פנימיים בדירה כגון: פרוק רצפות, ארונות, מחיצות הזזות מתקנים וכדומה, מתחייב היזם לבצע את העבודות על חשבונו, ולהתקין חלף האביזרים המוחלפים אביזרים חדשים על פי אביזרי מפרט דירות היזם בשינויים המחויבים.

10.19 בסמוך לאחר חתימת הסכם זה על ידי 2/3 מבעלי הזכויות שלזכויותיהם צמודים 2/3 חלקים ברכוש המשותף, יהא היזם רשאי להתקין על חשבונו שלטים בגודל סביר, בתחומי המקרקעין, המפרסמים את הפרויקט נשוא הסכם זה והמציעים את הדירות החדשות למכירה. היזם יתאם עם הנציגות את מקום התקנת השלט. תנאי להתקנת שלט כאמור הינו כי היזם ירכוש פוליסת ביטוח, ויעביר לידי ב"כ הבעלים אישור ביטוח במסגרתו יבטח היזם על חשבונו ואחריותו כל נזק מכל מין וסוג שהוא העלול להיגרם בקשר עם השלט, לרבות במקרה של השתחררותו ממקומו, או נזק שארע בו, ואשר יגרם לנזק לכל אדם ורכוש. באישור ביטוח כאמור, ירשמו הבעלים כמוטבים, וכן כבעלי אחריות צולבת. היזם יישא בכל עלות מכל מין וסוג שהוא הכרוכה בשלט, לרבות אגרות לצרכי התקנתו.

10.20 הגג החדש שייווצר מעל לקומה העליונה ביותר שיבנה היזם (אף אם לא תהייה זו קומה מלאה) יהיה שייך לכלל בעלי הדירות בבניין (נוכחיים ועתידיים) לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף כפי שיהיה לאחר השלמת תיקון צו רישום הבית המשותף לפי הוראות הסכם זה.

בכפוף למילוי כלל התחייבויותיו על פי הסכם זה, מלוא זכויות הבניה שיש בהן לאפשר בניית תוספת של עד 2.5 קומות לבניין ולא יותר מ- 10 דירות, יקנו ליזם והיזם יהיה רשאי לנצלן בבית אחת לרבות בניית מרפסות זיזיות. זכויות בניה אחרות אשר אינן נובעות מתמ"א 38 וימתכנית המרפסות חלק מתכנית מי 62, שייכות לדיירים.

10.21 היזם יהיה רשאי לבנות על הגג את הדירות החדשות כהגדרתן לעיל, ובתנאי שהגג העליון החדש שייווצר יהווה רכוש משותף ויהיה בשטח מספיק לשם התקנת כל המתקנים הקיימים על הגג עובר לחתימת הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי היזם יהא רשאי להתקין על הגג מתקנים ואו מתקנים משותפים אשר ישמשו את דירות היזם והבעלים.

10.22 היזם יהא רשאי להחליף את המתקנים המשותפים הקיימים עובר חתימת הסכם זה במתקנים אחרים דומים.

10.23 הבעלים יאפשרו ליזם והיזם מתחייב לבצע בשלב ראשון את: (1) העבודות הקשורות לחיזוק הבניין והשלמת שלד הבניין לרבות דירות היזם (2) הרחבת הדירות הקיימות לפי התכניות ו- (3) השלמת דירות היזם, לפי הסדר הכרונולוגי האמור לעיל.

11. מועדי ביצוע הפרויקט:

11.1 היזם מתחייב להתחיל את ביצוע העבודה בתוך 60 יום ממועד קבלת היתר הבנייה ובכפוף לכך שהומצאו לב"כ הדיירים כל הביטחונות על פי הסכם זה, לרבות ערבויות הביצוע והמסים, אישורי ופוליסות הביטוח ועותק מהיתר הבניה, ובלבד שהדיירים יעמידו לרשותו את הרכוש המשותף בבניין עליו אמורות להתבצע העבודות כאשר הוא במצבו as-is כשהוא פנוי מכל אדם.

לצורך כך מתחייב היזם למסור הודעה לב"כ הבעלים 7 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה על דבר הינתן ההיתר, ולמסור לידיה את הביטחונות האמורים לעיל 21 ימים טרם תחילת ביצוע העבודות, וכתנאי לתחילתן.

11.2 היזם מתחייב לסיים את ביצוע עבודות הדיירים עד ולא יאוחר מתום 24 (עשרים וארבעה חודשים) חודשים מיום תחילת העבודה (להלן: "המועד הקובע"), הכל בכפוף להוראות הסכם זה. מוסכם כי

?	K.C.	P-7																	
ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3

ד.ד. בחאני התחדשות עירונית בע"מ

לצורך השלמת דירות היוזם וקבלת טופס 4 יעמדו לזכות היוזם 3 חודשים נוספים, וזאת בכפוף לכך שהעבודות עצמן הושלמו (להלן: "מועד ההשלמה").

11.3. היוזם מתחייב לבצע את עבודות הפרויקט ברציפות החל מיום תחילת העבודה, בכל ימי העבודה המקובלים בישראל להוציא חגי ישראל ו/או שבתות ברציפות ותוך שימוש בכוח אדם בכמות סבירה.

11.4. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים ביוזם או שאין ליוזם שליטה עליהם, או אם כתוצאה מכך עליון, הכולל, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מלחמה, פעולות איבה, שביתות כלליות, מחסור ארצי בחומרי בניה, צווים ממשלתיים או עירוניים וכיו"ב שלא ניתנו בגין היוזם ו/או בקשר עם ביצוע העבודות על ידו, ימי גשם רבים מהמקובל, מעשי זדון, הוראות דין, עיכוב במתן אישורים על ידי הרשויות, שיש להם השלכה ישירה והם מונעים את ביצוע העבודות על ידי היוזם ו/או בגינם תחול הפרעה בבניה או יחול עיכוב בהשלמת העבודות, יידחה מועד השלמת העבודות בתקופת זמן המניעה המתחייבת בתוספת זמן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל.

11.5. מוסכם כי, שעות העבודה של העבודה יהיו בימים א'-ה' בין השעות 07:00 – 17:00 וביום ו' וערבי חג בין השעות 07:00 – 13:30. על אף האמור מוסכם כי יהיו מועדים בהם שעת תחילת העבודה תוקדם ו/או תאוחר יותר (בין היתר בשל צרכי הבניה והבאת חומרים).

11.6. איחור שאינו עולה על 60 ימים בגמר הבניה (להלן: "תקופת הגרייס") מכל סיבה שהיא, לא יחשב כהפרת ההסכם מצד היוזם והבעלים לא יהא זכאי לקבלת פיצוי בגין כך.

11.7. למרות האמור לעיל הפרה של ההסכם ע"י מי מיחידה הדיירים אשר יהיה בה כדי לעכב את ביצוע חיובי היוזם שלא כלפי אותו דייר בלבד, תצדיק איחור במילוי התחייבויות היוזם כלפי הדיירים כולם כנובע באורח סביר מאותה הפרה.

11.8. דייר שיגרום בניגוד להסכם זה לעיכוב בביצוע העבודות יהיה חייב לשלם ליוזם ו/או לדיירים האחרים פיצוי מוסכם בשיעור השווה לפיצוי המוסכם אותו על הקבלן לשלם לפי חוק המכר (דירות) עבור דירות היוזם (בין אם נמכרו ובין אם לאו), בין אם נגרם איחור בפועל ובין אם לאו בבניית או מסירת דירות היוזם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקבלן לתבוע מאותו דייר את מלוא נזקיו. הוראת סעיף זה, תבוצע רק לאחר שהדייר שגרם לעיכוב כאמור, יקבל התראה והדייר לא תיקן את ההפרה בתוך 3 ימים ממועד ההתראה.

11.9. דחיית המועד הקובע בנסיבות האמורות בסעיפים 11.4, 11.6 ו- 11.7 הנ"ל, לא תהווה הפרה של התחייבויות היוזם על פי הסכם זה ולא תזכה את הדיירים בכל סעד כלפי היוזם, ולא תיתן בידיהם את הזכות להשתחרר מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה, ובלבד שהיוזם יפעל באופן סביר להפסקת העיכוב, לרבות נקיטה בהליכים משפטיים נגד הדייר המפר. עוד מובהר כי תקופת האיחור המפורטות לעיל הינן מצטברות, למעט אם חלו בו זמנית, וכן לתקופה בת 60 יום כאמור בסעיף 11.6 לעיל.

11.10. היה והמועד הקובע ידחה מעבר לתקופת הגרייס ומעבר לארכה בנסיבות של כוח עליון או בנסיבות האמורות בסעיף 11.7, והיוזם סיים את כל העבודות בדירות הבעלים לרבות עבודות החיזוק אך לא סיים את בניית הדירות החדשות, אזי ישלם היוזם לכל אחד מיחידה הבעלים פיצוי מוסכם וסופי כדלקמן:

11.10.1. פיצוי בסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) עבור כל תת חלקה (או חלק יחסי ממנו, לפי העניין) החל מתחילת הארכות הנ"ל ולמשך תקופה של 6 (שישה) חודשים.

11.10.2. החל מתום 6 (שישה חודשים) כאמור, ישלם היוזם פיצוי בסך של 4,000 ₪ (ארבעת אלפים) לכל חודש עבור כל תת חלקה בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו.

ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3	ת"ח 2

11.11. היה והמועד הקובע יידחה מעבר לתקופת הגרייס ומעבר לארכה בנסיבות של כח עליון, והיזם לא השלים את כלל העבודות בכל דירות הבעלים, ישלם היזם פיצוי עבור כל תת חלקה שהעבודות בה לא הושלמו פיצוי כמפורט מטה:

11.11.1. עבור ששת חודשי האיחור הראשונים סך של 6,000 ₪ (ששת אלפים שקלים חדשים) לכל חודש (או חלק יחסי ממנו, לפי העניין), וזאת החל מתחילת הארכות הנ"ל (להלן: "הפיצוי המוסכם עקב איחור במסירה") ועד להשלמת העבודות בדירתו שאז יחולו הוראות סעיף 11.10.

11.11.2. עבור ששה חודשי איחור נוספים סך של 8,000 (שמונת אלפים) ₪ ועד להשלמת העבודות בדירתו שאז יחולו הוראות סעיף 11.10.

11.11.3. עבור שני חודשי איחור נוספים סך של 10,000 (עשרת אלפים) ₪ ועד להשלמת העבודות בדירתו שאז יחולו הוראות סעיף 11.10.

11.11.4. עבור כל שני חודשי איחור נוספים יעלה הפיצוי המוסכם ב- 2,000 ₪ לחודש.

11.12. היה ומועד סיום העבודות ידחה לתקופה שמעל 6 חודשים כאמור (וסה"כ: איחור כולל של למעלה מ- 12 חודשים בהשלמת העבודות), ולאחר כל מועדי ההארכה המוקנים ליזם - יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את הבעלים בכל הסעדים העומדים לרשותם על פי הדין, וזאת בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב ליזם בת 14 יום, ומבלי לגרוע מסעד הפיצוי כמפורט להלן.

12. אחריות היזם לטיב העבודה:

12.1. היזם לא יהיה אחראי לתיקון ליקויים ו/או נזקים בתוך דירות הבעלים, אלא אם הליקויים ו/או הנזקים נבעו באופן ישיר או עקיף מעבודות שבוצעו על ידי היזם או מי מטעמו.

12.2. היזם רשאי להסב ו/או להמחות לבעלי הדירות את תעודות האחריות של ספקי מתקנים ומערכות, ככל שיהיו כאלה, שלגביהם מקובל ליתן תעודות אחריות, כגון מעליות, דודי חשמל, ו/או שמש, משאבות מים לסוגיהן, דלתות כניסה וכיו"ב, ובמקרים כאלה יהיו חייבים בעלי הדירות לפנות לספקים הנ"ל במקרה של פגם ו/או אי התאמה ו/או תקלה ואולם אין בהסבה ו/או המחאה כאמור כדי לפטור את היזם מכל אחריות כלפי הדייר בקשר לפגמים ולביצוע התיקונים במתקנים ו/או במערכות הנ"ל.

12.3. עם סיום העבודות תבוצע בדיקה וייערך פרוטוקול שיחתם על ידי היזם והנציגות בדבר מצב הפרויקט במועד זה. כל אי התאמה, במידה שתהיה, בין ההסכם לבין מצב הפרויקט תצוין בפרוטוקול זה (להלן: "הפרוטוקול הראשון"). חתימת הנציגות והמפקח על הפרוטוקול הראשון תהווה אישור כי בדקו את טיב העבודות וכי למעט המצוין מפורשות אין כל פגם גלוי ו/או ליקוי גלוי ו/או אי התאמה שניתן לגלותם בבדיקה שאינה באמצעות מומחה.

12.4. היזם יהיה חייב לתקן את כל הליקויים שירשמו בפרוטוקול הראשון תוך 45 ימים. ליקויים דחופים יתוקנו בפרק זמן מתאים.

12.5. בעלי הדירות מתחייבים לאפשר ליזם לבצע את התיקונים האמורים, תוך תיאום מראש והיזם יתקן את הליקויים. סרבו הדיירים או מי מהם לפי הענין לביצוע התיקונים יהיה היזם פטור מביצוע כל אותם תיקונים אשר לצורך ביצועם נדרש שיתוף פעולה של הדיירים, ואותם דיירים לא אפשרו ביצוע התיקונים הנדרשים אף לאחר שתואם עמם מועד נוסף לביצוע התיקונים.

12.6. עם השלמת ביצוע העבודות ימציא היזם לבעלים את המסמכים ו/או האישורים הבאים:

ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3	ת"ח 2

ד.ד. ברזאני המנהל עירונית בע"מ

12.6.3 תעודת אחריות מאת חברת המעליות.

13. אחריות היזם לנזקים

ד. בראשי וקטנות עירונית בע"מ

כאמור, ולשתף פעולה עם היום בכל הליכי ההתגוננות, לרבות הליכי ערעור, או בורות או גישור. במקרה של הליכים משפטיים כנגד הבעלים בגין העבודות שיבוצעו מטעם היום בבניין, היום ייטול על עצמו את הטיפול בהליכים משפטיים אלו על חשבונו.

13.9 היום מתחייב לפצות את הבעלים ו/או לשפותם בגין כל נזק שייגרם כאמור לעיל וכן בגין כל הפסד אחר שייגרם להם, כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגדו ו/או פסק דין ו/או החלטה שייפסקו נגדו בגין מעשה או מחדל רשלני כאמור, והכל כפי שיקבע בפסי"ד חלוט ובלבד שניתנה ליום הזכות להתגונן כראוי בפני כל תביעה שכזו. מבלי לגרוע מהאמור, היום יממן את עלויות הייצוג המשפטי בכל הליך שיינקט כנגד בעלי הדירות כמפורט בסעיף זה לעיל ולהלן.

13.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היום ישא באחריות, ויתקן על חשבונו או ישפה את הבעלים, לפי העניין, בגין נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן ו/או קלקול אשר ייגרמו לבעלים ו/או לגופם ו/או לרכושם ו/או לבנין ו/או לסביבתו, בין בדירות הבעלים ו/או ברכוש המשותף, לרבות נזקים למערכות ציבוריות כגון בזק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ד אשר נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של היום ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו במהלך ועקב ביצוע העבודות.

13.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא על היום לפצות ולשפות את הבעלים בגין חיוב (לרבות קנסות ו/או תשלומי חובה אחרים שהדין מתיר לשפות בעבורם), נזק, הפסד או אובדן, שיגרמו לבעלים בגין הנזקים האמורים לעיל בקשר עם ביצוע העבודות ו/או בקשר להפרת איזו מהתחייבויות היום על פי חוזה זה. בנוסבות בהן עקב נקיטת הליכים משפטיים כנגד הבעלים יוטלו עיקולים זמניים על נכסיהם, מתחייב היום להסיר אותם עיקולים תוך 7 ימים, ככל שמדובר בעיקולים על חשבונות בנק לרבות בדרך של הפקדת ערבויות מתאימות אחרות, ו- 30 ימים במקרה של עיקול ברישום.

14. אחריות היום לטיב

14.1 היום יהיה אחראי לתקן על חשבונו ואחריותו כל פגם ו/או אי התאמה שיתגלו בעבודות שבוצעו על ידו בבניין (למעט אם נגרמו כתוצאה משימוש שאינו סביר ו/או בשל מעשה/מחדל שאינו באחריות היום) לעניין זה קובעים הצדדים את תקופת האחריות ל- 12 חודשים מיום השלמת כל העבודות לבעלים.

14.2 במקרה שתחול על היום חובת תיקון, יבצע היום את התיקון בתוך זמן סביר ביחס למהות הליקוי, לאחר הודעה בכתב מאת הבעלים ו/או הנציגות בכתב על קיומו. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היום לצורך ביצוע התיקונים. מוסכם, כי עובר לתחילת ביצוע העבודות יצולמו כל דירות הבעלים לצורך תיעוד מצב קיים במקרה של נזק שיגרם עקב העבודות. ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות היום לפי סעיף זה לעיל יחולו על היום וישולמו על ידו.

14.3 על אף האמור לעיל, האחריות למעלית תחול על חברת המעליות שתיבחר על ידי היום, שתיתן אחריות למשך שנה אחת לפחות.

14.4 מוסכם בין הצדדים, כי נזקים המצריכים תיקון דחוף יתוקנו על אתר. נזקים וליקויים אשר אינם מצריכים תיקון דחוף (כגון סדקים אם וככל שיתהוו, קילוף טיח/ צבע נקודתי וכדו') יתוקנו ככל הניתן במרוכז. ידוע לבעלים, כי בחיבור בין הבניין הקיים לתוספות הבנייה בבניין צפויים סדקים קלים כתוצאה מהעמסת יסודות חדשים לחיזוק הבניין מפני רעידת אדמה שיתוקנו בסוף שנת הבדק.

14.5 לא תיקן היום את הפגמים, כולם או מקצתם, שעליו לתקן עפ"י הסכם זה, במועדים שנקבעו על פי הסכם זה ובמקרה של ליקויים שאינם דחופים, גם לא בתוך 30 יום ממועד קבלת התראה בדואר רשום ובכתב בצרף דו"ח מהמפקח, יהיו הבעלים רשאים, אך לא חייבים לתקנם בעצמם ו/או על ידי אחרים וכל ההוצאות הסבירות שתיגרמנה בקשר לתיקונים כאמור תחולנה על היום ותשולמנה על ידו לבעלים בכפוף להצגת חשבונית מס כדין.

15. אחריות וביטוח

ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3	ת"ח 2

ד. ברזאני והנדסות עירונית בע"מ

15.1 החל ממועד תחילת ביצוע העבודות יהא הזים אחראי על פי דין לכל נזק שהוא, בין ישיר ובין עקיף, נזק גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר, שיגרם לדיירים ו/או לכל צד ג' ו/או לרכוש, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של הזים או מי מטעמו תוך כדי ו/או עקב ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן, שנעשו על ידי הזים ו/או מי מטעמו.

15.2 להסרת ספק, יחיד הבעלים לא ישאו באחריות כלשהי לנזקי רכוש ו/או גוף שייגרמו לזים ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או לקבלני המשנה שיועסקו על ידו ו/או על ידם לצד ג' כלשהו במהלך ביצוע העבודות ו/או במקרקעין ו/או באתר הבניה ו/או בסמוך לו, אלא אם נגרמו על ידו בודון.

15.3 הזים יהיה אחראי שבכל זמן ביצוע העבודות יקוימו באתר הבניה, בחלקה ובסביבותיה, סדרי בטיחות נאותים למניעת נזק כלשהו לעבודות, לעובדים, לצד ג', לגוף, לצידו ו/או לרכוש, לרבות גידור מקומות מסוכנים, שילוט אזהרה ותאורה נאותים וכיו"ב. מובהר ומודגש כי הזים יהיה אחראי לכך שאמצעי זהירות אלו ינקטו גם על ידי קבלני המשנה שיועסקו על ידו, ככל שיועסקו.

15.4 הזים מתחייב לקיים הוראות כל דין לרבות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ופקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 והתקנות שהותקנו על פיהם החלים על ביצוע העבודות והזים משחרר בזאת את הבעלים מכל תביעה שתוגש נגדו בגין כל הפרת הוראה כזו שנעשתה ע"י הזים ו/או ע"י הקבלן המבצע ו/או מי מעובדיו, ללא שבוצע מעשה או מחדל בודון ו/או ברשלנות על ידי הבעלים. היה ותוגש נגד הבעלים ו/או מי מטעמם תביעה עקב הפרה כלשהי של החוקים ו/או התקנות הנזכרים בסעיף זה לעיל, מתחייבים הבעלים ו/או מי מהם להודיע לזים מיידית על כל תביעה כאמור, לאפשר לזים להתגונן כנגד התביעה כאמור, ולשתף פעולה עם הזים בכל הליכי ההתגוננות, לרבות הליכי ערעור, או בוררות או גישור. במקרה של הליכים משפטיים כנגד הבעלים בגין העבודות שיבוצעו מטעם הזים בבנין, הזים ייטול על עצמו את הטיפול בהליכים משפטיים אלו ותוצאותיהם, על חשבון.

15.5 הזים מתחייב לפצות את הבעלים ו/או לשפוטם בגין כל נזק שיגרם כאמור לעיל וכן בגין כל הפסד אחר שייגרם להם, כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדו ו/או פסק דין ו/או החלטה שייפסקו נגדו בגין מעשה או מחדל רשלני כאמור, והכל כפי שיקבע בפסי"ד חלוט ובלבד שניתנה לזים הזכות להתגונן כראוי בפני כל תביעה שכזו. מבלי לגרוע מהאמור, הזים יממן את עלויות הייצוג המשפטי בכל הליך שיינקט כנגד בעלי הדירות כמפורט בסעיף זה לעיל ולהלן.

15.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזים ישא באחריות, ויתקן על חשבון או ישפה את הבעלים, לפי העניין, בגין נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן ו/או קלקול אשר ייגרמו לבעלים ו/או לרכושם ו/או לבנין ו/או לסביבתו, בין בדירות הבעלים ו/או ברכוש המשותף, לרבות נזקים למערכות ציבוריות כגון בוק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכי' אשר נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של הזים ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו במהלך ועקב ביצוע העבודות.

15.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא על הזים לפצות ולשפוט את הבעלים בגין חיוב (לרבות קנסות ו/או תשלומי חובה אחרים שהדין מתיר לשפוט בעבורם), נזק, הפסד או אובדן, שיגרמו לבעלים בגין הנזקים האמורים לעיל בקשר עם ביצוע העבודות ו/או בקשר להפרת איזו מהתחייבויות הזים על פי חוזה זה.

15.8 לפני תחילת ביצוע העבודות וכתנאי לביצוע, ירכוש הקבלן מחברת ביטוח מוכרת וידועה בישראל, פוליסת ביטוח בנוסח כפי שיאושר על ידי יועץ הביטוח מטעם הבעלים, ששירותיו יישכרו בהתאם להוראות סעיף 15.4 להלן. פוליסת הביטוח כאמור תהיה תקפה למשך כל תקופת העבודות ובה יכללו:

15.8.1. אחריות כלפי צד ג': אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שייגרמו במשך תקופת הסכם זה בגין העבודות. שם המבוטח יורחב לכלול את הבעלים, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", על פיו יראו את הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחיד המבוטח.

15.8.2. האחריות כלפי צד ג' תכלול גם ביטוח למבנה כולו ואחריות למצב של נזק לבנין בעת וביצוע עבודות הבניה ו/או בניה לקניה.

7	6	5	4	3	2	1	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4

15.8.3. ביטוח נזק לרכוש צד ג' כתוצאה משימוש בכלי רכב, ציוד הנדסי וכל כלי נע או מומנע אחר לרבות : מנופים, מלגזות וכל כלי אחר המוגדר ככלי רכב מנועי ו/או ציוד מכני הנדסי או אחר, המובאים לאתר על ידי היזם ו/או מי מטעמו.

15.8.4. ביטוח "אחריות מקצועית" המבטח את חבותו של היזם ו/או מי מטעמו בשל הפרת חובה מקצועית שמקורה במעשה, רשלנות, טעות או השמטה בגבולות אחריות שלא יפחתו מהמקובל, למקרה ולתקופת הביטוח. היזם מתחייב כי תוקף הביטוח יהיה בתוקפו במשך כל תקופת הביצוע וכן ייכלל בפוליסה סעיף המאריך את תקופת ה"גילוי" לתקופה נוספת שלא תפחת מ- 12 חודשים נוספים.

15.8.5. אחריות מעבידים : חבות כלפי עובדים בגין פגיעה גופנית הנגרמת תוך כדי ועקב ביצוע העבודות. הביטוח יורחב לשפות את הבעלים היה וייחשבו למעבידים של עובדי היזם.

15.9 ידוע ליזם כי עריכת הביטוחים כאמור מהווה תנאי בסיסי ויסודי בהסכם זה וכי ביצוע העבודות ללא עריכת ביטוחים מהווה הפרה יסודית של ההסכם אשר תקנה לבעלים זכות לבטל את ההסכם לאחר התראה בכתב של 30 ימים מראש לפחות, אם במהלך תקופה זו לא נערכו הביטוחים כאמור.

15.10 מובהר כי ביטוחי היזם יכללו סעיף המבטח את כל הדרוש ביטוח במקרה של קריסת הבניין כתוצאה מביצוע העבודות, לרבות אספקת דיור חליפי הולם לכל בעל דירה עד להקמת הבניין מחדש באופן המאפשר בו מגורים תקינים.

15.11 הפוליסות יורחבו לכסות את הבעלים בגין חבותו החוקית, עקב מעשה או מחדל, של היזם והבעלים יכללו בהן כמוטבים.

15.12 הביטוחים יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי הבעלים וכן הוראה על פיה הם לא יבוטלו ולא יפוגו, אלא אם תשלח לבי"כ הבעלים (כהגדרתו לעיל) הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.

15.13 21 ימים לפני תחילת העבודות היזם יציג לבי"כ הבעלים אישור בדבר קיום הביטוחים אשר היזם התחייב לערוך, בין בעצמו ובין על-ידי מי מטעמו כאמור לעיל, ולדאוג לקיום פוליסות הביטוח בתוקף מלא במשך כל תקופת העבודות ולשלם את הפרמיות במלואן ובמועדן. לא עשה היזם את הביטוחים לפי הוראות סעיף זה או לא שילם הפרמיות או חלק מהן יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. הוצאת פוליסות הביטוח, והצגת אישור בדבר קיומן בפני הדיירים ו/או בי"כ הדיירים על פי דרישתם, הינן תנאי מוקדם והכרחי למסירת החזקה לחברה ולתחילת העבודות.

15.14 היזם יממן לדיירים את עבודתו של יועץ ביטוח שייבחר על ידי נציגות הדיירים עד לסך של 12,500 (שנים עשר אלף וחמש מאות) ₪ אשר יאשר את כי תנאי הפוליסה מספקים ומלאים בהתאם להיקף הפרויקט ועד להשלמת ביצועו. היועץ יאשר במיוחד כי הפוליסה מכסה במלואה כל מצב בו חס וחלילה יגרם היזם ו/או מי מטעמו נזק בזדון ו/או ברשלנות לדירות ו/או לבניין הקיימים, כך שבמקרה כאמור חברת הביטוח תממן במלואו את הקמת ו/או שיפוץ ו/או תיקון ו/או השבת מצב הבניין והדירות הקיימות לקדמותו ללא כל הוצאה מכל מין וסוג שהוא מטעם הדיירים. לא בחרה הנציגות יועץ ביטוח תוך 7 ימים מעת שנדרשה לעשות כן, תעשה זאת בי"כ הדיירים. לא עשתה זאת בי"כ הדיירים בתוך שבעה ימים ייבחר יועץ הביטוח ע"י היזם.

15.15 ככל ולא תושג הסכמה בין יועץ הביטוח ובין היזם לגבי פוליסת הביטוח, תוכרע המחלוקת על פי מנגנון בוררות כמפורט בסעיף 27 להלן אלא שהצדדים מבקשים מראש כי במקרה כאמור ימנה הבורר מטעמו מומחה בתחום הביטוח אשר יגיש לו חוות דעת מומחה (בדומה למומחה בית משפט).

16. מימון פיננסי:

ר	ת"ח	2	ת"ח	3	ת"ח	4	ת"ח	5	ת"ח	6	ת"ח	7	ת"ח	8	ת"ח	9	ת"ח	10	ת"ח	11	ת"ח	12	ת"ח	13	ת"ח	14	ת"ח	15	ת"ח	16	ת"ח	17	ת"ח	18	ת"ח	19	ת"ח	20	ת"ח	21	ת"ח	22	ת"ח		

י. ד. כרזאני המחדשות עיתנית בע"מ

16.1. היוזם מתחייב לביצוע העבודות לפי הסכם זה ו/או כל חלק מהפרויקט באמצעות מימון וליווי שיקבל מבנק ישראלי מוכר ו/או חברת ביטוח שאושרה ליתן הלוואות כאמור על ידי בנק ישראל. במקרה כאמור, מתחייבים הדיירים לחתום על כל מסמך סביר ומקובל, ובלבד שלא יהיה במסמכי הליווי הבנקאי כדי להטיל חביות כספיות מכל מין וסוג שהוא ו/או כדי לגרוע מזכויות הבעלים כלפי היוזם על פי הסכם זה על נספחיו ו/או כדי לחייב את הבעלים כערבים לכל אמצעי מימון ו/או אשראי שיבחר היוזם ליטול מן הבנק, האמור הינו בכפוף ומבלי לגרוע בהוראות סעיף 16.6 להלן על כלל סעיפיו הקטנים. כן מתחייבים הדיירים לאפשר ליוזם לרשום לטובת הגורם המממן הערת אזהרה ו/או משכנתא, על "היחידה הרישומית החדשה" בלבד, וזאת בתנאים כפי שיקבע על ידי הבנק ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה. מובהר כי במסגרת הסכם הליווי הבנקאי כאמור גובה הערבות לדיירים יקבע על ידי הבנק ולא יפחת מגובה הערבות הקבוע בסעיף 17.2 להלן.

16.2. מוסכם כי לאחר המצאת הערבויות הנזכרות בסעיף 17.2 ופוליסת הביטוח הנזכרת בסעיף 15 להלן וחרף כל הוראה אחרת בהסכם זה, לא תהיה כל הגבלה בקצב מכירת הדירות החדשות, בכפוף לכך שיינתנו לרוכשי דירות היוזם ערבויות בנקאיות בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות), ולא תרשם לטובתם הערת אזהרה במקרקעין אלא על היחידה הרישומית בלבד, ואף זאת רק לאחר מסירת הדירות לבעלים.

16.3. הליווי יבוצע במסגרת חשבון ייחודי סגור של הפרויקט. הפרטים של החסדר עם הגורם המממן, אשר אינם קבועים דלעיל ולהלן יקבעו לפי עקרונות משפטיים ופיננסיים מקובלים ובכפוף לכך שהסכם הליווי לא יפגע בזכויות הבעלים לפי הסכם זה, בעלי הדירות מתחייבים לחתום על המסמכים סבירים ומקובלים שיידרשו מהם לצורך זה ע"י הבנק המלווה לרבות, אך לא רק, כל ייפוי כוח לטובת הבנק המלווה ו/או כל הערת אזהרה לטובת הבנק ו/או מסמכי שיעבוד הזכויות על פי הסכם זה ברשם המשכונות לטובת הבנק המלווה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתא ו/או הערת אזהרה, ו/או אישור קבלת יהודעה לערבי כולם על היחידה הרישומית החדשה בלבד, במועד בו יתבקש הרישום. ב"כ היוזם יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לשם קיום הוראות סעיף זה, ובלבד שיוודיע לב"כ הדיירים על כוונתו לעשות כן 7 יום מראש ובכתב והמסמכים אושרו על ידי ב"כ הדיירים. ככל ולא תושג הסכמה לגבי מסמכי הליווי הבנקאי תוכרע המחלוקת על פי מנגנון בוררות.

16.4. מבוטל.

16.5. מובהר כי הבנק כהגדרתו לעיל יכול ויהיה אחד הבנקים המסחריים המוכרים בישראל ו/או הבנקים שלהם למשכנתאות ו/או חברת ביטוח שאושרה ליתן הלוואות כאמור על ידי בנק והליווי יהיה ליווי בנקאי סגור.

16.6. רישום השיעבוד לטובת הבנק המלווה על יחידת הרישום הנפרדת על פי הסכם זה, יהיה מותנה בקיום כל האמור להלן:

16.6.1. השעבוד לא יימנע מבעלי הדירות אפשרות למכור את דירתם או לשעבדה.

16.6.2. השעבוד לא יכלול את הדירות עצמן שבבעלות בעלי הדירות בבית המשותף.

16.6.3. המימון הבנקאי יועמד אך ורק לצורך הפרויקט ויכלול מנגנון פיקוח ובקרה בדבר השימוש בכספי ההלוואה למטרה זו בלבד, כמקובל בליווי בנקאי לביצוע פרויקט בנייה סגור.

16.6.4. מוסכם כי הליווי הבנקאי יתבצע בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה (CONSTRUCTION LOAN) לרבות תשלום כל התשלומים עבור הדירות החדשות לחשבון הליווי.

?																			
ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3

ד.ד. ברוני התחדשות עירונית בע"מ

16.6.7. השעבוד לא ירשם אלא אם קודם לרישומו יתחייב הבנק בכתב להמצאת כל הבטחות המפורטים בסעיף 17 להלן למעט ערבות הבדק והרישום.

16.6.8. היזם מתחייב לשלם ולשפות את הבעלים בכל מקרה של כל תביעה, מכל סוג, כלפי הבעלים הקשורה לשעבוד זה מנותן ההלוואה ו/או מנותן הליווי הבנקאי ו/או מכל גורם אחר הקשור להלוואה ו/או לליווי הבנקאי

ערבות מיסים וערבות ביצוע

17.1. תוך 21 ימים ממועד קבלת היתר הבניה ובכל מקרה כנגד וכתנאי למסירת הרשות לתחילת ביצוע העבודות בבניין ליום לצורך ביצוע העבודות, ימסור היזם לב"כ הדיירים ערכות מסים אוטונומית בסך כפי שייקבע על פי חוות דעת שימציא היזם לב"כ הדיירים שתערך לפי בחירת היזם על ידי אחד משלושת המשרדים הבאים: עו"ד אורית קוך, עו"ד מאיר מזרחי או רו"ח סלי אילון.

17.2. כמו כן יפקיד היום בידי ב"כ הבעלים ערבויות ביצוע בשווי עלות ביצוע מלוא העבודות לדירורים לפי האמור בדו"ח אפס (להלן - עלות ביצוע העבודות), צמודות למדד תשומות הבניה, בחלוקה כדלקמן:

17.2.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בנוסח המצ"ב כנספח י' להבטחת ביצוע מלא העבודות לדירים ע"פ המפורט במפרט הטכני, בשיעור שלא יפחת מסך של 1,000,000 ₪ (מליון שקלים).

17.2.2. ערבות ביצוע בנקאית בשיעור עלות ביצוע העבודות בניכוי 1,000,000 ₪. ואשר לא תפחת מסך של 500,000 ₪.

17.2.3. כלל הערבויות שיופקדו בידי ב"כ הבעלים יעמדו בתקפן למשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט והיום מתחייב להאריך את תקפן, 30 ימים טרם מועד פקיעתם. לא יאריך היום את תוקף הערבויות כאמור, תהא ב"כ הבעלים רשאית לחלטן 14 ימים טרם מועד פקיעתם.

17.3. מובהר, כי ככל והיזום לא יישא בתשלום מס אגרה או חיוב מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי הוראות הסכם זה, ויינקטו הליכי אכיפה ו/או גביה כנגד מי מהבעלים, כי אז תהא רשאית ב"כ הבעלים לעשות שימוש בערבות המסים המופקדת בידיה לצורך ביצוע תשלום חיוב כאמור ולהסרת כל מגבלה ו/או עיקול ו/או שעבוד שיוטל על מי מהבעלים, ובמקרה כזה מתחייב היזום, כתנאי להמשך ביצוע וקיום הסכם זה להשלים את גובה ערבות המסים לסכומה המקורי, בכפוף למסירת התראה בכתב 14 יום מראש שתמסר ליזום.

17.3.1 מוסכם בזאת כי ככל ושיעור ערבות המסים יהא נמוך משומת מס שיפיקו רשויות מיסוי מקרקעין למי מהבעלים או לכולם ביחד, והיום לא יישא בתשלום המס האמור במועד ובגין שומה כאמור עלולים להנקט הליכי גבייה כלשהם כלפי מי מהבעלים, תהא ב"כ הבעלים רשאית להגיש גם את ערבות המיסוי למימוש, לצורך תשלום המס כאמור.

17.3.2. במקרה שלא יהא די בסכומה של ערבות המיסים שיפקיד היום בידי ב"כ הבעלים על פי חוות הדעת שימצא היום כאמור בסעיף 17.2 לעיל, או על פי שומות המס שהופקו, לכיסוי חבות

[illegible]

י.ד. ברזאני התחזקות עירונית בע"מ

המס של הבעלים ואו מי מהם, תהא ב"כ הבעלים רשאית לממש גם את ערבות הביצוע לצורך תשלום חוב המס, ובמקרה כאמור מתחייב היזם להמציא לאלתר ערבות ביצוע חדשה, חלף זו שהוגשה למימוש, כתנאי להמשך ביצוע העבודות.

17.3.3. מובהר בזאת כי עיכוב בביצוע העבודות בגין הפסקתן עד להשלמת הערבויות, יבוא על חשבון תקופת הגרייס שהגדרתה בסעיף 11.6 לעיל.

17.4. ערבות הביצוע תופחת מפעם לפעם לפי אישור המפקח מטעם הדיירים לפי התקדמות הביצוע כמפורט
בנספח י"ד אך בכל מקרה לא תפחת מסכום של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים).

17.5. ערבות המסים תוחזר ליזם עם המצאת כלל אישורי המסים בקשר עם המיסים אשר תשלומם מוטל על היזם לפי חסכם זה.

17.6. לאחר סיום הפרויקט, ובכפוף להצגת טופס 4, תושב ערבות הביצוע ליום לשם ביטולה בכפוף למסירה לידיה הנאמנות של ב"כ הדיירים ערבות בדק מחולקת לשתי ערבויות אחת ערבות אוטונומית בשיעור 100,000 ₪ והשנייה ערבות בדק בשיעור של 400,000 ₪. שתי הערבויות יהיו צמודות למדד תשומות הבנייה, וייוותרו בתוקף עד לתום 12 חודשים ממועד סיום עבודות הדיירים אז תבוטלה ויושבו ליום, אלא אם יחולטו בהתאם להוראות הסכם זה (שתי ערבויות אלה להלן: "ערבות הבדק").

17.7. ב"כ הדיירים יהיה רשאי לעשות שימוש בערבויות ולחלטן, בהתאם לאמור בכל מקום אחר בהוראות הסכם זה וכן בהתקיים איזה מהתנאים הבאים:

17.7.1. ניתן כנגד היום צו קבוע לפירוק ואו כינוס נכסים ואו הקפאת הליכים ובתנאי שנמסרה התראה בכתב בת 30 ימי העבודה ליום על כוונת ב"כ הדיירים לעשות שימוש בערבות ובלבד שבאותם 30 ימים לא תוקנה ההפרה כאמור.

17.7.2. במקרה בו לא ביצע היזם תשלום כלשהו שעליו לשאת בו על פי הוראות הסכם זה ולא עשה כן אף לאחר קבלת התראה בכתב בת 21 יום.

17.7.3. היום או מי מטעמו חדל מבצוע העבודות למשך תקופה העולה על 30 ימים ברציפות.

17.7.4. בכל מקרה בו יפר היום את ההסכם בהפרה יסודית, שלא תוקנה במהלך תקופה 45 ימים ממועד שנשלחה לב"כ היום.

17.7.5. מימוש הערבות הינו בכפוף לכך שב"כ הבעלים מסר לזום או לב"כ הזום התראה בכתב 30 יום טרם מימושה של הערבות וזאת ככל שלא ננקבה בסעיפים ספציפיים תקופה אחרת, בדבר כוונתו לעשות כן ובלבד ובאותם הימים לא תוקנה ההפרה הנטענת.

17.7.6. הערבות לא חודשה 21 יום טרם פקיעתה. במקרה כאמור תהיה ב"כ הדיירים רשאית לחלט את הערבות בהתראה בכתב בת 7 ימים בלבד. במקרה כאמור תשמור ב"כ הבעלים את תמורת מימוש הערבות בחשבון נאמנות ויחולו על כספים אלה הוראות הסכם זה בקשר עם הערבות. היום יהיה רשאי לקבל כספים אלה בחזרה כנגד מסירה של ערבות זהה לזו שחולטה.

17.8. מוסכם בזאת כי היום לבדו ישא בכל ההוצאות, העמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהם בגין הוצאת ערבות הביצוע.

17.9. כל סכום שייגבה כתוצאה ממימוש איזה מהערבויות ישמש אך ורק לכיסוי כלל הוצאות ו/או נזקי הדיירים כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י היום, ולצורך השלמת הפרויקט, וכל סכום עודף שיהיה אם יהיה יושב ליום במועדים ותנאים האמורים בקשר לערבויות.

22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2
תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח	תייח
?		6.10		2.7			2.10	2			10.10	1.10	2							

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ

17.11. ערבות הביצוע תושב לידי היום במועד קבלת תעודת גמר בגין השלמת העבודות וכנגד מסירת הערבויות הבאות לידי ב"כ הבעלים :

17.11.2. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסך של 170,000 ₪ (מאה שבעים אלף שקלים), להבטחת תיקון צו הרישום הבית המשותף ורישום תוספות הבניה בדירות הבעלים (להלן: "ערבות הרישום"). ערבות הרישום תושב לזם כנגד המצאת נסח טאבו המעיד על השלמת תיקון צו הרישום כאמור.

17.12. כנגד וכתנאי למסירת הרשות בבניין לזם לצורך ביצוע העבודות, ימסור היזם לזכיה הנאמנות של ב"כ הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית בסך 50,000 ₪, לשם מימון הוצאות הבוררות החלות על הדיירים כקבוע בסעיף 27 (להלן "**ערבות בורות**"). חילוט ערבות הבוררות יעשה בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים במצטבר :

17.12.3. חתימת רוב של 2/3 מהדיירים שיש להם שני שליש מהרכוש המשותף, ובלבד שהם מקרב הדיירים שחתמו על ההסכם, בדבר בחירתם בזהות הבורר בהתאם להוראות סעיף 27 להסכם זה. למניעת ספק מובהר כי אין באמור כאן, כדי לשנות מהאופן שבו ייבחר הבורר, כקבוע בסעיף 27 להסכם התמ"א.

17.12.5. כספי הערבות יופקדו בחשבון נאמנות שינוהל ע"י ב"כ הדיירים כנאמן הצדדים אשר יעשה שימוש בכספים אלה לצורך ניהול הבוררות. הפקדת הערבות לחשבון הנאמנות יחשב כאילו קיבלו הדיירים את מלוא הסכום הנ"ל על כל המשתמע והנובע מכך.

18.1. במעמד החתימה על הסכם זה, יחתמו בעלי הדירות על ייפוי כוח נספח ה-1 המייפה את כוחם של עוה"ד ב"כ היזם וב"כ הבעלים, לפעול בשם בעלי הדירות בכל הנוגע למימוש הוראות הסכם זה לרבות:

18.1.2. טיפול בקבלת הסכמת בעלי השעבודים;

[illegible]

~~י.ד. ברוזאני התחלשות עירונית בע"מ~~

18.1.3. ייצוג בפני מוסדות התכנון לרבות חתימה בקשה להיתר בניה וייצוג בכל הקשור להתנגדויות, עררים ועתירות מנהליות;

18.1.4. טיפול ברישום הערות, וכן על כל הבקשות והתכניות לשם קבלת היתרי בנייה וכן לחתום בשמם ובמקומם על כל הבקשות, המסמכים, הסכמות לרישום משכנתאות, שעבודים בהתאם להוראות הסכם זה;

18.1.5. תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך יצירת היחידה הרישומית מבלי להעביר בה בעלות לטובת היזם או מי מטעמו;

18.2. במעמד החתימה על הסכם זה, יחתמו בעלי הדירות על יפוי כח נספח ה' - 2, המיפה את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הבעלים, לפעול בשם בעלי הדירות בכל הנוגע לפעולות הבאות:

מכירת הדירות החדשות לרבות רישום הערות אזהרה, משכון, העברת הבעלות בדירות החדשות ותיקון צו בתים משותפים וכן כל פעולה ו/או חתימה שיידרשו לשם ביצוע התחייבויות בעלי הדירות ע"פ הסכם זה;

18.3. יפוי הכח ה- 1 ימסר לב"כ הבעלים לשם קיום הוראות הסכם זה במעמד חתימת ההסכם. יפוי הכח ה- 2 ימסר בנאמנות לב"כ הבעלים במעמד חתימת ההסכם ויועבר לידי הנאמנות של ב"כ היזם במועד תחילת העבודות ולאחר הפקדת ערבות המסים וערבויות הביצוע ופוליסות הביטוח ומסירת כל הביטוחות הנדרשים לשם מסירת הרשות כאמור בסעיף 7 לעיל.

18.4. חתימת הבעלים על יפוי כוח, אינה משחררת את הבעלים מחובתם על פי הסכם זה, ובמיוחד מחובתם לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או יפוי כח לרבות לשם אשרור התחייבויותיהם על פי הסכם זה.

18.5. במעמד חתימת הסכם זה יחתום היזם על יפוי כוח בלתי חוזר, אשר יופקד בידי ב"כ הבעלים, לפיו יוכל ב"כ הבעלים למחוק את הערת אזהרה שנרשמה על היחידה הרישומית. הבעלים או ב"כ יוכלו לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר במקרה שלא התקיימו התנאים המתלים ו/או במקרה שהיזם הפר הפרה יסודית, אך בכל מקרה רק לאחר משלוח התראה בכתב בת 30 יום בהם לא התמלאו התנאים המתלים ו/או תוקנה ההפרה לפי העניין.

18.6. ככל שאין הוראה ספציפית אחרת בהסכם זה, בא כוח היזם יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח תוך שבעה ימי עסקים מעת שהודעה על כוונה לעשות כן נמסרה לב"כ הדיירים. בכל מקרה בו לדעת הבעלים בכוונת בא כוח היזם לעשות שימוש בייפוי הכח באופן שאינו מוסכם על ידם, רשאים הבעלים להורות לב"כ הבעלים לחלט את ערבות הבוררות, בתנאים המפורטים בסעיף 17.7 לעיל על סעיפי המשנה שלו.

18.7. ככל שיפלו בייפוי הכח טעויות סופר כגון טעות במספר ת.ז., טעות בשם, זיהוי הנכס וכיוצא"ב, מתחייבים הדיירים לחתום על נוסח מתוקן בתוך 30 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם כי יעשו כן.

18.8. ככל שיתגלה חוסר כלשהו באיזה מייפוי הכח ביחס להתחייבויות הדיירים בהסכם זה מתחייבים הדיירים לחתום לפי דרישת היזם על יפוי כח מתוקן שיאושר מראש ע"י ב"כ הדיירים וזאת תוך 30 יום מעת שידרשו לעשות כן.

18.9. הדיירים מתחייבים להמציא ליזם צילום מתאים למקור של תעודת הזהות שלהם או כל מסמך זיהוי רלוונטי אחר.

19. רישום הערת אזהרה:

22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח

ד.ד. ברוני החדשות עירונית ב"מ

20. תיקון צו רישום הבית המשותף

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 7 | | 10.10 | | 17.7 | | 2.10.7 | 2 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 | 10.10 |
| ח | ת"ח
21 | ת"ח
20 | ת"ח
19 | ת"ח
18 | ת"ח
17 | ת"ח
16 | ת"ח
15 | ת"ח
14 | ת"ח
13 | ת"ח
12 | ת"ח
11 | ת"ח
10 | ת"ח
9 | ת"ח
8 | ת"ח
7 | ת"ח
6 | ת"ח
5 | ת"ח
4 | ת"ח
3 | ת"ח
2 | ת"ח
1 |

ד.ד. ברזאני והתחדשות עירונית בע"מ

הבית המשותף לחתימה על ידי ב"כ הבעלים. ככל שחרף הודעה כאמור לא חתמו בעלי הדירות, היזם יהא רשאי להורות לבא כוחו לעשות שימוש ביפוי הכח שברשותו לצורך השלמת הרישום, ובא כוחו יהיה חייב לעשות כן. הבעלים פוטרים בזה את ב"כ היזם והבעלים מכל אחריות בקשר לשימוש ביפוי הכח האמור בתנאים האמורים לעיל.

- | | |
|-------|---|
| 20.6 | לאחר השלמת שלד הבנייה וגמר טיח פנים לפי דרישת היזם בכתב ימציאו בעלי הדירות, ליוזם או לבא כוחו ותוך 30 ימים מדרישתם, כל אישור ומסמך אשר המצאתו תלויה בהם ואינה מוטלת על היזם על פי הסכם זה, ואשר דרוש לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או רישום הדירות ע"ש בעליהן. |
| 20.7 | העברת זכויות בדירות הבעלים, ככל שתיעשה, תיעשה על אחריותם וחשבונם. |
| 20.8 | מוסכם ומובהר בזאת כי היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להשאיר בידיו ו/או לרשום על שמו את המחסנים ו/או החניות שיבנה במקרקעין ו/או להצמידן לרוכשי הדירות החדשות, בכפוף ובתנאי שקודם לכך הוקצו מחסנים ו/או חניות לדירות הבעלים כאמור בסעיף 6.10. |
| 20.9 | מוסכם, כי לשם ביצוע הפעולות והרישומים כאמור בסעיף זה לעיל, יהיו ב"כ היזם, רשאים לחתום בשם בעלי הדירות ובמקומם על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הסכמות ו/או השטרות ו/או על כל מסמך אחר, הכל כפי שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל ובתנאי שהודעה על כך נמסרה לבא כוח הדיירים לכך ניתנה 21 ימים מראש לפחות. אין באי מתן הערות מצד הדיירים כדי לשחרר את היזם מהתחייבותו לבצע את הרישום בהתאם להוראות הסכם זה. |
| 20.10 | הגג עליון וזכויות בניה שלא ינוצלו עד למועד תיקון צו הרישום וכן זכויות בניה עתידיות ירשמו כרכוש משותף השייך לכלל היחידות בבניין. |
| 20.11 | חלקו התחתון של הגג יוצמד (בשלמות או בחלקים) לדירות הסמוכה/ות לה לפי שיקול דעת היזם. |

21. מיסים ותשלומים אחרים:

- 21.1 כל המיסים והיטלים, החלים, החוק בגין ביצוע העסקה נשוא הסכם זה לרבות, אך לא רק, מס השבח, מס רכישה, מע"מ, אגרות בנייה שיחולו, היטל השבחה וכן כל ההוצאות הכרוכות בחיבור הדירות החדשות לרשת החשמל, המים, הביוב התיעול הטלפון והגז, יחולו על היזם ושולמו על ידו, מייד עם קבלת דרישת הרשויות. ככל שירצה היזם לקיים הליכי השגה ו/או ערר, יהא רשאי לעשות כן. היזם יסיר בעצמו על אחריותו ועל חשבונו לאלתר וללא כל עיכוב, כל עיקול מכל מין וסוג שהוא שיוטל על זכויות הדיירים הנובעים מהתחייבויותיו לפי סעיף זה.
- 21.2 ככל שירצה מי מהדיירים למכור ו/או לשעבד ו/או להעביר את זכויותיו בדירה, ו/או ככל שיינקטו הליכי גבייה ו/או עיקול כלשהם כלפי מי מהדיירים בגין חיובי מס אשר תשלומם מוטל על היזם לפי הסכם זה, וככל שיהיה צורך בכך מתחייב היזם להעמיד לאלתר ערבות בנקאית לכיסוי כל חבות מס החלה על היזם לפי הסכם זה כפי שידרש ע"י משרד האוצר או כל רשות רלוונטית אחרת לצורך קבלת אישורי המס הנדרשים לביצוע כל העברה כאמור, ו/או לצורך הפסקת הליכי גבייה ו/או הסרת כל עיקול כאמור.
- 19.1 כל דייר מצהיר בנפרד לגבי דירתו כי אינה מהווה מלאי עסקי. ככל שדירה מהווה מלאי עסקי יישא הדייר בנטל המס הנובע מכך.
- 21.3 כל חוב, מס, היטל, הוצאה, תשלום או אגרה החלים על הדירות שמקורם קודם לחתימת הסכם זה או שאינה נגזרת ממנו במישרין ו/או בעקיפין תחול על הדיירים ותשולם על ידם במועדים שלא יעכבו את ביצועו של הסכם זה. ככל שהדיירים ו/או חלקם לא ישלמו חוב ו/או תשלום ו/או הוצאה כאמור אשר יש בה כדי לעכב את ביצוע הפרויקט ו/או בכדי לעכב את ביצוע מי מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה

ת"י 22	ת"י 21	ת"י 20	ת"י 19	ת"י 18	ת"י 17	ת"י 16	ת"י 15	ת"י 14	ת"י 13	ת"י 12	ת"י 11	ת"י 10	ת"י 9	ת"י 8	ת"י 7	ת"י 6	ת"י 5	ת"י 4	ת"י 3	ת"י 2

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ

כי אז ליוזם שמורה הזכות לשלם כל חוב כאמור במקום הדיירים לאחר מסירת התראה בת 7 ימים ולגבות את ששילם והוציא לשם כך מהדייר בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק, בכל דרך חוקית.

21.4 היוזם ישא בכל ההוצאות והתשלומים החלים על פי כל דין על דירות היוזם.

21.5 חרף כל האמור בהסכם זה מוסכם כי כל חוב, מס, היטל, הוצאה, תשלום או אגרה החלים על הדירות ו/או על הדיירים ואשר אינו נובע מהתקשרות הצדדים על פי הסכם יחול וישולם על ידם במועד.

21.6 הדיירים יחתמו על כל מסמך שחתימתם עליו תדרש ואשר יוכן על ידי ב"כ היוזם, לשם דיווח העסקה לרשויות המס באמצעות ב"כ היוזם. היוזם מתחייב לביצוע כל הדיווחים הנדרשים במועדים הקבועים בדין.

22. תוספות שינויים ושיפוצים בתוך הדירות:

22.1 במהלך ביצוע עבודות הבנייה בהתאם להסכם זה, יהיו בעלי הדירות מנועים מלבצע עבודות בנייה בתוך הדירות הקיימות, אלא באישור מראש ובכתב מהיוזם ובתיאום עימו, למעט עבודות תחזוקה שוטפות או עבודות דחופות שיהיו רשאים לבצע בעצמם ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמם וזאת בתאום עם היוזם.

22.2 ידוע לדיירים, כי פעולה בניגוד לאמור לעיל ומתן אפשרות לבעלי מקצוע לבצע עבודות בדירות, כל עוד היוזם מקים את הפרויקט, עלולה להעדר כיסוי ביטוחי ובשל כך לנזקים כספיים עצומים, אשר יחולו על מי שיפר הוראה זו במלואם.

22.3 הצדדים יהיו רשאים להגיע לידי הסכם נפרד עם היוזם ביחס לביצוע שיפוצים בדירותיהם במקביל לעבודות הבנייה ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב את ביצוע עבודות הבניה בבניין, והעלות לביצוע שיפוצים אלה תהא בהתאם למחירון דקל בהנחה של 15%.

23. מכירת דירות היוזם

23.1 היוזם יהיה רשאי למכור את דירות היוזם לצדדים שלישיים ובלבד שיעשה כן על פי כל דין ובמיוחד בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וכן כל התקנות והצווים שהותקנו או יותקנו על פיהם.

23.2 לפי דרישת הבנק המלווה יהיה היוזם רשאי למכור דירות במכירה מוקדמת אף לפני היתר בניה ובלבד שיעשה כן כאמור לעיל על פי כל חוק ובכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה.

23.3 במועדים בהם היוזם יהיה רשאי למכור את דירות היוזם הוא יהיה רשאי לרשום התחייבויות לרישום משכנתא ו/או משכנתאות לטובת בנקים שיממנו את רכישת דירות היוזם, וזאת באמצעות משכון הדירות החדשות הנ"ל או היחידה הרישומית אך בכפוף להוראות הסכם זה.

23.4 בחוזים שבין היוזם לרוכשי דירות היוזם, יכלול היוזם גם את ההוראות הבאות:

23.4.1 רוכש הדירה ראה את ההסכם (על נספחיו) שבין היוזם לבעלים והאמור בו מקובל עליו.

23.4.2 רוכש הדירה או חליפו, אם יבוא, יצהיר כי אין כל יריבות בינו לבין הבעלים, וכי הוא מודע לכך שלבעלים אין כל התחייבות ו/או מחויבות כלפיו, וכי בכל מקרה הוא מוותר על זכות תביעה כנגד הבעלים בקשר עם הסכם זה ו/או הסכם הרכישה של הדירה ו/או בגין הפרות התחייבויות של היוזם, ככל שיהיו.

ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3

י.ד. ברוזני התחדשות עירונית בע"מ

24. הפרה ופיצוי:

24.1 קודם לנקיטת צעדים ע"י צד מהצדדים להסכם זה כנגד משנהו, עקב הפרה של ההסכם, יהא חייב הצד המקיים להתריע בכתב בפני הצד המפר כי עליו לתקן את ההפרה, ובמידה וזו לא תוקנה בתוך 30 ימים, יהא זכאי הצד המקיים לכל הסעדים העומדים לרשותו על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי דין.

24.2 חרף כל האמור בהסכם זה מוסכם, כי הפרת הסכם זה ע"י מי מיחיד הדיירים אשר יהיה בה כדי לעכב את ביצוע חיובי היום, תצדיק איחור במילוי התחייבויות היום כלפי הדיירים כולם ככל שאיחור כאמור נובע מהפרה כאמור.

24.3 אין באמור בסעיפים לעיל כדי למנוע מהיום לתבוע מכל דייר שיפר הסכם זה את מלוא נזקיו או כדי לגרוע מזכויות הדיירים לפעול כנגד הדייר המפריע לקבלת מלוא נזקיהם.

24.4 דייר שיגרם לעיכוב בביצוע העבודות בניגוד להסכם זה ולא יסלק את הפרתו תוך 3 יום מיום שידרש לכך בכתב ע"י היום, יהיה חייב לשלם ליום פיצוי מוסכם בשיעור השווה לפיצוי המוסכם אותו על היום לשלם לפי חוק המכר (דירות) עבור דירות היום (בין אם נמכרו ובין אם לאו), בין אם נגרם איחור בפועל ובין אם לאו בבניית או מסירת דירות היום וזאת מבלי לגרוע מזכותו של היום לתבוע מאותו דייר את מלוא נזקיו.

24.5 דייר שיגרם לעיכוב בביצוע העבודות בניגוד להסכם זה ולא יסלק את הפרתו תוך 14 יום מיום שידרש לכך בכתב ע"י היום, יהיה חייב לשלם לדיירים האחרים פיצוי מוסכם בשיעור השווה לפיצוי המוסכם אותו על היום לשלם לדיירים בגין איחור במסירת הדירות כמפורט בסעיפים 11.10 - 11.12 לעיל, בין אם נגרם איחור בפועל ובין אם לאו בבניית או מסירת העבודות לבעלים וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדיירים לתבוע מאותו דייר את מלוא נזקיהם.

24.6 הפר היום הסכם זה הפרה יסודית ובוטל ההסכם כדין, כי אז יוקנו הזכויות בהיתר הבנייה לבעלים. היום מתחייב להעביר לנציגות הבעלים את כל תכניות הפרויקט, וכל תכניות העבודה מכל מין וסוג שהוא, וכן לחתום על כל מסמך שחתימתו עליו תידרש לצורך העברת הזכויות על פי היתר הבנייה שיינתן לידי הבעלים.

25. חילוט ערבויות וסילוק ידו של היום

25.1 בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהיו הבעלים רשאים, לאחר הודעה בכתב חתומה על ידי נציגות הדיירים של 30 (שלושים) ימים מראש, ובאם היום לא תיקן את ההפרה הרלוונטית במועד הקבוע בהודעתם, למנוע מהיום להיכנס למקרקעין ו/או לסלק את ידו של היום מהמקרקעין ומהבניין, ו/או לפעול במקום היום לביצוע התחייבויותיו לרבות בדרך של חילוט ו/או מימוש הערבויות, ו/או לבטל הסכם זה ו/או למסור את ביצוע הפרויקט לצד שלישי, והכל לפי בחירתם אך זאת מבלי לגרוע מכל טענה ו/או זכות השמורים להם ו/או ליום על פי כל דין או חוזה:

25.1.1 אם ניתן כנגד היום צו פירוק או צו כינוס נכסים קבוע והצו לא בוטל בתוך 30 יום מיום הטלתו, או אם החליט היום על פרוק מרצון.

25.1.2 אם הוטל עיקול על רכוש היום המונע המשך תקין של העבודה מעבר ל - 60 ימים.

25.1.3 אם היום איחר באיזה המועדים הקבועים בהסכם זה, לאחר שנשפרו כל הארכות המותרות על פיו.

25.1.4 אם היום הסב/מכר/העביר זכות מזכויותיו או התחייבויות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בניגוד להוראות ההסכם, ללא קבלת הסכמת הבעלים מראש ובכתב.

25.1.5 אם היום הסתלק כליל, ע"י מעשה או מחדל או התרשל מביצוע הוראות הסכם זה והמעשה ו/או המחדל לא הופסקו בתוך 7 ימים מיום שנדרש על ידי הבעלים.

22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח

י.ד. ברוזגי המנהל עיריית בע"מ

25.1.6 אם עבודות היזם הופסקו למעשה לתקופה העולה על 30 ימי עבודה, שלא עקב סיבות של כוח עליון ו/או סיבות הנעוצות במי מהבעלים.

25.1.7 מבוטל.

25.1.8 אם חל שינוי בסיווג הקבלן או אם רישומו כקבלן רשום בוטל או הותלה.

25.1.9 אם הפר היזם את ההסכם בהפרה יסודית אשר לא תוקנה לאחר קבלת התראה בת 30 ימים מהנציגות.

26. הפרות ותורפות

26.1 הוראות הסעיפים הבאים: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16 יהיו הוראות שהפרתן תיחשב כהפרה יסודית של החוזה, בכפוף למתן התראה בכתב 30 יום מראש לפחות, ובלבד שההפרה הנטענת לא תוקנה בתקופת ההתראה הנ"ל.

26.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מצהיר ומסכים בזאת, כי מבלי לגרוע מהוראות כל דין ו/או הוראות הסכם זה, יחשבו כל אחד מן המקרים המפורטים להלן כהפרות יסודיות של ההסכם מצידו:

26.2.1 ניתן נגד היזם צו או החלטה לפירוק (קבוע או זמני), או ניתן צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים או מפרק, ואלו לא בוטלו תוך 60 יום ממועד מתן הצו ו/או ההחלטה.
או שהליכים כאמור בסעיף זה ננקטו כנגד הקבלן המבצע (מטעם היזם), והיזם לא החליף את הקבלן המבצע תוך 90 יום ממועד הינתן הצו כאמור כנגד הקבלן המבצע (וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם, לביצוע הפרויקט במועדים עפ"י הקבוע בהסכם זה

26.2.2 היזם ו/או הקבלן מטעמו הפסיק את העבודות בפרויקט בלא שהיה רשאי לעשות כן בהתאם להוראות הסכם זה לתקופה רצופה העולה על 30 יום, ולא חזר לבצע את העבודות באופן רציף וללא הפסקה נוספת בתוך 10 ימים נוספים ממועד קבלת התראה בכתב.
במקרה של הפסקת עבודה כאמור אשר במהלכה החל היזם לפעול להחלפת הקבלן המבצע בקבלן מבצע אחר, תינתן ליזם ארכה של 30 יום נוספים בטרם ביטול הסכם זה ובלבד שבמהלכם היזם ממשיך לפעול לשם החלפת הקבלן המבצע.

26.2.3 הוטל עיקול על זכויות היזם בחלקה מכח הסכם זה ו/או על רכוש היזם הנמצא באתר הפרויקט, המונע המשך תקין של העבודות, והעיקול כאמור לא בוטל בתוך 60 ימים ממועד שהוטל.

26.2.4 אם היזם העביר או הסב או שיעבד את זכויותיו עפ"י הסכם זה לאחר ללא הסכמת הדיירים מראש ובכתב, לרבות שינוי בהחזקת מניות היזם שלאורו בעל שליטה אצל היזם לא יהיה עוד מר דיין ברזני (שהינו בעל שליטה ביזם ביחד עם מר יוסף ברוך במועד החתימה על הסכם זה).
למען הסר ספק, סעיף זה לא יחול על שעבוד זכויות היזם לצרכי קבלת ליווי בנקאי בהתאם לקבוע בהסכם זה לעיל.

26.3 בוטל ההסכם בשל הפרתו היסודית ע"י מי מהצדדים, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצוי מוסכם בסך של 500,000 ₪, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לצד הנפגע. היה המפר היזם, מלוא התוצרים התכנוניים הקשורים בבקשה להיתר הבניה יהיו שייכים לבעלים, והיזם מתחייב להעביר את שם המבקש על שם אחד או יותר מן הבעלים בוועדה המקומית לתכנון ולבניה – ירושלים וכי לא תהיינה לזים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, כספית או אחרת, מן הבעלים בקשר עם עלויות ו/או תשלומים הכרוכים בהוצאת ההיתר כאמור.

27. בוררות

27.1 כל סכסוך הנוגע להסכם זה, ידון בפני בורר דן יחיד שהינו עו"ד במקצועו. הבורר יהיה בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום המקרקעין, ובעל ידע בפרויקטים מסוג תמ"א 38. במקרה שלא תהיה הסכמה

7		6.5		7		7.5		7.5		7.5		7.5		7.5		7.5		7.5	
ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3

יוראני התחזקת עירונית בע"מ

בנוגע לזכות הבורר, בתוך 10 ימים מדרישת צד לקיום בוררות כאמור, ימונה הבורר על ידי ראש לשכת עורכי הדין במחוז ירושלים.

27.2 החלטות הבורר תתקבלנה ככל הניתן לאחר ישיבה אחת, בה כל צד יציג את טענותיו בעל פה ו/או בכתב, או לכל היותר לאחר שתי ישיבות נוספות, לפי סדרי הדין המהיר אשר יקבע הבורר.

27.3 הבורר יהיה פטור מסדרי הדין והראיות, אך יפסוק על יסוד הדין המהותי, ויהיה חייב לנמק את החלטותיו. לבורר תהיינה סמכויות לתת צווים זמניים וכן להסתייע במומחים מטעמו, בין אם על פי בקשת מי מהצדדים ובין אם על פי החלטתו שלו. וניתן יהא לערער על הפסק ע"פ האמור בסעיף 21 לחוק הבוררות.

27.4 מימון ביניים של שכר טרחת הבורר יחול על היזם, ומימון סופי, בהתאם להכרעתו.

27.5 חתימת הצדדים על הסכם זה כמוה כחתימה על שטר בוררות.

28. מינוי הנציגות:

28.1 בעלי הדירות מסכימים בזאת למנות את ה"ה המפורטים בנספח ז' להסכם זה כנציגיהם המחייבים לצורך כל דבר ועניין בכל הקשור לביצוע האמור בהסכם זה בקשר עם הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות").

28.2 הבעלים מסכימים בזה את הנציגות לקבל החלטות הנוגעות לרכוש המשותף בבניין וחדרונות לביצוע שוטף של הוראות הסכם זה, כמפורט לעיל ולהלן בהסכם זה בכל הנוגע למימושו וביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות: בחירת חומרים ברכוש המשותף (גוון, סוג קרמיקה וכיו"ב) ככל שאלה נתונים לבחירה, מעקב אחר ביצוע הסכם זה וכל דבר ועניין אחר הנוגע ליישום ובצוע הפרויקט, ובלבד שהנציגות לא תקבל החלטות הנוגעות לזכויות מי מהבעלים בדירתו. החלטות הנציגות ופעולותיה ייחשבו כאילו נעשו על ידי כלל יחיד הבעלים וכל אחד מהם לחוד ובהסכמתם; הודעות שימסרו ו/או יתקבלו על ידי הנציגות ייחשבו כאילו נמסרו או נתקבלו על ידי כלל יחיד הבעלים וכל אחד מהם; כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב כי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מי מחברי הנציגות בקשר לפעולתם על פי הסכם זה, ובלבד שחברי הנציגות יפעלו בתום לב, בנאמנות ובשקיפות כלפי הבעלים.

28.3 מוסכם על הצדדים כי כל הסכמה שתניתן בכתב ע"י הנציגים הנ"ל בנושאים המפורטים בסעיף 28.2 לעיל, תחייב את כלל יחיד הבעלים. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב רגיל.

28.4 הדיירים מתחייבים לא להגיש כל בקשה להיתר בניה בכל תקופת הסכם זה והיזם ו/או ב"כ יהא רשאי לפעול על פי יפוי הכח התכנוני לצורך התנגדות לבקשה שתוגש אם תוגש כאמור. הגשת בקשה כאמור תחשב להפרה יסודית של הסכם זה.

28.5 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבות יחיד הבעלים להופיע בפני עו"ד ו/או בפני כל רשות ו/או גרם רלוונטי, לחתום על כל מסמך שיידרש לכך ולהמציא כל מסמך או אישור תשלום ככל שיידרש לצורך ביצועו של ההסכם ו/או התחייבויותיו.

28.6 בכל מקרה שהיזם יפנה לנציגות בבקשה לקבלת החלטה במסגרת סמכותה לפי סעיף 28 זה וזו לא תגיב בתוך שבעה ימי עבודה יפנה היזם למפקח מטעם הדיירים והחלטתו תחייב את הנציגות. ככל שהמפקח לא יגיב לפניית היזם בין אם כאמור לעיל לאחר פניה לנציגות ובין בכלל בתוך 7 ימי עבודה, יפנה היזם לב"כ הבעלים וככל שזו לא תיתן אישורה בתוך 7 ימי עבודה נוספים, יהיה היזם רשאי לקבל החלטה לפי שיקול דעתו אך בכפוף לאמור בחוזה זה.

29. טיפול משפטי:

22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח

ירוצני התחלפות עירונית בע"מ

29.1 היזם יישא בשכר טרחת ב"כ הבעלים ע"פ הסכם שכר טרחה מצורף ומסומן כנספח יח'. לא עמד היזם בהתחייבויותיו לתשלום שכר טרחת ב"כ הבעלים, יהווה הדבר הפרה של הסכם זה בנוסף להפרה של הסכם שכר הטרחה עם ב"כ הבעלים.

29.2 עורכי הדין של היזם אינם מייצגים את הדיירים בכל דרך שהיא, אך מוסמכים על ידם לטפל בדיווח העסקה לרשויות המס, גם בשם הבעלים, לנקוט בהליכים משפטיים נגד דיירים סרבנים, ולבצע את כלל פעולות הרישום מכל מין וסוג שהוא, וכן פעולות רישום ו/או מחיקת הערות האזהרה, תיקון ורישום הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.

29.3 מוסכם בזאת, כי ככל שיאלצו הדיירים לנקוט בהליכים משפטיים נגד היזם, לאחר חתימת הסכם זה, כי אז יהיו רשאים לממן את שכר טרחתו של עורך דין שימנו לצורך כך מכספי חילוט ערבות הביצוע.

30. שונות:

30.1 מוסכם בזאת על-ידי הצדדים כי עם חתימתו של הסכם זה על ידי שני הצדדים בטל ביטול גמור כל מסמך, שנערך או נחתם בין הצדדים קודם לחתימתו, במידה ונערך או נחתם. הצדדים מצהירים ומסכימים במפורש כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממציים את מלוא ההסכמות ביניהם.

30.2 אלא אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה, אין ולא יהא בהסכם זה ו/או בתנאי מתנאיו (לרבות בשום אמירה, אישור, הצהרה, מצג ו/או התחייבות), כדי ליצור התחייבות כלשהי כלפי ו/או לטובת צד שלישי כלשהו ו/או כדי להקנות זכויות כלשהן לצד שלישי כאמור, ובכלל זה, לא יראו בהסכם זה ו/או בתנאי מתנאיו (לרבות בשום אמירה, אישור, הצהרה, מצג ו/או התחייבות) משום התחייבות ו/או חוזה לטובת ו/או כלפי צד שלישי כלשהו.

30.3 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה ומשלוח הודעות על-פניו הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה לפי הסכם זה תיעשה בכתב ותימסר באופן אישי בכתובת דלעיל, או תשוגר בדואר רשום. הודעה שנשלחה בדואר רשום לפי הכתובות דלעיל תיחשב כהודעה שהגיעה ליעדה כעבור 72 שעות מהשליחה מסניף דואר בארץ. הצדדים מתחייבים להודיע האחד למשנהו וכן לעו"ד בכתב ובדואר רשום על כל שינוי בכתובתם ביחס לנקוב במבוא להסכם זה. הודעות שישלחו במייל או מספר פקס המפורט במבוא להסכם זה, ייחשבו כנמסרו בעת שליחתם, ובלבד שהצד השולח ווידא קבלת המייל ו/או הפקס אצל הצד השני.

30.4 לא יחול על חוזה זה הכלל בדבר פרשנות כנגד המנסח.

30.5 בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור באחד מנספחיו של ההסכם יגברו הוראות הסכם זה, למעט בכל הקשור והמוסדר בתכניות ובמפרטים (הסופיים) אשר בעניינים המוסדרים בהם יגברו על האמור בחוזה, אלא אם נקבע בהסכם זה או בנספח האמור במפורש אחרת.

30.6 היזם מתחייב בזאת כי לא תנתן תמורה נוספת או ייחודית כלשהי למי מהבעלים, אלא באישורם של יתר הבעלים, מראש ובכתב.

30.7 כל שינוי ו/או תוספת ו/או נספח להסכם זה לא יהא תקף אלא אם יערך בכתב ויחתם על ידי כלל הצדדים.

31. תנאים המתלים את תוקף ההסכם:

31.1 מוסכם בזה כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים, כל אחד עד למועד האמור בו.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח

י.ד. ברזאני הממונה עירונית בע"מ

31.2 תנאי מתלה 1: הסכם זה יחתם ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בבניין שלהם בעלות ב - 2/3 מהרכוש המשותף – תוך שנים עשר חודשים מחתימת הדייר הראשון (להלן: "התקופה הראשונה"). במידה ובתום התקופה הראשונה יחתמו לפחות 51% מהדיירים כי אז תוארך התקופה לשישה חודשים נוספים ובסה"כ שמונה עשר חודשים.

וכן - הסכמת כל הדיירים לרבות על דרך של מתן פסק דין חלוט ע"י המפקח על רישום המקרקעין כנגד אותם בעלי הזכויות אשר יסרבו לחתום על הסכם זה, אשר תאפשר את הקמת הפרוייקט לרבות ובמיוחד הקמת עשר דירות, על פני עד שתיים וחצי קומות בשטח כולל שלא יפחת מ- 1,400 מ"ר עיקרי לרישוי (כאמור בתקנות התכנון והבניה) (להלן – **מספר הדירות החדשות המינימאלי**) אשר תהיינה כולן לפקודת היום, תהווה התקיימות התנאי המתלה ה- 1.

31.3 תנאי מתלה 2: הגשת בקשה להיתר בניה לפרוייקט – היום יגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה לביצוע הפרוייקט, שהוכנה עפ"י הוראות הסכם זה ונספחיו, עד לא יאוחר מ- 180 (מאה שמונים) ימים ממועד חתימת 66% מבעלי הזכויות בבנין על הסכם זה, ובכפוף לכך כי הבעלים מילאו את חלקם כאמור בהסכם זה, ובכלל זה חתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך הגשת הבקשה להיתר. היה והיום לא יגיש בקשה להיתר בניה במועד האמור – יהיו הבעלים רשאים להודיע בכתב ליום על ביטול ההסכם וליום לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הבעלים.

במניין הימים לא יספרו תקופות עיכוב הנובעות מהגשת התנגדויות לפרוייקט ו/או לבתי המשפט.

31.4 תנאי מתלה 3: נתקבלו כל האישורים וההיתרים מכל גוף ו/או מוסד ו/או רשות לרבות מהוועדה המקומית שאישרה מתן היתר בניה, בכפוף לתשלום אגרות בניה בלבד בסמוך לקבלת אישור הוועדה המקומית (ותנאים פורמליים אחרים לרבות קיום התנאי המתלה ה- 3 להלן), הנדרשים לצורך ביצוע הפרוייקט והקמת **מספר הדירות החדשות המינימאלי** (כל אלה במצטבר), והכל בפרקי הזמן הנקובים בסעיף 18.6 לעיל, ככל שיהיו התנגדויות, עררים וכיוצא בזה יוארך המועד בפרק זמן מתאים בהתאם לזמן הדיון.

31.5 תנאי מתלה 4: יתאפשר תיקון צו רישום הבית המשותף ויצירת היחידה הרישומית באורח המאפשר מתן ליווי בנקאי כנהוג בבנקים מסחריים או לחילופין תתאפשר קבלת ליווי כאמור על בסיס שעבוד היחידה הרישומית.

31.6 תנאי מתלה 5: עד למתן היתר הבניה לא ישתנו לרעה הוראות החוק בדבר המיסוי החל על עסקה ממין זה.

31.7 לא התקיימו התנאים המתלים המפורטים לעיל, עד למועד הנקוב להתקיימותם (לרבות המועד שהוארך) – אזי יפקע תוקפו של הסכם זה, ויראו אותו החל ממועד זה כבטל (VOID) ומשולל כל תוקף מבלי שלמי מהצדדים תהיינה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הצד האחר (להלן: "בטלות ההסכם").

31.8 במקרה של בטלות ההסכם יחולו ההוראות הבאות כדלקמן:

31.8.1 הצדדים יחתמו על כל מסמך רלוונטי, אשר חתימתו דרושה לשם התרת ההתקשרות ביניהם. בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יפעלו הצדדים במשותף ויחתמו תוך 30 (שלושים) ימים על כל מסמך הדרוש לביטול ההסכם ולהשבת המיסים ששולמו, ובכלל זה: ביטול הדיווח לרשויות המס ו/או ביטול ההודעה על דחיית יום המכירה בשל כריתת ההסכם, ככל שנעשה ו/או לכל רשות אחרת. כ"כ היום וב"כ הבעלים, לפי העניין, יהיו רשאים לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח המצ"ב **כנספת ז'** ו-**נספח ו'** להסכם זה.

31.8.2 לאחר בטלות ההסכם, לא יהיו לכל צד להסכם טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי משנהו, ובלבד שהיום פעל בתום לב, בשקידה ראויה ובמקצועיות לשם קיום התנאים המתלים. מבלי לגרוע מכלליות האמור ולמען הסר ספק, מובהר כי בנסיבות כאמור היום לא יהיה זכאי לסעד ו/או לתמורה כלשהם בעד פעולותיו עד לבטלות ההסכם כאמור לעיל וככל שעד למועד זה

22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2
ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח	ת"ח

י.ד. ברואני התחלפת עירונית בע"מ

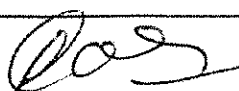
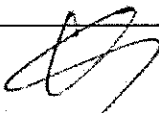
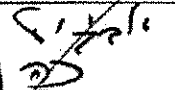
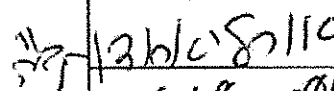
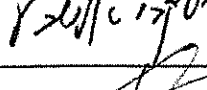
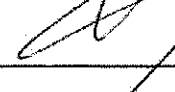
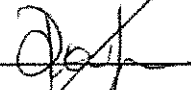
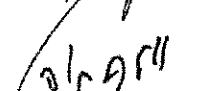
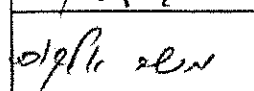
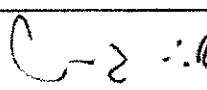
31.10 במקרה של ביטול ההסכם בגין אי קיומו של תנאי מתלה יהיו הדיירים רשאים בעצמם ו/או באמצעות מי מטעם לרכוש את מלוא התוצרים התכנוניים הקשורים בבקשה להיתר הבניה, והיזום מתחייב להעביר את שם המבקש על שם אחד או יותר מן הבעלים בוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים וזאת כנגד תשלום מלוא הוצאות היזום בגין התכנון ובלבד שסכום זה לא יעלה על 200,000 (מאתיים אלף) ₪;

חלקת משנה	בעלי הזכויות	תעודות זהות	תאריך	חתימה
1	רגיואן אפרת	059791103		
	רגיואן דרור	59716670		
	רגיואן רוני	5662571		
	רגיואן יורם	58033046		
	רגיואן אייל	58668476		
2	רגיואן אפרת	059791103		
	רגיואן דרור	59716670		
	רגיואן רוני	5662571		
	רגיואן יורם	58033046		
	רגיואן אייל	58668476		

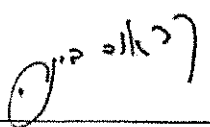
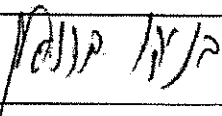
ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3	ת"ח 2

150
151

י.ד. ברזאני התחלשות עירונית בע"מ

		56526072	כהן שושנה	3
	27.2.19	017482100	סדובסקי גריגורי	4
		056529704	טרויס דן אליעזר	5
		056529704	טרויס דן אליעזר	6
	7.11.18	11174711	זייפמן סלי	7
	14.10.18	004767307	כהן אביגיל	8
	17.10.18	305567513	שמידט יונתן	9
	17.10.18	305396558	לנגה יאיר	10
	17.10.18	041413238	לנגה יעקב	
	17.10.18	005273826	לנגה צילה	
	15.4.19	58889809	אחדות אורלי	11
	15.4.19	59778811	יעקבי אלישבע	
	7.11.18	11174711	זייפמן סלי	12
	7.11.18	1474134	זייפמן דניאלה	
	25.3.19	5574361	וולף יונה באמצעות עו"ד טובה כהן	13
	14.10.18	057825648	אלקובי משה	14
	17.10.18	007626344 5291235	נחמן זאב בכנר חיה דסה מאיר אר	15
		028790640	סיני חיה בתיה	16

?	א.א.	ה	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.	ז.א.
ת"ח 22	ת"ח 21	ת"ח 20	ת"ח 19	ת"ח 18	ת"ח 17	ת"ח 16	ת"ח 15	ת"ח 14	ת"ח 13	ת"ח 12	ת"ח 11	ת"ח 10	ת"ח 9	ת"ח 8	ת"ח 7	ת"ח 6	ת"ח 5	ת"ח 4	ת"ח 3

17	עירון בנימין	000389494	8.5.19	
18	קראוס בינה (לבית פלדמן)	55694756	30.1.19	
19	סיגלוב נאדין	303817787		
20	איוון אסף	037358074	21.11.18	
21	סנאח אסתר	5057359		
22	כריתא / כריתא ~~אברהם יצחק~~	053304147 ~~04497811~~	17.10.18	
	~~אברהם יצחק~~	~~04497812~~		

~~ד.ד. ברזאני המנהל שירות עירונית בע"מ~~

אי שור

אני מאמת את החתימות על הסכם זה לפי הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשי"ל - 1969.

חתימה

אילת רוזנצוויג, ע"ד
שדרות הרצל 100 ב' ירושלים
טל: 02-5770174 פקס: 02-5770175

תאריך

אי שור

אני הח"מ, עו"ד _____ ת.ז. _____ מ.ר. _____, מאשר בזאת כי היום התייצב לפני מורשי החתימה מטעם חברת _____ בע"מ, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי כי הדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

שם וכתובת

חתימה

תאריך

[illegible]

178457 *on noj

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

גסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30049 חלקה: 258

רכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	996.00	23	מצוי	740/1960	534/59
הערת:	בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.				

הערות

197/1994	בשלמות	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה
		תכנית מפורטת מס' 917 א'	הערות:
13647/2000/1		הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
		פורסם בילקוט פרסומים מס' 4914 מיום 27.8.2000 (חלק)	הערות:

1 חלקה 1

שטח במ"ר	90.00	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
מרתף			90/1100

בעלויות

מכר ללא תמורה	רג'ואן אפרת	ת.ז.	059791103	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	רג'ואן דרור	ת.ז.	59716670	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	רג'ואן רוני	ת.ז.	5662571	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	רג'ואן יורם	ת.ז.	58033046	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	רג'ואן אייל	ת.ז.	58668476	1 / 5	7751/1989

2 חלקה

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
6.00	מרתף	6/1100

בעליות

מכר ללא תמורה	ת.ז.	059791103	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	ת.ז.	59716670	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	ת.ז.	5662571	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	ת.ז.	58033046	1 / 5	7751/1989
מכר ללא תמורה	ת.ז.	58668476	1 / 5	7751/1989

עמוד 1 מתוך 7

30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46

תאריך

178457

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30049 חלקה: 258

ת חלקה 3

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
44/1100	קרקע	44.00

בעלויות

מכר	כהן שושנה	ת.ז.	56526072	בשלמות	284/2008/1
-----	-----------	------	----------	--------	------------

ת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
48/1100	קרקע	48.00

בעלויות

מכר	סדובסקי גריגורי	ת.ז.	017482100	בשלמות	10301/2001/2
-----	-----------------	------	-----------	--------	--------------

ת חלקה 5

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
45/1100	קרקע	45.00

בעלויות

רישום לפי צו בית משפט	טרויס דן אליעזר	ת.ז.	056529704	בשלמות	15591/2008/1
-----------------------	-----------------	------	-----------	--------	--------------

ת חלקה 6

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
56/1100	קרקע	56.00

בעלויות

רישום לפי צו בית משפט	טרויס דן אליעזר	ת.ז.	056529704	בשלמות	15591/2008/1
-----------------------	-----------------	------	-----------	--------	--------------

ת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
58/1100	קרקע	58.00

בעלויות

מכר ללא תמורה	זיפמן סלי	ת.ז.	1117471-1	בשלמות	14850/1992
---------------	-----------	------	-----------	--------	------------

עמוד 2 מתוך 7

30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46

תאריך

178457

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30049 חלקה: 258

משכנתאות					
15272/1993	בשלמות	520000522	חברה	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	השכנתה
					דרגה: ראשונה
27982/2014/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	השכנתה
					דרגה: ראשונה

החלק ברכוש המשותף		תיאור קומה		תת חלקה 8
44/1100		ראשונה		שטח במ"ר 44.00

בעלויות					
5872/2009/1	בשלמות	004767307	ת.ז.	כהן אביגיל	מכר

החלק ברכוש המשותף		תיאור קומה		תת חלקה 9
48/1100		ראשונה		שטח במ"ר 48.00

בעלויות					
6028/2009/1	בשלמות	305567513	ת.ז.	שמידט יונתן	מכר

החלק ברכוש המשותף		תיאור קומה		תת חלקה 10
45/1100		ראשונה		שטח במ"ר 45.00

בעלויות					
6082/2009/1	בשלמות	305396558	ת.ז.	לנגה יעקב	מכר

הערות					
17631/2009/1		041413238	ת.ז.	לנגה יעקב	הערת אזהרה סעיף 126
		005273826	ת.ז.	לנגה צילה	
הערות: מהות ההתחייבות: הסכום					

30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46

תאריך

178457

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30049 חלקה: 258

נת חלקה 11

שטח במ"ר

56.00

החלק ברכוש המשותף

56/1100

תיאור קומה

ראשונה

בעלויות

230/2005/1	1 / 2	58889809	ת.ז.	אחדות אורלי	מכר
230/2005/1	1 / 2	59778811	ת.ז.	יעקבי אלישבע	מכר

נת חלקה 12

שטח במ"ר

58.00

החלק ברכוש המשותף

58/1100

תיאור קומה

ראשונה

בעלויות

16892/1993	1 / 2	1117471-1	ת.ז.	זייפמן סלי	מכר
16892/1993	1 / 2	1474134	ת.ז.	זייפמן דניאלה	מכר

נת חלקה 13

שטח במ"ר

44.00

החלק ברכוש המשותף

44/1100

תיאור קומה

שניה

בעלויות

25097/2018/3	בשלמות	009178286	ת.ז.	וולף חוה	יחשה
--------------	--------	-----------	------	----------	------

נת חלקה 14

שטח במ"ר

48.00

החלק ברכוש המשותף

48/1100

תיאור קומה

שניה

בעלויות

6489/2002/1	בשלמות	057825648	ת.ז.	אלקובי משה	מכר
-------------	--------	-----------	------	------------	-----

נת חלקה 15

שטח במ"ר

45.00

החלק ברכוש המשותף

45/1100

תיאור קומה

שניה

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30049 חלקה: 258
30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46
178457
נסח מס'
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
סדנת ישראל
לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 30049 חלקה: 258
30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46
178457
נסח מס'
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
סדנת ישראל

30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46

תאריך

178457

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30049 חלקה: 258

בעלויות				
מכר	בכנר חיה ריטה	ת.ז.	5291935	בשלמות
6797/1999/1				
תת חלקה 16				
שטח במ"ר	תיאור קומה			
56.00	שניה			
החלק ברכוש המשותף	56/1100			
בעלויות				
מכר	סיני חיה בתיה	ת.ז.	028790640	בשלמות
7095/2015/1				
משכנתאות				
משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות
7095/2015/2				
דרגה: ראשונה				
תת חלקה 17				
שטח במ"ר	תיאור קומה			
58.00	שניה			
החלק ברכוש המשותף	58/1100			
בעלויות				
ירושה על פי הסכם	עירון בנימין	ת.ז.	000389494	בשלמות
9136/2013/3				
תת חלקה 18				
שטח במ"ר	תיאור קומה			
44.00	שלישית			
החלק ברכוש המשותף	44/1100			
בעלויות				
מכר ללא תמורה	קראנס בינה (לבית עולדמן)	ת.ז.	5569475	בשלמות
15768/2000/1				
תת חלקה 19				
שטח במ"ר	תיאור קומה			
48.00	שלישית			
החלק ברכוש המשותף	48/1100			
בעלויות				
ירושה	סיגלוב נאדין	ת.ז.	303817795	בשלמות
21860/2016/1				

30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46

תאריך

178457

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30049 חלקה: 258

הערות

22534/2018/1

בית משפט לענייני משפחה ירושלים

צו מגיעה

הערות: תיק מס' 35014-06-12 צו איסור ביצוע דיספוזיציות מיום 02/08/2018

ת חלקה 20

שטח במ"ר

החלק ברכוש המשותף

תיאור קומה

45/1100

שלישית

45.00

בעלויות

25625/2015/1

בשלמות

037358074

ת.ז.

איזן אסף

מכר

משכנתאות

25625/2015/2

בשלמות

520000522

חברה

בנק מזרחי טפחות בע"מ

משכנתה

דרגה: ראשונה

ת חלקה 21

שטח במ"ר

החלק ברכוש המשותף

תיאור קומה

56/1100

שלישית

56.00

בעלויות

3801/1979/1

1 / 2

5057359

ת.ז.

סבאח אסתר

מכר

1379/1997

1 / 2

5057359

ת.ז.

סבאח אסתר

מכר ללא תמורה

ת חלקה 22

שטח במ"ר

החלק ברכוש המשותף

תיאור קומה

58/1100

שלישית

58.00

בעלויות

7798/1999/1

1 / 2

04497811

ת.ז.

אברהמי יצחק

מכר ללא תמורה

7798/1999/1

1 / 2

04497812

ת.ז.

אברהמי לוינה

מכר ללא תמורה

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

30/08/2018
י"ט אלול תשע"ח
שעה: 11:46

תאריך

178457

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30049 חלקה: 258

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

שלמה אגרה

ד.ד. ברוזנין
מנהל מחלקת עירונית בע"מ

ל.ל.
ק.ק.
?

ל.ל.
?

מפרט טכני לפרויקט תמ"א 38/1 שמאי 14 ירושלים

כללי

- 1.1. כל האמור להלן הינו בכפוף לאמור בהסכם ובכל מקרה של סתירה האמור בהסכם יגבר על האמור בספק זה.
- 1.2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי התקנים הישראליים המחייבים הנדרשים.
- 1.3. בכל המקומות בהם מצוין "או שווה ערך" הבחירה היא בידי היזם ו/או כל מי מטעמו לרבות האדריכל ובאישור המפקח מטעם הדיירים (להלן "המפקח").
- 1.4. ידוע לרוכשים כי בעת ביצוע עבודות בנייה לא ניתן יהא להשיג דיוק, לפיכך היזם יהא רשאי לסטות אף מעבר לסטיות שונות המותרות בתקן ישראלי 789 "סטיות מותרות בעבודות בניה" וסטיות לא עקרוניות אחרות. מותרות סטיות של עד 2% במידות ועד 5% בכמויות ו/או האבזורים. מובהר כי הפער הנ"ל הינו בין תכנית ההיתר לעבודה בפועל.
- 1.5. תכניות המצורפות לתווה/ להסכם הינן חלק בלתי נפרד של החוזה/ ההסכם ומובהר כי תכניות אלה הינן ראשוניות וכפופות לשינוים שרשאי היזם לבצע ע"פ ההסכם.
- 1.6. בכל מקרה שלא צוין סוג ו/או חומר הפריט כי אז יהא הדבר לפי שק"ד היזם ובאישור המפקח.
- 1.7. בכל מקרה שיש בחירה לדיירים או לנציגות או למפקח, היזם יודיע לנציגות הדיירים או לב"כ הדיירים או למפקח הדיירים על אפשרויות הבחירה ויקצה זמן לבחירה שלא יפחת מ 30 ימים, ככל שהיזם לא יקבל תשובה בזמן המתאים הרי שיהא רשאי לבחור לפי שק"ד הבלעדי.

2.1 במסגרת עבודות התכנון אשר יערכו על ידי הקבלן, יתוכנן פתרון הנדסי לחיזוק המבנה כנגד קריסה בעת רעידת אדמה בהתאם לתקן 413 (2413).

2.2 חיזוק הבניינים כולל: יסודות, כלונסאות או פלטות יסוד בהתאם לדרישת יועץ הקרקע לאחר ביצוע סקר קונסטרוקטיבי ראשוני הכולל מפת מזידה מפורטת, בדיקות מהנדס בודק קרקע, בדיקת מצב יסודות ומצב מבנה.

2.3 התכנון יבוצע בהתאם לתכנית מהנדס קונסטרוקציה אשר יועסק על חשבון היזם, המהנדס יתכנן פתרון הנדסי לחיזוק המבנה בהתאם לדרישות תמ"א 38, התקנים הרלוונטיים (413 ו-2413), וכל תקן ראו ותוספת מחייבת מהתוכניות האדריכליות, והנחיות הרשויות הרלוונטיות.

2.4 עבודות החיזוק יבוצעו על ידי היזם, בהתאם להנחיות המהנדס ואישורו. האחריות ההנדסית ליציבות המבנה הינה בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנותיו, וכל חוק אחר רלוונטי.

3. מעליות – ע"פ תכנית יועץ מעליות – ללא חדר מעלית

מעלית - ע"פ תכנית יועץ מעליות - ללא חדר מעלית

- 3.1. התקנת מעלית בהתאם לאפשרות התכנונית וע"פ התכניות של יועץ מעליות.
- 3.2. בניית פיר מעלית על פי תכנית מהנדס קונסטרוקציה ויועץ מעליות.
- 3.3. בידוד אקוסטי ותרמי של פיר המעלית בקירות משותפים לדירות – תקן 1004 חלק 1.
- 3.4. בחירת המעלית של אחת מהחברות המתאימות לביצוע דגם המעלית שיתוכנן ע"י היועץ ובאישורו :
ישראליפט, נחושתן, שינדלר או אלקטרה או ש"ע באישור מפקח הדיירים כדי לוודא חוזה שירות שנתי בעלות סבירה.
- 3.5. המעלית מסוג *zri* שקטה ומהירה הכוללת אפשרות זימון ונקודת איסוף מכל קומת מגורים ישירות.
- 3.6. מסי תחנות למעלית : מתסני + קרקע + מסי קומות מגורים מתוכננות – ככל שהמעלית היא פנימית.
יבוצעו התאמות לחדר המדרגות בהתאם, לרבות, במקרה הצורך, בניית מהלך מדרגות חדש שיאפשר יציאה וכניסה למעלית ישירות ממפלס הכניסה לדירות ללא צורך לעלות או לרדת מדרגות, ההתאמות יבוצעו תוך מתן אפשרות גישה סבירה לדיירים, אל דירותיהם, למעט בפרקי זמן קצרים בתיאום מראש, ולמעט במקרה שהיזם יפנה את כל דיירי הבניין לדיור חלופי.
- 3.8. המעלית תנוע במהירות של 1.00 מטר בשנייה לפחות. המעלית תעצור בכל קומה לרבות קומת המחסנים (ככל שתבוצע תכנית אופציה ב', בכניסה ב' תיבדק היתכנות להגעה לקומת המחסנים).

מכרז תא המעלית:

- 3.9. לוחות לחצנים ולוח פיקוד אלקטרוני חדיש המכילים בין היתר גם : תצוגת מיקום המעלית (קומה) זמזום לעומס יתר וחיישן דלת למניעת סגירה כשיש הפרעה ופיקוד שבת.
- 3.10. עיצוב תא המעלית יהיה באישור נציגות הדיירים וע"פ הקיים בחברת המעליות ובאישור יועץ המעליות.

נתונים טכניים:

- 3.11. כושר הרמה : לפחות 300 ק"ג (4 נוסעים).
- 3.12. מספר תחנות : קרקע + מסי' קומות מתוכנן. אחריות: 24 חודשים מתאריך בדיקת מכון התקנים או תחילת השימוש במעלית.

לא יותר שימוש במעלית, לאחר מסירתה לדיירים הקיימים, לצרכי בניית פנים ובכלל של קומות עליונות של היום/תוספות התמ"א.

דלתות ומשקופים :

- תות ומשקופים :
- 3.13. בתחנה הראשית שבלובי וביתר התחנות , יותקנו משקופים ודלתות עשויות פלדת נירוסטה מוברשת.
- 3.14. בכל משקוף לוח לחצנים לקריאה פיקוד מאסף מטה עם רישום כן יותקן חיישן דלת למניעת סגירה כשיש הפרעה.
- 3.15. דלתות המעלית תהיינה דלתות אוטומטיות דו כנפיות. בשתי מערכות פנימיות וחיצוניות.
- 3.16. התקנת מצבר למצב חירום למעלית במעלית מסוג MRL .

תא המעלית :

- 3.17. לתא, קירנת בימור נירוסטה מוברשת או פורמייקה בשילוב נירוסטה מוברשת כולל מראה, בין קירנת לתא לצפה יתקן פנל נירוסטה מוברשת.
- 3.18. רצפת התא תרוצף בשיש על פי הדגמים מקטלוג היצרן, על פי בחירת האדריכל.

1c.1c

211

2.7

2



6.

7

3 פי הדג

11

תרוצף

7.

726

27

- 3.19. תקרת התא מצוידת בתאורה ובמאוורר, כמו כן יותקנו בתא תאורת חירום ומאחז יד עשוי נירוסטה מוברשת.

מערכת פיקוד וחשמל:

לוח פיקוד ממוחשב הכולל בקר מתוכנן ימוקם בארון סגור מעל יחידת הכוח, או ע"פ הוראות חברת המעליות.

- 3.20. עיצוב, בחירה מקטלוג היצרן עפ"י בחירת אדריכל הפרויקט.
- 3.21. לחצנים מאלומיניום מוברש.
- 3.22. תאורה – מנורות ספוטים ותאורת חרום.
- 3.23. מאוורר בתקרת התא או מפוח "4".
- 3.24. מפסק מאוורר.
- 3.25. לחצן אזעקה + אינטרקום.
- 3.26. לחצני תחנות.
- 3.27. מראה קומות דיגיטאלי בתא ובקומה ראשית.
- 3.28. זמזם עומס יתר.
- 3.29. לחצן פתיחת דלת.
- 3.30. מתקן רפיון כבלים.
- 3.31. התקן תפיסת נעילה במקרה של קריעת כבלים.
- 3.32. סינור למניעת החלקה מתחת למעלית.
- 3.33. דלתות המעלית נפתחות אוטומטית בעת חילוץ עצמי.
- 3.34. מנגנון שבת
- 3.35. לחצן להורדת המעלית לקומת כניסה במצב חרום.
- 3.36. אישור מכון התקנים – המעלית תאושר טרם הפעלתה על ידי מכון התקנים.
- 3.37. אישור חברת חשמל – המעלית תאושר טרם הפעלתה על ידי בודק מוסמך מטעם חברת החשמל.

4. חדרי מדרגות

- 4.1. בניית המדרגות והתאמתן להוספת המעלית, כאמור בפרק המעלית. מדרגות הטרצו הישנות יפורקו ויוחלפו למדרגות חדשות המותאמות וזהות למדרגות בקומות החדשות כולל הסרת הדיפון הישן.
- 4.2. בכניסה הדרומית, היום ישבור את הקיר המפריד בין הדירות שבעמודה d, לחדר המדרגות, ויחבר חלק מהדירה לחדר המדרגות בהתאם לתכנית המצורפת להסכם. יבנה קיר חדש שיפריד בין הדירה לחדר המדרגות, כולל תיקוני צבע, ריצוף, פגלים, בתוך הדירות של עמודה d. כל האמור בכפוף לכך שדיירי עמודה d יעצמו על ההסכם. חתימתם על ההסכם תהווה הסכמה להזזת הקיר כאמור וללקיחת שטח מדרגותם לטובת חדר המדרגות.
- 4.3. בחדר המדרגות יותקן ריצוף חדש וחיפוי חדש לקירות ולגג המדרגות בהתאם לתכנית, לרבות מעקה ומסעד יד על פי תכנון האדריכל.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature in the center and various initials and marks around it.

5.4. חלוקת המחסנים תתבצע בהגרלה שתערוך נציגות הדיירים, בין דיירי כל כניסה, לרבות דירות היזם, היזם יהא רשאי לקבל את המחסנים של דירותיו במקבץ אחד בכל כניסה.

6. שיפוט הלומי

- 6.1 קירות החוץ אשר יבוצעו במסגרת הרחבת הלובי יחיו מבטון מזוין או מבלוק והכול עפ"י קביעת המתכנן.
- 6.2 בפתח הלובי שימוש בזכוכית מחוסמת 10 מ"מ לפחות ואלומיניום מפרופיל של חברת קליל.
- 6.3 חיפוי רצפה וקירות הלובי בשיש / אבן/קרמיקה במידות 60/60 או 80/80 ס"מ במחיר יסוד לצרכן של 140 ₪ כולל מע"מ/ מ"ר האדריכל יציג 3 דוגמאות לבחירה לנציגות הדיירים.
- 6.4 תאורה דקורטיבית אשר תשתלב בתקרת הגבס , כולל מפסקים מתוצרת אלגנט של וויסברוד או ש"ע.
- 6.5 התקנת דלת כניסה חדשה בפרופיל אלומיניום התואם את חזית הלובי והכוללת מחזיר שמן, נעילת ומנגנון למניעת פריצה.
- 6.6 התקנת תאורות חרום וכלל האלמנטים שידרשו ע"פ הנחיות הג"א ומכבי אש בכל קומה.
- 6.7 התקנת מערכת אינטרקום + קודן + מנגנון קירבה הכוללת מצלמה בכניסה, כולל החלפה וחיבור של האינטרקום לכל דירה כולל מסך 7" לכל דירה , כולל כל עבודות ההכנה והתשתית הדרושים לכך.
- 6.8 תיבות דואר חדשות תוצרת חבי בלייכר 101/א ש"ע במידות רוחב 28 עומק 34, הכוללת תא לוועד הבית, ומנועול לכל דירה עם שלפה דו כיוונית. התיבות ישולבו בוויטרינה במיקום עפ"י תוכנית האדריכל שיאפשר גישה חיצונית לדוור מבלי הצורך להיכנס ללובי לשם חלוקת מכתבים.
- 6.9 הצבת מראה בלובי הכניסה, בשטח של 4 מ"ר עם פאזה ותאורה דקורטיבית אשר תשתלב בעיצוב הלובי.
- 6.10 ארונות חשמל / תקשורת / או כל ארון תשתית אחרת יפורקו ויחלפו בארונות מתכת תקינים.
- 6.11 קירות הלובי יצופו עד לגובה תקרה בשיש/אבן/ קרמיקה לפי בחירת האדריכל ואישור של נציגות הדיירים.
- 6.12 יותקן לוח מודעות סגור עם מכסה זכוכית.
- 6.13 הוספת שקע חשמל בלובי הכניסה (צריכה משותפת).
- 6.14 שביל הכניסה לבניין ירוצף בשיש/ אבן / משתלבות ע"פ תכנית האדריכל.
- 6.15 ככל שהתכנון יאפשר, יותכנו חדרי עגלות ואפנים בכל כניסה.
- 6.16

7. קירות חוץ ומעטפת הבניין

- 7.1. הקמת פניוס תפילי בהתאם לצרכי העבודות. קבלן הפיגוס יהיה קבלן רשום מורשה לנושא פיגוס כל החלונות, התריסות, מזגנים וכו' יעטפו בניילון למניעת פגיעה ולכלוך.
- 7.2. אזור העבודה יגודר בגדר איסכורית ע"מ למנוע כניסה לשטח הבניה, למעט פועלים ומורשים. תבוצענה דרכי גישה נוחות ובטוחות לרבות גגון קשיח עבור דיירי הבניינים.
- 7.3. באחריות הקבלן לאטום היטב את כל החלונות, התריסים, המזגנים והפתחים למנוע נזק לרכוש, לכלוך וחלירת מים.

[illegible][illegible]

- לצבע. - כל החומרים תוצרת תרמו קיר, בהתאם לת"י 5075 מפרט דרישות פיקוד העורף והוראות עדכניות של תרמוקיר.
- 22.3. תיקוני טיח בין הממ"ד למבנה הקיים ע"י רשת אקספנדד ושימוש בפינות מגולוונות כדוגמת - 1044-Z PROTEKTER בכל פינה.
- 22.4. דלת הדף תקנית תוצרת פלרז או ש"ע עם משקוף כפול עפ"י דרישות פיקוד העורף וצינורות אוורור "8 ו 4", שניים מכל סוג.
- 22.5. חלון הדף נגרר לתוך כיס, חד או דו כנפי, 2 פלאג "8. כולל פלטת פלדה.
- 22.6. חלון אלומיניום 100/100 אטום לגזים תקני עם פתיחת דרייקיפ.
- 22.7. תריס שלבים מאלומיניום כולל רשת כנף נגד חרקים ככל הניתן ובכפוף לאישור הרשויות.
- 22.8. מערכת סינון מרכזית ע"פ תקן.
- 22.9. הכנה למזגן מפוצל ע"י התקן עומר.
- 22.10. דלת עץ ע"פ מפרט פנדור.
- 22.11. 3 שקעי חשמל, נקודת טלוויזיה, טלפון + תאורה לפי תקן הג"א, הכנה למזגן מפוצל ונקודת חשמל + השקע - סוג אביזרים של גוויס או וויסברוד או ש"ע.
- 22.12. פתיחת פתח לדירה : בזמן חיבור הממ"ד לדירות הקיימות ועד למסירת הממ"ד לדיירים, ייסגר אזור העבודה בתוך הדירה ע"י מחיצת גבס / צמנטבורד - הקבלן יגדיר לוח זמנים לביצוע החיבור אשר לא יעלה על 14 ימי עבודה.
- 22.13. תיקון טיח וריצוף נקודתי ע"י ריצוף ממבחר הקבלן או ע"י ריצוף שיסופק ע"י הדייר.
- 22.14. סידור הקירות בצבע לבן מסוג סופרקריל.
- 22.15. ריצוף גרניט פורצלן 45/45 60/60 80/80 במחיר יסוד לצרכן של 100 ₪ למ"ר כולל מע"מ. יוצגו 3 דוגמאות לבחירת הדיירים. במידה ויהיו דיירים המעוניינים, יוכלו לבחור אצל ספקי היזם דוגמאות אחרות מהספק עד למחיר זה, או להוסיף מכספם במקרה של בחירת ריצוף יקר יותר, על היזם להתקין את הריצוף הנבחר, במקרה כאמור, היזם יודיע מה הכמות הנדרשת כולל בלאי צפוי.

23. בניית מרפסות

- 23.1. היזם יוסיף מרפסות פתוחות, בשטח כולל של עד 12 מ"ר לכול דירה וזאת בהתאם לתוכנית האדריכלית המצורפת להסכם.
- 23.2. יותקנו ויטרינות בין המרפסת הקיימת למרפסת החדשה, פרופיל של חברת קליל 4500/7000/9000 לפי גודל המפתח, הוויטרינות כוללות תריס מוקצף, חשמלי, מנוע מסוג סומפי או גולי כולל רשת יתושים. זיגוג ויטרינה מזכוכית מסוג בידודית משולשת - טריפל - ע"פ תקן ישראלי 1099.
- 23.3. פירוק ויטרינה ישנה, כולל שבירת אוזניים בדירות מסוג C B F D התאמת פתחים לוויטרינה / חלונות חדשים ע"פ תכנית האדריכל ובכפוף לאישור קונסטרוקטור.
- 23.4. בזמן פירוק הוויטרינה הישנה ועד למסירת המרפסות החדשות לדיירים, ייסגר אזור העבודה בתוך הדירה ע"י מחיצת גבס / צמנטבורד - תחילת העבודות תתאפשר לאחר שהקבלן יגדיר לוח זמנים לביצוע החיבור בזמן סביר בתיאום ובאישור המפקח.
- 23.5. בניית המרפסת תכלול חגורת יציקת הפרדה תחתונה בין המרפסת לחלל הדירה בגובה (5-3) ס"מ מגובה הריצוף הקיים.

הדירה החדשה תהיה חופשית לשימוש עירונית בע"מ

א.נ. 2.א. 2.7. 2.8. 2.9. 3.0. 3.1. 3.2. 3.3. 3.4. 3.5. 3.6. 3.7. 3.8. 3.9. 4.0. 4.1. 4.2. 4.3. 4.4. 4.5. 4.6. 4.7. 4.8. 4.9. 5.0. 5.1. 5.2. 5.3. 5.4. 5.5. 5.6. 5.7. 5.8. 5.9. 6.0. 6.1. 6.2. 6.3. 6.4. 6.5. 6.6. 6.7. 6.8. 6.9. 7.0. 7.1. 7.2. 7.3. 7.4. 7.5. 7.6. 7.7. 7.8. 7.9. 8.0. 8.1. 8.2. 8.3. 8.4. 8.5. 8.6. 8.7. 8.8. 8.9. 9.0. 9.1. 9.2. 9.3. 9.4. 9.5. 9.6. 9.7. 9.8. 9.9. 10.0. 10.1. 10.2. 10.3. 10.4. 10.5. 10.6. 10.7. 10.8. 10.9. 11.0. 11.1. 11.2. 11.3. 11.4. 11.5. 11.6. 11.7. 11.8. 11.9. 12.0. 12.1. 12.2. 12.3. 12.4. 12.5. 12.6. 12.7. 12.8. 12.9. 13.0. 13.1. 13.2. 13.3. 13.4. 13.5. 13.6. 13.7. 13.8. 13.9. 14.0. 14.1. 14.2. 14.3. 14.4. 14.5. 14.6. 14.7. 14.8. 14.9. 15.0. 15.1. 15.2. 15.3. 15.4. 15.5. 15.6. 15.7. 15.8. 15.9. 16.0. 16.1. 16.2. 16.3. 16.4. 16.5. 16.6. 16.7. 16.8. 16.9. 17.0. 17.1. 17.2. 17.3. 17.4. 17.5. 17.6. 17.7. 17.8. 17.9. 18.0. 18.1. 18.2. 18.3. 18.4. 18.5. 18.6. 18.7. 18.8. 18.9. 19.0. 19.1. 19.2. 19.3. 19.4. 19.5. 19.6. 19.7. 19.8. 19.9. 20.0. 20.1. 20.2. 20.3. 20.4. 20.5. 20.6. 20.7. 20.8. 20.9. 21.0. 21.1. 21.2. 21.3. 21.4. 21.5. 21.6. 21.7. 21.8. 21.9. 22.0. 22.1. 22.2. 22.3. 22.4. 22.5. 22.6. 22.7. 22.8. 22.9. 23.0. 23.1. 23.2. 23.3. 23.4. 23.5. 23.6. 23.7. 23.8. 23.9. 24.0. 24.1. 24.2. 24.3. 24.4. 24.5. 24.6. 24.7. 24.8. 24.9. 25.0. 25.1. 25.2. 25.3. 25.4. 25.5. 25.6. 25.7. 25.8. 25.9. 26.0. 26.1. 26.2. 26.3. 26.4. 26.5. 26.6. 26.7. 26.8. 26.9. 27.0. 27.1. 27.2. 27.3. 27.4. 27.5. 27.6. 27.7. 27.8. 27.9. 28.0. 28.1. 28.2. 28.3. 28.4. 28.5. 28.6. 28.7. 28.8. 28.9. 29.0. 29.1. 29.2. 29.3. 29.4. 29.5. 29.6. 29.7. 29.8. 29.9. 30.0. 30.1. 30.2. 30.3. 30.4. 30.5. 30.6. 30.7. 30.8. 30.9. 31.0. 31.1. 31.2. 31.3. 31.4. 31.5. 31.6. 31.7. 31.8. 31.9. 32.0. 32.1. 32.2. 32.3. 32.4. 32.5. 32.6. 32.7. 32.8. 32.9. 33.0. 33.1. 33.2. 33.3. 33.4. 33.5. 33.6. 33.7. 33.8. 33.9. 34.0. 34.1. 34.2. 34.3. 34.4. 34.5. 34.6. 34.7. 34.8. 34.9. 35.0. 35.1. 35.2. 35.3. 35.4. 35.5. 35.6. 35.7. 35.8. 35.9. 36.0. 36.1. 36.2. 36.3. 36.4. 36.5. 36.6. 36.7. 36.8. 36.9. 37.0. 37.1. 37.2. 37.3. 37.4. 37.5. 37.6. 37.7. 37.8. 37.9. 38.0. 38.1. 38.2. 38.3. 38.4. 38.5. 38.6. 38.7. 38.8. 38.9. 39.0. 39.1. 39.2. 39.3. 39.4. 39.5. 39.6. 39.7. 39.8. 39.9. 40.0. 40.1. 40.2. 40.3. 40.4. 40.5. 40.6. 40.7. 40.8. 40.9. 41.0. 41.1. 41.2. 41.3. 41.4. 41.5. 41.6. 41.7. 41.8. 41.9. 42.0. 42.1. 42.2. 42.3. 42.4. 42.5. 42.6. 42.7. 42.8. 42.9. 43.0. 43.1. 43.2. 43.3. 43.4. 43.5. 43.6. 43.7. 43.8. 43.9. 44.0. 44.1. 44.2. 44.3. 44.4. 44.5. 44.6. 44.7. 44.8. 44.9. 45.0. 45.1. 45.2. 45.3. 45.4. 45.5. 45.6. 45.7. 45.8. 45.9. 46.0. 46.1. 46.2. 46.3. 46.4. 46.5. 46.6. 46.7. 46.8. 46.9. 47.0. 47.1. 47.2. 47.3. 47.4. 47.5. 47.6. 47.7. 47.8. 47.9. 48.0. 48.1. 48.2. 48.3. 48.4. 48.5. 48.6. 48.7. 48.8. 48.9. 49.0. 49.1. 49.2. 49.3. 49.4. 49.5. 49.6. 49.7. 49.8. 49.9. 50.0. 50.1. 50.2. 50.3. 50.4. 50.5. 50.6. 50.7. 50.8. 50.9. 51.0. 51.1. 51.2. 51.3. 51.4. 51.5. 51.6. 51.7. 51.8. 51.9. 52.0. 52.1. 52.2. 52.3. 52.4. 52.5. 52.6. 52.7. 52.8. 52.9. 53.0. 53.1. 53.2. 53.3. 53.4. 53.5. 53.6. 53.7. 53.8. 53.9. 54.0. 54.1. 54.2. 54.3. 54.4. 54.5. 54.6. 54.7. 54.8. 54.9. 55.0. 55.1. 55.2. 55.3. 55.4. 55.5. 55.6. 55.7. 55.8. 55.9. 56.0. 56.1. 56.2. 56.3. 56.4. 56.5. 56.6. 56.7. 56.8. 56.9. 57.0. 57.1. 57.2. 57.3. 57.4. 57.5. 57.6. 57.7. 57.8. 57.9. 58.0. 58.1. 58.2. 58.3. 58.4. 58.5. 58.6. 58.7. 58.8. 58.9. 59.0. 59.1. 59.2. 59.3. 59.4. 59.5. 59.6. 59.7. 59.8. 59.9. 60.0. 60.1. 60.2. 60.3. 60.4. 60.5. 60.6. 60.7. 60.8. 60.9. 61.0. 61.1. 61.2. 61.3. 61.4. 61.5. 61.6. 61.7. 61.8. 61.9. 62.0. 62.1. 62.2. 62.3. 62.4. 62.5. 62.6. 62.7. 62.8. 62.9. 63.0. 63.1. 63.2. 63.3. 63.4. 63.5. 63.6. 63.7. 63.8. 63.9. 64.0. 64.1. 64.2. 64.3. 64.4. 64.5. 64.6. 64.7. 64.8. 64.9. 65.0. 65.1. 65.2. 65.3. 65.4. 65.5. 65.6. 65.7. 65.8. 65.9. 66.0. 66.1. 66.2. 66.3. 66.4. 66.5. 66.6. 66.7. 66.8. 66.9. 67.0. 67.1. 67.2. 67.3. 67.4. 67.5. 67.6. 67.7. 67.8. 67.9. 68.0. 68.1. 68.2. 68.3. 68.4. 68.5. 68.6. 68.7. 68.8. 68.9. 69.0. 69.1. 69.2. 69.3. 69.4. 69.5. 69.6. 69.7. 69.8. 69.9. 70.0. 70.1. 70.2. 70.3. 70.4. 70.5. 70.6. 70.7. 70.8. 70.9. 71.0. 71.1. 71.2. 71.3. 71.4. 71.5. 71.6. 71.7. 71.8. 71.9. 72.0. 72.1. 72.2. 72.3. 72.4. 72.5. 72.6. 72.7. 72.8. 72.9. 73.0. 73.1. 73.2. 73.3. 73.4. 73.5. 73.6. 73.7. 73.8. 73.9. 74.0. 74.1. 74.2. 74.3. 74.4. 74.5. 74.6. 74.7. 74.8. 74.9. 75.0. 75.1. 75.2. 75.3. 75.4. 75.5. 75.6. 75.7. 75.8. 75.9. 76.0. 76.1. 76.2. 76.3. 76.4. 76.5. 76.6. 76.7. 76.8. 76.9. 77.0. 77.1. 77.2. 77.3. 77.4. 77.5. 77.6. 77.7. 77.8. 77.9. 78.0. 78.1. 78.2. 78.3. 78.4. 78.5. 78.6. 78.7. 78.8. 78.9. 79.0. 79.1. 79.2. 79.3. 79.4. 79.5. 79.6. 79.7. 79.8. 79.9. 80.0. 80.1. 80.2. 80.3. 80.4. 80.5. 80.6. 80.7. 80.8. 80.9. 81.0. 81.1. 81.2. 81.3. 81.4. 81.5. 81.6. 81.7. 81.8. 81.9. 82.0. 82.1. 82.2. 82.3. 82.4. 82.5. 82.6. 82.7. 82.8. 82.9. 83.0. 83.1. 83.2. 83.3. 83.4. 83.5. 83.6. 83.7. 83.8. 83.9. 84.0. 84.1. 84.2. 84.3. 84.4. 84.5. 84.6. 84.7. 84.8. 84.9. 85.0. 85.1. 85.2. 85.3. 85.4. 85.5. 85.6. 85.7. 85.8. 85.9. 86.0. 86.1. 86.2. 86.3. 86.4. 86.5. 86.6. 86.7. 86.8. 86.9. 87.0. 87.1. 87.2. 87.3. 87.4. 87.5. 87.6. 87.7. 87.8. 87.9. 88.0. 88.1. 88.2. 88.3. 88.4. 88.5. 88.6. 88.7. 88.8. 88.9. 89.0. 89.1. 89.2. 89.3. 89.4. 89.5. 89.6. 89.7. 89.8. 89.9. 90.0. 90.1. 90.2. 90.3. 90.4. 90.5. 90.6. 90.7. 90.8. 90.9. 91.0. 91.1. 91.2. 91.3. 91.4. 91.5. 91.6. 91.7. 91.8. 91.9. 92.0. 92.1. 92.2. 92.3. 92.4. 92.5. 92.6. 92.7. 92.8. 92.9. 93.0. 93.1. 93.2. 93.3. 93.4. 93.5. 93.6. 93.7. 93.8. 93.9. 94.0. 94.1. 94.2. 94.3. 94.4. 94.5. 94.6. 94.7. 94.8. 94.9. 95.0. 95.1. 95.2. 95.3. 95.4. 95.5. 95.6. 95.7. 95.8. 95.9. 96.0. 96.1. 96.2. 96.3. 96.4. 96.5. 96.6. 96.7. 96.8. 96.9. 97.0. 97.1. 97.2. 97.3. 97.4. 97.5. 97.6. 97.7. 97.8. 97.9. 98.0. 98.1. 98.2. 98.3. 98.4. 98.5. 98.6. 98.7. 98.8. 98.9. 99.0. 99.1. 99.2. 99.3. 99.4. 99.5. 99.6. 99.7. 99.8. 99.9. 100.0. 100.1. 100.2. 100.3. 100.4. 100.5. 100.6. 100.7. 100.8. 100.9. 101.0. 101.1. 101.2. 101.3. 101.4. 101.5. 101.6. 101.7. 101.8. 101.9. 102.0. 102.1. 102.2. 102.3. 102.4. 102.5. 102.6. 102.7. 102.8. 102.9. 103.0. 103.1. 103.2. 103.3. 103.4. 103.5. 103.6. 103.7. 103.8. 103.9. 104.0. 104.1. 104.2. 104.3. 104.4. 104.5. 104.6. 104.7. 104.8. 104.9. 105.0. 105.1. 105.2. 105.3. 105.4. 105.5. 105.6. 105.7. 105.8. 105.9. 106.0. 106.1. 106.2. 106.3. 106.4. 106.5. 106.6. 106.7. 106.8. 106.9. 107.0. 107.1. 107.2. 107.3. 107.4. 107.5. 107.6. 107.7. 107.8. 107.9. 108.0. 108.1. 108.2. 108.3. 108.4. 108.5. 108.6. 108.7. 108.8. 108.9. 109.0. 109.1. 109.2. 109.3. 109.4. 109.5. 109.6. 109.7. 109.8. 109.9. 110.0. 110.1. 110.2. 110.3. 110.4. 110.5. 110.6. 110.7. 110.8. 110.9. 111.0. 111.1. 111.2. 111.3. 111.4. 111.5. 111.6. 111.7. 111.8. 111.9. 112.0. 112.1. 112.2. 112.3. 112.4. 112.5. 112.6. 112.7. 112.8. 112.9. 113.0. 113.1. 113.2. 113.3. 113.4. 113.5. 113.6. 113.7. 113.8. 113.9. 114.0. 114.1. 114.2. 114.3. 114.4. 114.5. 114.6. 114.7. 114.8. 114.9. 115.0. 115.1. 115.2. 115.3. 115.4. 115.5. 115.6. 115.7. 115.8. 115.9. 116.0. 116.1. 116.2. 116.3. 116.4. 116.5. 116.6. 116.7. 116.8. 116.9. 117.0. 117.1. 117.2. 117.3. 117.4. 117.5. 117.6. 117.7. 117.8. 117.9. 118.0. 118.1. 118.2. 118.3. 118.4. 118.5. 118.6. 118.7. 118.8. 118.9. 119.0. 119.1. 119.2. 119.3. 119.4. 119.5. 119.6. 119.7. 119.8. 119.9. 120.0. 120.1. 120.2. 120.3. 120.4. 120.5. 120.6. 120.7. 120.8. 120.9. 121.0. 121.1. 121.2. 121.3. 121.4. 121.5. 121.6. 121.7. 121.8. 121.9. 122.0. 122.1. 122.2. 122.3. 122.4. 122.5. 122.6. 122.7. 122.8. 122.9. 123.0. 123.1. 123.2. 123.3. 123.4. 123.5. 123.6. 123.7. 123.8. 123.9. 124.0. 124.1. 124.2. 124.3. 124.4. 124.5. 124.6. 124.7. 124.8. 124.9. 125.0. 125.1. 125.2. 125.3. 125.4. 125.5. 125.6. 125.7. 125.8. 125.9. 126.0. 126.1. 126.2. 126.3. 126.4. 126.5. 126.6. 126.7. 126.8. 126.9. 127.0. 127.1. 127.2. 127.3. 127.4. 127.5. 127.6. 127.7. 127.8. 127.9. 128.0. 128.1. 128.2. 128.3. 128.4. 128.5. 128.6. 128.7. 128.8. 128.9. 129.0. 129.1. 129.2. 129.3. 129.4. 129.5. 129.6. 129.7. 129.8. 129.9. 130.0. 130.1. 130.2. 130.3. 130.4. 130.5. 130.6. 130.7. 130.8. 130.9. 131.0. 131.1. 131.2. 131.3. 131.4. 131.5. 131.6. 131.7. 131.8. 131.9. 132.0. 132.1. 132.2. 132.3. 132.4. 132.5. 132.6. 132.7. 132.8. 132.9. 133.0. 133.1. 133.2. 133.3. 133.4. 133.5. 133.6. 133.7. 133.8. 133.9. 134.0. 134.1. 134.2. 134.3. 134.4. 134.5. 134.6. 134.7. 134.8. 134.9. 135.0. 135.1. 135.2. 135.3. 135.4. 135.5. 135.6. 135.7. 135.8. 135.9. 136.0. 136.1. 136.2. 136.3. 136.4. 136.5. 136.6. 136.7. 136.8. 136.9. 137.0. 137.1. 137.2. 137.3. 137.4. 137.5. 137.6. 137.7. 137.8. 137.9. 138.0. 138.1. 138.2. 138.3. 138.4. 138.5. 138.6. 138.7. 138.8. 138.9. 139.0. 139.1. 139.2. 139.3. 139.4. 139.5. 139.6. 139.7. 139.8. 139.9. 140.0. 140.1. 140.2. 140.3. 140.4. 140.5. 140.6. 140.7. 140.8. 140.9. 141.0. 141.1. 141.2. 141.3. 141.4. 141.5. 141.6. 141.7. 141.8. 141.9. 142.0. 142.1. 142.2. 142.3. 142.4. 142.5. 142.6. 142.7. 142.8. 142.9. 143.0. 143.1. 143.2. 143.3. 143.4. 143.5. 143.6. 143.7. 143.8. 143.9. 144.0. 144.1. 144.2. 144.3. 144.4. 144.5. 144.6. 144.7. 144.8. 144.9. 145.0. 145.1. 145.2. 145.3. 145.4. 145.5. 145.6. 145.7. 145.8. 145.9. 146.0. 146.1. 146.2. 146.3. 146.4. 146.5. 146.6. 146.7. 146.8. 146.9. 147.0. 147.1. 147.2. 147.3. 147.4. 147.5. 147.6. 147.7. 147.8. 147.9. 148.0. 148.1. 148.2. 148.3. 148.4. 148.5. 148.6. 148.7. 148.8. 148.9. 149.0. 149.1. 149.2. 149.3. 149.4. 149.5. 149.6. 149.7. 149.8. 149.9. 150.0. 150.1. 150.2. 150.3. 150.4. 150.5. 150.6. 150.7. 150.8. 150.9. 151.0. 151.1. 151.2. 151.3. 151.4. 151.5. 151.6. 151.7. 151.8. 151.9. 152.0. 152.1. 152.2. 152.3. 152.4. 152.5. 152.6. 152.7. 152.8. 152.9. 153.0. 153.1. 153.2. 153.3. 153.4. 153.5. 153.6. 153.7. 153.8. 153.9. 154.0. 154.1. 154.2. 154.3. 154.4. 154.5. 154.6. 154.7. 154.8. 154.9. 155.0. 155.1. 155.2. 155.3. 155.4. 155.5. 155.6. 155.7. 155.8. 155.9. 156.0. 156.1. 156.2. 156.3. 156.4. 156.5. 156.6. 156.7. 156.8. 156.9. 157.0. 157.1. 157.2. 157.3. 157.4. 157.5. 157.6. 157.7. 157.8. 157.9. 158.0. 158.1. 158.2. 158.3. 158.4. 158.5. 158.6. 158.7. 158.8. 158.9. 159.0. 159.1. 159.2. 159.3. 159.4. 159.5. 159.6. 159.7. 159.8. 159.9. 160.0. 160.1. 160.2. 160.3. 160.4. 160.5. 160.6. 160.7. 160.8. 160.9. 161.0. 161.1. 161.2. 161.3. 161.4. 161.5. 161.6. 161.7. 161.8. 161.9. 162.0. 162.1. 162.2. 162.3. 162.4. 162.5. 162.6. 162.7. 162.8. 162.9. 163.0. 163.1. 163.2. 163.3. 163.4. 163.5. 163.6. 163.7. 163.8. 163.9. 164.0. 164.1. 164.2. 164.3. 164.4. 164.5. 164.6. 164.7. 164.8. 164.9. 165.0. 165.1. 165.2. 165.3. 165.4. 165.5. 165.6. 165.7. 165.8. 165.9. 166.0. 166.1. 166.2. 166.3. 166.4. 166.5. 166.6. 166.7. 166.8. 166.9. 167.0. 167.1. 167.2. 167.3. 167.4. 167.5. 167.6. 167.7. 167.8. 167.9. 168.0. 168.1. 168.2. 168.3. 168.4. 168.5. 168.6. 168.7. 168.8. 168.9. 169.0. 169.1. 169.2. 169.3. 169.4. 169.5. 169.6. 169.7. 169.8. 169.9. 170.0. 170.1. 170.2. 170.3. 170.4. 170.5. 170.6. 170.7. 170.8. 170.9. 171.0. 171.1. 171.2. 171.3. 171.4. 171.5. 171.6. 171.7. 171.8. 171.9. 172.0. 172.1. 172.2. 172.3. 172.4. 17

סומפי. כל מתגי הפעלה לכל תריסי הגלילה החשמליים בדירה יהיו עם אפשרות לפתיחה חלקית של התריס ואפשרות בלחיצה אחת לסגירה ובלחיצה אחת לפתיחה.

24.6. במידה ויבוטלו חלונות כתוצאה מחיזוק הבניין / תוספות בניה, היזם יפתח חלונות חדשים או ירחיב חלונות קיימים כך ששך גודל הפתחים באותו חדר לא יקטן – גודל החלונות ע"פ תכנית האדריכל.

24.7. חלונות / פתחים לא יישארו ללא סגירה הרמטית ליותר ממספר שעות בתיאום עם הדייר ובאישור המפקח.

25. דודי שמש וקולטים

25.1. התקנת דודי שמש וקולטים חדשים לכל הדירות, על גג החדש של הבניין, במערכת סולארית של חברת כרומן או ש"ע, באישור מפקח הדיירים, שתאפשר אספקת מים חמים בדירות בפרק זמן קצר.

25.2. המערכת תכלול קולטים נפרדים או משותפים שיותקנו על הגג ודודים חדשים בנפח של 150 לי שיותקנו על הגג החדש בלבד ובצמוד לקולטים בהתאם להנחיות הועדה ו/או יועץ סניטרי.

25.3. האחריות תהיה לתקופה שלא תפחת מ 5 שנים. כמו כן תכלול המערכת בידוד לצינורות המים החמים. צנרת חודרת לגג תועבר דרך צינור "PVC4" בצורת "מקל סבא" וכן עבור צנרת מיזוג אוויר או כל צנרת חודרת אחרת.

25.4. אספקת מים חמים לבניין באופן רצוף לאורך כל הפרויקט (למעט פרקי זמן קצרים) כולל לאחר פירוק קולטי השמש עד להתקנת הדודים והקולטים החדשים אספקת מים חמים ע"י דוד חשמלי בלבד או פתרון אחר שיוצע לדיירים ויאשר ע"י המפקח.

26. נספח לעבודות בדירות קומה עליונה

להלן מפרט העבודות על תקרת הקומה העליונה המשמשת כרצפת הדירה החדשה:

26.1. יש להודיע לדיירי הקומה העליונה 60 יום מראש לפני תחילת העבודות.

26.2. היזם יעדכן 14 יום מראש בטרם יבצע יציקות מעל גג עליון.

26.3. יש להימנע מפגיעה באיטום הגג העליון (בעיקר בין החודשים אוקטובר – אפריל).

26.4. לקראת החורף יאטמו כל פתחי דירות היזם החדשות שכבר בנויות, באופן שימנע חדירת גשם לתוך הדירות.

26.5. יתבצע ניקיון יסודי של מרפסות השמש כולל פתיחת פתחי ניקוז / צמיגים.

26.6. יבוצעו חגורות הפרדה / איטום של אזורים מהם יכולים לחדור מים לחדר המדרגות / פיר המעלית.

26.7. יציקת גג עליון (רצפת התוספת הראשונה) תתבצע תוך שימוש תוספים קריסטליים דוגמת זייפקס.

26.8. במידה ולא ישתמש היזם בבטון עם תוספים קריסטליים – יבצע איטום מלא של כל רצפת דירת התוספת הראשונה בחומר איטום דוגמת סיקה / מסטיקום.

26.9. ייקבע מנגנון לפינוי דירים ע"י היזם במידה ודירות קומה עליונה לא יהיו ראויות למגורים -

27. תכנון והנדסה

27.1. כל בדיקות ההיתכנות יבוצעו ע"י היזם.

27.2. כל התכנון האדריכלי יבוצע ע"י אדריכל אשר יועסק על ידי היזם (תוספת קומות, הרחבת דירות, פיתוח, חזיתות וכד').

י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ

10.10
2.11
10.11
10.12
11.1
11.2
11.3
11.4
11.5
11.6
11.7
11.8
11.9
11.10
11.11
11.12
12.1
12.2
12.3
12.4
12.5
12.6
12.7
12.8
12.9
13.1
13.2
13.3
13.4
13.5
13.6
13.7
13.8
13.9
13.10
13.11
13.12
14.1
14.2
14.3
14.4
14.5
14.6
14.7
14.8
14.9
14.10
14.11
14.12
15.1
15.2
15.3
15.4
15.5
15.6
15.7
15.8
15.9
16.1
16.2
16.3
16.4
16.5
16.6
16.7
16.8
16.9
17.1
17.2
17.3
17.4
17.5
17.6
17.7
17.8
17.9
18.1
18.2
18.3
18.4
18.5
18.6
18.7
18.8
18.9
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6
19.7
19.8
19.9
20.1
20.2
20.3
20.4
20.5
20.6
20.7
20.8
20.9
21.1
21.2
21.3
21.4
21.5
21.6
21.7
21.8
21.9
22.1
22.2
22.3
22.4
22.5
22.6
22.7
22.8
22.9
23.1
23.2
23.3
23.4
23.5
23.6
23.7
23.8
23.9
24.1
24.2
24.3
24.4
24.5
24.6
24.7
24.8
24.9
25.1
25.2
25.3
25.4
25.5
25.6
25.7
25.8
25.9
26.1
26.2
26.3
26.4
26.5
26.6
26.7
26.8
26.9
27.1
27.2
27.3
27.4
27.5
27.6
27.7
27.8
27.9
28.1
28.2
28.3
28.4
28.5
28.6
28.7
28.8
28.9
29.1
29.2
29.3
29.4
29.5
29.6
29.7
29.8
29.9
30.1
30.2
30.3
30.4
30.5
30.6
30.7
30.8
30.9
31.1
31.2
31.3
31.4
31.5
31.6
31.7
31.8
31.9
32.1
32.2
32.3
32.4
32.5
32.6
32.7
32.8
32.9
33.1
33.2
33.3
33.4
33.5
33.6
33.7
33.8
33.9
34.1
34.2
34.3
34.4
34.5
34.6
34.7
34.8
34.9
35.1
35.2
35.3
35.4
35.5
35.6
35.7
35.8
35.9
36.1
36.2
36.3
36.4
36.5
36.6
36.7
36.8
36.9
37.1
37.2
37.3
37.4
37.5
37.6
37.7
37.8
37.9
38.1
38.2
38.3
38.4
38.5
38.6
38.7
38.8
38.9
39.1
39.2
39.3
39.4
39.5
39.6
39.7
39.8
39.9
40.1
40.2
40.3
40.4
40.5
40.6
40.7
40.8
40.9
41.1
41.2
41.3
41.4
41.5
41.6
41.7
41.8
41.9
42.1
42.2
42.3
42.4
42.5
42.6
42.7
42.8
42.9
43.1
43.2
43.3
43.4
43.5
43.6
43.7
43.8
43.9
44.1
44.2
44.3
44.4
44.5
44.6
44.7
44.8
44.9
45.1
45.2
45.3
45.4
45.5
45.6
45.7
45.8
45.9
46.1
46.2
46.3
46.4
46.5
46.6
46.7
46.8
46.9
47.1
47.2
47.3
47.4
47.5
47.6
47.7
47.8
47.9
48.1
48.2
48.3
48.4
48.5
48.6
48.7
48.8
48.9
49.1
49.2
49.3
49.4
49.5
49.6
49.7
49.8
49.9
50.1
50.2
50.3
50.4
50.5
50.6
50.7
50.8
50.9
51.1
51.2
51.3
51.4
51.5
51.6
51.7
51.8
51.9
52.1
52.2
52.3
52.4
52.5
52.6
52.7
52.8
52.9
53.1
53.2
53.3
53.4
53.5
53.6
53.7
53.8
53.9
54.1
54.2
54.3
54.4
54.5
54.6
54.7
54.8
54.9
55.1
55.2
55.3
55.4
55.5
55.6
55.7
55.8
55.9
56.1
56.2
56.3
56.4
56.5
56.6
56.7
56.8
56.9
57.1
57.2
57.3
57.4
57.5
57.6
57.7
57.8
57.9
58.1
58.2
58.3
58.4
58.5
58.6
58.7
58.8
58.9
59.1
59.2
59.3
59.4
59.5
59.6
59.7
59.8
59.9
60.1
60.2
60.3
60.4
60.5
60.6
60.7
60.8
60.9
61.1
61.2
61.3
61.4
61.5
61.6
61.7
61.8
61.9
62.1
62.2
62.3
62.4
62.5
62.6
62.7
62.8
62.9
63.1
63.2
63.3
63.4
63.5
63.6
63.7
63.8
63.9
64.1
64.2
64.3
64.4
64.5
64.6
64.7
64.8
64.9
65.1
65.2
65.3
65.4
65.5
65.6
65.7
65.8
65.9
66.1
66.2
66.3
66.4
66.5
66.6
66.7
66.8
66.9
67.1
67.2
67.3
67.4
67.5
67.6
67.7
67.8
67.9
68.1
68.2
68.3
68.4
68.5
68.6
68.7
68.8
68.9
69.1
69.2
69.3
69.4
69.5
69.6
69.7
69.8
69.9
70.1
70.2
70.3
70.4
70.5
70.6
70.7
70.8
70.9
71.1
71.2
71.3
71.4
71.5
71.6
71.7
71.8
71.9
72.1
72.2
72.3
72.4
72.5
72.6
72.7
72.8
72.9
73.1
73.2
73.3
73.4
73.5
73.6
73.7
73.8
73.9
74.1
74.2
74.3
74.4
74.5
74.6
74.7
74.8
74.9
75.1
75.2
75.3
75.4
75.5
75.6
75.7
75.8
75.9
76.1
76.2
76.3
76.4
76.5
76.6
76.7
76.8
76.9
77.1
77.2
77.3
77.4
77.5
77.6
77.7
77.8
77.9
78.1
78.2
78.3
78.4
78.5
78.6
78.7
78.8
78.9
79.1
79.2
79.3
79.4
79.5
79.6
79.7
79.8
79.9
80.1
80.2
80.3
80.4
80.5
80.6
80.7
80.8
80.9
81.1
81.2
81.3
81.4
81.5
81.6
81.7
81.8
81.9
82.1
82.2
82.3
82.4
82.5
82.6
82.7
82.8
82.9
83.1
83.2
83.3
83.4
83.5
83.6
83.7
83.8
83.9
84.1
84.2
84.3
84.4
84.5
84.6
84.7
84.8
84.9
85.1
85.2
85.3
85.4
85.5
85.6
85.7
85.8
85.9
86.1
86.2
86.3
86.4
86.5
86.6
86.7
86.8
86.9
87.1
87.2
87.3
87.4
87.5
87.6
87.7
87.8
87.9
88.1
88.2
88.3
88.4
88.5
88.6
88.7
88.8
88.9
89.1
89.2
89.3
89.4
89.5
89.6
89.7
89.8
89.9
90.1
90.2
90.3
90.4
90.5
90.6
90.7
90.8
90.9
91.1
91.2
91.3
91.4
91.5
91.6
91.7
91.8
91.9
92.1
92.2
92.3
92.4
92.5
92.6
92.7
92.8
92.9
93.1
93.2
93.3
93.4
93.5
93.6
93.7
93.8
93.9
94.1
94.2
94.3
94.4
94.5
94.6
94.7
94.8
94.9
95.1
95.2
95.3
95.4
95.5
95.6
95.7
95.8
95.9
96.1
96.2
96.3
96.4
96.5
96.6
96.7
96.8
96.9
97.1
97.2
97.3
97.4
97.5
97.6
97.7
97.8
97.9
98.1
98.2
98.3
98.4
98.5
98.6
98.7
98.8
98.9
99.1
99.2
99.3
99.4
99.5
99.6
99.7
99.8
99.9
100.1
100.2
100.3
100.4
100.5
100.6
100.7
100.8
100.9

- 27.3 כל העבודות תבוצענה בהתאם להוראות כל דין, תוך שמירה על קיום התנאים שבהיתר, ותוך שימוש בחומרים בעלי תקן ישראלי או תקן המוכר ע"י מכון התקנים הישראלי. חרף כל האמור לעיל ולהלן, מובהר בזאת, כי כל העבודות בדירות הקיימות וברכוש המשותף יבוצעו בהתאמה למצב הקיים, ולצורך כך תיתכן בביצוע העבודות סטייה מהתקנים הקיימים ובתנאי שאושרו בהיתר הבניה.
- 27.4 היום יגדיר לפחות מפגש רשמי אחד פעם בשבועיים מול מפקח הבניה מטעם הדיירים, לתאום ציפיות והגדרת מצב, וכן יאפשר למפקח להיות נוכח ולעשות את תפקידו בכל רגע ורגע שימצא לנכון בפרוייקט. כל עבודות הפיקוח על התמורות לדיירים יבוצעו על ידי מפקח בניה שיבחר ע"י ומטעם הדיירים, אשר יפעל בצמוד לכל אורך תקופת הבניה בהתאם לסיכום בכתב בין נציגות הדיירים לבין המפקח. המפקח יהא רשאי לעיין ביומני העבודה ובתוכניות בכל עת וכן היום יעביר למפקח ע"י דרישתו כל מסמך הנחוץ לו לצורך ביצוע עבודתו לא יאוחר משבוע מיום הבקשה. לכל בעלי הדירות תינתן האפשרות לקבל מהיום במייל עדכון חודשי על ביצוע העבודות (1)עד לזמן הנתון, (2) בחודש הבא (3) וגנט מעודכן.
- 27.5 כל היתרי ורישיונות הבניה יבוצעו ע"י היום וכן תכנון החיזוק ייקבע ויבוצע לפי תוכנית מהנדס ומתכנן (קונסטרוקטור) מטעם היום.
- 27.6 לפני תחילת העבודות תתבצע בדיקת התאמה בין תכנית ההגשה לתכניות העבודה
- 27.7 תכניות אדריכליות, תכנית קונסטרוקציה, חשמל אינסטלציה, רשימות אינסטלציה / גרות / מסגרות / תכנית הגשה מאושרת.
- 27.8 10 ימים מתחילת העבודות יעביר היום לוח גנט לביצוע עד לסיום הפרויקט.
- 27.9 בכפוף לכל הוראות ההסכם העיקרי תינתן אפשרות לדיירים לשלב שיפוץ פרטי לדירותיהם בעלות של מחירן "דקל שיפוצים" פרק שינויי דיירים מינוס 10% הנחה.

28. לוח זמנים: - כמי שמופיע בהסכם בין הדיירים לבין היוזם

29. שעות עבודה:

- 29.1 על מנת להימנע מהפרעה מיותרת לדיירים במידת האפשר תתקיימנה שעות עבודה בימים א-ה לא יותר מוקדם משעה 07:00 ולא יותר מאוחר מחשעה 19:00, וביום ו' וערבי חג לא יותר מוקדם משעה 07:00 ולא יותר מאוחר מהשעה 14:00.

30. תקנות בטיחותו כיבוי אש

- 30.1. הבניין יותאם לתקנות הבטיחות המעודכנות וכן יעבור ביקורת של נציג כיבוי אש כמקובל בפרויקט מסוג זה.

31. נוהלי בטיחות בעבודה

- 31.1. הקבלן יעסיק מנהל עבודה מוסמך, אותו ימנה וידווח על כך למשרד העבודה. הקבלן יפעל בהתאם לחוקים ולתקנות השונות הקשורות לבטיחות וגהות באתר.

32. העסקת עובדים

- 32.1. הקבלן יעסיק עובדים חוקיים בלבד, כל נושא העסקת העובדים הינה באחריותו הבלעדית של
היוזם. כמות העובדים המועסקת תענה לעמידה בלוח הזמנים לבניה כמפורט בחשכם.
- 32.2. הקבלן יתקין תא שירותים ניידים כימיים שיספיקו לכמות העובדים באתר ו/או ידאג להספקת
חלופי באישור מפקח חדיירים.

33. שמירה, בטחון ואבטחה

- 33.1 בתקופה בה יבנה פיגוס ותתאפשר דרכם כניסה לדירות, יעמיד היום שמירה הולמת לשמירת רכושם של הדיירים. כולל רישום שמי של כל עוגד ובעל מקצוע שנכנס לאתר.

~~כלעדית של
דאג מערדון
התחדשות עירונית בע"מ~~

.33.2

34

.34.1

35. כללי

.35.1

.35.2

.35.3

.35.4

35.5

.35,6

.35.7

35.8

33.9

5.10

5.11

5.12

5.13

5.14

מרכז סיוע למזרח אפריקה
לידי נציגות הדיירים.

- 35.15. היזם יציג ביטוחים לביצוע העבודה - כקבוע בהסכם בין הדיירים לבין היזם.
- 35.16. הודעה מראש על ניתוקי חשמל / מים / מזגנים / דודי שמש כניסה לדירות קיימות, לפחות 7 ימים לפני ביצוע הניתוק. ניתוקי חשמל ומים לא יעלו על 8 שעות רצופות, ככל שיידרש ניתוק ארוך יותר היזם יפנה את הדיירים לדיוור חלופי.
- 35.17. היזם ידאג לתקן בעיות שייווצרו במהלך העבודות כגון : מים / חשמל / גז / בזמן סביר כולל בערבי חג / ושבט.
- 35.18. יוסכם על מנגנון לטיפול בתקלות ובנזקים שיגרמו תוך כדי עבודה בזמן סביר ולפי חומרת התקלה .
- 35.19. בזמן החלפת צנרת מים או ביוב בונים את התשתית ורק לאחר מכן מחברים את התשתית החדשה, בכפוף להנחיות יועץ האינסטלציה.

36. שימוש בחשמל ומים לצרכי בניה

- 36.1. שימוש במים הציבורי ע"ח היזם לכל אורך תקופת הבניה. היזם יזמין חיבור על חשבונו.
- 36.2. שימוש בחשמל הציבורי ע"ח היזם לכל אורך תקופת הבניה. היזם יזמין חיבור על חשבונו.

37. שילוט באתר

- 37.1. היזם יתקין שילוט מפורט באתר עם שמות יועצים, מבצע, מנהל עבודה, כתובות וטלפונים של כולם. למנהל העבודה והקבלן המבצע לציין גם מסי נייד.

38. כללי

- 38.1. בכל מקום שיש לדייר או לנציגות הדיירים אפשרות בחירה, החברה תקצה זמן לבחירה, שלא יפחת מ-30 ימים, דייר או נציגות הדיירים שלא יבחר/תבחר במועד תבוטל זכות הבחירה שלו/שלה והיזם יבצע את העבודות ו/או יתכנן את התוכניות לפי שק"ד הבלעדי.

2. א

?

ל. נ

ד.ד. בזאכי מתחננת עירונית בע"מ

ל.ל.ל

2.7

2

ל.ל.

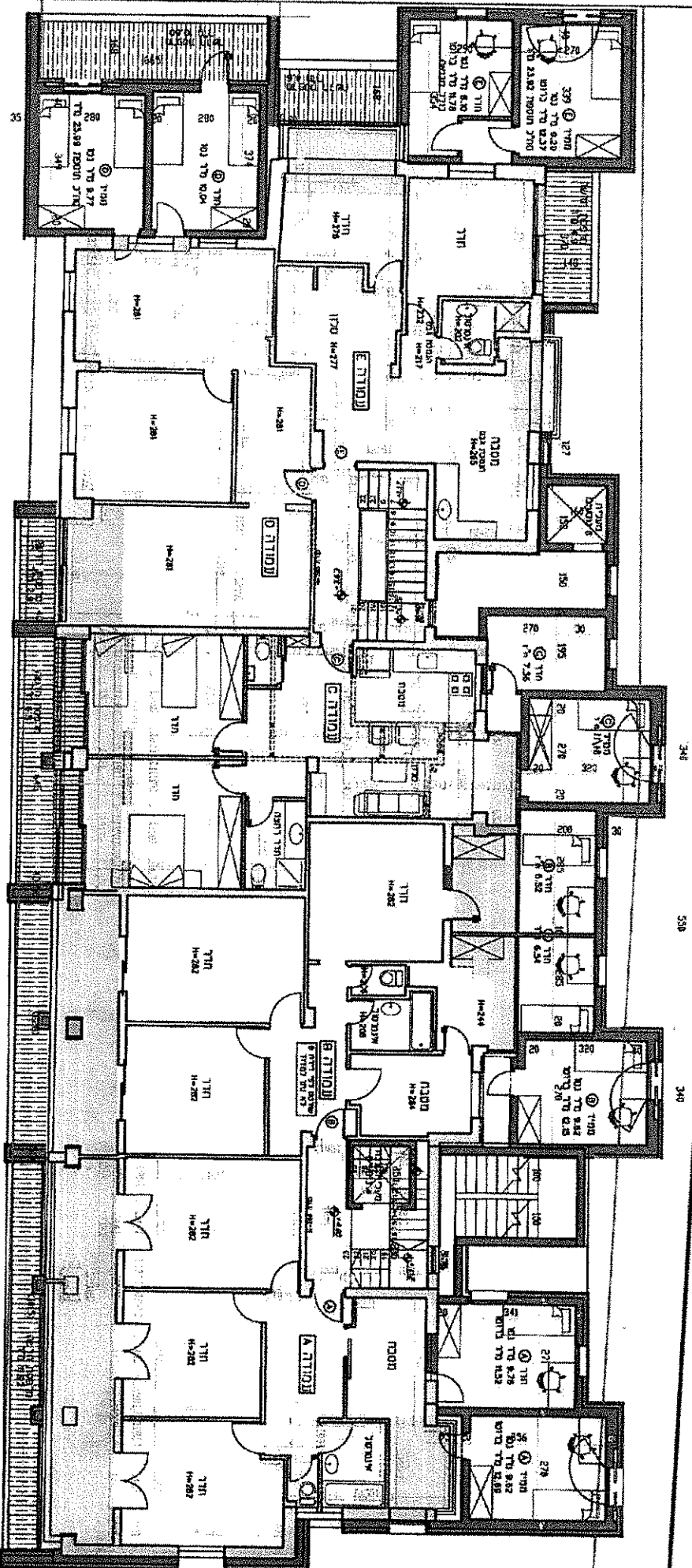
ל.ל.ל

ל.ל.

ל.ל.

ל.ל.

ל.ל.



הערה: שרטרס המבנה הקיים נעשה ע"י מדידה

הסגרת מדרגות מעטות שירות לתיקני

[illegible]

מבול נאש
 בו ביקר ל"ג תב"ע (חמשה ביום ח' ניסן)
 על בניו לחוספה ע"י חמ"א 38
 וצ"י אב

תעודת מוצא

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, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847

100

1000

מ"מ 82254 07/15 ח"ב

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

EXT

400-9 : 07-110 000

67991 .079 02-5667990.70
projects@norgolith-qrch.com

thman@ydb.co.il : 7'XIT

www.ydb.co.il

1:100 : 10.10

הקורפ' ב' - מעב'ת חיצונית

קול קורא

ד'תשס"א 14 יררררר

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	1994/0062.02
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת שטחים, תוספת מרפסות, תוספת חדר מחוזק, תוספת מדרגות פנימיות ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלוי שלי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	12
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

בר כוכבא 10 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא
--

גוש	חלקה	בשלמות
31482	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1673א	תחילת תוקף	12/05/1974			
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה בן 4 קומות בעל 2 אגפים ברח' בר כוכבא הגבעה הצרפתית, עבור משפחת בלוי מבקשים תוספת קומה

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 6 % לזכויות הבניה המותרות בתבי"ע שאושרה עד 31/8/89

הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה .

הקלה לתוספת חדר מחוזק בגג .

5% השלמת קומת גג .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.12.2024 התקבלו 8 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין שיש דיבור על פינוי בינוי והתוספת תגרום להם לקבל יותר וכן הבינוי ירום לרעש כאשר הבניין כולל אנשים מבוגרים וכן רוצים לדעת שלא משתמשים בזכויות השכנים .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת העלים הרשומים בטאבו

אישורי גורמים :

איכות סביבה - אין צורך בינוי על הגג , שפי"ע - אושר

מידע קודם

מתאריך	
05/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים הטוענים לעניין כי יש דיבור על פינוי בינוי והתוספת תגרום להם לקבל יותר וכן הבינוי ירום לרעש כאשר הבניין כולל אנשים מבוגרים וכן רוצים לדעת שלא משתמשים בזכויות השכנים . לאחר הוועדה יש לתת את הדעת לתוכנית הצל אשר תוצג לייתר דירות הגג ובאם תוכנית זו כוללת שינוי בבינוי יידרשו לבצע משלוח הודעות טרם קידום התוכנית . וכן יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבניין 316 ת.ב 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והסרת ההקלה בדבר 5%השלמת קומת גג
01/04/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

5/21/03 תחילת תוקף: 27/12/1984 ייעוד הקרקע: מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1673 א הקובעת אזור מגורים 2 ותוקפה מיום 12.5.1974 יש לצין כי תב"ע 1541 א המצוינת בתיק המידע לא משנה את זכויות הבניה לחלקה של הבקשה אלא מתייחסת להתווית דרכים חדשות שינוי ממגורים למבנה ציבור שינוי יעוד מתחם 6b וקביעת הנחיות למתחם 7d ו 8d. ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1673 א הקובעת הנחיות תכנוניות וזכויות בניה לחלקה נושא הבקשה סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש , קווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 כאשר אין חריגה מקו בנין אך הנושא יבחן שוב לאחר הצגת קוי הבנין בהרמוניקה כנדרש מספר קומות: לפי תב"ע ניתן לבנות 4 קומות המבנה המאושר כולל 4 קומות כך שעכשיו מבקשים קומה חדשה פורסמה הקלה בדבר "הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה" כנדרש לפי התקנות כאשר מותר לבנות 4 קומות ניתן להוסיף 2 קומות בהקלה כך שקומה אחת היא עבור הדירות התת קרקעיות וקומה אחת לטובת קומות הגג כך שהבקשה כוללת קומה אחת לדירות הגג כנדרש יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת שטח של 2.5% אשר מתחלק לדירות הגג ודירות קומות הקרקע. בינוי קומת הגג משפחת בלוי מבקשים עבור דירת הגג באגף הימני תוספת קומה מכוח שטחים המתקבלים מייתרת שטחים, הקלה בגין 6% ו 2.5% וכן חדר מחוזק. להלן התייחסות לתוספת הקומה:		
--	--	--

הקומה מוצעת בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר לא הציגו את קוי הבנין לפי תיק מידע ולכן יש להציג את קוי הבנין באופן כזה שהתכנון לא יחרוג מקוי הבנין כך - ניתן לאשר את תוספת הקומה וזאת כי מדובר בבנין מדורג מראשיתו והבינוי על הגג אינו גורם לחוסר אחידות ולכן הקומה תאושר לאחר החלטת הוועדה ובתנאים הבאים: 1. פרסום הקלה לתוספת קומה פורסם כנדרש . 2. תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבנין 316 ת.ב. 2002/277.3 3. צמצום תוספת הבניה לשטח של 17.56 מ"ר 4. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג מוצמד בטאבו, אין צורך בתימוכין. 5. יש להציג יעוד חלליים ולהתאים את הפתחים לפתחים הקיימים בנוסף לשטח עיקרי מבקשים מרפסת גג הפונה לחזית הדרומית- ניתן לאשר בתחום קוי הבנין וכן תוספת ממ"ד אשר עבורו פרסמו הקלה כנדרש - ניתן לאשר חדר מחוזה וזאת כי הציגו תוכנית צל לייתר דירות הגג למענה מיגוני . שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח ייתרת שטחים לניצול , הקלה של 6% , הקלה של 2.5% בגין קומה להלן חישוב ייתרת שטחים בחלקה על חלקה זו חלה תב"ע 1673א הקובעת פרוט שטחים עבור כל חלקה כאשר על החלקה מספר 23 קיים בנין מספר 315 ומותר 2400 מ"ר מעיון בהיתר הבניה המקורי על הבנין ניתן היתר בשטח של 2268 מ"ר ולכן נותר לניצול 132 מ"ר שטח זה מתחלק ל25 הדירות הקיימות בבנין (25:132=5.28 מ"ר) ולכן לכל דירה מותר 5.28 מ"ר להלן חישוב של 6% , שטח החלקה הינו 2743 מ"ר. כך שהשטח המתקבל מהקלה זו הינו : 167.58 מ"ר שטח זה מתחלק ל25 דירות ולכן לכל דירה ניתן להוסיף 6.58 מ"ר מכוח הקלה זו להלן חישוב של 2.5% שטח החלקה הינו 2743 מ"ר. כך שהשטח המתקבל מהקלה זו הינו : 68.57 מ"ר שטח זה מתחלק ל6 (ניתן לראות בתקנות כי עבור כל קומה נוספת ניתן לאפשר 2.5% בגין קומה מכיוון ובבקשה הנוכחית		
--	--	--

ניתן לאפשר 2 קומות אזי עבור כל קומה חדשה ניתן לאפשר הקלה של 2.5% ולכן החלוקה היא רק לדירות הגג (ולכן מכוח הקלה זו יש 11.42 מ"ר לסיכום : ניתן להוסיף לכל דירת גג : 23.3 מ"ר, מוצע בבקשה : 75.42 מ"ר . המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם. יובהר כי לא ניתן לבקש 5% הקלה השלמת דירת גג היות ולא עומדים במדיניות מהנדס העיר וזאת כי לא ניתן לבקש 5% השלמת דירת גג בפימה אחת כאשר אין בינוי כלל על הגג . שטחי שרות מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קיר כנדרש . וכן מרפסת גג כאשר למרפסת גג אין הגבלה . תיקון תוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי ההערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבניין 316 ת.ב. 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין וכן יש לעדכן את טבלת והסרת ההקלה בדבר 5%השלמת קומת גג . התנגדויות : הוגשו 8 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין כי יש דיבור על פינוי בינוי והתוספת תגרום להם לקבל יותר וכן הבינוי ירום לרעש כאשר הבניין כולל אנשים מבוגרים וכן רוצים לדעת שלא משתמשים בזכויות השכנים .		
הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 6 % לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/8/89 הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה לתוספת חדר מחוזה בגג. 5% השלמת קומת גג.	19/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים הטוענים לעניין כי יש דיבור על פינוי בינוי והתוספת תגרום להם לקבל יותר וכן הבינוי ירום לרעש כאשר הבניין כולל אנשים מבוגרים וכן רוצים לדעת שלא משתמשים בזכויות השכנים.

לאחר הוועדה יש לתת את הדעת לתוכנית הצל אשר תוצג לייתר דירות הגג ובאם תוכנית זו כוללת שינוי בבינוי יידרשו לבצע משלוח הודעות טרם קידום התוכנית.

וכן יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבנין 316 ת.ב. 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה

וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים

וכן יש להציג סימון קווי בנין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והסרת ההקלה בדבר 5% השלמת קומת גג

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גורג עבדאלה / תאריך: 06/12/2024 14:40 / מספר בקשה:

2892340

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

עבדאלה

שם פרטי:

גורג

דואר אלקטרוני:

Georgeabdalla1@gmail.com

תעודת זהות:

039741202

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

13:30 08/12/2024

נפתח לצפיה | אורית מלכה



14:40 06/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גורג

שם משפחה:

עבדאלה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

039741202

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Georgeabdalla1@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קומה מתחת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900552

רחוב:

16700249

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

תשתיות לא ראויות להוספות בנייה, הוספת זכויות מול יזם בנייה לפינוי-בינוי. אי ידיעות
לשכנים וניסיון הונאה לקידום.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שולמית גרטל גרום / תאריך: 08:27 09/12/2024 / מספר
בקשה: 2895229
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גרטל גרום

שם פרטי:

שולמית

דואר אלקטרוני:

grtlswlmyt@gmail.com

תעודת זהות:

014736755

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

08:27 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדמנות:

שם פרטי:

שולמית

שם משפחה:

גרטל גרום

סוג זיהוי:

ח.ז.

מזהה:

014736755

טלפון נייד:

6247982

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

דירה 1 בנין 10 - מתחת לבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103617

תא דואר:

9062700

מיקוד:

כתובת מלאה:

רחוב לוי 12

גימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בין השאר, תשתית הבניין מתפוררת ועומס בניה נוספת תגרום לנזקים חמורים על חשבון כל
דיירי הבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עדו גרינבוים / תאריך: 12:51 09/12/2024 / מספר בקשה:

2896091

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גרינבוים

שם פרטי:

עדו

דואר אלקטרוני:

idogreenlaw@gmail.com

תעודת זהות:

058889445

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

12:51 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

הזדהות:

שם פרטי:

עדו

שם משפחה:

גרינבוים

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

058889445

טלפון נייד:

2604367

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

6255048

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה מבוקשת: בקומת הקרקע בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 337
מיקוד: 9100202
כתובת מלאה: ת.ד. 337 ירושלים 9100202
שכונה:
רחוב: 16700808
מס' בית: 48
כניסה:
מס' דירה: 7

פרטי המלגות:

נימוקי ההתנגדות: רצב תצהיר מפורט :

תצהיר

אני הח"מ עדו גרינבוים בעל/ת ת.ז. 058889445 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה להתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י שלי בלוי.

2. אני בעל דירה בקומת הקרקע ברחוב בר כוכבא 10, דירה 3.

3. למיטב הבנתי את החוק, המבקש זקוק להסכמת - 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבה. אלי המבקש אפילו לא פנה כדי לקבל את הסכמתי, וכמדומני שגם לבעלי דירות אחרים לא היתה פנייה כזאת. להערכתי אין למבקש 75% הסכמות של בעלי הדירות, אם בכלל יש לו הסכמה כלשהי. הפניה לקבלת ההתר היתה ללא כל פניה מקדימה אל כבעל הדיר.

4. הבנין נבנה לפני כ- 50 שנה, והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבנין הושבתה. קריסת התשתיות מורגשת בעיקר, עם כל הצער, ע"י בעלי הדירות בקומת הקרקע, שאני אישית נמנה עליהן. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים בממוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת בקומת הקרקע בבנין 10 ו/או 12. כשאני אומר עלית ביוב הכוונה להצפת דירת המגורים במי ביוב מהבנין כולל צואה, ניר טואלט וכל סחי אחר הנמצא בביוב. והצפה כזאת מהווה לאותה דירה קטסטרופה ברמה המגיעה ביותר שניתן לדמיין. לי אישית עלה הביוב לפני כשנתיים. זה היה איום ונורא ולקח לי זמן רב לטפל בנקיון הדירה. עוגמת הנפש היתה רבה והיו נזקים בפועל של בגדים או דברי בית אחר ש"שחו" במי הביוב לאחר עלייתם. הנזק היה ישיר ועוגמת הנפש אדירה.

5. בדירה בקומת הקרקע בבנין 12 עלה הביוב לפני כשנתיים למיטב זכרוני ונגרמו נזקים ואי תשלום דמי ועד בית תקופה ארוכה ע"י בעלי אותה דירה, שגרמו לסכסוך שכנים בשאלת הפיצוי המגיע להם.

6. כאמור התשתיות בבנין לא עומדות בנזקי הזמן שעבר מאז נבנה הבנין לפי כ- 50 שנה. ולכן אנו נמצאים בשלב של קידום חליץ של פינוי בינוי בכל המתחם, כאשר ככל ידוע לי הנציגות בתרה כבר יום (חברת קרדן) ומשרד עו"ד שמטפל מטעם בעלי הדירות בהכנת ההסכם שיוצע לדיירים.

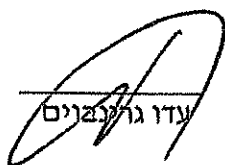
- רק פינוי בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות חבנין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.
7. הוספת יחידות על אלה הקיימות, ו/או הרחבתן מבלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגענה בבנין בכלל ובדירות בקומת הקרקע בפרט, ש"משלמות את המחירים", כפי שתיארת.
8. הפגיעה היא בכל הדירות, כי כל עליית ביוב באחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור שיתן טיפול מהיר ומקצועי ו.... יקרה, שבו נושא הוועד, שהוא הזרוע הארוכה של כל הדיירים/ בעלי הדירות.
9. דחיית ההתנגדות זה אומר הרחבת הדירה המבקשת, הגדלת מספר הנפשות הפועלות בבנין, שימוש מוגבר בתשתיות, שממילא לא עומדות בעומס. כמו כן, בעלי דירות אחרות בבנין, להן צמוד הגג יבקשו או עלולים גם הם לבקש התר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא ניראות של בנין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.
10. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום לזום הפינוי בינוי שאיתו אנו רוצים התקשר (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תנאי הבנין ישתנו או לחילופין ההצעה שלו לבעלי הדירות תהיה פחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות בפרוייקט, והתוצאה עלולה להיות כשלון הפרוייקט של הפינוי בינוי. הנזק עלול להיות ענק.
11. כמו כן בהרחבת בניה ותוספת קומה של אחת הדירות בבנין משמעותה "לקיחת אחוזי הבניה" השייכים לדיירים כולם, וזאת פגיעה בבעלי הדירות כולם.
12. כמו כן לא ברור לנו מהיכן זכויות הבניה שהמבקש מבקש להשתמש בהן : האם אלה קיימות ולא נוצלו ? האם קודמה תב"ע שנותנת אחוזי בניה לבנין ? למבקש ? מה שברור הוא שללא זכויות בניה לא ניתן לבנות , ואם יש כאלה הרי הן לא שייכות רק למבקש.
13. עניין נוסף הוא כמות החיזוקים הנדרשת לחיזוק הבנין בשל הוספת הקומה וההרחבות. זכור מדובר בבנין שנבנה לפני 50 שנה, והוא תוכנן לחזיק מסה מסויימת. ועכשיו, מבקש המבקש להגדיל את המסה הנמצאת על הבנין באופן משמעותי ללא חיזוק של הבנין. אני חושש שהבנין לא יעמוד בתוספת מסה כזאת, ותפקידה של הוועדה היא להגן על בעלי הדירות כולם ולדאוג שלא בניה ללא חיזוקים. ולכן פנו הדיירים לחברת

קודן על מנת שתבצע הליך מסודר של פינוי בינוי ולא בניה בסגנון של שמיכת טלאים מחוררת, כפי שמבקש המבקש.

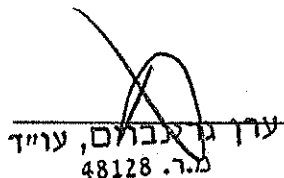
תוספת מסה אדירה לבניין ישן, אשר נבנה במקור ללא קונסטרוקציה מתאימה לרעידות אדמה ולא לפי התקן החדש הקיים במדינה, רק תגרום לזה שהבניין על דייריו יהיה חשוף לסכנות מוגברות בכל רעידת אדמה שח"ח תקרה.

זה תפקידה של הועדה המקומית לנגן על הבנין ודייריו ולדחות את הבקשה.

14. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת.


עדו גרינבוים

הנני מאשר בזה כי ביום 9.12.2024 הופיע בפני עדו גרינבוים המוכר לי אישית ואחרי שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.


עדו גרינבוים, עו"ד
מ.ר. 48128

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מירה כהן / תאריך: 09/12/2024 16:00 / מספר בקשה:

2896723

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

מירה

דואר אלקטרוני:

miracohen19582468@hotmail.com

תעודת זהות:

055041172

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

16:00 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מירה

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

055041172

טלפון נייד:

5295247

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

5822618

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: שתי קומות מתחת
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 9785410
מיקוד: בר כוכבא 10 דירה 4 ירושלים
כתובת מלאה: 16900552
שכונה: 16700249
רחוב: 10
מס' בית: א
כניסה: 4
מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצרפת את כל הנימוקים להתנגדות

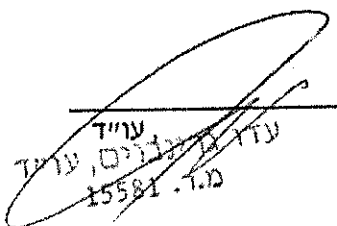
תצהיר

אני הח"מ, מירה כהן, בעלת ת.ז. 055041172, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה להתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י שלי בלוי.
 2. אני בעל דירה בקומת הקרקע ברחוב בר כוכבא 10/12, דירה 4. .
 3. למיטב הבנתי את החוק, המבקש זקוק להסכמת - 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבה. אלי המבקש אפילו לא פנה כדי לקבל את הסכמתי, וכמדומני שגם לבעלי דירות אחרים לא היתה פנייה כזאת. להערכתי אין למבקש 75% הסכמות של בעלי הדירות, אם בכלל יש לו הסכמה כלשהי. הפניה לקבלת ההתר היתה ללא כל פניה מקדימה לבעלי הדירות.
 4. הבנין נבנה לפני כ- 50 שנה, והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבנין הושבתה. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים בממוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת בקומות התחתונות בבנין 10 ו/או 12. כשאני אומרת עלית ביוב הכוונה להצפת דירת המגורים במי ביוב מהבנין כולל צואה, ניר טואלט וכל סחי אחר הנמצא בביוב. הוספת דירה נוספת תכביד עוד יותר על המערכת הישנה עם צינורות צרים שלא ניתן להחליף ובכך רק תאיץ עוד יותר את הסתימות. בשנת 2022 שילמנו כל הדיירים 8500 ש"ח לפתיחת סתימות. בשנת 2023 שילמנו 19,900 ל[פתיחת סתימות השנה, 2024 אנחנו עומדים על 9000 ש"ח לפתיחת סתימות. לא תיתאפשר העמסה נוספת על הבנין!
 5. כאמור התשתיות בבנין לא עומדות בנוקי הזמן שעבר מאז נבנה הבנין לפי כ- 50 שנה. ולכן אנו נמצאים בשלב של קידום הליך של פינוי בינוי בכל המתחם, הנציגות בחרה כבר יזם (חברת קרדן) ומשרד עו"ד שמטפל מטעם בעלי הדירות בהכנת ההסכם שיוצע לדיירים.
- רק פינוי בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות הבנין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.

6. הוספת יחידות לכל דייר או דירה בנפרד תגרום לבניינים ולכל האזור להראות כשכונת טלאים. כל אחד מוסיף ככל החפץ והבניין מאבד צורתו. לכן מאוד חשוב פינוי בינוי שמאחד את כולם יחד בצורה מסודרת עם חיזוק יסודות ולא דייר אחד
7. הפגיעה הנוספת היא בסכנת קירסה בעת רעידת אדמה
- ביניינים שנבנו לפני 50 שנה אינם מחזקים מספיק והבניין לא עבר תמ"ה 38 כך שהיסודות לא יחזיקו ויסכנו את כל הדיירים במקרה של רעידה הכי קטנה.
8. בעייה נוספת במתן היתר לדירה אחת אחוזי הבניה של כל הדיירים. יש אחוזי בניה לכל הבניין עאותו אנחנו רוצים לנצל יחד. אם ינתן היתר לדייר אחד על כל הקומה, כל השכנים מאבדים את אחוזי הבניה המגיעים להם. דבר אבסורדי לחלוטין!
9. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום לזום הפינוי בינוי שאיתו אנו רוצים התקשר (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תנאי הבניין ישתנו או לחילופין ההצעה שלו לבעלי הדירות תהיה פחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות בפרוייקט, והתוצאה עלולה להיות כשלון הפרוייקט של הפינוי בינוי. הנוק עלול להיות ענק
10. כמו כן לא ברור לנו מהיכן זכויות הבניה שהמבקש מבקש להשתמש בהן : האם אלה קיימות ולא נוצלו ! האם קודמה תביעה שנותנת אחוזי בניה לבנין ? למבקש ?
- מה שברור הוא שללא זכויות בניה לא ניתן לבנות , ואם יש כאלה הרי הן לא שייכות רק למבקש.
- אלו הטענות שלי לבקשת דחיית ההיתר לבניה
11. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת.


 חופיע בפני 8.12.24 הנני מאשר בזה כי ביום 8.12.24 חופיע בפני 8.12.24 המוכח לי אישית ואחרי שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.


 עו"ד
 עזר מילרמן, עו"ד
 מ.ד. 15581

לכבוד

הועדה לתכנון ובנייה

תלונה בעניין משלוח הודעות והחתמה להסכמה לבקשת היתר 1994.0062.02

אני פונה אליכם לאחר שקיבלתי הודעה בדבר בקשת ההיתר שבנדון.

ההודעה הגיע אלי על-ידי שליח בדואר רשום (לא ביקש את חתימתי) ב-26/11/24.

הגיע אלי אתמול הדו"ח של חברת "פרסום אקספרס" על הפרסום ועולות בי שאלות רבות בנוגע אליו:

1. הבנייה המבוקשת היא ברחוב בר כוכבא 10 המשותף עם בניין 12. מדוע נשלחו בקשות לחתימות לבעלי הדירות בבר כוכבא 8?
2. בכל הטפסים נרשם כי היו ביקורים בכל הדירות בתאריכים – 17/11/24 בשעה 20:00, ב-18/11/24 בשעה 10:00 וב-19/11/24 בשעה 10:00.
3. מתוך 37 מכתבים (לא כולל את הועדה ואת מינהל מקרקעי ישראל) רק 5 נמסרו –
 - א. ביאלסטוצקי – מבר כוכבא 8 – נמסר ב-19/11
 - ב. מייזל – מבר כוכבא 10 – סירבה לקבל – ב-19/11
 - ג. גדעון ניימן – מבר כוכבא 87 – בעל דירה בבניין – נמסר ב-18/11
 - ד. רבקה כהן – גרה ברמת שלמה – בעלת דירה בבניין – נמסר ב-18/11
 - ה. חשין תקווה – גרה בזכרון תקווה – בעלת דירה בבניין – נמסר לשכנה ב-18/11
4. על כל 32 המכתבים האחרים נאמר כי לא היה אף אחד או שבבניין 12 יש קוד לבניין ולכן לא נכנסו אליו.
5. בבניין 10 בו אין קודן בבניין נאמר כי הושארו הודעות על הדלתות. לא הושארו הודעות על אף דלת.
6. אני ועוד מספר שכנים רב מבניין 10 היינו בבית לפחות בפעם אחת אם לא בשלוש הפעמים שבהן לכאורה באו אלינו ואף אחד לא דפק בדלת או השאיר הודעה.
7. נאמר כי נתלתה מודעה בחזית הבניין ואף אחד לא ראה כזו.
8. נאמר כי נתלתה מודעה בתוך המעלית ואף אחד לא ראה כזו.
9. צולמו 3 דלתות מתוך 24 שבהן לכאורה הושארה הודעה.
10. אם הצליחו להדביק מודעה במעלית של בניין 12 – הרי שנכנסו לבניין, למרות הקודן. למה לא דפקו על דלתות הדיירים?

מכיוון שיש בקשה להיתר שאליה אני מתנגדת, אני מבקשת לעדכן אתכם כי לא הוחתמו אף אחד מבעלי הדירות מראש ואף לא נשאלו בעניין.

אני מצפה שתבדקו את חברת השליחויות שאיתה אתם מתקשרים לנוכח הטענות המובאות.

למכתבי זה ביקשו להצטרף: מירה כהן, רוני גרטל, סימה חרוב, נועה שמש ובניטה רפאלי.

בכבוד רב,

יעל דורון

בר כוכבא 10, ירושלים 9787510

טלפון: 0546604768

העתק:מבקרת העירייה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נועה שמש / תאריך: 14:11 09/12/2024 / מספר בקשה: 2896365

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שמש

שם פרטי:

נועה

דואר אלקטרוני:

noa@hadassah.org.il

תעודת זהות:

057885261

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

09:55 10/12/2024

גפתח לצפיה | אורית מלכה

14:11 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נועה

שם משפחה:

שמש

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057885261

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

כניסה משותפת

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9787512

מיקוד:

נועה שמש בר כוכבא 12 דירה 9 ירושלים 9787512

כתובת מלאה:

16900552

שכונה:

16700249

רחוב:

12

מס' בית:

כניסה:

9

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מצורף .

נימוקי ההתנגדות:

תצהיר

אני הח"מ, שמש נועה, בעלת ת"ז 057885261. לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י שלי בלוי.
2. אני נועה שמש ת.ז. 057885261 בעלת דירה ברחוב בר כוכבא 12, דירה 9.
3. אני מתנגדת לבניה המוצעת בבקשה להיתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י שלי בלוי ומבקשת לדחות את בקשתה מהסיבות המצוינות כדלהלן:
 - א. למיטב הבנתי את החוק, המבקש זקוק להסכמת - 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבה. אלי המבקשת אפילו לא פנתה כדי לקבל את הסכמת, וכמדומני שגם לבעלי דירות אחרים לא הייתה פנייה כזאת. שמעתי על כך משכנים להערכתי אין למבקשת 75% הסכמות של בעלי הדירות, אם בכלל יש לה הסכמה כלשהי. הפניה לקבלת ההיתר הייתה ללא כל פניה מקדימה לבעלי הדירות.
 - ב. הבניין נבנה לפני כ- 50 שנה, והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבניין הושבתה. קריסת התשתיות מורגשת בעיקר, עם כל הצער, ע"י בעלי הדירות בקומת הקרקע, שאני אישית נמנית ביניהם. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים בממוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת בקומת הקרקע בבניין 10 ו/או 12. כשאני אומרת עליית ביוב הכוונה להצפת דירת המגורים במי ביוב מהבניין כולל צואה, ניר טואלט וכל סחי אחר הנמצא בביוב. הצפה כזאת מהווה לאותה דירה קטסטרופה ברמה המגעילה ביותר שניתן לדמיין. מקרים אלו היו איומים ולקח זמן רב לטפל בניקיון הדירות. עוגמת הנפש הייתה רבה והיו נזקים בפועל של בגדים או דברי בית אחרים ש"שחו" במי הביוב לאחר עלייתם. בשנת 2022 שלמנו 19,940 ש"ח לאינסטלטור וב-2023 שלמנו 8,500 ש"ח. השנה נראה שיעלה גם בין 9,000-8,000 ש"ח. הנזק היה ישיר ועוגמת הנפש לבעלי הדירות הייתה אדירה.
- ג. בדירה בקומת הקרקע בבניין 12 עלה הביוב לפני כשנתיים ונגרמו נזקים ואי תשלום דמי ועד בית תקופה ארוכה ע"י הדיירים של הדירה שניזוקה, שגרמו לסכסוך שכנים בשאלת הפיצוי המגיע להם.
- ד. כאמור התשתיות בבניין לא עומדות בנזקי הזמן שעבר מאז נבנה הבניין לפי כ- 50 שנה. ולכן אנו נמצאים בשלב של קידום הליך של פינוי בינוי בכל המתחם, כאשר הנציגות בחרה כבר יזם (חברת קרדן) ומשרד עו"ד ומפקח בניה שמטפלים מטעם בעלי הדירות בהכנת ההסכם שיוצע לדיירים. להבנתי הפרויקט כבר זכה לפרה-רולינג בועדה המחוזית.
- ה. ייתכן ורק פינוי בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות הבניין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.
- ו. הוספת יחידות על אלה הקיימות, ו/או הרחבתן מבלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגע בבניין בכלל ובדירות בקומת הקרקע בפרט, ש"משלמות את המחירים", כפי שתיארתי.

ו. הפגיעה היא בכל הדירות, כי כל עליית ביוב באחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור שיתן טיפול מהיר ומקצועי, שבו נושא הוועד, שהוא הזרוע הארוכה של כל הדיירים/ בעלי הדירות.

ז. דחיית התנגדות זו, משמעותה הרחבת הדירה המבקשת, הגדלת מספר הנפשות הפועלות בבניין, שימוש מוגבר בתשתיות, שממילא לא עומדות בעומס. כמו כן, בעלי דירות אחרות בבניין 10 ו/או 12, להן צמוד הגג יבקשו או עלולים גם הם לבקש היתר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא נראות של בניין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.

ח. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום ליזם הפינני בינוי (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תנאי הבניין והצפיפות ותמורה לדיירים ישתנו, או לחילופין ההצעה שלו לבעלי הדירות תהיה פחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות בפרויקט, והתוצאה עלולה להיות כישלון הפרויקט של הפינני בינוי. הנזק עלול להיות ענקי.

ט. להבנתי, זכויות הבניה בבית המשותף שלנו שייכות לכל בעלי הדירות. למיטב ידיעתי, תקנון הבית המשותף שלנו אינו מאפשר בניה על הגג. כמו כן הרחבת בניה ותוספת קומה של אחת הדירות בבניין משמעותה "לקיחת אחוזי הבניה" השייכים לדיירים כולם, וזאת פגיעה בבעלי הדירות כולם.

י. לפי חוק תכנון ובניה, סעיף 36 א' קובע: "לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין". אני מצהירה כי אינני מוכנה לוותר על חלקי בזכויות הבניה המשותפות לטובת מגישה ההיתר.

יא. עניין נוסף הוא כמות החיזוקים הנדרשת לחיזוק הבניין בשל הוספת הקומה וההרחבות. כזכור מדובר בבניין שנבנה לפני 50 שנה, והוא תוכנן להחזיק מסה מסוימת (קיימת). ועכשיו, מבקשת המבקשת להגדיל את המסה הנמצאת על הבניין באופן משמעותי ללא חיזוק הקונסטרוקציה של הבניין. אני חוששת שהבניין לא יעמוד בתוספת מסה כזאת, ואז כל דיירי הבניין יהיו חשופים לנזק הנגרם. אדגיש שמדובר בבטיחות ובתחושת הבטיחות של דיירי הבניין. (לא נרצה לחיות במצב של חששות ושל אי וודאות).

יב. תפקידה של הוועדה היא להגן על בעלי הדירות כולם ולדאוג שלא תבוצע בניה ללא חיזוקים. ולכן פנו דיירים לחברת קרדן על מנת שתבצע הליך מסודר של פינוי בינוי ולא בניה בסגנון של שמירת טלאים מחוררת, כפי שמבקשת המבקשת.

תוספת מסה אדירה, כולל חדר ממוגן, לבניין ישן, אשר נבנה במקור ללא קונסטרוקציה מתאימה לרעידות אדמה ולא חדרי מיגון לפי התקן החדש הקיים במדינה, רק תגרום לזה שהבניין על דייריו יהיה חשוף לסכנות מוגברות בכל רעידת אדמה שחולח תקרה.

זהו תפקידה של הוועדה המקומית, להגן על הבניין ודייריו ולדחות את הבקשה.

5. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת

מ. ש. ש. ש.
מ. ש. ש.

ת.ל. 057885261

הנני מאשר בזה כי ביום 8/12/24 הופיע בפניי מ. ש. ש. המוכהלי אישית ואחרי שהזהרתני עלולה הצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עדו גרינבוים, עו"ד
מ.ש. 15581

עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רוני גרטל / תאריך: 15:12 09/12/2024 / מספר בקשה:

2896571

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גרטל
שם פרטי:	רוני
דואר אלקטרוני:	RONNIEGRTL@GMAIL.COM
תעודת זהות:	015284607
מספר תיק רישוי:	1994/0062.02

סטטוס טיפול
15:12 09/12/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1994/0062.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	רוני
שם משפחה:	גרטל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015284607
טלפון נייד:	7282166
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

3 קומות מתחת לבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9787510

כתובת מלאה:

בר כוכבא 10, דירה 1, ירושלים 9787510

שכונה:

16900552

רחוב:

16700249

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצורף תצהיר

תצהיר

אני הח"מ, רוני גרטל, בעלת ת"ז 015284607 לאחר שחוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפויח לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בואת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה עיי שלי בלוי.

2. אני בעלת דירה בבניין משותף בקומת הקרקע ברחוב בר כוכבא 10, דירה 1.

3. אני מתנגדת לבניית המוצעת בבקשה להיתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה עיי שלי בלוי ומבקשת לדחות את בקשתה מהסיבות המצוינות כדלהלן:

א. למיטב הבנתי את החוק, המבקש זקוק להסכמת - 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבת. אלי המבקשת אפילו לא פנתה כדי לקבל את הסכמתו, וכמדומני שגם לבעלי דירות אחרים לא הייתה פנייה כזאת. להערכתי אין למבקשת 75% הסכמות של בעלי הדירות, אם בכלל יש לה הסכמה כלשהי. הפניה לקבלת ההיתר הייתה ללא כל פניה מקדימה לבעלי הדירות.

ב. הבניין נבנה לפני כ- 50 שנה, והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבניין הושבתה. קריסת התשתיות מורגשת בעיקר, עם כל הצער, עיי בעלי הדירות בקומת הקרקע, שאני אישית נמנית ביניהם. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים בגומוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת בקומת הקרקע בבנין 10 ו/או 12. כשאני אומרת עליית ביוב הכוונה להצפת דירת המגורים במי ביוב מהבניין כולל צואה, ניר טואלט וכל סחי אחר הנמצא בביוב. הצפה כזאת מהווה לאותה דירה קטסטרופה ברמה המגעילה ביותר שניתן לדמיין. כחברה בוועד הבית, הייתי מעורבת בטיפול במקרים מתסוג הזה. מקרים אלו היו איומים ולקח זמן רב לטפל בניקיון הדירות. עוגמת הנפש הייתה רבה והיו נזקים בפועל של בגדים או דברי בית אחרים ש"שחו" במי הביוב לאחר עלייתם. הנזק היה ישיר ועוגמת הנפש לבעלי הדירות הייתה אדירה.

ג. בדירה בקומת הקרקע בבניין 12 עלה הביוב לפני כשנתיים ונגרמו נזקים ואי תשלום דמי ועד בית תקופה ארוכה עיי הדיירים של הדירה שניזוקה, שגרמו לסכסוך שכנים בשאלת הפיצוי המגיע להם.

ד. בדירה מעל לדירתי התפוצץ צינור מים ישן והוצף אזורי המטבח והסלון. בנוסף, נזילה אחרת בקיר של השכינה גרמה לנזק בתקרה ומאחורי לארונות המטבח שלי.

- ח. כאמור התשתיות בבניין לא עומדות בנוקדי הזמן שעבר מאז נבנה הבניין לפי כ- 50 שנה. ולכן אנו נמצאים בשלב של קידום תליך של פינוי בינוי בכל המתחם, כאשר הנציגות בחרה כבר יום (חברת קרדן) ומשרד עו"ד ומפקח בניה שנטפלים מטעם בעלי הדירות בתכנת החסכם שיוצע לדיירים. להבנתי הפרויקט כבר זכה לפרה-רולינג בועדת המחוזית.
- ייתכן ורק פינוי בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות הבניין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.
- ו. הוספת יחידות על אלה הקיימות, ו/או הרחבתן מבלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגע בבניין בכלל ובדירות בקומת הקרקע בפרט, ש"משלמות את המחירים", לפי שתיארתי.
- ז. הפגיעה היא בכל הדירות, כי כל עליית ביוב באחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור שיתן טיפול מהיר ומקצועי, שבו נושא הוועד, שהוא הזרוע הארוכה של כל הדיירים/ בעלי הדירות.
- ח. דחיית התנגדות זו, משמעותה הרחבת הדירה המבקשת, הגדלת מספר הנפשות הפועלות בבניין, שימוש מוגבר בתשתיות, שממילא לא עומדות בעומס. כמו כן, בעלי דירות אחרות בבניין 10 ו/או 12, להן צמוד הגג יבקשו או עלולים גם הם לבקש היתר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא נראות של בניין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.
- ט. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום לזום הפינוי בינוי (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תנאי הבניין והצפיפות ותמורה לדיירים ישתנו, או לחילופין ההצעה שלו לבעלי הדירות תהיה פחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות בפרויקט, והתוצאה עלולה להיות כישלון הפרויקט של הפינוי בינוי. חנוק עלול להיות ענק.
- י. להבנתי, זכויות הבניה בבית המשותף שלנו שייכות לכל בעלי הדירות. למיטב ידיעתי, תקנון הבית המשותף שלנו אינו מאפשר בניה על הגג. כמו כן הרחבת בניה ותוספת קומה של אחת הדירות בבניין משמעותה "לקיחת אחוזי הבניה" השייכים לדיירים כולם, וזאת פגיעה בבעלי הדירות כולם.

יא. לפי חוק תכנון ובנייה, סעיף 36 א' קובע: "לא תוגש בקשה לחיתור אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין". אני מצהירה כי אינני מוכנה לוותר על חלקי הזכויות הבניית המשותפות לטובת מגישה החיתור.

יב. עניין נוסף הוא כמות החיזוקים הנדרשת לחיזוק הבניין בשל חוספת הקומה וההרחבות. כוכור מדובר בבניין שנבנה לפני 50 שנה, והוא תוכנן לחיזוק מסה מסוימת (קיימת). ועכשיו, מבקשת המבקשת להגדיל את המסה הנמצאת על הבניין באופן משמעותי ללא חיזוק הקונסטרוקציה של הבניין. אני חוששת שהבניין לא יעמוד בתוספת מסה כזאת, ואז כל דיירי הבניין יהיו חשופים לנוק הנגרם. אדגיש שמדובר בבטיחות ובתחושת הבטיחות של דיירי הבניין. (לא נרצה לחיות במצב של חששות ושל אי וודאות).

יג. תפקידה של הוועדה היא להגן על בעלי הדירות כולם ולדאוג שלא תבוצע בנייה ללא חיזוקים. ולכן פנו דיירים לחברת קרדן על מנת שתבצע חליך מסודר של פינוי בינוי ולא בניה בסגנון של שמיכת טלאים מחורדות, כפי שמבקשת המבקשת. תוספת מסה אדירה, כולל חדר ממוגן, לבניין ישן, אשר נבנה במקור ללא קונסטרוקציה מתאימה לרעידות אדמה ולא חדרי מיגון לפי התקן החדש הקיים במדינה, רק תגרום לזה שהבניין על דייריו יהיה חשוף לסכנות מוגברות בכל רעידת אדמה שח"ח תקרה.

זהו תפקידה של הוועדה המקומית, להגן על הבניין ודייריו ולדחות את הבקשה.

4. ובנימה אישית, אני בת 84, כאשר יש בניה בבניין יש לכלוך בחוץ, אבק, חסימה של חניות רבות. יש לי תו נכה אך לעיתים לא יכולתי למצוא חניה קרובה עקב משאיות, מנוף ומיכל לאיסוף חומרי הבנייה שחנו קרוב לבניין בזמן השיפוצים שנעשו כאשר המבקשים עברו לבניין לפני מספר חודשים מועט. יש לי יציאה לגינה ובמשך כל תקופת השיפוצים שהם עשו במשך מספר חודשים לא יכולתי לצאת לגינה. הגינה המדוברת היא בדיוק מתחת לגג המדובר. אני חיה על פנסיה מצומצמת ולא אוכל לעבור לגור במקום אחר למשך הפיכת הבניין ל"אתר בנייה" וגם אינני מעוניינת בזה.

5. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת.

כ"ז
אדר
תש"ז

תנני מאשר בזה כי ביום 8/12/24 חופיע בפני סגן ד"ר יואל גורן המוכן לי אישית
ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יתיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא
יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עדר גבולות, ע"ד
מ.מ. 15581

עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעל דורון / תאריך: 15:26 09/12/2024 / מספר בקשה:

2896603

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דורון

שם פרטי:

יעל

דואר אלקטרוני:

yael.doron@signal-tours.com

תעודת זהות:

024616484

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

15:26 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יעל

שם משפחה:

דורון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

024616484

טלפון נייד:

6604768

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה 3 קומות מתחת לבנייה המבוקשת
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 9787510
מיקוד: 9787510
כתובת מלאה: בר כוכבא 10, דירה 2, ירושלים 9787510
שכונה: 16900552
רחוב: 16700249
מס' בית: 10
כניסה:
מס' דירה: 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצורף תצהיר ומכתב לוועדה

9/12/24

לכבוד

הועדה לתכנון ובנייה

תלונה בעניין משלוח הודעות והחתמה להסכמה לבקשת היתר 1994.0062.02

אני פונה אליכם לאחר שקיבלתי הודעה בדבר בקשת ההיתר שבנדון.

ההודעה הגיע אלי על-ידי שליח בדואר רשום (לא ביקש את חתימתי) ב-26/11/24.

הגיע אלי אתמול הדו"ח של חברת "פרסום אקספרס" על הפרסום ועולות בי שאלות רבות בנוגע אליו:

1. הבנייה המבוקשת היא ברחוב בר כוכבא 10 המשותף עם בניין 12. מדוע נשלחו בקשות לחתימות לבעלי הדירות בבר כוכבא 8?
2. בכל הטפסים נרשם כי היו ביקורים בכל הדירות בתאריכים – 17/11/24 בשעה 20:00, ב-18/11/24 בשעה 10:00 וב-19/11/24 בשעה 10:00.
3. מתוך 37 מכתבים (לא כולל את הועדה ואת מינהל מקרקעי ישראל) רק 5 נמסרו –
 - א. ביאלסטוצקי – מבר כוכבא 8 – נמסר ב-19/11
 - ב. מייזל – מבר כוכבא 10 – סירבה לקבל – ב-19/11
 - ג. גדעון ניימן – מבר כוכבא 87 – בעל דירה בבניין – נמסר ב-18/11
 - ד. רבקה כהן – גרה ברמת שלמה – בעלת דירה בבניין – נמסר ב-18/11
 - ה. חשין תקווה – גרה בזכרון תקווה – בעלת דירה בבניין – נמסר לשכנה ב-18/11
4. על כל 32 המכתבים האחרים נאמר כי לא היה אף אחד או שבבניין 12 יש קוד לבניין ולכן לא נכנסו אליו.
5. בבניין 10 בו אין קודן בבניין נאמר כי הושארו הודעות על הדלתות. לא הושארו הודעות על אף דלת.
6. אני ועוד מספר שכנים רב מבניין 10 היינו בבית לפחות בפעם אחת אם לא בשלוש הפעמים שבהן לכאורה באו אלינו ואף אחד לא דפק בדלת או השאיר הודעה.
7. נאמר כי נתלתה מודעה בחזית הבניין ואף אחד לא ראה כזו.
8. נאמר כי נתלתה מודעה בתוך המעלית ואף אחד לא ראה כזו.
9. צולמו 3 דלתות מתוך 24 שבהן לכאורה הושארה הודעה.
10. אם הצליחו להדביק מודעה במעלית של בניין 12 – הרי שנכנסו לבניין, למרות הקודן. למה לא דפקו על דלתות הדיירים?

מכיוון שיש בקשה להיתר שאליה אני מתנגדת, אני מבקשת לעדכן אתכם כי לא הוחתמו אף אחד מבעלי הדירות מראש ואף לא נשאלו בעניין.

אני מצפה שתבדקו את חברת השליחויות שאיתה אתם מתקשרים לנוכח הטענות המובאות.

למכתבי זה ביקשו להצטרף: מירה כהן, רוני גרטל, סימה חרוב, נועה שמש ובניטה רפאלי.

בכבוד רב,

יעל דורון

בר כוכבא 10, ירושלים 9787510

טלפון: 0546604768

העתק:מבקרת העירייה

תצהיר

אני הח"מ, יעל דורון, בעלת ת"ז 024616484, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י שלי בלוי.

2. אני בעלת דירה בקומת הקרקע ברחוב בר כוכבא 10, דירה 2.

3. למיטב הבנתי את החוק, המבקשת זקוקה להסכמת 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבה. המבקשת לא פנתה אלי לקבל את הסכמתי.

4. עצם זה שלמבקשת יש זכות קניין בחלק הגג שמעל לדירתה, אין זה אומר שיש לה זכות לבנייה.

5. לפי אתר "מרכז הנדלן" –

"הדיון על זכויות בנייה על גג משותף נובע מכך שלעתים הדיירים סבורים כי כאשר מוצמדת זכות השימוש בגג לדייר שגר בקומה העליונה (בכפוף להסכמת שאר בעלי הדירות בהתאם לרוב הנדרש בחוק), הוצמדו גם זכויות הבנייה הניתנות לניצול. אך על פי חוק, הצמדת גג של בניין לדירה כלשהי, אינה גוררת הצמדה של זכויות הבנייה הניתנות לניצול על הגג. למעשה, זכויות הבנייה האלו שייכות לכל בעלי הדירות ונחשבות חלק מהקניין שלהם. כלומר, אם ברצון בעלי הדירות להצמיד גם את זכויות הבנייה לדירה ספציפית, על חשבון יתר בעלי הדירות, יש לקבל את ההסכמה של כל הדיירים ולעגן באופן מפורש את הצמדת הזכויות במסגרת התקנון של הבית המשותף. על מנת שבעל זכויות הבנייה על הגג יוכל לבנות עליו, יש לציין ברישום מפורש בתקנון הבית כי אין צורך בהסכמת הדיירים לשם כך. אם אין רישום מפורש, יש לקבל הסכמה של מעל 75% מהדיירים לקידום המהלך."

6. הרחבת בנייה ותוספת קומה של אחת הדירות בבניין, משמעותה "לקיחת אחוזי הבניה"

השייכים לדיירים כולם, וזאת פגיעה בבעלי הדירות כולם. אני לא מעוניינת לתת את

אחוזי הבנייה המשותפים השייכים לי באופן יחסי.

7. הבניין נבנה לפני כ-50 שנה והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבניין הושבתה.

קריסת התשתיות מורגשת בעיקר, עם כל הצער, ע"י בעלי הדירות בקומת הקרקע, שאני אישית נמנית עליהן. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל ואחת לכמה חודשים בממוצע

עולה הביוב בדירה בזאת ואי אפשרת נשימת הקרקע בבניין 10 האו 12. לשאר אחרות עליית ביוב הכוונה להצבת דירת המגורים בנייב מרחביהן כחל עומת, בייב עומת, וכל סחי אחר הנמנע בבניב. הצבה בזאת מראה לאחת דירת קונסטרוקציה ברמה המגורית ביותר שניתן לדייין. לי אישית עלת הבניב בשנת האחרונה לנחות 3 פעמים. מעמיתם בשירותים ומעם אחת במטבח שכלל הצפה של כל המטבח לאורך שעות עד יציאתו היה לסיים את זה. חנוק הוח ישיב ועומת הנכש אדירה.

8. בדירה בקומת הקרקע בבניין 12 עלה הביוב לפני כשנתיים למיטב זכרוני וגרמו נזקים ואי תשלום דמי ועד בית תקופה ארוכה עיי בעלי אותה דירה, שגרמו לשכסוך שכנים בשאלת הפיצוי המגיע להם.

כאמור, התשתיות בבניין לא עומדות בנוקי הזמן שעבר מאז נבנה הבניין לפי כ-50 שנה. אנו נמצאים בשלב של קידום הליך של פינוי בינוי בכל המתחם, כאשר ככל ידוע לי הנציגות בחרה כבר יום (חברת קרדן) ומשרד עו"ד שמטפל מטעם בעלי הדירות בהכנת החסכם שיוצע לדיירים.

רק פינוי בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות הבניין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.

9. הוספת יחידות על אלה הקיימות, ואו הרחבתן מבלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגע בבניין בכלל ובדירות בקומת הקרקע בפרט, ש"משלמות את המחירים", כפי שתיארת.

10. הפגיעה היא בכל הדירות כי כל עליית ביוב באחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור שיתן טיפול מהיר ומקצועי ויקר, שבו נושא הוועד, שהוא הזרוע הארוכה של כל הדיירים/ בעלי הדירות.

11. דחיית ההתנגדות זה אומר הרחבת הדירה המבקשת, הגדלת מספר הנפשות הפועלות בבניין, שימוש מוגבר בתשתיות, שממילא לא עומדות בעומס. כמו כן, בעלי דירות אחרות בבניין, להן צמוד הגג, יבקשו או עלולים גם הם לבקש היתר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא נראות של בניין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.

12. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום ליזם הפינוי בינוי שאיתו אנו רוצים להתקשר (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תטאי הבניין ישתנו או לחילופין תהצעה שלו

לבעלי הדירות תהיה מחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות במרוויקט, והתוצאה עלולה להיות כשלון המרוויקט. הנוק עלול להיות יעין.

13. עניין נוסף הוא כמות החיזוקים הנדרשת לחיזוק הבניין בשל חוססת הקומה וההרחבות.

כזכור מדובר בבניין שנבנה לפני 50 שנה, והוא תוכנן לחזיק מסה מסוימת. ולכשיו מבקשת המבקשת להגדיל את המסה הנמצאת על הבניין באופן משמעותי ללא חיזוק של הבניין. אני חוששת שהבניין לא יעמוד בתוספת מסה כזאת, ותפקידה של הועדה הוא להגן על בעלי הדירות כולם ולדאוג שלא תהיה בנייה ללא חיזוקים. לכן מני הדיירים לחברת קרן על מנת שתבצע הליך מסודר של פינוי בינוי ולא בנייה בסגנון של שמיכת שלאים מחוררת, כפי שמבקשת המבקשת.

תוספת מסה אדירה לבניין ישן, אשר נבנה במקור ללא קונסטרוקציה מתאימה לרעידות אדמה ולא לפי התקן החדש הקיים במדינה, רק תגרום לזה שהבניין על דייריו יהיה חשוף לסכנות מוגברות בכל רעידת אדמה שח"ח תקרה.

זה תפקידה של הועדה המקומית להגן על הבניין ודייריו ולדחות את הבקשה.

14. ובנימה אישית, לסיכום, אני רוצה להוסיף כי המבקשת ומשפחתה עברו רק לפני פחות מחצי שנה לבניין, לאחר שעברנו חודשיים של שימוצים אינטנסיביים מאוד שהיו קשים ביותר לכולנו. הרעש בבניין היה קשה. אני עובדת מהבית ושימוצים של בניית קומה נוספת לבניין יארכו חודשים רבים עוד יותר ויגרמו לי נזק רב לעבודה ולחיים בכלל. זה לא שימוץ של שבוע-שבועיים.

15. רוב הדיירים בבניין הם אנשים מבוגרים מאוד או בעלי ילדים קטנים. יש להתחשב גם בהם!

16. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת.

יח"י
17/10/19

8/12/19
20/12/19

הנני מאשר בזה כי ביום 8/12/19 הופיעה בפני יעל דורון המוכרת לי אישית ואחרי שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים חקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה.

עו"ד,
עו"ד גינבוים, עו"ד
מ. 15581

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גיורא שור / תאריך: 10/12/2024 12:51 / מספר בקשה:

2898499

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שור
שם פרטי:	גיורא
דואר אלקטרוני:	giora10@gmail.com
תעודת זהות:	052626199
מספר תיק רישוי:	1994/0062.02

סטטוס טיפול
12:51 10/12/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1994/0062.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	גיורא
שם משפחה:	שור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	052626199
טלפון נייד:	5331010
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5384267

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
 מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: גג משותף עם דירת הורי ז"ל מצ"ב צו ירושה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9310215

כתובת מלאה: הצפירה 22 ירושלים

שכונה: 16900520

רחוב: 16701627

מס' בית: 22

כניסה: א

מס' דירה: 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

דירת הורי יצחק וגבריאלה שור ז"ל
 מצב צו ירושה

לא מוכן להתחלק או לתת אחוזי בנייה עם השכנים.

אין מקום לקומה נוספת על הגג. גם כך חדר המדרגות צר והמעלית קטנה מאוד.

אינני בטוח שמבנה בן יותר מ 50 שנה מסוגל לעמוד בעומס של דירה נוספת מבחינת משקל.

גם כך ישנם בעיות של טייח שנפל וקיר שלא עמד בלחץ.

המבנה עומד לפני פינוי בינוי עי חברת קרדן והליך הבניה יעקב או יבטל את הפינוי בינוי.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:

גורא

שם משפחה:

שור

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

052626199

טלפון נייד:

5331010

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

5384267

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

giora10@gmail.com



מדינת ישראל

תיק מס' 64186

בפני הרשם לענייני ירושה
בירושלים

צו קיום צוואה

בעניין עיזבון המנוח יצחק שור ז"ל, מס' ת"ז 003977980 שנפטר ביום 19/07/2023 ומענו היה ירושלים.

הנני מצהירה כי צוואתו של המנוח מיום 20/10/2020, שהעתק ממנה מצורף בזה, היא בת תוקף.

לא מונה מנהל עזבון.

צו זה ניתן היום: א' חשון תשפ"ד
(16/10/2023)

ציפי סולומון-דרמר
רשם/ת לענייני ירושה

הצו נחתם ע"י ציפי סולומון-דרמר רשם/ת לענייני ירושה



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מוחמד אכתילאת / תאריך: 09/12/2024 19:45 / מספר

בקשה: 2897209

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אכתילאת

שם פרטי:

מוחמד

דואר אלקטרוני:

mohammed@ektelatcpa.co.il

תעודת זהות:

043376060

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

09:27 06/05/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

14:54 26/03/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:44 24/03/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

10:49 23/03/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:40 27/01/2025

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום

11:40 27/01/2025

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום

09:37 10/12/2024

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום

19:45 09/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |



19:45 09/12/2024
נשמר כטיוטה |



19:35 09/12/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתנה תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

מוחמד

שם פרטי:

אכתילאת

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

043376060

מזהה:

9955575

טלפון נייד:

050

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

mohammed@ektelatcpa.co.il

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בניין משותף

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

ת.ד. 49022 אבא ברדיצ'ב 2 ירושלים

צפון ירושלים

בר כוכבא

12

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצורף תצהיר עם כל הטענות שלי

תצהיר

אני הח"מ, _____אכתילאת מוחמד בעל/ת ת.ז. 043376060 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י שלי בלוי.

2. אני בעל דירה בקומת הקרקע ברחוב בר כוכבא 12, דירה 5.

3. למיטב הבנתי את החוק, המבקש זקוק להסכמת - 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבה. אלי המבקש אפילו לא פנה כדי לקבל את הסכמתי, וכמדומני שגם לבעלי דירות אחרים לא היתה פנייה כזאת. להערכתי אין למבקש 75% הסכמות של בעלי הדירות, אם בכלל יש לו הסכמה כלשהי. הפניה לקבלת היתר הייתה ללא כל פניה מקדימה לבעלי הדירות.

4. הבנין נבנה לפני כ- 50 שנה, והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבניין הושבתה. קריסת התשתיות מורגשת בעיקר, עם כל הצער, ע"י בעלי הדירות בקומת הקרקע. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים בממוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת בקומת הקרקע בבניין 10 ו/או 12. כשאני אומר עלית ביוב הכוונה להצפת דירת המגורים במי ביוב מהבנין כולל צואה, ניר טואלט וכל סחי אחר הנמצא בביוב. והצפה כזאת מהווה לאותה דירה קטסטרופה ברמה המגעילה ביותר שניתן לדמיין. לי אישית עלה הביוב לפני כשנתיים. זה היה איום ונורא ולקח לי זמן רב לטפל בניקיון הדירה. עוגמת הנפש הייתה רבה והיו נזקים בפועל של בגדים או דברי בית אחר ש"שחוו" במי הביוב לאחר עלייתם. הנזק היה ישיר ועוגמת הנפש אדירה.

5. גם בדירה בקומת הקרקע בבניין שלנו עלה הביוב לפני כשנתיים למיטב זכרוני ונגרמו נזקים ואי תשלום דמי ועד בית תקופה ארוכה ע"י בעלי אותה דירה, שגרמו לסכסוך שכנים בשאלת הפיצוי המגיע להם.

6. כאמור התשתיות בבניין לא עומדות בנוקי הזמן שעבר מאז נבנה הבניין לפי כ- 50 שנה. ולכן אנו נמצאים בשלב של קידום הליך של פינוי בינוי בכל המתחם, כאשר ככל ידוע לי הנציגות בחרה כבר יום (חברת קרדן) ומשרד עו"ד שמטפל מטעם בעלי הדירות בהכנת ההסכם שיוצע לדיירים.

רק פינני בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות הבניין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.

7. הוספת יחידות על אלה הקיימות, ו/או הרחבתן מבלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגענה בבניין בכלל ובדירות בקומת הקרקע בפרט, ש"משלמות את המחירים", כפי שתיארת.

8. הפגיעה היא בכל הדירות, כי כל עליית ביוב באחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור שייתן טיפול מהיר ומקצועי, שבו נושא הוועד, שהוא הזרוע הארוכה של כל הדיירים/ בעלי הדירות.

9. דחיית ההתנגדות זה אומר הרחבת הדירה המבקשת, הגדלת מספר הנפשות הפועלות בבניין, שימוש מוגבר בתשתיות, שממילא לא עומדות בעומס. כמו כן, בעלי דירות אחרות בבניין, להן צמוד חגג יבקשו או עלולים גם הם לבקש התר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא ניראות של בניין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.

10. לפני כמה שנים חלק מהדיירים רצו להרחיב את הדירות שלהם על חשבון הגינה, הוספת עוד חדר בצד הבית אבל אז השכינים ביקשו מאיתנו להמתין לעסקת הפינוי בינוי וזה מה שעשינו.

11. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום לזום הפינוי בינוי שאיתו אנו רוצים התקשר (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תנאי הבניין ישתנו או לחילופין ההצעה שלו לבעלי הדירות תהיה פחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות בפרוייקט, והתוצאה עלולה להיות כשלון הפרוייקט של הפינוי בינוי. הנזק עלול להיות ענק.

12. כמו כן בהרחבת בניה ותוספת קומה של אחת הדירות בבניין משמעותה "לקיחת אחוזי הבניה" השייכים לדיירים כולם, וזאת פגיעה בבעלי הדירות כולם.

13. כמו כן לא ברור לנו מהיכן זכויות הבניה שהמבקש מבקש להשתמש בהן : האם אלה קיימות ולא נוצלו ? האם קודמה תב"ע שנותנת אחוזי בניה לבנין ? למבקש ? מה שברור הוא שללא זכויות בניה לא ניתן לבנות , ואם יש כאלה הרי הן לא שייכות רק למבקש.

14. עניין נוסף הוא כמות החיזוקים הנדרשת לחיזוק הבנין בשל הוספת הקומה וההרחבות. כזכור מדובר בבנין שנבנה לפני 50 שנה, והוא תוכנן להחזיק מסה מסויימת. ועכשיו, מבקש המבקש להגדיל את המסה הנמצאת על הבניין באופן משמעותי ללא חיזוק של הבניין. אני

חושש שהבניין לא יעמוד בתוספת מסה כזאת, ותפקידה של הועדה היא להגן על בעלי הדירות כולם ולדאוג שלא בנייה ללא חיזוקים. ולכן פנו הדיירים לחברת קרדן על מנת שתבצע הליך מסודר של פינוי בינוי ולא בניה בסגנון של שמיכת טלאים מחוררת, כפי שמבקש המבקש.

תוספת מסה אדירה לבניין ישן, אשר נבנה במקור ללא קונסטרוציה מתאימה לרעידות אדמה ולא לפי התקן החדש הקיים במדינה, רק תגרום לזה שהבניין על דייריו יהיה חשוף לסכנות מוגברות בכל רעידת אדמה שח"ח תקרה.

זה תפקידה של הועדה המקומית לנגן על הבנין ודייריו ולדחות את הבקשה.

15. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת.



הנני מאשר בזה כי ביום _אכתילאת אחמד_ הופיע בפני מר _אכתילאת מוחמד_ המוכר לי אישית ואחרי שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

אכתילאת אחמד
עורך דין
מ.ר. 64375

אכתילאת אחמד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סימה חרוב / תאריך: 16:14 09/12/2024 / מספר בקשה:

2896768

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	חרוב
שם פרטי:	סימה
דואר אלקטרוני:	sima.haruv1@gmail.com
תעודת זהות:	042055202
מספר תיק רישוי:	1994/0062.02

סטטוס טיפול

09:28 06/05/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:40 27/01/2025

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום

09:37 10/12/2024

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום

16:14 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	1994/0062.02

הזדהות:

שם פרטי:	סימה
שם משפחה:	חרוב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	042055202
טלפון נייד:	6571211
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	sima.haruv1@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	אני גרה בקומה שמתחת לבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד
----------------	--------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9787510
כתובת מלאה:	בר כוכבא 10, דירה 7, ירושלים 9787510
שכונה:	צפון ירושלים
רחוב:	בר כוכבא
מס' בית:	10
כניסה:	
מס' דירה:	7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצורף תצהיר
------------------	-------------

תצהיר

אני הח"מ, סימה חרוב בעל/ת ת.ז. 042055202 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזו בכתב כדלקמן :

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י שלי בלוי.
2. אני בעלת דירה בקומה שלישית ברחוב בר כוכבא 10, דירה 7.
3. למיטב הבנתי את החוק, המבקשת זקוקה להסכמת 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבה. אליי המבקשת אפילו לא פנתה כדי לקבל את הסכמותי, וכמדומני שגם לבעלי דירות אחרים לא הייתה פנייה כזאת. להערכתני אין למבקשת 75% הסכמות של בעלי הדירות, אם בכלל יש לה הסכמה כלשהי. הפנייה לקבלת ההיתר הייתה ללא כל פנייה מקדימה לבעלי הדירות.
4. הבניין נבנה לפני כ-50 שנה, והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבניין הושבתה. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים בממוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת בקומת הקרקע בבניין 10 ו/או 12. כשאני אומרת עליית ביוב הכוונה להצפת דירת המגורים במי ביוב מהבניין כולל צואה, ניר טואלט וכל סחי אחר הנמצא בביוב, והצפה כזאת מהווה לאותה דירה קטסטרופה ברמה המגעילה ביותר שניתן לדמיין וההשפעה היא מיידית גם על חדר המדרגות שמקבל את ה"ריקושטים" של המפגע.
5. בדירה בקומת הקרקע בבניין 12 עלה הביוב לפני כשנתיים למיטב זכרוני וגרמו נזקים ואי תשלום דמי ועד בית תקופה ארוכה ע"י בעלי אותה דירה, שגרמו לסכסוך שכנים בשאלת הפיצוי המגיע להם.
6. הפגיעה היא בכל הדירות, כי כל עליית ביוב באחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור שיתן טיפול מהיר ומקצועי ויקר, שבו נושא הוועד, שהוא הזרוע הארוכה של כל הדיירים/בעלי הדירות.
7. אני גרה קומה אחת מתחת למשפחת בלוי. השיפוצים שנעשו בדירה לא מזמן הקשו מאוד עליי, וקיבלתי את הרעשים בהבנה מלאה. ההרחבה המבוקשת עכשיו היא ממש של דירה שלמה, זה בהכרח יגרום לחיים ב"אתר בנייה" לתקופה ארוכה, במיוחד בשל הקירבה הפיזית.
8. כאמור התשתיות בבניין לא עומדות בנזקי הזמן שעבר מאז נבנה הבניין לפי כ-50 שנה.

לכן אנו נמצאים בשלב של קידום הליך של פינוי בינוי בכל המתחם, כאשר ככל הידוע לי הנציגות בחרה כבר יום (חברת קרדן) ומשרד עו"ד שמטפל מטעם בעלי הדירות בהכנת ההסכם שיוצע לדיירים.

רק פינוי בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות הבניין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.

9. הוספת יחידות על אלה הקיימות, ו/או הרחבתן מבלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגע בבניין ובכל דייריו.

10. דחיית ההתנגדות פירושה הרחבת הדירה המבקשת, הגדלת מספר הנפשות הפועלות בבניין, שימוש מוגבר בתשתיות, שממילא לא עומדות בעומס. כמו כן, בעלי דירות אחרות בבניין, להן צמוד הגג יבקשו או עלולים גם הם לבקש היתר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא נראות של בניין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.

11. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום ליזם הפינוי בינוי שאיתו אנו רוצים להתקשר (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תנאי הבניין ישתנו או לחילופין ההצעה שלו לבעלי הדירות תהיה פחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות בפרוייקט, והתוצאה עלולה להיות כישלון הפרוייקט של הפינוי בינוי. הנזק עלול להיות ענק.

12. הרחבת בנייה ותוספת קומה של אחת הדירות בבניין משמעותה "לקיחת אחוזי הבנייה" השייכים לדיירים כולם, וזאת פגיעה בבעלי הדירות כולם. לפי חוק תכנון ובנייה, סעיף 36 א' קובע: "לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין". אני מצהירה כי אינני מוכנה לוותר על חלקי בזכויות הבנייה המשותפות לטובת מגישת ההיתר.

13. עניין נוסף הוא כמות החיזוקים הנדרשת לחיזוק הבניין בשל הוספת הקומה וההרחבות. כזכור מדובר בבניין שנבנה לפני 50 שנה, והוא תוכנן להחזיק מסה מסויימת. ועכשיו, מבקש המבקש להגדיל את המסה הנמצאת על הבניין באופן משמעותי ללא חיזוק של הבניין. אני חוששת שהבניין לא יעמוד בתוספת מסה כזאת, ותפקידה של הועדה הוא להגן על בעלי הדירות כולם ולדאוג שלא תהיה בנייה ללא חיזוקים. ולכן פנו הדיירים לחברת קרדן על מנת שתבצע הליך מסודר של פינוי בינוי ולא בנייה בסגנון של שמיכת טלאים מחוררת, כפי שמבקש המבקש.

תוספת מסה אדירה לבניין ישן, אשר נבנה במקור ללא קונסטרוקציה מתאימה
לרעידות אדמה ולא לפי התקן החדש הקיים במדינה, רק תגרום לזה שחבנין על דייריו
יהיה חשוף לסכנות מוגברות בכל רעידת אדמה שח"ח תקרה.
זה תפקידה של הועדה המקומית להגן על הבניין ודייריו ולדחות את הבקשה.
14. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת.

סי חר/ק
סי.מ. חר/ק

הנני מאשר בזה כי ביום 8/12/24 הופיעה בפניי גב' סימה חרוב המוכרת לי אישית
ואחרי שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם
לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה.

ע"ד,
עדו גריןבריס, ע"ד
מ.ר. 15581

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בניטה רפאלי / תאריך: 09/12/2024 14:02 / מספר בקשה:

2896333

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רפאלי

שם פרטי:

בניטה

דואר אלקטרוני:

raphaely.benita@gmail.com

תעודת זהות:

012973814

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

09:37 10/12/2024

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום



14:02 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

בניטה

שם משפחה:

רפאלי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

012973814

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

raphaely.benita@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

2 קומות מתחת

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9787510

מיקוד:

בר כוכבא 10 דירה 6, ירושלים 9787510

כתובת מלאה:

צפון ירושלים

שכונה:

בר כוכבא

רחוב:

10

מס' בית:

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מצורף תצהיר

נימוקי ההתנגדות:

תצהיר

אני הח"מ, בניטה רפאלי, בעלת ת"ז 012973814, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה כחמיכה בהתנגדות לבקשה להיתר בניה בחיק 1994/0062.02 שהוגשה ע"י הגברת שלי בלוי.
2. אני בעלת דירה בקומה שנייה ברחוב בר כוכבא, דירה 6.
3. למיטב הבנתי את החוק, המבקשת זקוק להסכמת 75% מבעלי הדירות כדי לבצע את ההרחבה. אלי המבקשת אפילו לא פנתה כדי לקבל את הסכמתי, וכמדומני שגם לבעלי דירות אחרים לא הייתה פנייה ישירה. להערכתי אין למבקשת 75% הסכמות של בעלי הדירות, אם בכלל יש לה הסכמה כלשהי. הפנייה לקבלת ההיתר הייתה ללא כל פניה מקדימה לבעלי הדירות.
4. הבניין נבנה לפני כ-50 שנה, והתשתיות מתפרקות. מערכת ההסקה בבניין הושבתה. מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים במוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת בקומת הקרקע בבניין 10 ו/או 12. כשאני אומרת עליית ביוב הכוונה להצפת דירת המגורים במי ביוב מהבניין כולל צואה, ניר טואלט וכל סחי אחר הנמצא בביוב. הצפה כזאת מהווה לאותה דירה קטסטרופה ברמה המגעילה ביותר שניתן לדמיין, וההשפעה היא מיידית גם על חדר המדרגות שמקבל את ה"ריקושטים" של המפגע.
5. בדירה בקומת הקרקע בבניין 12 עלה הביוב לפני כשנתיים למיטב זכרוני ונגרמו נזקים ואי תשלום דמי ועד בית תקופה ארוכה ע"י בעלי אותה דירה, שגרמו לסכסוך שכנים בשאלת הפיצוי המגיע להם.
6. כאמור התשתיות בבניין לא עומדות בנוקי הזמן שעבר מאז נבנה הבניין לפי כ-50 שנה. ולכן אנו נמצאים בשלב של קידום הליך של פינוי בינוי בכל המתחם, כאשר ככל הידוע לי הנציגות בחרה כבר יזם (חברת קרדן) ומשרד עו"ד שמטפל מטעם בעלי הדירות בהכנת ההסכם שיוצע לדיירים. רק פינוי בינוי יצליח להתמודד עם תשתיות הבניין שקורסות, כי יהיה מדובר בבניית בניינים חדשים עם תשתיות חדשות.

7. הוספת יחידות על אלה הקיימות, ו/או הרחבתן מכלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגע בבניין בכלל ובדירות בקומת הקרקע בפרט, ש"משלמות את המחירים", כפי שתיארת.
8. הפגיעה היא בכל הדירות, כי כל עליית ביוזב באחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור שיתן טיפול מהיר ומקצועי ו... יקר, שבו נושא הוועד, שהוא הזרוע הארוכה של כל הדיירים/ בעלי הדירות.
9. דחיית ההתנגדות זה אומר הרחבת הדירה המבקשת, הגדלת מספר הנפשות הפועלות בבניין, שימוש מוגבר בתשתיות, שממילא לא עומדות בעומס. כמו כן, בעלי דירות אחרות בבניין, להן צמוד הגג יבקשו או עלולים גם הם לבקש היתר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא ניאות של בניין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.
10. יתרה מזאת, הרחבת הדירות הקיימות עלולה לגרום ליוזם הפינני בינוי שאיתו אנו רוצים להתקשר (חברת קרדן כאמור) "רגלים קרות" כי תנאי הבניין ישתנו או לחילופין ההצעה שלו לבעלי הדירות תהיה פחות טובה, מה שעלול לגרום לפחות בעלי דירות לרצות בפרוייקט, והתוצאה עלולה להיות כשלון הפרוייקט של הפינני בינוי. הנזק עלול להיות ענק.
11. כמו כן בהרחבת בניה ותוספת קומה של אחת הדירות בבניין משמעותה "לקיחת אחוזי הבניה" השייכים לדיירים כולם, וזאת פגיעה בבעלי הדירות כולם.
12. כמו כן לא ברור לנו מהיכן זכויות הבניה שמבקשת גברת בלוי להשתמש בהן: האם אלה קיימות ולא נוצלו? האם קודמה תב"ע שנותנת אחוזי בניה לבנין? למבקשת?
- מה שברור הוא שללא זכויות בניה לא ניתן לבנות, ואם יש כאלה הרי הן לא שייכות רק למבקשת.
13. עניין נוסף הוא כמות החיזוקים הנדרשת לחיזוק הבנין בשל הוספת הקומה וההרחבות. כזכור מדובר בבנין שנבנה לפני 50 שנה, והוא תוכנן להחזיק מסה מסויימת. ועכשיו, מבקשת הגברת בלוי להגדיל את המסה הנמצאת על הבניין באופן משמעותי ללא חיזוק של הבניין. אני חוששת שהבניין לא יעמוד בתוספת מסה כזאת, ותפקידה של הועדה הוא להגן על בעלי הדירות כולם ולדאוג שלא תהיה בנייה ללא חיזוקים. לכן פנו הדיירים לחברת קרדן על מנת שתבצע הליך מסודר של פינני בינוי ולא בניה בסגנון של שמיכת טלאים מחוררת, כפי שמבקשת הגברת בלוי.

תוספת מסה אדירה לבניין ישן, אשר נבנה במקור ללא קונסטרוקציה מתאימה לרעידות אדמה ולא לפי התקן החדש הקיים במדינה, רק תגרום לזה שהבניין על דייריו יהיה חשוף לסכנות מוגברות בכל רעידת אדמה שח"ח תקרה.

זה תפקידה של התעדה המקומית להגן על הבנין ודייריו ולדחות את הבקשה.

14. ובנימה אישית, אני חולת סרטן ריאות מזה 3 שנים, חיה עם ריאה אחת וקשיי נשימה מובהקים.

לגור בבניין שבו יתבצעו שיפוצים לאורך מספר חודשים רב ואולי אף שנה לא יאפשר לי חיים

סבירים. בהחלט יכול להיות שאצטרך לגור במקום אחר בתקופה הזו ואתקשה לשאת בדמי

שכירות בדירה חלופית. אני גמלאית וחיה בתקציב מצומצם.

15. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי זה נכון ואמת.

בנימל רפאל
בנימל רפאל

הנני מאשר בזה כי ביום 8/12/24 הופיעה בפני גברת בניטה רפאלי המוכרת לי אישית ואחרי שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה.

עידו גרשניק, עו"ד
מ.ר. 15582

7

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוליה אייגל / תאריך: 09/12/2024 13:33 / מספר בקשה:

2896250

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אייגל

שם פרטי:

יוליה

דואר אלקטרוני:

yulia.eigel@gmail.com

תעודת זהות:

304364201

מספר תיק רישוי:

1994/0062.02

סטטוס טיפול

09:33 06/05/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוננה

11:45 24/03/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוננה

09:38 10/12/2024

נפתח לצפיה | גלית זהבי נחום

13:33 09/12/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0062.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יוליה

שם משפחה:

אייגל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

304364201

טלפון נייד:

8383802

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

yulia.eigel@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בניין מבקש ההיתר, כניסה ליד כניסה 10.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

בר כוכבא

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. ראשית, למיטב הבנתי את חוק תכנון ובנייה, סע' 36 א' קובע:

36. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצירופותיה; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה ג) יתר על כן, סע' 36 ו' (3) מפרט לעניין בתים משותפים: בבית משותף, כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף; ברצוני להצהיר, שאני לא מוכן לוותר על חלקי בזכויות הבנייה המשותפות לטובת מגישת ההיתר.

הסכמה אפילו לא של בעל נכס אחד. לא רק שאין הסכמה של הרוב הדרוש, אין הסכמה כלל. ברצוני להצהיר, שאני לא נותן את הסכמתי להיתר.

ולעצם ההיתר:

3. מדובר בבניין שנבנה לפני כ-50 שנה, והתשתיות ישנות. לדוגמה, מערכת הביוב אינה עומדת בנטל, ואחת לכמה חודשים בממוצע עולה הביוב בדירה כזאת או אחרת באחת הכניסות (10 או 12).
4. הוספת קומה נוספת על אלה הקיימות, ו/או הרחבתן מבלי לעשות טיפול שורש לבניין ותשתיותיו – רק תפגענה בבניין כולו.
5. הפגיעה היא בכל הדירות, כי כל עליית ביוב כאחת הדירות או בחצר מחייבת תשלום לא קטן לאינסטלטור. בשלושת השנים האחרונות מדובר בסכום של יותר מ-20,000 ₪.
6. הרי בעצם, לא מדובר בהרחבת דירה (תוספת חדר), אלה בתוספת קומה ויחידה נוספת בגודל של 75 מ"ר+12 מ"ר חדר מחוזק, בסה"כ 87 מ"ר – גודל של דירה נוספת.
7. כמו כן, החשש הוא שמחן היתר לתוספת קומה הוא תקדים לבעלי דירות אחרות בבנין, להן צמוד הגג יבקשו או עלולים גם הם לבקש היתר דומה, ואז אנו נמצאים או עלולים למצוא את עצמנו בבנייה של "טלאי על גבי טלאי" ללא ניראות של בניין מגורים וללא טיפול בתשתיות כלל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	2014/0624.01
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז עבור 3 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פנחס דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

כתב סופר 18 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30096	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1593	תחילת תוקף	31/12/1970	22	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 36 יח"ד 2 כניסות.

במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז ל 3 דירות בקומות ב', י', י"ה בחזית צדדית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת 3 תוספת מרפסות וזו

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
תבע 1593	
תחילת תוקף :	
31/12/1970	
ייעוד הקרקע :	
אזור מגורים 2	
התכנית כפופה לתכנית מתאר	
רקע :	
הבקשה נדונה בתאריך ונדחתה במתכונת המוצעת.	

מצויין כי עקרונית ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי . לאחר פניית עו"ב בטענה כי לבניין יש 2 חזיתות קדמיות ביחס לרחובות הקיימים נעשתה בדיקה חוזרת. לאחר בירור מול מח' המידע ניתן להסכים עם טענת עו"ב כי מדובר בחזית קדמית נוספת. לכן מובאת הבקשה לדיון בהתנגדויות שהתקבלו. הסכמות וסימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת 3 שכנים החתומים על תכנית הבקשה. לציין כי בתאריך 03/12/2024 התקבל מכתב משפ' אליהוי החתומה על הסכמתה לבקשה , שמבטלת חתימתה על התכנית. התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים : לדירות המבקשים כבר יש מרפסות היזק ראייה שינוי בחזית המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות 2,5 x 4 מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית , וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים. אם התנגדויות ייחדו או יוסרו		
--	--	--

תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ויקודם בהתאם. מומלץ לתכנן מרפסות בעומק אחיד, אי לכך על עו"ב להציג תכנון מרפסות עבור חזית שלמה בכפוף להסכמת השכנים. יש לפרק עבירות הבנייה בדירת המבקש כתנאי להוצאת היתר עם קבלת דוח פיקוח, במידה ותאושר הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1593 תחילת תוקף : 31/12/1970 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2	03/12/2024	חוות דעת תכנונית
מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 36 יח"ד 2 כניסות. במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז ל 3 דירות בקומות יב , יד , י' בחזית צדדית. תב"ע	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

כפופה למתאר, אזור מגורים 2, אין נספח בינוי מפורט. אין סעיף סטייה ניכרת הקלות חריגה מקו בניין צידי התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים : לדירות המבקשים כבר יש מרפסות היזק ראיה שינוי בחזית המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות 2,5 x 4 מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית, וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים. המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת. לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת עקרונית ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ותשובץ לדיון בהתנגדויות, אם לא יוסרו. יש לפרק עבירת הבנייה כתנאי להוצאת היתר עם קבלת דוח פיקוח, במידה ותאושר הבקשה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 36 יח"ד 2 כניסות.	21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיו ל 3 דירות בקומות יב, יד, יז, בחזית צדדית. תב"ע כפופה למתאר, אזור מגורים 2, אין נספח בינוי מפורט. אין סעיף סטייה ניכרת הקלות חריגה מקו בניין צידי התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים : לדירות המבקשים כבר יש מרפסות היזק ראייה שינוי בחזית המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות 2,5 x 4 מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית, וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים. המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת. לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת עקרונית ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ותשובץ לדין בהתנגדויות, אם לא יוסרו. יש לפרק עבירת הבנייה כתנאי להוצאת היתר עם קבלת דוח פיקוח, במידה ותאושר הבקשה.		
--	--	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1593 תחילת תוקף: 31/12/1970 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 תכניות כפופות: התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין מס' תכנית שחלה בחלקה: 1051 א תחילת תוקף: 1964 אזור מגורים: 2 התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' תכנית שחלה בחלקה: 1593 תחילת תוקף: 1970 אזור מגורים: 2 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות הקלה חריגה מקו בניין צידי התקבלו 2 התנגדויות.	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 02/24/05 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקו הבניין המאושרים 17% מרווח צדי. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. החריגה לפי תקנת סטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה : עד 10% מרווח צדי - לא מתקיים לפחות 270 סמ' מרווח פנוי - מתקיים מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 לא מוצעת תוספת קומות מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : אין . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: $116,24\% = 2267,84$ מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מוצע בבקשה : אין . שטח שירות מותר מכוח התכנית: אין התייחסות. תנאים לדיון בועדה – בקרה מרחבית: בוצעו		
--	--	--

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים : לדירות המבקשים כבר יש מרפסות היזק ראייה שינוי בחזית המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות 2,5 x 4 מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית, וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים. לסיכום: לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת עקרונית יהיה ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ותשובץ לדיון בהתנגדויות, אם לא יוסרו.		
הקלה חריגה מקו בניין צידי	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	יש לקבל דו"ח פיקוח המורה על הריסת העבירות	8

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תבע 1593

תחילת תוקף:

31/12/1970

ייעוד הקרקע:

אזור מגורים 2

התכנית כפופה לתכנית מתאר

רקע:

הבקשה נדונה בתאריך ונדחתה במתכונת המוצעת.

מצויין כי עקרונית ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי .

לאחר פניית עו"ב בטענה כי לבניין יש 2 חזיתות קדמיות ביחס לרחובות הקיימים נעשתה בדיקה חוזרת. לאחר בירור מול מח' המידע ניתן להסכים עם טענת עו"ב כי מדובר בחזית קדמית נוספת.

לכן מובאת הבקשה לדיון בהתנגדויות שהתקבלו.

הסכמות וסימוכין קנייניים :

התקבלה הסכמת 3 שכנים החתומים על תכנית הבקשה.

לציין כי בתאריך 03/12/2024 התקבל מכתב משפ' אליהוי החתומה על הסכמתה לבקשה , שמבטלת חתימתה על התכנית.

התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים :

לדירות המבקשים כבר יש מרפסות

היזק ראיה

שינוי בחזית

המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות $2,5 \times 4$ מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא

נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית, וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים.

אם התנגדויות ייחדו או יוסרו

תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ויקודם בהתאם. מומלץ לתכנן מרפסות בעומק אחיד, אי לכך על עו"ב להציג תכנון מרפסות עבור חזית שלמה בכפוף להסכמת השכנים.

יש לפרק עבירות הבנייה בדירת המבקש כתנאי להוצאת היתר עם קבלת דוח פיקוח, במידה ותאושר הבקשה.

(3.12.2025)

בס"ד ב' כסליו תשפ"ה

לכב' פקיד השומה

מחלקת הרישוי והבניה בעיריית ירושלים,

הנדון: בקשת ביטול חתימתנו בתיק 2014/0624.01

משפחת פנחס הגרה ברח' כתב סופר 18 (שתי קומות מתחתינו) בנו מרפסת ללא אישור העירי'ה. הם נתבקשו לפרק את המרפסת, לכן הם התחילו תהליך לקבלת אישור רטרואקטיבי. כחלק מהתהליך הם נצרכו לחתימותיהם של השכנים בקומות מעליהם ומתחתם. אחד מבניהם טיפל בעניין.

אנו חתמנו לאחר שהוא הבטיח הבטחות ואמירות שלאחר מכן התברר לנו שאין מאחוריהן כוונה מעשית, ולא עוד אלא, שבאופן משמעותי חסר לנו מידע למרות שביקשנו פעמים רבות, למעלה מחודשיים, שאנו מעוניינים לעיין בחומר עליו חתמנו, אך הם לא נענו לבקשותינו החוזרות ונישנות. נראה שאנו עלולים להגיע למצב שלא תהיה לנו האפשרות למרפסת סוכה סבירה, אם בכלל, כשאנו בגיל 70+ וגרים בקומה רביעית (נמנענו כאן מלפרט).

לאור זאת החלטנו לבטל את חתימתנו עד אשר הם יציגו במכתב חתום שאכן יממשו את אשר אמרו, ולאחר שיעמידו בפנינו את כל החומר עליו חתמנו לצורך בדיקה מדוקדקת, רק אז נשקול לחדש את חתימתנו.

בברכה רבה

בת שבע אליהו

ח"ט: 053457842

חתימה: ד"ר-ע' ס'ה

ט"ז: 0546783944

batsheraeliah@gmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רפאל ויפה קוט / תאריך: 09:26 11/04/2024 / מספר בקשה: 2496961

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קוט
שם פרטי:	רפאל ויפה
דואר אלקטרוני:	gmail.com@4849510
תעודת זהות:	058390899
מספר תיק רישוי:	2014/0624.01

סטטוס טיפול	
11:19 14/04/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
09:26 11/04/2024	ממתין לבדיקת האגף
01:28 11/04/2024	נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2014/0624.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	רפאל ויפה

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	058390899
טלפון נייד:	7680480
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6528946
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gmail.com@4849510

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קומה צמודה מתחת לבניה המדוברת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד
----------------	--------

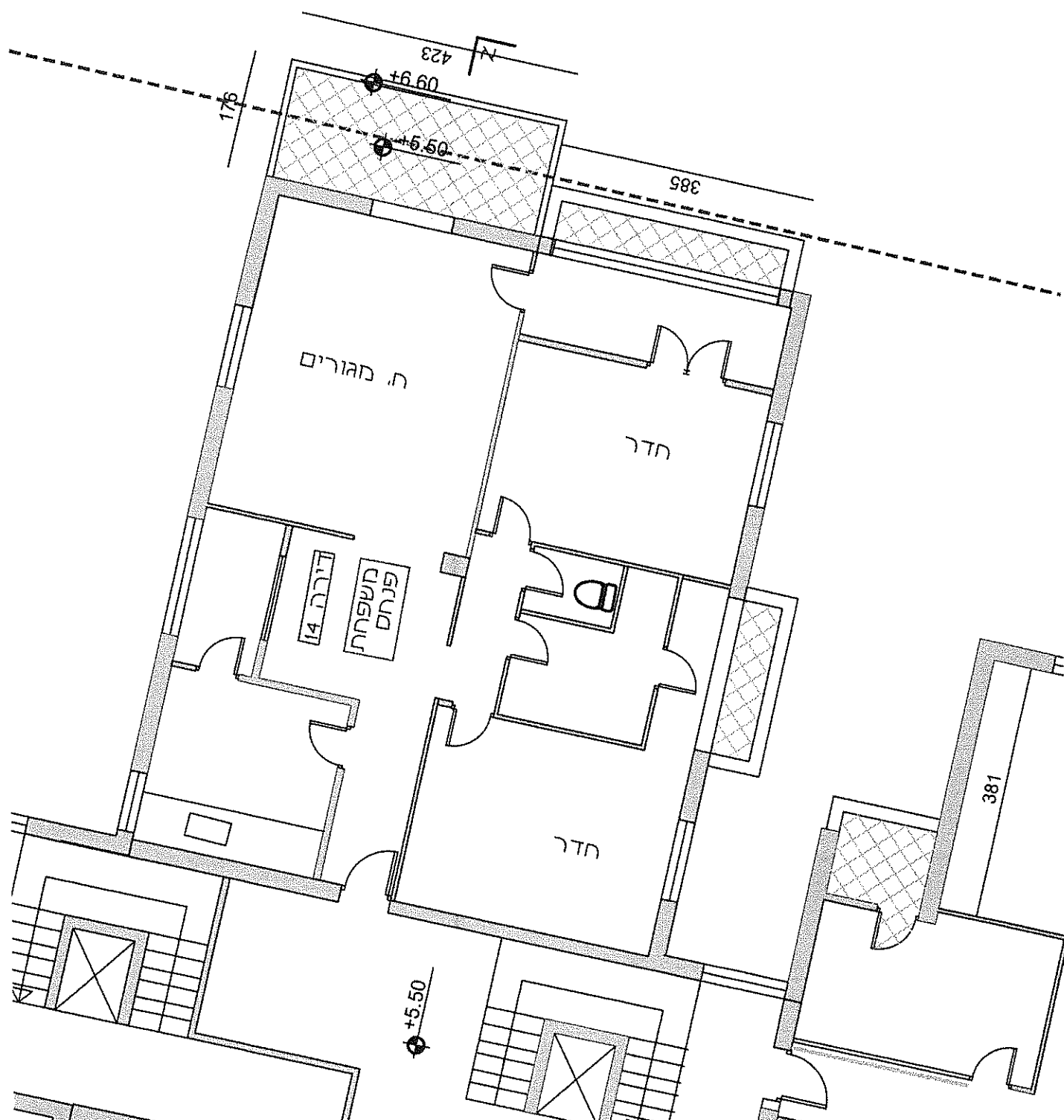
כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	כתב סופר 18 ירושלים
שכונה:	16900140
רחוב:	16700991
מס' בית:	18
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

שלחתי אמש טופס התנגדות מס' 1 והוא כנראה לא עבר , אני שולחת אותו שוב. ויש גם טופס התנגדות נוסף (עם מסמכים מצורפים) .

נימוקי ההתנגדות:





בית הדין לממונות

שליד הרבנות הראשית והמועצה הדתית

ירושלים

בס"ד, י כסלו תשפ"ד, 23/11/2023

תיק מס': 106-תשפד

כתב סופר 18, גבעת שאול, ירושלים

התובע: רפאל קוט

ת.ז. 57388530

כתב סופר 18, גבעת שאול, ירושלים

הנתבעים: משה פנחס
ת.ז.

הופיע לפני בית הדין הרב ר' רפאל קוט מרח' כתב סופר 18 ירושלים וטען כי שכן שמעליו הרב ר' משה פנחס הוציא מרפסת מברזל בשטח של כ-4X2.5 מטר וזה מעל חלון מרכזי בביתו ובסמיכות של 0.75 ס"מ.
שאלתו היתה האם הוא יכול לפנות לעיריה או שעליו לדון בתחילה בבית הדין.
בית הדין החליט כי באם ה"ה פנחס יגיע מיידיית לבית הדין יעקב בית הדין את הרב קוט מלפנות לעיריה.
בית הדין ניסה לדבר עם ה"ה פנחס וכן ניסה לדבר עם בני משפחתו אמנם לא נענו לניסיונות השיחה.

החלטה

- א. בית הדין קובע כי הרב קוט רשאי לפנות לרשויות על מנת לעמוד על זכויותיו.
- ב. באם להרב פנחס יש טענה בגין היתר זה, הוא יכול לפנות באופן מיידי למזכירות בית הדין ובית הדין ידון בדבר.
- ג. הרב קוט קיבל קניין בפני בית הדין וכמו כן התחייב שבמידה ויתברר כי תביעתו היתה תביעת סרק ויגרם ע"י זה הפסד למשפ' פנחס בית הדין יוכל לפי שיקול דעתו לחייבו כפי ראות עיניהם.

מאיר שמואלביץ-אב"ד [-] הרב יחזקאל סלומון [-] הרב צבי מרדכי פלדהיים

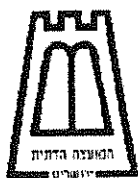
[-] הרב מאיר שמואלביץ-אב"ד [-] הרב יחזקאל סלומון [-] הרב צבי מרדכי פלדהיים

בכבוד רב,

מזכירות בית הדין



העתק מתאים למקור



106

בית הדין לממונות
שליד הרבנות הראשית והמועצה הדתית
ירושלים

כתב תביעה

שם התובע/ת:

17

57388530

1.3.3

פתיחות: כחב

כתובות: כמב, ס' נר 18 מ' ע"א, פ-1 דוא"ל: 4849510@gmail.com

טלפון: 46

6528946

052-7686440 :וייד: 075

פסק:

שם הנתבע/ת:

ஒரு நேர

45

כתובת ג' ע

כתובת: 18, רמת השרון, דוא"ל: _____

טלפון: 3033

093:777 6523032

נייד: 7690093-052 פקס:

110000

בושא התביעה:

הוצאת מחברות ליד

האם התקיים פעם משפט בין הצדדים כן (לא) אם כן, מתי ובאיזה מקום.

מהות התביעה

[illegible]

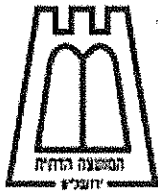
תאריך: _____

১১০০

חתימה:

7/7 1002

הליך זה מתנהל בפני גוף אשר אינו קשור לרשות מרשויות השלטון, אלא ע"פ דיני תורתנו הקדושה, ולכן כמכותו נקנית אך בהסכמה רצונית של הצדדים להליך והתימתם על שטר בוררות.



בית הדין לממונות

שליד הרבנות הראשית והמועצה הדתית

ירושלים

בס"ד, י"ז כסלו תשפ"ד, 30/11/2023

תיק מס': 106-תשפד

כתב סופר 18, גבעת שאול, ירושלים

התובע: רפאל קוט

ת.ז. 57388530

כתב סופר 18, גבעת שאול, ירושלים

הנתבע/ים: משה פנחס
ת.ז.

לכב' משפחת פנחס
במענה למכתבכם מבקש ביה"ד להשיב כדלהלן:

א. הרב קוט פנה לביה"ד בבקשת קבלת היתר לפנות לרשויות כדי למנוע נזק בלתי הפיך לדירתו, ביה"ד דן בבקשתו והחליט לפנות אליכם באופן מיידי כדי לאפשר לכם לטעון את טענותכם בנוגע לבקשתו.

ב. ביה"ד דיבר עם הבת שלכם ואמר לה כי אנחנו מבקש לדבר איתכם על מנת למנוע נזק, ביה"ד נענה כי הבקשה תעבור באופן מיידי אל האבא והיא תחזור ותודיע לנו את תשובתכם, הבת לא עשתה כן, ואע"פ שביה"ד חזר והתקשר הוא לא נענה, כמו כן ניסינו מספרי טלפון אחרים ולא נענינו.

ג. משכך, ראה ביה"ד את בקשתו של הרב קוט כמוצדקת והתיר לו לפנות לרשויות כדי להגן על זכויותיו, זאת לאחר שהרב קוט חתם על שטר בורות של בית הדין וכן קיבל על עצמו שביה"ד יוכל לדון ואף לחייב אותו בכל תביעת נזיקין שלכם, ואף תביעת נזק שיגרם בעקיפין, ולפי ראות עיני ביה"ד.

ד. לאור האמור זכותכם לפנות לביה"ד בבקשה לדון ולשמוע את טענותיכם ותביעותיכם כלפי הרב קוט ואת תשובותיו, ביה"ד ידון בדברים ויקבל את החלטתו על פי הטענות וע"פ דין תורתנו הקדושה.

ה. בנוגע לשאלה היכן יתקיים הדיון תוכלו לפנות לאיזה ביה"ד שתבחרו ולתבוע בו את הרב קוט והוא כנתבע יחליט האם להסכים לכך או לא, אין בית דינו מתערב בכך, אמנם נציין כי קבלת הרב קוט לדון בכל תביעת נזיקין שלכם גם הנעשית בגרמא, אינה תקיפה אלא לבית דינו.

והאמת והשלום אהבו.

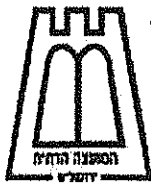
מאיר שמואלביץ-אב"ד [-] הרב יחזקאל סלומון [-] הרב צבי מרדכי פלדהיים

בכבוד רב,

מזכירות בית הדין



העתק מתאים למקור



14.7.24
בית הדין לממונות
שליד הרבנות הראשית והמועצה הדתית
ירושלים

בס"ד, י"ד אייר תשפ"ד, 22/05/2024

תיק מס': 106-תשפד

כתב סופר 18, גבעת שאול, ירושלים

התובע: רפאל קוט

ת.ז. 57388530

כתב סופר 18, גבעת שאול, ירושלים

הנתבעים: משה פנחס
ת.ז.

מכתבו של התובע ה"ה רפאל קוט היה לפני בית הדין, ביה"ד עיין בו ומחליט כדלהלן:

החלטה

בית הדין קובע כי המרפסת נבנתה שלא כדין כיוון שלא קיבל את אישור השכנים או לחילופין של בית דין, ולכן מעיקר הדין אסור להשתמש במרפסת זו שבנוסף לאי חוקיותה גורמת לשכנים רעש בלתי סביר. וזאת עד להחלטה אחרת של בית דין שידון בעניינם.

מאיר שמואלביץ
יחזקאל סלומון רב. מועצת כללים

[-] הרב מאיר שמואלביץ-אב"ד [-] הרב יחזקאל סלומון [-] הרב צבי מרדכי פלדהיים

בכבוד רב,

מזכירות בית הדין



העתק מתאים למקור

הנידון: התנגדות לבקשה בניה מספר 2014/ להיתר 0624.01 בכתב סופר 18 גבעת שאול ירושלים

נקדים שאין אנו צרי עין בטובתם של שכנינו ובלב כבד אנחנו מגישים התנגדות לבקשת היתר הבניה של משפ' פנחס. אין דרכנו בכך. אלא שלצערנו התנהלותה של משפ' פנחס מאלצת אותנו לנהוג כן בהיותנו אמונים על הצו "חייך קודמים".

משפ' פנחס בנתה לפני כחצי שנה מרפסת ברזל תלויה בגודל 2.5X4 ומעקה (ספסל) של כ 30 ס"מ לישיבה, מעל החלון המרכזי בביתנו. משפ' פנחס ידעה שאנחנו מתנגדים למהלך ולכן נקטה בהערמה ושקרים. פנינו לביה"ד של הרבנות. משפ' פנחס לא נענו לביה"ד. ומשכך קבלנו היתר מביה"ד לפנות לעיריה. העיריה הוציאה צו פירוק מידי למרפסת, אבל הנ"ל סרבו להענות. ומשכך העניין הועבר לבית המשפט. למרבה האירוניה הדיון נקבע לעוד יותר משנה.

הסיבות להתנגדות שלנו :

- אנו גרים בקומה ראשונה ללא הרבה אור ואויר. יותר ממחצית דירתנו היא מובלעת בין 2 חלקי הבניין, ורק הסלון וחדר נוסף מאווררים ומוארים קצת יותר. המרפסת שנבנתה ממוקמת מעל החלון המרכזי שבסלון שהוא המקור העיקרי לשמש אור ואויר. המרפסת מסתירה לנו לחלוטין את השמש ואת פיסת השמיים שנשקפה מהחלון. ומחשיכה את הסלון באופן משמעותי מאוד כך שנדרשת תאורה במשך כל שעות היום.
 - בנוסף, המרפסת ממוקמת צמוד למרפסת שלנו באלכסון, ומהווה היזק ראייה מטווח אפס כך שאופציית השימוש שלנו במרפסת מושבתת לחלוטין (מצורפת תמונה) . מעבר לרעש ולכלוך שמגיע ישר למרפסתנו.
 - למשפחת פנחס יש בדירה שלוש מרפסות (אחת מהן לסוכה). אחת מהן סגורה לחדר והשתיים האחרות הורחבו ללא היתר (הרחבה של מרפסת השירות שנעשתה במחטף ללא הסכמתנו גרמה לנו נזק) ואף אותן סגרו. אי לכך לא מוצדק לאשר להם מרפסת נוספת (רביעית!) **כאשר הדבר מביא נזק ממשי לדירתנו**. טענתם על העדר מרפסת בדירתם - מגוחכת. כמובן שלא צרה עינינו ולא היינו מתנגדים לזולא שהדבר היה מסב לנו נזק רב ביותר
 - היות ומנסיון מר של שנים ארוכות משפחת פנחס לא מתנהגת ביושר בלשון המעטה. לא נלך כרוכל לפרט את כל מעלליהם אשר מגובים במסמכים (אלא אם כן נדרש לכך). רק נציין שהקמת המרפסת היתה בשקר והערמה. וגרוע מכך שאף החברה שבנתה את המרפסת שיתפה איתם פעולה בשקר וכזב בהדרכת משפ' פנחס.
- גם עכשיו האדריכל לכאורה עובד ב"שיתוף פעולה" עם המהלכים שלהם.
- הוא הבהיר לנו שכוונתם להכשיר את מרפסת הברזל הקיימת ע"י חיפוי וריצוף. ולא לפרק אותה כצו העיריה ואז לבנות מרפסת חדשה תקנית.
 - בשרטוט שנשלח לעיריה "נעלמה" המרפסת הצפונית שבדירתם (מצ"ב תמונת המרפסת תמונת התשריט). לשאלתנו המענה היה שמרפסת זו (הצפונית) תפורק... העובדות האלו מגובות בתכתובת שלנו עם האדריכל.
 - בצילומים המופיעים בארכיב האופטי של התיק אין כלל צילומים שמשקפים את חזית הדירה המדוברת ואת צידי הדירה שבהם היה ניתן לראות את המרפסות (אני שבים ומזכירים שאחת

מהן נעלמה מהתשריט והשניה שהורחבה לא משורטטת בגודלה העכשווי) הבניין מורכב משלושה אגפים (מחוברים). מדובר על האגף האמצעי שכלל לא מופיע בתמונות. אילו היתה תמונה מחזית האגף האמצעי הייתם יכולים להתרשם מחריגת כלל המרפסות שבדירת משפ' פנחס. כמו כן מגודלה של המרפסת התלויה, ומרמת הסטיה שתהיה למרפסת לה הם מבקשים היתר מקו הבניין.

- בשרטוט בהרמוניקה מופיע כאילו המרפסת המבוקשת היא בקו ישר עם המרפסת הקיימת. במציאות מדובר במרפסת שתבלוט הרבה מקו הבניין (מצ"ב תמונה) .

- המהנדס שנתן חוות דעת על המרפסת ברזל התלויה והוא גם זה שחתום על בקשת ההיתר הוא אילי תמייב – הנדסאי, ואילו התעודה המצורפת בארכיב האופטי היא בעצם אישור הנדסאי של אבין יעקב תמייב. יעקב תמייב הוא זה שהיה אחראי בעברו על אישורים מפוקפקים למרפסות (שאותן מהן קרסה). מצורף מידע על כך מהעיתונות.

איך נוכל להיות סמוכים ובטוחים שאישור המהנדס על המרפסת הוא כן אמין ?

איך נוכל להסכים שיכניסו רלסים לתוך הרצפה שלהם/התקרה שלנו ולדעת שהמהלך בטוח (עדיין יש בתקרתנו סדקים משיפוץ שהנ"ל ערכו בביתם לפני כעשור).

מי ימנע מהם לשבור קיר חיצוני כדי לפרוץ דלת למרפסת והאם המהנדס שיאשר להם את זה יהיה מהנדס אמין או מהנדס "מטעם" שיגרמו לו בדרך כלשהי לאשר. למדנו כבר להכיר עם איזה סוג של בעלי מקצוע הם עובדים. וד"ל. (הם כבר הורידו כמה קירות בביתם כולל קירות חיצוניים....)

איך העירייה אמורה לדעת האם המרפסת ברזל פורקה ונבנתה מרפסת תקנית או שמא (כנראה) נעשה טיוח ?

בתכניתם להשאיר את המרפסת בגודל הקיים. או אולי כדי לצאת ידי חובה לקצץ ס"מ בודדים בלבד.

שאלתנו :

כיצד ניתן לצפות מסרבנים, עברייני בניה, שנוהגים לא ביושר וללא הידברות והתחשבות, שאכן יעמדו בדרישות העירייה ?

מי אמור לפקח על הבניה שאכן תעשה כחוק ע"י פירוק הקיים ובניה מחדש. ומי אמור לפקח שלא יחרגו מהגודל המאושר להם ? (לדוגמה, כשאנחנו הסכמנו שירחיבו את מרפסת המטבח ב 60 ס"מ הם הרחיבו אותה במטר).

והחשוב מכל. מי ערב שהמהנדס שחתם להם על אישור בטיחות הוא אכן אמין או שהוא מסוג שאר בעלי המקצוע "הישרים" שאיתם הם מוצאים שפה משותפת ?! (והעובדות יוכיחו....)

אם דיירים מוכיחים שוב ושוב שאינם מציינים לחוק ופועלים שלא ביושר והגינות, האם זה נכון שהעירייה האמונה על שמירת חוק, תיתן יד לעוברי עבירה שגורמים לנו לנזק כבד מאוד. לעוגמת נפש רבה ולזמן יקר ומשאבים שאנו נאלצים להשקיע בעניין.

כדי לסבר את אזניכם רק נבהיר שאם אכן משפחת פנחס יבנו את המרפסת הרי שאנחנו נאלץ לעבור דירה ובוודאי ערך דירתנו ורמת הסחירות שלה ירדו באופן משמעותי עקב המפגע .

שתי נקודות חשובות נוספות לציון :

1. אלו שמתכוונים לבנות זה משפחת פנחס בלבד.

משפ' אליהו חשבה שהמרפסת תתן אופציה לסוכה ולכן הסכימה להצטרף לבקשת ההיתר. ומשלא כך - אין להם עניין במרפסת

משפ' לוי, מדובר באישה סיעודית אשר ברור שאין לה צורך במרפסת נוספת והיה נוח להשתמש בשמה.

2. לנו אין עניין לבנות שם גם מרפסת כי בניית המרפסת לא תפתור לנו את בעיית האור והשמש והאוויר בבית. ובכל מקרה לא נוכל להרחיב את הסלון העכשווי לכיוון המרפסת כי מדובר בקיר אבן חיצוני שאין אפשרות בטיחותית להסירו.

אנא, אל תהיו מסייעים בידי עוברי עבירה .
אל תזיקו לנו ואל תגרמו לנו סבל.
ואל יהי חוטא נשכר....

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברי ברוקס / תאריך: 09:32 17/04/2024 / מספר בקשה: 2503765

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ברוקס
שם פרטי:	ברי
דואר אלקטרוני:	drbrooks613@gmail.com
תעודת זהות:	015553639
מספר תיק רישוי:	2014/0624.01

סטטוס טיפול
09:32 17/04/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2014/0624.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ברי
שם משפחה:	ברוקס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015553639
טלפון נייד:	2677920
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6520479

Page 4 of 4

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קומה אחד למעלה באותו בנין

4. 6. 2014

מי מגיש הבקשה:

הכתנג

• What are the main types of business?

ישוב:

36103000

תא דואר:

מִקּוּד:

9548115

כתובת מלאה:

שכונה:

16900140

רחוב:

16700991

מס' בית:

18

כניסה:

 $\mathcal{K}$

מס' דירה:

6

[illegible]

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שמבקשת בניה יש כבר מרפסות. המרפסת המובקש יגרום לנו נזק ראייה בתוך המטבח שלנו המרפסות האלו יגרום שנוי במארה הבנין בצורה לא יפה

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	1984/0387.04
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויינברג אלעזר שמעון
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב בלוי 17, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1511	תחילת תוקף	19/08/1971			
1511	תחילת תוקף	19/08/1971	11	דרך חדשה או הרחבה	
30106ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30106ג	תחילת תוקף	16/07/1959	42	אזור מגורים 3	555
988964	תחילת תוקף	13/05/2023			
988964	תחילת תוקף	13/05/2023			
988964	תחילת תוקף	13/05/2023	1	מגורים ב	533
988964	תחילת תוקף	13/05/2023	2	דרך מאושרת	47

תאור הבקשה

מוצעת יחיד עפ"י תביע.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

וות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה, אשר החליטה על סמך הקראת ההתנגדויות לא לזמן את הצדדים לוועדה אלא לדון בתיק בהעדרם. הנימוקים הם מכיוון שהבקשה תואמת תב"ע- והוועדה לא דנה בהתנגדויות לתב"ע, וכן בהתנגדויות הקניניות שהוגשו- הוועדה לא דנה בענינים קניניים. התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו. המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד תיקון תכנית a. ועל כן החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים. לאחר אישור התכנית בוועדה – ערר המתנגד מר שמואל אסרוג לוועדת ערר על כך שלא זומן לוועדה לשמיעת התנגדותו. וועדת הערר דנה בתיק בתאריך 22/09/2024 ולאחר שנציג מטעם הוועדה המקומית הסכים שהוועדה תדון בעניין הקנייני, החליטה יו"ר וועדת הערר להחזיר את התיק לוועדה לזימון המתנגדים, לשמיעתם, ולדיון בסוגיית התימוכין הקנייניים. ע"כ התיק מובא לוועדה לדיון חוזר. מדובר בבקשה לתוספת יח"ד תואמת תב"ע אשר אחד המתנגדים טוען שלא שמע שיצאה התב"ע וחלק מהיח"ד המוצעת היא ע"ג הדירה שלו. ההתנגדויות הרשומות לעיל הינן ההתנגדויות שהוגשו, המתנגד השני הינו המתנגד שהגיש ערר. יו"ר וועדת הערר נתנה לעוררים זמן של 14 יום לשלוח את תגובתם לוועדה המקומית, ואכן העוררים שלחו את תגובתם כפי שהציגו את טענותיהם לוועדת הערר, ע"י עו"ד מר עודד בריק.		
---	--	--

עיקר טענותיהם כי התב"ע שאושרה בסמכות מקומית, לא אושרה עפ"י תקנות התימוכין הקנייניים. ע"כ מובא התיק לדיון חוזר בפני הוועדה המקומית ולהכרעה בנידון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 988964 תחילת תוקף : 13/05/2023 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה, אשר החליטה על סמך הקראת ההתנגדויות לא לזמן את הצדדים לוועדה אלא לדון בתיק בהעדרם. הנימוקים הם מכיוון שהבקשה תואמת תב"ע- והוועדה לא דנה בהתנגדויות לתב"ע, וכן בהתנגדויות הקנייניות שהוגשו- הוועדה לא דנה בעניינים קנייניים. התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו. המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד תיקון תכנית a. ועל כן החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.	06/11/2024	חוות דעת תכנונית

לאחר אישור התכנית בוועדה – ערר המתנגד מר שמואל אסרוג לוועדת ערר על כך שלא זומן לוועדה לשמיעת התנגדותו. וועדת הערר דנה בתיק בתאריך 22/09/2024 ולאחר שנציג מטעם הוועדה המקומית הסכים שהוועדה תדון בעניין הקנייני, החליטה יו"ר וועדת הערר להחזיר את התיק לוועדה לזימון המתנגדים, לשמיעתם, ולדיון בסוגיית התימוכין הקנייניים. ע"כ התיק מובא לוועדה לדיון חוזר. מדובר בבקשה לתוספת יח"ד תואמת תב"ע אשר אחד המתנגדים טוען שלא שמע שיצאה התב"ע וחלק מהיח"ד המוצעת היא ע"ג הדירה שלו. ההתנגדויות הרשומות לעיל הינן ההתנגדויות שהוגשו, המתנגד השני הינו המתנגד שהגיש ערר. יו"ר וועדת הערר נתנה לעוררים זמן של 14 יום לשלוח את תגובתם לוועדה המקומית, ואכן העוררים שלחו את תגובתם כפי שהציגו את טענותיהם לוועדת הערר, ע"י עו"ד מר עודד בריק. עיקר טענותיהם כי התב"ע שאושרה בסמכות מקומית, לא אושרה עפ"י תקנות התימוכין הקנייניים. ע"כ מובא התיק לדיון חוזר בפני הוועדה המקומית ולהכרעה בנדון.		
הצדדים נשמעו בפני וועדת הערר, ולאחר שנשמעו הערותיה הוועדה המקומית נתנה הסכמתה כי הדיון בסוגיית התימוכין הקנייניים יבחן על ידה בהתאם לטענות העוררים כפי שהוצגו בפני וועדת הערר. העוררים ומבקשי ההיתר יהיו רשאים להגיש לוועדה המקומית התייחסות מטעמם בתוך 14 ימים. כמו כן, כתב הערר ותשובת הוועדה המקומית לערר וכן פרוטוקול דיון זה יוצגו לחבריי הוועדה המקומית. אין צו להוצאות.	22/09/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים . ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה תואמת תב"ע ככל שההתנגדות היא התנגדות לתב"ע, הועדה דוחה את ההתנגדות לעניין ההתנגדות הקניינית המבקש חתם ובכל מקרה הועדה לא דנה בטענות אלו. התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו. המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד. חוות דעת אדריכלית מוצעת יח"ד חדשה עפ"י תב"ע מאושרת- אין מניעה לאשר את המוצע. תיקון תכנית a	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו. המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד. תגובת המחלקה : להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ומדובר בהתנגדות להליך התב"ע שבוצע בוועדה מחוזית. באם יוחלט שלא לזמן את המתנגדים :	06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית מוצעת יח"ד חדשה עפ"י תב"ע מאושרת- אין מניעה לאשר את המוצע. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 988964 תחילת תוקף: 13/05/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 1511, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה קווי הבניין, ובכללם צמצום השטח שבין גבול תא שטח 1 לבין קו הבניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- המוצע תואם את נספח הבינוי. קווי בניין המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין המפורטים בתב"ע	21/02/2024	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מוצעת יח"ד בקומת המרתף כשטח עיקרי- אין מניעה לאשר תואמת נספח בינוי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור מוצעת יח"ד נוספת, סה"כ 8 יח"ד בבניין, אין מניעה לאשר- עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים : מותר עפ"י התב"ע שטח עיקרי של 62.6 מ"ר לדירה המוצעת. מוצע שטח עיקרי בסך : 63.59 מ"ר- יש לצמצם את השטח העודף על המותר.		
--	--	--

שטחי שרות:		
לא רלוונטי		
ממדים		
לא מוצע ממ"ד		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות		
לא רלוונטי		

תימוכין קניינים בשטח משותף המוצע- מוצע עפ"י תב"ע- ע"כ לא נדרש תימוכין קנייניים. תנאים טרם דיון עפ"י תיק המידע נדרש שהתב"ע תהיה מאושרת- התב"ע אושרה ביום 13/05/2023. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י קלטי דיתי מתאריך 28/01/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 31/01/2024 התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 04/12/2023 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י שעיו גאולה מתאריך 29/11/2023 התקבל אישור ממחלקת הדרכים ע"י חמארשה דאנא מתאריך 04/02/2024 התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו. המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד. תגובת המחלקה : להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ומדובר בהתנגדות להליך התב"ע שבוצע בוועדה מחוזית.		
---	--	--

חוות דעת אדריכלית מוצעת יחיד חדשה עפ"י תב"ע מאושרת- אין מניעה לאשר את המוצע.		
--	--	--

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

וות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה, אשר החליטה על סמך הקראת ההתנגדויות לא לזמן את הצדדים לוועדה אלא לדון בתיק בהעדרם.

הנימוקים הם מכיוון שהבקשה תואמת תב"ע- והוועדה לא דנה בהתנגדויות לתב"ע, וכן בהתנגדויות הקניניות שהוגשו- הוועדה לא דנה בעניינים קניניים.

התנגדויות

הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן :

המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו.

המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד

תיקון תכנית a.

ועל כן החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

לאחר אישור התכנית בוועדה – ערר המתנגד מר שמואל אסרוג לוועדת ערר על כך שלא זומן לוועדה לשמיעת התנגדותו.

וועדת הערר דנה בתיק בתאריך 22/09/2024 ולאחר שנציג מטעם הוועדה המקומית הסכים שהוועדה תדון בעניין הקנייני, החליטה יו"ר וועדת הערר להחזיר את התיק לוועדה לזימון המתנגדים, לשמיעתם, ולדיון בסוגיית התימוכין הקנייניים.

ע"כ התיק מובא לוועדה לדיון חוזר.

מדובר בבקשה לתוספת יח"ד תואמת תב"ע אשר אחד המתנגדים טוען שלא שמע שיצאה התב"ע וחלק מהיח"ד המוצעת היא ע"ג הדירה שלו.

ההתנגדויות הרשומות לעיל הינן ההתנגדויות שהוגשו, המתנגד השני הינו המתנגד שהגיש ערר.

יו"ר וועדת הערר נתנה לעוררים זמן של 14 יום לשלוח את תגובתם לוועדה המקומית, ואכן העוררים שלחו את תגובתם כפי שהציגו את טענותיהם לוועדת הערר, ע"י עו"ד מר עודד בריק.

עיקר טענותיהם כי התב"ע שאושרה בסמכות מקומית, לא אושרה עפ"י תקנות התימוכין הקנייניים.

ע"כ מובא התיק לדיון חוזר בפני הוועדה המקומית ולהכרעה בנידון.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודה אלמליח / תאריך: 22:36 07/11/2023 / מספר בקשה: 2201823
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אלמליח
שם פרטי:	יהודה
דואר אלקטרוני:	4352Pr@gmail.com
תעודת זהות:	68876853
מספר תיק רישוי:	1984/0387.04

סטטוס טיפול	
08:42 08/11/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	▲
22:36 07/11/2023 ממתין לבדיקת האגף	▲

פרטי הבקשה	
איחור תוכנית:	1984/0387.04
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יהודה
שם משפחה:	אלמליח
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	68876853

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	4352Pr@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירה בקומת כניסה בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד
----------------	--------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16700107
מס' בית:	17
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי ההתנגדות:

1. לא קיבלנו ידיעה על הוצאת תב"ע, לא קיבלנו מכתבים המידעים שיוצא תב"ע 2. הכתב הנוכחי להיתר בניה לא קיבלנו, נודע לנו על ההיתר מהשכן! 3. הדירה המבוקשת היא בשטח מחסנים קיים, שחלק מזה זה מחסן שלנו!

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל אסרוג / תאריך: 08/11/2023 14:42 / מספר בקשה: 2202705
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אסרוג
שם פרטי:	שמואל
דואר אלקטרוני:	S025825596A@GMAIL.COM
תעודת זהות:	040425696
מספר תיק רישוי:	1984/0387.04

סטטוס טיפול	
09:10 13/11/2023	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
14:42 08/11/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איחור תוכנית:	1984/0387.04
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמואל
שם משפחה:	אסרוג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	040425696

קידומת טלפון נייד: 053
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: S025825596A@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה מתגורר בבנין בדירה ששייכת לי
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: מיכל 11 סנהדריה ירושלים
שכונה: 16900472
רחוב: 16700111
מס' בית: 11
כניסה: א
מס' דירה: 11

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:
המבקש הוא אדם שעד לפני זמן מה לא היה לו שום קשר קניני לבניין . ופתאום בא וטען שהיה לאביו לפני 100 שנה בעלות ללא הוכחות מוצקות. פתאום עכשיו הוא מבקש היתר על שטח משותף ששייך לכלל דיירי הבניין . אני דייר בבנין ואני מתנגד בכל תוקף שאדם מהרחוב יבוא וישתלט על שטח משותף. אני לא מבין עם איזה רשות הוא בא להוציא היתרי בנייה על שטח פרטי.

בגישות

84/387.4

**לחמיות היתר בבנין המצוי ברח' הרב
בקשה דחופה לעיבוד הליכי קבלת ההיתר בנוגע
במז 17, ירושלים.**

אנא הודיעו זיכרון חתונתו ביום שבת, 17, נובמבר, שנת 5706: זמנה: 42. מתעוררים בכל חוקי חתונות
מסודרים ויחברו אליהם ת.ר. 011/974128 בביתן מועדפת חתני בתים 04/0387194 או בכל חלק אחר ומועד
למתן תשובה.

- [illegible]

על החתום בעל הדירוח ברחוב הרב בלוי 17, ירושלים - חתונגדלים:

2017-2018

מס': _____ ת.ש. _____
מס' תעודת זהות: _____
מס' תעודת זהות: _____

שם: _____ ת.י. _____
מס' זרח: _____ תחומה: _____

AD _____ 1.7 _____
 _____ 20.11.11 _____
 _____ 11.11.11 _____

67N7/TN/QT

**רישום למוסד לימודי
(1794625)**

07/02/2023

רישום למסד לימודי
(1794606)

07/02/2023

⑤

