תמר קסטל בר-און, עורכת דין

TAMAR KASTEL BAR-ON, ADVOCAT

טלפון: 054-6618696
אימייל: tami.ksbr@gmail.com
מען: החרוב 27 עמינדב, 9088500

Tel: 054-6618696
Email: tami.ksbr@gmail.com
Address: Hacharuv 27 Aminadav, 9088500

10 בדצמבר, 2024

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
באמצעות דוא"ל: rae@jerusalem.muni.il

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1245828

בשם מרשתי גב' קרן קסטל מוגשת בזאת לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, התנגדות לתוכנית שבנדון (להלן בהתאמה – **המתנגדת**, **הוועדה המקומית** או **הוועדה**, **ההתנגדות דנן** ו- **התוכנית דנן** או **התוכנית**).

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יכונה להלן **החוק** וההדגשות אינן במקור אלא אם מצוין אחרת.

רקע כללי

עניינה של התוכנית דנן הוא הבניין הקיים ברחוב משה קול 19 הידוע כחלקה 226 בגוש 30338 (להלן בהתאמה – **הבניין** ו- **החלקה**). הבניין כולל 26 יח"ד וקומת חניה הכוללת 44 מקומות חניה וזאת בהתאם לתקן החניה התקף.

- הבניין נבנה מכוח היתר בניה מס' 2011/0109.00 שניתן ביום 27.1.201 (להלן – **ההיתר המקורי**), והוא כולל גם קומת חניה תת-קרקעית ובה 44 מקומות חניה, בהתאם להיתר המקורי.
- ביום 7.9.2014 ניתן היתר לשינויים בסמכות מהנדס העיר שעניינו שינויים במעטפת הבניין ובמדרגות פנימיות בקומת החניה.
- ביום 16.11.2014 ניתן היתר ל"השלמת קומת הגג במסגרת 5%" להרחבת דירות מס' 25 ו- 26 (להלן – **הדירות העליונות**) על השטח שהוצמד לכל דירה ודירה כך ששטחי הדירות הוגדלו.
- ביום 30.7.2024 הופק צו הפסקת עבודה בגין בנייה שלא כדין, לכאורה, בדירה מס' 23 (להלן - **עבירת הבנייה**) ולפי אתר העירייה הגשת כתב אישום מתוכננת ליום 20.11.2024.

מטרתה של התוכנית דנן היא:

- הרחבת הדירות העליונות וקירוי חלק ממרפסות הגג הקיימות;
- תוספת קומה חדשה לבניין ובה 2 יח"ד חדשות ושטחי שירות משותפים (חדר מדרגות, מעליות ופרוזדור גישה לדירות);

- תוספת קומת גג חלקית חדשה הכוללת חדר מדרגות ומעליות;

מגישי התוכנית דנן הם בועז ברזילי ודורון קדמי - בעלי הדירות בקומה העליונה.
מרשתי היא בעלת דירה הידועה כתת-חלקה מס' 22 (להלן – **דירת קרן**).
עוד יודגש כי 15 בעלי דירות בבניין, כולל מרשתי, המהווים 58% מכלל בעלי הדירות הגישו התנגדות לתוכנית (להלן - **ההתנגדות הראשית**). התנגדות דנן מוגשת מטעמה של מרשתי בלבד, כהשלמה להתנגדות הראשית. טרם שיפורטו נימוקי ההתנגדות להלן עיקריהם:

א. התוכנית הוגשה שלא כדין, וזאת מאחר שלמגישי התוכנית אין את שיעור ההסכמות הנדרש להגשתה;

ב. התוכנית אינה מצויה בסמכות הוועדה המקומית, וממילא הוועדה לא הייתה מוסמכת להפקידה;

די בנימוקים אלה כדי לדחות את התוכנית על הסף ולקבוע כי היא בטלה מעיקרה. ככל שהוועדה תחליט לקדם את התוכנית, אזי לחילופין, ייטען כדלקמן:

ג. החלטת ההפקדה התקבלה מבלי שהונחה בפני הוועדה התשתית העובדתית והתכנונית המלאה ומבלי שנשקלו כלל השיקולים הרלוונטיים;

ד. פגמים נפלו בהליכי התכנון ובהפקדת התוכנית;

ה. מסמכי התוכנית כוללים סתירות, מצגי שווא והטעיות ולכן אין לאשרה בגרסה שהופקדה;

<u>לאור האמור לעיל, נדרש היה לדחותה על הסף, לא ניתן היה להפקידה וממילא גם לא ניתן לאשרה!</u>

א. <u>התוכנית הוגשה שלא כדין:</u>

1. תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 קובעות מי רשאי להגיש תוכנית בבית משותף (להלן - **תקנות תוכנית בבית משותף** או **התקנות דנן**).
לפי תקנות אלה יש לצרף לתוכנית בבית משותף את הטופס שבתוספת לתקנות, עליו אמורים לחתום אותם בעלי דירות שמסכימים לתוכנית (להלן - **הטופס**).

2. לעומת זאת, כפי שיפורט להלן התוכנית אינה עומדת בדרישות התקנות דנן, כך למשל:
<u>התוכנית סותרת את תקנה 2(א)(2)</u> שזו לשונה:

> *2. (א) בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית **המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית** כאמור, מהדירות בבית המשותף, **הוא בשיעור הקבוע להלן**, לפי העניין, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה:*
>
> ...
>
> *(2) אם התכנית כוללת **תוספת דירה**, הריסה של דירה או חלק ממנה - **60% מהדירות בבית המשותף לפחות**, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח של דירה מסוימת, לרבות רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף*

55(ג) לחוק המקרקעין - גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;

כלומר, מאחר שהתוכנית כוללת תוספת של יח"ד, אזי לעצם להגשתה נדרשת הסכמה של 60% מבעלי הדירות בבניין. אלא שבמקרה הנדון 58% מכלל בעלי הדירות בבניין מתנגדים לתוכנית, ולכן אין למגישי התוכנית את הרוב הנדרש להוספת 2 יח"ד חדשות.

<u>התוכנית סותרת את תקנה 2(ד)</u> שזו לשונה:

*"(ד) בעל דירה ייתן את הסכמתו לתכנית לפי תקנה זו **<u>רק</u> על ידי חתימה על הסכמה שערוכה לפי טופס 1** שבתוספת."*

לעומת זאת, למיטב ידיעת מרשתי, למוסד התכנון לא הוגש טופס 1 כנדרש בתקנות דנן.

3. ככל שמגישי התוכנית ייטענו כי הסכמתם של בעלי הדירות לתוספות הבנייה כבר ניתנה במסגרת הסכם השיתוף משנת 2011 (להלן – **הסכם השיתוף**) ולכן, לכאורה, מתקיים הרוב הנדרש.

4. כנגד טענה זו ייטען כי לא כל בעלי הדירות חתומים על הסכם השיתוף אלא רק 13 מהם, לפיכך, לא ניתן לטעון כי כבר ניתנה הסכמה של 60% מבעלי הדירות לתוספת הבנייה שבתוכנית דנן; לא זו אף זו, ברשימת בעלי הדירות שחתמו על הסכם השיתוף לא מופיעים פרטיו וחתימתו של מר חטר ישי ארנון - מי שרכש את דירה 22 ומכר אותה למרשתי:

22 שם:	_____	ת.ז.:	_____
כתובת:	_____	חתימה:	_____

לפיכך, לא ניתן לטעון כי מרשתי כבר נתנה את הסכמה לתוספות הבנייה המוצעות בתוכנית דנן.

<u>התוכנית סותרת את תקנה 2(ב)</u> שזו לשונה:

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

כלומר, ניתן להגיש תוכנית בבית משותף גם אם לא הושגה הסכמת הרוב הנדרש ובלבד שהתוכנית עומדת בתנאים הבאים:

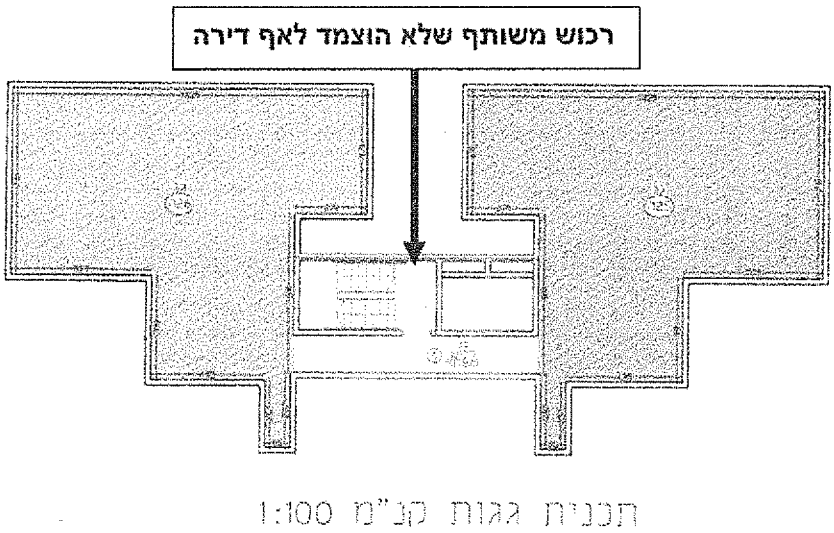
א. מדובר בבנייה **<u>אך ורק</u>** בשטח דירתו של מגיש התוכנית או בשטח משותף שהוצמד לדירתו;

ב. מדובר בתוכנית **<u>שאינה</u>** כוללת תוספת יח"ד, שכן בעוד שבתקנה 2(א)(2) מצוין במפורש כי היא מתייחסת גם ל"תוספת דירה" הרי שבתקנה 2(ב) אין כל התייחסות שכזו.

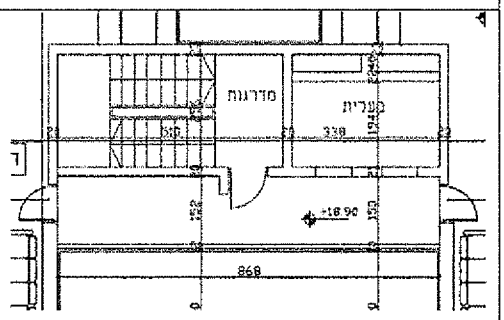
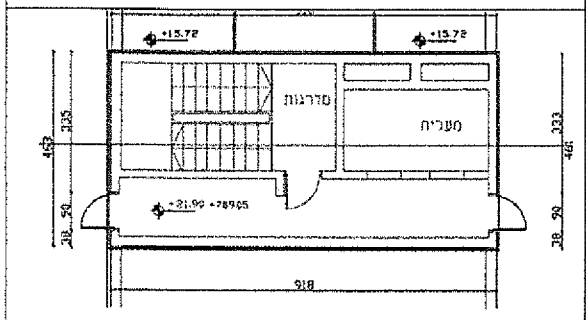
בהקשר לתנאי זה נפנה להחלטה בערר 1077/22 **משה אלכסנדר ליטמנוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית** (המוזכר בהתנגדות הראשית).

5. <u>בהקשר לתנאי הראשון</u> ייטען כדלקמן:

הגג של חדר המדרגות, המעלית ופרוזדור הגישה לדירות (קרי, השטחים המשמשים את כלל הדיירים, להלן – **השטחים המשותפים**), רשום בתשריט הבית המשותף כרכוש משותף שלא הוצמד לדירות מגישי התוכנית (להלן – **הגג המשותף**), הכל כמתואר באיור שלהלן על רקע הקטע הרלוונטי מתשריט הבית המשותף, המצ"ב **<u>כנספח א'</u>**:



6. לעומת זאת, לפי נספח הבינוי של התוכנית דנן (להלן – **נספח הבינוי**), בקומה השישית החדשה התוכנית כוללת תוספת בנייה, בין היתר, גם שטחים האמורים לשמש את כלל הדיירים (חדר מדרגות, פיר מעלית ופרוזדור) וזאת על הגג המשותף הן בקומה השישית – הקומה של יחה"ד החדשות, והן בקומה השביעית- קומת הגג החדשה, הכל כמתואר באיור שלהלן הכולל את הקטעים הרלוונטיים מנספח הבינוי:

תוספת שטחים משותפים בקומה השישית	תוספת שטחים משותפים בקומת הגג החדשה
	

7. כלומר, התוכנית כוללת את תוספות הבנייה האלה:

א. <u>תוספת בנייה מעל שטחים שרשומים כרכוש משותף אשר אינם צמודים לדירות מגישי התוכנית</u>, ואשר מלכתחילה לא ניתן היה להצמידם לדירותיהם, כיוון שמדובר בשטחים המשמשים את כלל הדיירים בבניין.

ב. <u>תוספת בנייה של שטחים האמורים לשמש את כלל הדיירים בבניין</u> ולהירשם כרכוש משותף ושלא ניתן להצמידו לדירה כלשהי, לרבות לדירות מגישי התוכנית.

8. עוד יודגש בעניין זה כי בהסכם השיתוף מצוין במפורש כדלקמן:

> 16.2.3 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שטחי הגגות, הצמודים ליחידות מסוימות ולמעט השטחים המיועדים למערכות המשמשות את כל הבית המשותף (לרבות דודי שמש) ודרכי הגישה אליהם, יוצמדו ליחידות המסוימות לפי הסימון בתכניות כאמור לעיל.

9. כלומר, מגישי התוכנית אמורים לדעת כי לא ניתן להצמיד לדירותיהם את שטחי הגגות של השטחים המיועדים למערכות המשמשות את כל הדיירים וכן את דרכי הגישה אליהם, ולכן אין הם רשאים להגיש תוכנית הכוללת בנייה על שטחים אלה מבלי לקבל את השיעור ההסכמה הנדרש.

10. <u>לאור האמור לעיל, התוכנית אינה תואמת לתקנות דנן ולכן לא ניתן היה לקבוע כי היא עומדת בתאי הסף, או להפקידה וגם לא ניתן יהיה לאשרה, ולכן אחת דינה – ביטול.</u>

ב. <u>התוכנית אינה מצויה בסמכותה של הוועדה המקומית:</u>

11. סע' 62א(א) לחוק קובע מהי תוכנית בסמכות הוועדה המקומית. משמוגשת לוועדה המקומית תוכנית שאינה נכנסת לגדר סעיף 62א(א), אזי על הוועדה לדחותה על הסף, לא לקדמה וממילא גם לא להפקידה. ככל שלא כך נעשה - מדובר בחריגה מסמכות ודינה של התוכנית- ביטול!

12. לפי סעיף 1.4 להוראותיה, מתיימרת התוכנית דנן להיות תוכנית בסמכות הוועדה המקומית וזאת, לכאורה, מכוח סעיפים 62א(א)(14); 62א(א)(4א); 62א(א)(5); 62א(א)8. אלא שהתוכנית אינה מצויה כלל וכלל בגדר סמכותה של הוועדה המקומית ואסביר:

א. <u>באשר לסעיפים 62א(א)(4א), 62א(א)(5) ו-62א(א)(6)</u> - התוכנית דנן כוללת תוספת של שטחי בנייה ויח"ד, ואילו מכוח סעיפים אלה בלבד, לא להגדיר תוכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה כתוכנית בסמכות ועדה מקומית.

ב. <u>באשר לסעיף 62א(א)(14)</u> – ניתן מכוח סעיף זה להגדיר תוכנית הכוללת תוספת בנייה ויח"ד כתוכנית בסמכות ועדה מקומית ובלבד "***שבתכנית לפי פסקה זו ייקבע כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה.***" עניינה של התוספת השישית הוא דיור בהישג יד ומשכך, רק תוכנית הכוללת דיור בהישג יד יכולה להיכנס לגדרו של סעיף 62א(א)(14).

מאחר שיחה"ד החדשות בתוכנית דנן אינן בגדר יח"ד בהישג יד, אזי התוכנית אינה נכנסת לגדר סעיף 62א(א)(14).

13. **לאור כל האמור לעיל, מלכתחילה לא ניתן היה לסווג את התוכנית דנן כתוכנית בסמכות ועדה מקומית, וממילא לא ניתן היה לקבוע כי היא עומדת בתנאי הסף ולא היה מקום לדון בה ולהפקידה.**

ג. בהליכי התכנון נפלו פגמים היורדים לשורשו של עניין

14. פגמים מהותיים נפלו בהליכי התכנון בהחלטת ההפקדה ובהליך ההפקדה עצמו, למשל:

- **התוכנית נקלטה וקודמה בניגוד לנהלים ולדין:**

א. כאמור לעיל, התוכנית נקבעה כ"עומדת בתנאי הסף" בניגוד לחוק ולתקנות וחרף העובדה שבעת הגשתה לא היה למגישיה שיעור ההסכמות הנדרש לעצם הגשתה ולא הוגש טופס 1.

ב. עוד נקבעה התוכנית כעומדת בתנאי הסף וזאת חרף הפגמים הסתירות ומצגי השווא במסמכיה (שיפורטו בהמשך).

ג. התוכנית נקבעה כמצויה בסמכות הוועדה המקומית למרות שכאמור לעיל, היא אינה תואמת לחוק בעניין זה.

- **החלטת ההפקדה התקבלה מבלי שהונחה בפני הוועדה התשתית העובדתית והתכנונית המלאה הנדרשה, טרם קבלת ההחלטה:**

א. בפני הוועדה לא הונחו נתונים המאפשרים לה לבחון בראייה תכנונית רחבה, מהו היקף התוספת האפשרית של יח"ד בכל השכונה (שנקבעה "לא לציפוף") בהתחשב במצבת שטחי הציבור בה, שיאפשרו לה לקבוע מדיניות קוהרנטית לגבי תוספת יח"ד בתוכניות נקודתיות.

ב. בפני הוועדה לא הונחו הנתונים המלאים הנדרשים בדבר האפשרות לתת מענה לתוספת של 4 מקומות חניה בתחום המגרש וכן לא הובאה בפניה בדיקת תושי"ה בעניין זה.

- **הוועדה לא שקלה את כלל השיקולים הרלוונטיים רם קבלת החלטת ההפקדה:**

15. בהחלטה מיום 12.5.2024 (להלן – **החלטת ההפקדה**) קבעה הוועדה, בין היתר, כדלקמן:

> *"למרות שהתכנית **חורגת מהמדיניות שהינה לפי תכנית מתאר 2000** של אזורים לא לציפוף שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור מספקים רבים כך שניתן לאשר את התכנית לתוספת יח"ד מינורית **בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש**.*
>
> ***התכנית מציעה תוספת מקומות חנייה במפלס חניה קיים בתת"ק**. חלק מהחניות מסומנות בתחום מיסעה או חוסמות חניות קיימות. יש להגיש נספח*

מסודר לאישור מחלקת תושי"ה. יש לקבל אישור קונסטרוקטור לחניות מחוץ לקו חניון קיים,"

16. כלומר, בעוד שהוועדה סברה שהתוכנית דנן חורגת ממדיניותה בדבר הציפוף ואינה נותנת מענה לנושא החניה, היא לא שקלה את כלל השיקולים הרלוונטיים בעניינים אלה. למשל:

<u>באשר לחריגה ממדיניות הוועדה:</u>

17. בהחלטת ההפקדה ציינה הוועדה כי התוכנית דנן חורגת ממדיניותה בעניין הציפוף. משכך, טרם קבלת ההחלטה היה על הוועדה לבחון ולשקול את סוגיית הציפוף והפגיעה האפשרית במאזן שטחי הציבור לא בראיה נקודתית בלבד כפי שעשתה, אלא בראייה רחבה וכוללת.

18. כך למשל היה עליה לבחון: כמה יח"ד הוספו כבר ב"שיטה הנקודתית"? כמה עוד יח"ד ניתן להוסיף בשכונה מבלי לפגוע במאגר שטחי הציבור? האם, בהתאם לממצאי בדיקות אלה, ראוי שמדיניות הוועדה תעודכן? וככל שכן, נדרש היה להחליט לפרסם את המדיניות העדכנית לכלל הציבור וזאת כדי ליצור שקיפות וודאות תכנונית, בדבר האפשרות להוסיף יח"ד במסגרת תוכניות נקודתיות נוספות. שהרי סביר שלאור אישור תוכנית נקודתית לתוספת יח"ד, עוד תוכניות דומות מסוג זה יבואו לפתחה של הוועדה ויהיה קשה להצדיק דחייה של תוכנית אחת ואישורה של אחרת ללא מדיניות סדורה.

19. אלא, שלא כך נעשה והוועדה החליטה להפקיד את התוכנית בראייה תכנונית צרה ביותר ובנימוק שמדובר בתוכנית נקודתית שאין בה כדי להשפיע ולפגוע במאזן שטחי הציבור בשכונה. בכך יש כדי לגרום לחוסר וודאות תכנונית.

20. לאור האמור לעיל, הוועדה לא שקלה את כלל השיקולים הנדרשים בעניין החריגה של התוכנית דנן ממדיניות הוועדה והנימוק שניתן להפקדת התוכנית הוא בבחינת אמירה בעלמא!

<u>באשר לתוספת מקומות חניה:</u>

21. מעיון בהחלטת ההפקדה עולים הדברים האלה: ראשית, נדרש להוסיף מקומות חניה בגין תוספת יח"ד חדשות. שנית, הוועדה סברה שבנספח הבינוי שהונח בפניה נפלו פגמים בעניין סימון מקומות החניה הנוספים, ולכן התנתה במפורש את אישור החריגה ממדיניות הציפוף "***<u>בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש</u>***" ובכפוף לתיקון נספח הבינוי בנושא זה.

22. יודגש כי התוכנית דנן כפופה לתוכנית 5166/ב, שכן בסעיף 1.6 להוראות התוכנית דנן לא מצוין כי התוכנית משנה או מחליפה את תוכנית 5166/ב, וטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי (להלן – **טבלת החניה**), מתייחסת לתקן של תוכנית 5166/ב.

23. לפי סעיף 9 לתוכנית 5166/ב יש לקבוע את כמות מקומות החניה הנדרשים על בסיס שטחי הבניה של יחה"ד, כש"***שטח יחידת דיור***" מוגדר כ"***סה"כ השטחים העיקריים ביחידת דיור בתוספת שטח הממ"ד ללא שטחי שירות***".

24. שטח התוכנית מצוי ב"אזור תקן גבוה" ולכן לפי תוכנית 5166/ב לכל יח"ד ששטחה עד 95 מ"ר יש להתקן מקום חניה אחד, ולכל יח"ד שמעל 95 מ"ר יש להתקין 2 מקומות חניה.

25. מאחר שהתוכנית כוללת תוספת של 2 דירות חדשות ששטחן עולה על 95 מ"ר, אזי **<u>נדרש להוסיף 4 מקומות חניה חדשים וזאת בתחום המגרש</u>**.

26. מאז הקמת הבניין (מכוחו של ההיתר המקורי), יש בבניין קומת חניה תת-קרקעית ובה 44 מקומות חניה. לפי תשריט הבית המשותף, כל אחד ממקומות חניה אלה מוצמד לדירה מסוימת, כך למשל: ל-7 דירות מוצמד מקום חניה אחד; ל- 18 דירות (לרבות דירה 25) מוצמדים 2 מקומות חניה כשחלק ממקומות חניה אלה הם "כפולים/עוקבים"); לדירה 26 מוצמד מקום חניה אחד ומשטח (שגודלו כשני מקומות חניה כפולים).

27. גם בנספח הבינוי דנן מסומנים בקומת החניה 44 מקומות חניה בלבד וסימונם זה תואם לסימון מקומות החניה בקומת החניה הן בהיתר המקורי והן בהיתר להרחבת יח"ד 25 ו -26.
כלומר, **גם בתוכנית דנן, לא מוצע בקומת החניה שינוי במקומות החניה ולא מוצעת תוספת של מקומות חניה.**

28. לעומת זאת, מעיון בטבלת החניה עולה שהיא מתימרת להציג מצב שונה מהמצב הרישומי והתכנוני שתואר לעיל. לפי טבלת זו יש, כביכול, בקומת החניה עודף של 4 מקומות חניה ולכן התוכנית דנן נותנת מענה לצורך להוסיף עוד 4 מקומות החניה. להלן טבלת החניה שבנספח הבינוי:

מאזן חנייה

שימוש קרקע	יחידת דיור	כמות	תקן חניה	דרוש	מוצע
[illegible]	יח"ד	12	x < 95 1 : 1 מ"ח	12	12
	יח"ד	14	x > 95 1 : 2 מ"ח	28	28
[illegible]	יח"ד	2	x > 95 1 : 2 מ"ח	4	4
[illegible]				44	44 * מתוכם 13 זוטומות

- עפ"י תקן חניה 5166ב
- אזור תקן חניה גבוה
* 44 חניות קיימות בחניון

29. מעיון בטבלת החניה עולים הדברי האלה:

30. **ראשית**, אין התאמה בין תשריט הבית המשותף לבין טבלת החניה, למשל:

א. לפי **תשריט הבית המשותף** כל אחד מ- 44 מקומות החניה מוצמד לדירה מסוימת בבניין; ואילו לפי **טבלת החניה** יש, לכאורה, מקומות חניה עודפים המאפשרים לתת מענה לתוספת של 4 מקומות חניה בגין הדירות החדשות.

ב. לפי **תשריט הבית המשותף** רק ל- 7 דירות הוצמד מקום חניה אחד בלבד. לעומת זאת, **בטבלת החניה** מצוין כי שטחן של 12 יח"ד קטן מ- 95 מ"ר ולכן לכל אחת מיח"ד אלה נדרש להתקין רק מקום חניה אחד. מכאן שלפי טבלת החניה יש, לכאורה, עודף של 5 מקומות חניה ואלה מתווספים ל"מאגר המדומה" של מקומות החניה שטבלת החניה מתיימרת לייצר.

ג. לפי **תשריט הבית המשותף** ל- 18 דירות קיימות הוצמדו 2 מקומות חניה לכל אחת מהן. לעומת זאת, **בטבלת החניה** מצוין כי רק שטחן של 14 דירות קיימות גדול מ- 95 מ"ר, ולכן נדרשים רק 28 מקומות חניה עבורן. מכאן שיש, לכאורה, עודף של 4 מקומות חניה המתווספים גם הם ל"מאגר המדומה".

ד. ועולה השאלה: האם יתכן שבעל דירה שהוצמדו לה 2 מקומות חניה יוותר על מקום חניה אחד כדי שמקום החניה יצורף לאותו מאגר מדומה כדי שישמש לתת מענה לתוספת יחה"ד שהוא מתנגד לה מלכתחילה?

31. **שנית**, כאמור לעיל, תוכנית 5166/ב קובעת כי שטח הדירה, לצורך חישוב מס' מקומות החניה הנדרש, הוא שטח המגורים כולל ממ"ד, ולמעט שטחי שירות אחרים. אופן חישוב שטחים אלה אמור להיות לפי תקנות חישוב שטחים, קרי: השטח המחושב כולל גם את כל שטחי הקירות של הדירה והממ"ד.

32. לעומת זאת, לא בנספח הבינוי ולא בטבלת החניה אין רשימה מפורטת של השטחים של כל דירה ודירה, כדי לדעת כמה מקומות חניה נדרשים לספק. ולכן לא ברור כיצד מלכתחילה סווגו הדירות לפי גודלן לצורך חישוב מקומות החניה הנדרשים. יודגש כי מבדיקה ראשונית של שטחי הדירות, עולה כי יש בבניין יותר דירות ששטחן מעל 95 מ"ר מאשר מצוין בטבלת החניה.

33. לא זו אף זו, אופן חישוב שטחה של דירה לפי לצורך חישוב מס' מקומות החניה הנדרש לפי תקן החניה התקף, שונה מאופן חישוב שטחה של דירה לצורך רישומה בתשריט בית משותף, לפיו לא מביאים בחשבון את שטחי הקירות החיצוניים. לכן עולה השאלה: האם יתכן שטבלת החניה מתייחסת לשטח הדירות כפי שהוא רשום בתשריט הבית המשותף ולא לשטחן כפי שחושב בהיתר הבנייה המקורי? ככל שזה המצב יש בכך כדי להסביר את הפער בין טבלת החניה לבין היקף מקומות החניה בהיתרי הבניה.

34. **שלישית**, בהחלטת ההפקדה מצוין כך:

> ***<u>התכנית מציעה תוספת מקומות חנייה במפלס חניה קיים בתת"ק</u>***. *חלק מהחניות מסומנות בתחום מיסעה או חוסמות חניות קיימות. יש להגיש נספח מסודר לאישור מחלקת תוש"ה. יש לקבל אישור קונסטרוקטור לחניות מחוץ לקו חניון קיים,"*

35. כלומר, ניתן להבין שבפני הוועדה הונח נספח בינוי הכולל תוספת של מקומות חניה. עובדה זו מעידה על כך שגם מגישי התוכנית ועורכיה סברו שהוספת יח"ד לבניין מחייבת להוסיף מקומות חניה.

36. אלא שהניסיון לפתור את סוגיית מקומות החניה הנוספים, כפי שהוצג בנספח הבינוי, היה לקוי עד כדי כך שלא איפשר לוועדה עצמה לעצום את עיניה נוכח הניסיון "לדחוף" מקומות חניה נוספים לקומת החניה.

37. אלא שבסופו של דבר, בקומת החניה בנספח הבינוי שהופקד, אין תוספת של מקומות חניה חדשים וסימון מקומות החניה נותר כפי שהוא סומן הן בהיתר הבנייה המקורי והן בהתאם למצב הקיים כיום, דבר זה יש בו כדי להעיד שלמעשה אין בתוכנית דנן פתרון לתוספת מקומות חניה, וכל עוד אין פתרון בנמצא, אזי לפי עמדת הוועדה עצמה **לא ניתן להוסיף יח"ד מעבר לאלה הקיימות כבר בבניין.**

38. מכל האור האמור לעיל, עולים הדברים האלה:

ראשית, אין בתוכנית המופקדת מענה לסוגיית החניה ומשכך היא מנוגדת להחלטת ההפקדה שהתנתה במפורש את החריגה ממדיניות הוועדה (תוספת יח"ד) במתן מענה לסוגיית החניה. ושנית, מסמכי התוכנית דנן כוללים מצג שווא, שלא לומר הטעיה, ולו בשל כך לא ניתן לאשר את התוכנית דנן.

<u>משכך התוכנית דנן הופקדה שלא בהתאם להחלטת ההפקדה ודינה ביטול!</u>

39. בשולי הדברים, ונוכח הכשלים שנפלו בטבלת החניה, תופנה הוועדה לסעיף 1.8.4 להוראות בו מצוין שיועצת התחבורה היא בהכשרתה הנדסאית בניין, ובניגוד לנוהל מבא"ת יתר פרטיה, לרבות מס' הרישיון, אינם מצוינים בסעיף זה. בעניין זה ייטען כדלקמן:

ראשית, לפי תקנה 3 לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967, הנדסאי אינו רשאי לערוך ו/או להגיש תוכניות מתאר לרשות מוסמכת ו/או לתאם את התכנון עם יועצים מקצועיים.

שנית, לא ברור האם הנדסאית בניין רשאית בכלל לשמש כיועץ תחבורה, ובהקשר זה עולה השאלה: האם יש לכך קשר לכשלים שנפלו בטבלת החניה?

ד. מסמכי התוכנית כוללים סתירות, מצגי שווא שלא לומר הטעיות וחוסרים

40. במסמכי התוכנית נפלו פגמים שונים שרק חלק מהם יתוארו להלן:

41. במסמכי התוכנית יש **חוסרים** שונים, כך למשל:

- לא בסעיף 2.2 ולא בסעיף 5 להוראות תוכנית, לא מצוין מהו היקף תוספת שטחי הבנייה בתוכנית. כמו כן, למיטב ידיעת מרשתי, למסמכי התוכנית לא צורף חישוב שטחים סכמתי. לכן, לא ניתן לדעת מהו היקף תוספת שטחי הבנייה בתוכנית ואין אפשרות לבדוק האם יש התאמה בין היקף תוספת שטחי הבנייה לפי נספח הבינוי לבין היקף השטחים המפורטים בטבלה 5.
- מעיון בנספח הבינוי עולה כי יש בתוכנית **חוסרים**, כך למשל, בעוד שבתוכנית מסומן קירוי חדש מעל מרפסות הגג הקדמיות הקיימות בדירות 25 ו-26, הרי שאין לכך כל זכר בהוראות התוכנית ולא ברור מה היקף השטח המקורה החדש והאם הוא הובא בחשבון במניין שטחי הבנייה.

42. במסמכי התוכנית יש **סתירות פנימיות**. כך למשל:

מעמדו של נספח הבינוי מוגדר בסעיף 1.7.2 **כנספח רקע** בלבד שאינו מחייב אז מנחה ואשר נועד לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתוכנית. לעומת זאת, למשל:

- בסעיף 4.1.2.ג' מצוין כי נספח הבינוי הוא מסמך מנחה אך לגבי נושאים מסוימים הוא מחייב;
- בסעיף 4.1.2 ט' מצויין כי מס' יחה"ד יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי;
- בסעיף 4.1.2 יא' כל סטיה מנספח הבינוי בעניין מס' יחה"ד היא סטייה ניכרת

אי התאמות אלה יוצר חוסר בהירות ועלול לגרום לבעיות פרשניות של מסמכי התוכנית.

43. מסמכי התוכנית כוללים מצגי שווא, למשל:

- כאמור לעיל, טבלת החניה מתיימרת לייצר מצג לפיו התוכנית מספקת את מקומות החניה הנוספים הנדרשים. כל זאת, באמצעות **מצגי שווא** שלא לומר הטעיה, למשל באמצעות חישוב מוטעה של מספר הדירות ששטחן קטן מ- 95 מ"ר.
- בנספח הבינוי סומן בפינת המגרש המערבית מקום חניה על מבנה קיים המשמש כמתקן אשפה.

44. **<u>לאור כל האמור לעיל, לא ניתן היה להפקיד את התוכנית וממילא גם לא ניתן לאשרה במתכונת שהופקדה:</u>**

סוף דבר

45. מכל האמור לעיל עולים הדברים האלה:

א. התוכנית הוגשה שלא כדין, וזאת מאחר שלמגישי התוכנית אין את שיעור ההסכמות הנדרש להגשתה;

ב. התוכנית אינה מצויה בסמכות הוועדה המקומית, וממילא הוועדה לא הייתה מוסמכת להפקידה;

46. די בנימוקים אלה כדי לדחות את התוכנית על הסף ולקבוע כי היא בטלה מעיקרה. אולם ככל שלמרות האמור לעיל הוועדה תחליט לקדם את התוכנית, אזי לחילופין, ייטען כדלקמן:

ג. החלטת ההפקדה התקבלה מבלי שהונחה בפני הוועדה התשתית העובדתית והתכנונית המלאה ומבלי שנשקלו כלל השיקולים הרלוונטיים;

ד. פגמים נפלו בהליכי התכנון ובהפקדת התוכנית;

ה. מסמכי התוכנית כוללים סתירות, מצגי שווא והטעיות ולכן אין לאשרה בגרסה שהופקדה;

<u>לאור האמור לעיל, נדרש היה לדחותה על הסף, לא ניתן היה להפקידה וממילא גם לא ניתן לאשרה!</u>

47. המתנגדת שומרת על זכותה לפרט את טיעוניה, לצרף נימוקים וחוות דעת, לרבות חוות דעת תכנוניות ו/או הנדסיות ו/או אדריכליות.

48. הועדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולדחות את התוכנית על הסף, תוך חיוב מגישי התוכנית דנן בהוצאות המתנגדת.

בכבוד רב

תמר קסטל בר-און, עו"ד

ב"כ המתנגדת

העתק:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים

תצהיר

אני הח"מ קרן קסטל הנושאת ת.ז. 036912814 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזב בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה כתמיכה בכתב ההתנגדות לתוכנית מס' 101-1245828.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי, לפי מסמכים שראיתי ולפי יעוץ משפטי שקבלתי.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

קרן קסטל

אישור

אני החתום מטה עו"ד יעקב קסטל, מאשר בזה כי ביום 10.12.2024 הופיעה בפני גב' קרן קסטל הנושאת ת.ז. 036912814 והמוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

יעקב קסטל, עו"ד
מ.ר. 8515
רמת נשיאים 26 בי, ירושלים
יעקב קסטל, עו"ד

Scanned with CamScanner
סרוקנ CamScanner

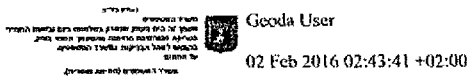
משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,

בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,

בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום



משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

בס"ד

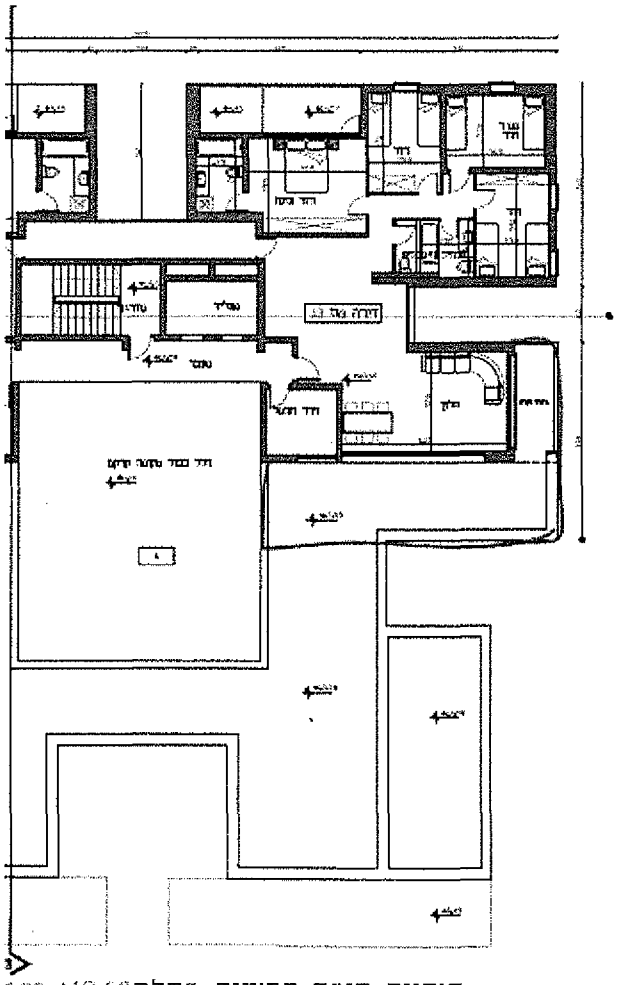
06.11.24

לכבוד
מחלקת תכנון עיר
שלום רב,

<u>הנדון:</u> התנגדות לתכנית 101-1245828
משה קול 19 - תוספת 2 יחידות דיור , והרחבות דירות קימות

<u>מגיש ההתנגדות:</u>
<u>רמי שר שלום</u>
<u>מ.ז. 059812305</u>
<u>רח' משה קול 19 דירה 23.ירושלים</u>
<u>טלפון: 054-7789051</u>

הנני מבקש לצרף תכנית הרח"ד לדירתי עבור תוספת ע"ג מרפסת גג.מיקום דירתי בקומה רביעית מתחת לדירות המבקשים. כמצ"ב
<u>אבקש לזמן אותי לדיון ע"מ שאוכל להרחיב ולהסביר.</u>



<u>חוכניח קומה רביעית מפלס +12.60 9.75</u>
קנ"מ 1:100

תצהיר

אני הח"מ, אורי אביר נושא ת.ז. 042232447, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני הוא הבעלים של דירת הפנטהאוס הרשומה כתת חלקה 10 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובהסתמך על מידע שנמסר לי על ידי בא כוחי, לרבות הטענות בדבר הפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית וירידת ערך. הטענות המשפטיות הינן על פי יעוץ משפטי שקיבלתי.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ירושלים, היום, 09 דצמבר 2024

אורי אביר

אישור

אני, הח"מ, עו"ד זיוה בראשי מאשרת בזה כי ביום 09 דצמבר 2024, הופיע בפני מר אורי אביר המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

זיוה בראשי, עו"ד,

זיוה בראשי, עו"ד
מ.ר. 14590
דוד המלך 19, ירושלים

מסמך3

תצהיר

אני הח"מ, זיוה בראשי ת.ז. 058732322 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני היא הבעלים של דירת הגן הרשומה כתת חלקה 5 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים, הפונה אל הבנין ברחוב משה קול 19.

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובכלל זה הטענות לפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית מטרדי רעש וצפיפות, וירידת ערך.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

זיוה בראשי

אישור

אני, הח"מ, עו"ד אלירן באבאי מאשר בזה כי ביום 10 דצמבר 2024, הופיע בפני זיוה בראשי המוכרת לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אלירן באבאי, עורך דין
רח' דוד המלך 19, ירושלים
טל. 02-6234258 - מ.ר. 81661
אלירן באבאי, עו"ד

מסמך3

תצהיר

אני הח"מ, אורי אביר נושא ת.ז. 042232447, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני הוא הבעלים של דירת הפנטהאוס הרשומה כתת חלקה 10 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובהסתמך על מידע שנמסר לי על ידי בא כוחי, לרבות הטענות בדבר הפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית וירידת ערך. הטענות המשפטיות הינן על פי יעוץ משפטי שקיבלתי.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ירושלים, היום, 09 דצמבר 2024

אורי אביר

אישור

אני, הח"מ, עו"ד זיוה בראשי מאשרת בזה כי ביום 09 דצמבר 2024, הופיע בפני מר אורי אביר המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

זיוה בראשי, עו"ד

זיוה בראשי, עו"ד
מ.ר. 14590
דוד המלך 19, ירושלים

מסמך3

תצהיר

אני הח"מ, זיוה בראשי ת.ז. 058732322 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני היא הבעלים של דירת הגן הרשומה כתת חלקה 5 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים, הפונה אל הבנין ברחוב משה קול 19.

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובכלל זה הטענות לפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית מטרדי רעש וצפיפות, וירידת ערך.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

זיוה בראשי

אישור

אני, הח"מ, עו"ד אלירן באבאי מאשר בזה כי ביום 10 דצמבר 2024, הופיע בפני זיוה בראשי המוכרת לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אלירן באבאי, עורך דין
רח' דוד המלך 19, ירושלים
טל: 02-6234258 - מ.ר. 81661
אלירן באבאי, עו"ד

מסמך3

Check Point Threat Extraction secured this document Get Original

תצהיר

אני החתום מטה, [illegible], נושא תעודת זהות מס' 025090028, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. הנני הבעלים של דירה מס' 6, בבית המשותף הידוע כחלקה 226 בגוש 30338, רח' משה קול 19, ירושלים.

2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בעובדות הכלולות בכתב ההתנגדות המוגש מטעם קבוצת בעלי דירות בבניין, וזאת בנוגע לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1245828, אשר הופקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

1. כל העובדות המפורטות בסעיפי ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי המבוססת על מידע שנמסר לי ו/או שהגיע אליי מעצם היותי בעל בדירה בבניין ו/או ממסמכים בהם עיינתי; והטענות המשפטיות השזורות בהן נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי מיועציי המשפטיים.

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

4/12/24
תאריך

חתימה

אישור

הנני לאשר כי ביום [illegible], הופיע לפניי ה"ה [illegible], שזיהיתיו על פי תעודת זהות מספר 025090028 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

4/12/24
תאריך

מיטל גביזון - ארד
עורכת דין
מ.ר. 38962
, עו"ד

Check Point Threat Extraction secured this document Get Original

תצהיר

אני החתום מטה, מאיר פרנסה, נושא תעודת זהות מס' 071630537, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. הנני הבעלים של דירה מס' 10, בבית המשותף הידוע כחלקה 226 בגוש 30338, רח' משה קול 19, ירושלים.

2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בעובדות הכלולות בכתב ההתנגדות המוגש מטעם קבוצת בעלי דירות בבניין, וזאת בנוגע לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1245828, אשר הופקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

1. כל העובדות המפורטות בסעיפי ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי המבוססת על מידע שנמסר לי ו/או שהגיע אליי מעצם היותי בעל בדירה בבניין ו/או ממסמכים בהם עיינתי; והטענות המשפטיות השזורות בהן נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי מיועציי המשפטיים.

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

4/12/24
תאריך

תתימה

אישור

הנני לאשר כי ביום 4/12/24, הופיע לפניי ה"ה מאיר פרנסה, שזיהיתיו על פי תעודת זהות מספר 071630537, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

4/12/24
תאריך

אורית סגל, עו"ד
מ.ר. 24546
, עו"ד

Check Point Threat Extraction secured this document Get Original

תצהיר

אני החתום מטה, [illegible], נושא תעודת זהות מס' 025090028, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. הנני הבעלים של דירה מס' 6, בבית המשותף הידוע כחלקה 226 בגוש 30338, רח' משה קול 19, ירושלים.

2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בעובדות הכלולות בכתב ההתנגדות המוגש מטעם קבוצת בעלי דירות בבניין, וזאת בנוגע לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1245828, אשר הופקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

1. כל העובדות המפורטות בסעיפי ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי המבוססת על מידע שנמסר לי ו/או שהגיע אליי מעצם היותי בעל בדירה בבניין ו/או ממסמכים בהם עיינתי; והטענות המשפטיות השזורות בהן נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי מיועציי המשפטיים.

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

4/12/24
תאריך

חתימה

אישור

הנני לאשר כי ביום אוריר סמל-כהן, הופיע לפניי ה"ה [illegible], שזיהיתיו על פי תעודת זהות מספר 025090028 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

4/12/24
תאריך

מיטל גביזון - ארד
עורכת דין
מ.ר. 38962
, עו"ד

Check Point Threat Extraction secured this document Get Original

תצהיר

אני החתום מטה, מאיר פרנקל נושא תעודת זהות מס' 071630537, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. הנני הבעלים של דירה מס' 10, בבית המשותף הידוע כחלקה 226 בגוש 30338, רח' משה קול 19, ירושלים.

2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בעובדות הכלולות בכתב ההתנגדות המוגש מטעם קבוצת בעלי דירות בבניין, וזאת בנוגע לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1245828, אשר הופקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

1. כל העובדות המפורטות בסעיפי ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי המבוססת על מידע שנמסר לי ו/או שהגיע אליי מעצם היותי בעל בדירה בבניין ו/או ממסמכים בהם עיינתי; והטענות המשפטיות השזורות בהן נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי מיועציי המשפטיים.

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

4/12/24
תאריך

חתימה

אישור

הנני לאשר כי ביום 4/12/24, הופיע לפניי ה"ה מאיר פרנקל, שזיהיתיו על פי תעודת זהות מספר 071630537, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

אורית סגל, עו"ד
מ.ר. 29546
, עו"ד

4/12/24
תאריך

תצהיר

אני הח"מ, אורי אביר נושא ת.ז. 042232447, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני הוא הבעלים של דירת הפנטהאוס הרשומה כתת חלקה 10 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובהסתמך על מידע שנמסר לי על ידי בא כוחי, לרבות הטענות בדבר הפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית וירידת ערך. הטענות המשפטיות הינן על פי יעוץ משפטי שקיבלתי.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ירושלים, היום, 09 דצמבר 2024

אורי אביר

אישור

אני, הח"מ, עו"ד זיוה בראשי מאשרת בזה כי ביום 09 דצמבר 2024, הופיע בפני מר אורי אביר המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

זיוה בראשי, עו"ד

זיוה בראשי, עו"ד
מ.ר. 14590
דוד המלך 19, ירושלים

מסמך

תצהיר

אני הח"מ, זיוה בראשי ת.ז. 058732322 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני היא הבעלים של דירת הגן הרשומה כתת חלקה 5 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים, הפונה אל הבנין ברחוב משה קול 19.

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובכלל זה הטענות לפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית מטרדי רעש וצפיפות, וירידת ערך.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

זיוה בראשי

אישור

אני, הח"מ, עו"ד אלירן באבאי מאשר בזה כי ביום 10 דצמבר 2024, הופיע בפני זיוה בראשי המוכרת לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אלירן באבאי, עורך דין
רח' דוד המלך 19, ירושלים
טל. 02-6234258 - מ.ר. 81661
אלירן באבאי, עו"ד

מסמך3

[illegible]

[illegible]

1 [illegible]

2 [illegible]

3 [illegible]

4 [illegible]

5 [illegible]

6 [illegible]

7 [illegible]

8 [illegible]

9 [illegible]

10 [illegible]

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולחפך

ולראיה באתי על החתום, היום 13 לחודש נובמבר לשנת 2024

[illegible]

OnePlus 12

HASSELBLAD

23mm f/1.6 1/100s ISO160

HASSELBLAD

23mm f/1.6 1/100s ISO200

OnePlus 12

ייפוי כח

אני החתום, [illegible] מס' ת.ז [illegible], ושל הדירה ברח' [illegible] בדירה הנ"ל שהיא נכס הידוע במשבצת שמ' 19 בירושלים, המהווה בחלק את עיה"ד יחידה מילמה ר' 2,709 מ"ר [illegible] ו/או כל שטח אחר ממשרדו ו/או מגגומו, לחיות בא כוחי עבור **טיפול בהגשת החגנדות לתבניות מוסקות מס' 101-1265838 משה קול 19** מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/ו רשאים לחתום ולמסור בשמי/ו ובמקומי/ו ובכל המיוחלות הנאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנוגע ממנו כנ"ל לקמן:

1. לחתום ולחויב בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, תגובה, החגנדות, בקשה למתן רשות לערעור, ערעור, דיון נוסף, חדעה, טענה, חשוגה, ערר, תשובה לערר, תובענה או כל חליך אחר חיגוע או הטבע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.

2. לייצגנו ולחופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין לעניינם, בלשכות החוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לשלמותם האחרונה.

3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול ובפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון.

4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה.

5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל משפטי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים בפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.

6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.

7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, למטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הנעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעילות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 9 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

Scanned with ACE Scanner

ייפוי כח

אני החתום, [illegible] מס' ת.ז [illegible], בעל הדירה מס' 12 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע במשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עוה"ד יוסי סילם מ.ר 82795 משדרות משה גושן 6 קרית מוצקין ואו כל עו"ד אחר ממשרדו ואי מטעמו, להיות בא כוחי עבור **טיפול בהגשת התנגדות לתבנית מופקדת מס' 101-1245828 - "משה קול 19"**, מבלי לפגוע בכלליות המיוני הנ"ל יהיו באי כוחינו רשאים לעשות ולפעול בשמינו ובמקומינו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, חנגה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תשובה לערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל לכל יוצא מן הכלל.
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הוצאת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול ובפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.
4. להחפשר בכל עניין ובנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מהוצה לה.
5. לנכות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות החצאות בית משפט ישכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך והפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מבירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנוניו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני וכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. למעי הסר הספק, אני מסיר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 9 לחודש נובמבר לשנת 2024

[illegible]

חתימה

Scanned with ACE Scanner

Scanned with ACE Scanner

ייפוי כח

אני הח"מ, [illegible] מס' ת.ז. [illegible], בעל הדירה מס' 22 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע כמשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עו"ד יוסי סילם מ.ר 82705 משרדות משה נושן 6 קרית מוצקין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, לחיות בא כוחי ענוד טיפול בהגשת התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19" מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/נו רשאים לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תשובה, ערר, תשובת לערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.

2. ליצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, משרדי הרישום, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה.

3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמשתרות על פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובבללם הוצאת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.

4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה.

5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.

6. להוציא למעל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מניעה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפיעל ותקנותיו.

7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

8. לבקש ולקבל מידע שהנני ובאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולהחל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל תכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 1 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

ייפוי כח

אני החתום, ליאם יגיאל מס' ת.ז. 57973 מעל הדירה מס 9 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע כמשה קול 19 בירושלים, מסגה בזה את שחייר יוסי סילם מ.ר 82795 משרדות טשה נושן 6 קרית מוצקין ואו כל עו"ד אחר מטעמו ואו מטעמו, להיות בא כוחי עבור טיפול בחנשת חתנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 - "משה קול 19" מבלי לפגוע בכלליות המינוי תגייל יהיו באי כוחינו רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל הגשה או הגבעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעה, טענה, תשובה, ערר, תשובה לערר, תומענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות המוצאה לפועל, מפרדות הרכנין, רשויות ממשלתיות, עירוניות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לסיומם האחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בביצוע האמור והמותרות על פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הומנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.
4. להתמשך בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על משרה כזו בכל רשות או מחוצה לה.
5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, גרבות חוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחתך, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו מתאים.
6. להוציא לפועל כל פסיד או החלטה או צו, לדרוש שוו מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו מתאים בכל עניין הנובע ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שחמי ובאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות השבה לאחרים, למסרם ולבטלם אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הבעדים שימצאו לנכון ומתייל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 5 לחודש נובמבר לשנת 2020

ליאם יגיאל

חתימה

ייפוי כח

אני חתימ, [illegible] מס' ת.ז [illegible], בעל הדירה מס' 11 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע כמשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עוה"ד יוסי סילם מ.ר 82795 משדרות משה נושן 6 קרית מוצקין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, להיות בא כוחי עבור טיפול בהגשת התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19". מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/נו רשאים לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תשובה לערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עירוית, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול ובפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה.
5. לנכות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים בפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני ובאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 5 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

ייפוי כח

אני הח"מ, [illegible] מס' ת.ז [illegible], בעל הדירה מס' 16 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע כמגרש קול 19 בירושלים, מסומן בחלק את שה"ר יחסי שילם מ ר 82795 משד רות מסה נחשן 8 קרית מוצקין ושם כל שר"ד אחר ממשד ת ושם מסעדה, מחיות בא כוחי עבור שיפול בחלשת התוכנית מופקדת מס' 101-1265828 – "מסה קול 19".
מבלי למנע בכללות האמור לעיל יהיה באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הנכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום המסמכים בשמו כל הבקשה או הגבלה שבנגד, וכל בקשה, הנחה, התנגדות, בקשה לסיע רשות לערעור, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תשובה, ערר, תשובה לערר, תוכנה או כל חלק אחר הנוגע או הנוגע מהנ"ל לא יוצא מן הכלל
2. לייצגו ולהופיע בשמו ובמקומו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין לסיעים, בלשכות המשפטיות לסמל, מוסדות התכנון, רשויות מנהליות, עירוניות, מחוזות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאה הגבוהה ביותר.
3. מקום בכל המגיעות הכרוכות בייצוג ובאמור ובמתרחש לעיל הדין הקיימים או שיהיה קיים בעתיד ובכללם חומות עדים ומיתני מומחים, וכל עליפי הדין שיחול ומי שבא כוחי ימצאו לנכון.
4. להחליט בכל עניין הנוגע או הנוגע מהעניינים האמורים לעיל מי שיראה לנכון ולהודות על מחדל כזו בכל רשות או מחוצה לה.
5. לגבות את סכום ותגבית או כל סכום אחר, בכל עניין מחוייבים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא-כוחי יחליטו מכון ולמתאים.
6. להגיש לסמל כל בקשה או הודעה או צו, לדרוש צווי מניעה או פקודות מאסר ולקיים בכל הפעולות המותרות על פי חוק המוצאה לסמל והקסתיה.
7. לקיים כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי יחליטו לנכון בכל עניין הנוגע ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהוא ובאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להגביר ייפוי כוח זה על כל הפעולות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, מאחרים ולמנות אחרים במקומם ולהחל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לפעות את כל הצעדים שיחליטו לנכון ומתיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל ולהרשות מאסרה את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. לנוכח ומסר המסלק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך

ולראיה בשמי על חתמתם, היום 5 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

Scanned with ACE Scanner

נסרק עם CamScanner

ייפוי כח

אני החתום מטה מס' ת.ז. [illegible], בעל הדירה מס' 19 בבית המשותף הנמצא ברחוב [illegible] כמשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עו"ד יוסי סילם מ.ר 82595 משרדו מאת ז.ו.ן 6 קרית שובקין ראו כל עו"ד אחר כמשרדו ראו מטעמו, להיות בא כוחי עבור טיפול בתוכנית החונגות להבנית מוסקדת מס' 101-1249818 – "משה קול 19" מבלי לגרוע בכלליות המינוי ועו"ד יהיו באי כוחיו ראוים לעשות ולפעול בשמיו ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל הכל הנובע ממנו בדלקמן:

1. להופיע ולחתום בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, תגנה, הודעות, בקשה לקבל רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תשובה, עדר, תשובה לעדר, תובענה או כל הליך אחר הנובע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל נגדי כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ראו כל רשות אחרת, עד לערכאה האחרונה.
3. לוקיש בכל הפעולות הכרוכות בייצוגו האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים מעתה ובכללם הגשת עדים ופיטר מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כוחי ימצאו לנכון.
4. להתפשר בכל עניין הנובע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או ערכאה לה.
5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות התראות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מניעה או מקורות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל והקטנתיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ראו הנובע מעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין בכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנובע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם וליהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הפעולות שימצאו לנכון ושיעיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. לשון הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד לחתימת זו.

כל הכתוב ולעיל מיהיד ובכולל את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על חתימתי. היום 6 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

Scanned with ACE Scanner

Scanned with ACE Scanner

ייפוי כח

אני הח"מ, [illegible] מס' ת.ז [illegible], בעל הדירה מס' 14 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע כמשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עוה"ד יוסי סילם מ.ר 82795 משדרות משה גושן 6 קרית מוצקין ואו כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, להיות באי כוחי עבור טיפול בהגשת התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19".

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/נו רשאים לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל הקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תשובה לערר, חובענות או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה.
5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה, או צו, לדרוש צווי מניעה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו: על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 4 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

ייפוי כח

אני הח"מ, 06/ב' מס' ת.ז 310643945 בעל הדירה מס' 20 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע כמשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עוה"ד יוסי סילם מ.ר 82795 משדרות משה נושן 6 קרית מוצקין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, להיות בא כוחי עבור **טיפול בהגשת התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19"** מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/נו רשאים לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, חשנה, ערר, תשובה לערר, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה.
5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

5.11.2024

ולראיה באתי על החתום, היום _____ לחודש נובמבר לשנת 2024

06/ב' מגונה

חתימה

ייפוי כח

אני החת"מ, [illegible] מס' ת.ז [illegible], בעל הדירה מס' 6 בבית המשותף תקיים בנכס הידוע כמשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עו"ד יוסי סילם מ.ר 82795 משדרות משה נושן 6 קרית מוצקין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, להיות באי כוחי עבור **טיפול בהגשת התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19"**, מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחינו רשאים לעשות ולפעול בשמינו ובמקומינו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תשובה לערר, תובענה או כל הליך אחר תנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לייצגנו ולחופיע בשמנו ובמקומנו בשער לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות התוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה בזו בכל רשות או מחוצה לה.
5. לנכות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולחת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב כפי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 2 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

ייפוי כח

אני הח"מ, [illegible] מס' ת.ז. [illegible] בעל הדירה מס' 10 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע במשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עוה"ד יוסי סילם מ.ר 82795 משדרות משה גושן 6 קרית מוצקין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, להיות בא כוחי עבור **טיפול בהגשת התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19"** מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/נו רשאים לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, חשנה, ערר, תשובה לערר, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול ובפי שבא-כוחי ימצאו לנכון
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה.
5. לנבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל
8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך

ולראיה באתי על החתום, היום 5 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

ייפוי כח

אני החתימ, שלמה לוי מס' ת.ז 57462579, בעל הדירה מס' 15 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע כמשה קול 19 בירושלים. ממנה בזה את עו"ד יוסי סילם מ.ר 82795 משרדות משה נושן 6 קרית מוצקין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, להיות בא כוחי עבור **טיפול בהגשת התנגדות לתכנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19"**.
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/נו רשאים לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תשובה מערר, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד מערכאתם האחרונה
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא-כוחי ימצאו לנכון
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה
5. לנבוח את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו
7. לנקוט בכל הפשרות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך

ולראיה באתי על החתום, היום 4 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

ייפוי כח

אני החי"מ. [illegible] מס' ת.ז [illegible] , בעל הדירה מס' 5 בבית המשותף הקיים בנכס הידוע במשה קול 19 בירושלים, ממנה בזה את עוה"ד יוסי סילם מ ר 82795 משדרות משה גושן 6 קרית מוצקין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו ו/או מטעמו, להיות בא כוחי עבור **טיפול בהגשת התנגדות לתבנית מופקדת מס' 101-1245828 – "משה קול 19"**. מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי/נו רשאים לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולחגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, וכל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תשובה לערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהנ"ל ללא יוצא מן הכלל
2. לייצגנו ולחופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, בלשכות ההוצאה לפועל, מוסדות התכנון, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם האחרונה
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול ובפי שבא-כוחי ימצאו לנכון.
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי-כוחי ולחתום על פשרה כזו בכל רשות או מחוצה לה
5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר, בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים בפי שבאי-כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי-כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות בלשהי הנוגע לעניין הנ"ל
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשרת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש
10. למען הסר הספק, אני מאשר בזה גם את כל הפעולות שנעשו על ידי באי כוחי הנ"ל עד למועד זה.

כל הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך

ולראיה באתי על החתום, היום 3 לחודש נובמבר לשנת 2024

חתימה

[illegible]
ת.ז 025621384

Silam | Chertok | Shoafi
Law Office
Yossi Silam Adv
Michael Chertok Adv
Tamir Shoafi Adv
Tel: 04-8882030 | Fax: 04-8882031
Moshe Goshen Av 6, Kiryat Motzkin
Email: office@scs-law.org

סילם • צ'רטוק • שואפי
LAW OFFICE משרד עורכי דין

סילם | צ'רטוק | שואפי
משרד עורכי דין
עורך דין יוסי סילם
עורך דין מיכאל צ'רטוק
עורך דין תמיר שואפי
טלפון: 04-8882030 | פקס: 04-8882031
שדרות משה גושן 6, קרית מוצקין
דוא"ל: office@scs-law.org

לכבוד: 5 בדצמבר 2024

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים באמצעות המערכת המקוונת

ג.א.נ,

הנדון: **התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1245828**
"משה קול 19 – תוספת 2 יחידות דיור, והרחבות דירות קימות"

בשם מרשיי, הבעלים של 15 מתוך 26 דירות בבית המשותף המצוי ברח' משה קול 19 בירושלים, הידוע כגוש: 30338 חלקה: 226 (להלן: "**הבניין**" או "**המקרקעין**" או "**הנכס**"), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית אשר בנדון.

העתק רשימת המתנגדים (לרבות מספרי הדירות), מצורף ומסומן כ- **נספח "1"**

א. ההתנגדות בקליפת האגוז

1. לפנינו תכנית בה מבקשים יזמיה לכפות על שותפיהם לבית המשותף (הם המתנגדים) בניה עצימה, כזאת אשר תיעשה ממש על גג ביתם, מעל ראשיהם - פשוטו כמשמעו. בניה שכזו כל תכליתה תהא לרפד את כיסי מגישי התכנית, תוך שימוש במתנגדים ובדירותיהם כלא יותר מאשר הבסיס הפיזי לשאיפותיהם הכלכליות, בסיס אשר לשיטת מגישי התכנית אמור לקבל על עצמו בהכנעה את הפגיעות הקשות הצפויות לו, ללא שיש כל יתרון בצידן.

2. כפי שיפורט להלן, עסקינן בתכנית שגויה מיסודה, פוגענית ביותר (בעיקר כלפי המתנגדים), בלתי חוקית, סותרת עקרונות תכנון בסיסיים ואף את מדיניות הוועדה, ומעל הכל - **כזאת שהוגשה והופקדה בחוסר סמכות ובהיעדר תנאים קניינים מינימליים**.

3. לפיכך - מוגשת התנגדות זו, במטרה למנוע את העוול החמור הצפוי למתנגדים (ולמעשה לכלל תושבי השכונה), אם חלילה תאושר התכנית במחטף המתוכנן.

4. לשם הנוחות, להלן תמצית טיעוני ההתנגדות:

4.1. **למגישי התכנית אין את הרוב הנדרש לצורך הגשתה** – עפ"י תקנות בעל דירה (כהגדרתן להלן), נדרשת הסכמת בעליהן של לפחות 60% מן הדירות לצורך הגשת התכנית דנא נוכח היותה כוללת תוספת יח"ד – מה שלא יכול לקרות בעניינו בהינתן כי מניין המתנגדים הינו 58%.

4.2. **מגישי התכנית אינם יכולים להיבנות מתקנון הבית המשותף** – אומנם תקנון הבית המשותף כולל סעיף המתיר כביכול למגישי התכנית להגיש תכניות ללא אישור, ואולם היזמים אינם יכולים להיבנות מכך, שכן:

(א) תקנות בעל דירה אושרו אחרי רישום התקנון (ולא כללו הוראות מעבר ביחס לתקנון קיים);

(ב) לא צורף הטופס המחויב עפ"י תקנות בעל דירה, אשר דורש חתימה פוזיטיבית של כלל בעלי הדירות;

(ג) אין בתקנון כל הוראה המתירה למגישי התכנית לחתום בשם יתר בעלי הדירות;

(ד) קיימת סתירה בין הסכם השיתוף לתקנון, ללמדנו על קיומה של מחלוקת קניינית משמעותית לעניין תוקפה של ההוראה הרלוונטית בהסכם השיתוף;

(ה) כפי שנקבע בשורת פסקי דין - בהינתן המחלוקת הקניינית המובהקת, אין לדון בתכנית עד לפתירתה בערכאות הרלוונטיות;

(ו) ממילא צפוי להיעשות שימוש בשטחים משותפים, ועל כן נדרשת הסכמה רחבה.

4.3. **ספק אם לוועדה המקומית הסמכות להפקיד את התכנית דנא** – סעיף חוק התכנון והבניה עליה הסתמכה הוועדה - 62א(א)(14) – מאפשר תוספת זכויות רק בכפוף להקצאת שטחים למסחר, וכן הקצאת יחידות דב"י. שני אלה לא מתקיימים בעניינו, ועל כן הסעיף אינו חל.

4.4. **התכנית מגלמת פגיעה חמורה במתנגדים -** אין כמעט צורך להכביר במילים. הפיכת בית המתנגדים לאתר בניה בו יבנו מעל ראשי המתנגדים שתי דירות חדשות, על כל הרעש, הלכלוך הסכנות הבטיחותיות, הכלים הכבדים, הפועלים, החסימות, הפגיעה במערכות וכיו"ב - משמעותה פגיעה חמורה וארוכת טווח בחיי המתנגדים.

4.5. **התכנית מתאפיינת בהיעדר התאמה לסביבתה** – שכונת רמת בית הכרם מתוכננת בקפידה, תוך הקפדה על תכנון אחיד ובינוי קוהרנטי. יצירת בניין אחד ויחיד בלבד בשכונה אשר יעלה לגובה גבוה יותר, תהווה סטייה מכוונת עורכי התכנית, ויצירת מבנה חריג וזר בנוף, אשר כמעט בוודאות יוביל אחריו לתכניות רבות דומות, אשר תשננה כליל את פני השכונה.

4.6. **יש להימנע מקידום תכנון נקודתי, "טלאי על טלאי"** – עקרון תכנוני ידוע הינו שיש להעדיף תכנון מתארי וכללי לעומת תכנון נקודתי, אשר כל עניינו הוא לשרת אינטרס יזמי צר, איננו מגלם מבט כולל למרחב, ואשר יכול להתאשר רק בנסיבות מיוחדות (שאינן קיימות בענייננו).

4.7. **התכנית המופקדת סותרת את תכנית מתאר 2000, המהווה מסמך מדיניות מחייב** - מדובר במדיניות אשר נקבע פעמים רבות שמעמדה איתן ומחייב, ובעניינו קובעת ברחל בתך הקטנה כי אין להוסיף צפיפות (קרי אין להוסיף יח"ד) במתחם שכונת רמת בית הכרם.

5. מכל הטעמים לעיל (אשר מיד יפורטו) וודאי נוכח הצטברותם – יש כאמור הצדקה לדחות את התכנית. אך בטרם כל זאת – להלן הרקע הרלוונטי.

Silam | Chertok | Shoafi
Law Office
Yossi Silam Adv
Michael Chertok Adv
Tamir Shoafi Adv
Tel: 04-8882030 | Fax: 04-8882031
Moshe Goshen As 6, Kiryat Motzkin
Email: office@scs-law.org

סילם • צ'רטוק • שואפי
LAW OFFICE משרד עורכי דין

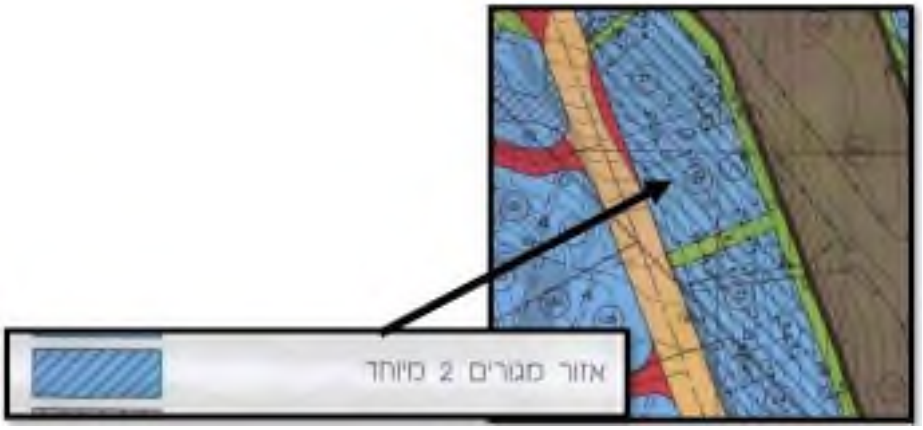
סילם | צ'רטוק | שואפי
משרד עורכי דין
עורך דין יוסי סילם
עורך דין מיכאל צ'רטוק
עורך דין תמיר שואפי
טלפון: 04-8882030 | פקס: 04-8882031
שדרות משה גושן 6, קרית מוצקין
דוא"ל: office@scs-law.org

ב. רקע תכנוני ועובדתי

6. עניין לנו בבניין מגורים קיים, אשר הוקם לפני כעשור בלבד בשכונת רמת בית הכרם בירושלים, ואשר כולל כיום 26 יח"ד הבנויות ב-5 קומות מעל הקרקע וכן 2 קומות מרתף:

העתק נסח מרוכז עדכני מרשם המקרקעין, מצורף ומסומן כ-נספח "2"

7. התכנית המפורטת החלה על המגרש, הינה תכנית **במ/2005/6/ב** (פורסמה למתן תוקף ביום 28.05.1996) (להלן: "**תכנית 2005ב**"), אשר מסמנת את המגרש (כמו את המגרשים הסמוכים) בייעוד "אזור מגורים 2 מיוחד":



8. בנוסף, חלה על המגרש תכנית **מק/2005/6/ה** (פורסמה למתן תוקף ביום 08.05.2003) (להלן: "**תכנית 2005ה**"), אשר כללה הוראות לשינוי ייעודים ושינויי חלק מהוראות הבינוי לפי תכנית 2005ב לעיל (ואולם הותירה את המגרש דנא ללא שינוי מהותי).

9. במהלך שנת 2011 נחתם הסכם שיתוף בין מי שלימים יהפכו להיות בעלי הדירות בבניין, וזאת במטרה להסדיר את יחסיהם לטובת הקמתו העצמית של פרויקט המגורים העתידי .

העתק הסכם השיתוף החתום משנת 2011, מצורף ומסומן כ- **נספח "3"**

10. יצוין כי בשלב החתימה על ההסכם, למעשה כבר הוגשה לוועדה המקומית בקשת היתר בניה להקמת הפרויקט, ע"י עו"ד בועז ברזילי, הוא מארגן הקבוצה, חבר בקבוצה, עוה"ד של הפרויקט, ומי שכיום הינו אחד מבין שני יזמי ומגישי התכנית דנן, בעלי שתי דירות הגג בפרויקט (להלן: "**היזמים**" או "**מגישי התכנית**").

11. במהלך חודש נובמבר 2012 הופק היתר הבניה המקורי על פיו הוקם הבניין (תיק רישוי 2011/0109.00).

12. בשנת 2015, לאחר שהושלמה הבניה והפרויקט אוכלס, דאג עו"ד ברזילי (בכובעו כעורך הדין של הפרויקט) לרישום הבית המשותף, על בסיס תקנון בית משותף אשר **אמור היה** להיות תואם את הסכם השיתוף שנחתם שנים בודדות קודם לכן.

ייאמר כבר עתה, כי **תקנון הבית המשותף לא תואם את הסכם השיתוף**, ועל כך עוד יורחב בהמשך.

העתק תקנון הבית המשותף משנת 2015, מצורף ומסומן כ- **נספח "4"**

13. במקביל לאמור, הוגשה ואושרה בקשה היתר מאת מגישי התכנית, להרחבת דירתם ב-5% (תיק רישוי 2014/0886.00).

14. והנה לאחרונה, הופתעו המתנגדים לגלות את דבר הפקדתה של התכנית מושא ההתנגדות, במסגרתה מקדמים יזמיה הרחבה נוספת של דירותיהם, וכן תוספת של שתי יחידות מגורים חדשות אשר הקמתן מבוקשת על גג המבנה, אותו גג הצמוד לדירותיהם.

15. כפי שיפורט להלן, מדובר בתכנית פוגענית, בלתי סבירה, אשר חורגת מסביבתה, ואשר הוגשה על-ידי יזמיה בהיעדר מעמד, והופקדה בחוסר סמכות.

16. דינה של התכנית הינה אפוא דחייה, ועל כן מוגשת התנגדות זו.

ג. טענות ההתנגדות

ג.1. למגישי התכנית אין את הרוב הנדרש לצורך הגשתה

17. כמפורט לעיל, הבית המשותף בו עסקינן כולל בסה"כ **26** יח"ד קיימות. המתנגדים הינם בעליהן של 15 יח"ד מתוך אותן 26, דהיינו **המתנגדים הם הבעלים של כ-58% מן הדירות בבניין**.

18. המשמעות היא, שליזמי התכנית יכולה להיות לכל היותר הסכמה של **42%** מן היחידות.

Silam | Chertok | Shoafi
Law Office
Yossi Silam Adv
Michael Chertok Adv
Tamir Shoafi Adv
Tel: 04-8882030 | Fax: 04-8882031
Moshe Goshen Av 6, Kiryat Motzkin
Email: office@scs-law.org

סילם • צ'רטוק • שואפי
LAW OFFICE משרד עורכי דין

סילם | צ'רטוק | שואפי
משרד עורכי דין
עורך דין יוסי סילם
עורך דין מיכאל צ'רטוק
עורך דין תמיר שואפי
טלפון: 04-8882030 | פקס: 04-8882031
שדרות משה גושן 6, קרית מוצקין
דוא"ל: office@scs-law.org

19. כאן המקום לציין, כי מבין 11 הדירות הנותרת (אותן 42% מן הדירות) - 6 דירות הן בבעלות היזמים או בני משפחתם (דירות מס' 1, 4, 21, 24, 25, 26); 2 דירות נוספות הנן בבעלות משפחות בנדה אשר למיטב ידיעת המתנגדים מצויות בקשרי עבודה עם היזמים (דירות מס' 8 ו-18); ו-2 הדירות הנותרות הינן בבעלות משפ' זימרן (דירות מס' 2-3) אשר למיטבה הידיעה נמנעות מלהביע עמדה לכאן או לכאן (ועל כן על פניו אין לחשבן במניין ההסכמות לתכנית).

20. תקנה 2(א)(2) לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 (להלן: "**תקנות בעל דירה**"), קובעת כי לצורך הגשת תכנית בבית משותף הכוללת <u>תוספת דירה</u> (כבעניינו), נדרשת הסכמת בעליהן של **לפחות 60% מן הדירות בבית**:

> מי שרשאי להגיש תכנית בבית משותף
>
> 2. (א) בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית כאמור, מהדירות בבית המשותף, הוא בשיעור הקבוע להלן, לפי העניין, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה:
>
> (1) 33% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח דירה מסוימת, לרבות בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;
>
> (2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח של דירה מסוימת, לרבות רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;
>
> (3) אם התכנית מציעה תוספת של שימוש או ייעוד בבית המשותף – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם תוספת השימוש או הייעוד מוצעת בדירה מסוימת או ברכוש משותף שהוצמד לה, גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים לתכנית.

21. יצוין, כי תקנה 2(ב) הקובעת סייג לכלל לעיל עת מדובר בתכנית המקודמת רק בתחום דירת מגישי התכנית – **איננה רלוונטית לענייננו**, בהינתן שהיא מתייחסת רק לתכניות הכוללות בניה בתחום הדירה, הרחבת דירה או הריסת דירה; <u>קרי הסייג הקבוע בתקנה זו אינו חל על תכניות הכוללות **תוספת דירה חדשה**</u> (כבעניינו) –

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

22. יפים לעניין זה הדברים בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה צפון) 1077/22 **משה אלכסנדר ליטמנוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית** (נבו 1.5.2023), בעמ' 31:

> "ראשית מבחינת לשון התקנות, סעיף 2(ב) לתקנות קובע כי לא נדרשת הסכמת 60% מבעלי הזכויות, אך זאת מקום בו התכנית כוללת בנייה רק בתחום דירת מגיש התכנית או בשטח הצמוד לבעל הדירה, ובנוסף היא כוללת "רק אחד או יותר מאלה: בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית, הרחבה של דירה כאמור, הריסה של דירה כאמור או של חלק ממנה". **לאמור, מעבר לכך שהתכנית צריכה להתייחס, אך ורק, לתחום דירת מגיש התכנית או שטח הצמוד לדירתו, עליה לעמוד בתנאי נוסף, והוא הקובע לענייננו- עליה לכלול אחד מאלמנטים אלה בלבד: בנייה, הרחבה, הריסה.**

Silam | Chertok | Shoafi
Law Office
Yossi Silam Adv
Michael Chertok Adv
Tamir Shoafi Adv
Tel: 04-8882030 | Fax: 04-8882031
Moshe Goshen Av 4, Kiryat Motzkin
Email: office@scs-law.org

סילם • צ'רטוק • שואפי
LAW OFFICE משרד עורכי דין

סילם | צ'רטוק | שואפי
משרד עורכי דין
עורך דין יוסי סילם
עורך דין מיכאל צ'רטוק
עורך דין תמיר שואפי
טלפון: 04-8882030 | פקס: 04-8882031
שדרות משה גושן 4, קרית מוצקין
דוא"ל: office@scs-law.org

בסיפא לתקנה 2(ב) לתקנות לא צוין במפורש גם "תוספת דירה", בעוד שבסעיף 2(א)(2) לתקנות מצוין במפורש בנוסף לאלמנטים אלה, גם "תוספת דירה"...

... **לא בכדי, לא מצויין בסעיף 2(ב) לתקנות במפורש גם "תוספת דירה". <u>תוספת דירה המגדילה את הצפיפות המותרת במקרקעין אינה מסוג השינויים בבית משותף, שניתן להסתפק לגביו בחתימתו של מגיש התכנית בלבד</u>, הגם אם היא נעשית בתחום דירת מגיש התכנית ובדרך של פיצול יחידת דיור המדובר באירוע המחולל שינוי במצב הסטטוטורי המאושר**, ובפרט מקום בו עסקינן באזור המוגדר לבנייה צמודת קרקע, כשם שבעניינו. על כן, **בנסיבות אלו ערכו התקנות איזון בין רצונו של מגיש התכנית לבצע שינויים בדירתו לבין יתר בעלי הזכויות בבית המשותף, כך כאשר מדובר בשינוי בתחום דירתו או בשטח משותף הצמוד לדירתו והכולל רק בנייה, הריסה והרחבה של דירתו אין צורך כתנאי סף בהסכמת 60% מבעלי הזכויות, <u>אך כאשר המדובר בהגדלת הצפיפות המאושרת, המהווה שינוי שעשוי להשפיע על אלמנטים נוספים בבית משותף ואשר נוגעים ליתר בעלי הזכויות בבית המשותף, נדרשת הסכמתם של 60% מבעלי הזכויות</u>".**

23. בנוסף יצוין, כי על מנת למנוע מראש את עיסוקם של מוסדות התכנון בסיטואציות השנויות במחלוקת קניינית - קבע מחוקק המשנה בתקנה 2(ד) כי הסכמת בעל דירה חייבת להיות **<u>הסכמה פוזיטיבית</u>**, ויכולה להינתן **רק** באמצעות <u>חתימה אקטיבית</u> על הטופס המצורף לתקנות:

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

24. אלא שמעיון באתר הוועדה המקומית ובאתר מנהל התכנון, לא נראה כי בעניינו בכלל נדרשה הגשת טופס 1 כמחויב עפ"י התקנות, וזו גם כנראה הסיבה בעטייה הצליחו מגישי התכנית לגרום להפקדה חרף היעדר ההסכמות הנדרשות עפ"י דין.

25. התמונה הינה ברורה והאריתמטיקה פשוטה – **התקנות קובעות <u>במפורש</u> כי במקרה של התכנית בה עסקינן, ישנה חובה בהצגת הסכמה פוזיטיבית של 60% מבעלי הדירות – מה שפשוט לא אפשרי בענייננו בהינתן מניין המתנגדים** (כאמור – בעליהן של 58% מן הדירות).

26. די בכך כדי להצדיק את דחיית התכנית על הסף.

ג.2. <u>מגישי התכנית אינם יכולים להיבנות מתקנון הבית המשותף</u>

27. יטענו הטוענים – התקנה לעיל אינה רלוונטית נוכח הוראותיו של תקנון הבית המשותף הקובעות, בסעיף 8 לתקנון, כי שטחי הגג וזכויות הבניה העתידיות יוצמדו לדירות 25-26 וכי בעלי דירות אלה יוכלו לקדם שינוי תבע ללא הסכמת בעלי הדירות.

כך מתקנון הבית המשותף:

> 8. שטחי הגגות מעל דירות 25,26 הוצמדו לדירות אלו. זכויות הבנייה העתידיות (מעבר לשימוש וביצוע הבניין שנבנה), אם יהיו כאלה, יהיו רכוש של בעלי דירות הגג 25,26 בחלקים שווים. בעלי זכויות אלו יהיו רשאים לפעול ולפנות, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הזכויות, לרשויות התכנון ולבקש שינוי תב"ע או היתר בנייה ובלבד שבנייה תבוצע רק על פי היתר רשויות תכנון והעתקת מערכות תהא על חשבון בעלי הזכויות.

ובכן, על כך יש לומר מספר דברים:

28. **<u>ראשית</u>, תקנון הבית המשותף אושר בנובמבר 2015, קרי בטרם נכנסו לתוקפן תקנות בעל דירה לעיל אשר הותקנו במאי 2016 ונכנסנו לתוקפן באוגוסט 2016 -**

מובן מאליו, כי הוראות תקנון בית משותף אינן יכולות לגבור או לאיין את התקנות שהתקין מחוקק המשנה, לא כל שכן תקנות שאושרו לאחר מועד אישור התקנון, ושינו את המצב המשפטי.

ויודגש; לו היה חפץ מחוקק המשנה לסייג את תקנות בעל דירה ככל שקיים הסדר הסכמי אלטרנטיבי בין בעלי דירות במסגרת תקנון בית משותף, הוא היה יכול לעשות כן במפורש (כפי שנעשה למשל בחלק מן ההוראות הקיימות בחוק המקרקעין). **אלא שהחרגה כאמור לא נעשתה**.

כן יודגש, כי לו היה חפץ מחוקק המשנה לקבוע הוראות מעבר ביחס לתקנונים שאושרו קודם לתקנות, קרי קביעה כי תקנות בעל דירה אינן חלות על תקנונים מאושרים – גם את זאת הוא בנקל יכל לעשות. אלא שהוראת המעבר היחידה שנקבעה הינה כי "*תקנות אלה יחולו על תכנית לגבי בית משותף שתוגש ביום פרסומן או לאחריו*" (ולדוגמא – התכנית דנא).

אמור מעתה - תקנות בעל דירה הינן תקפות ומחייבות לכל דבר ועניין, לרבות בסיטואציה דנא.

29. **<u>שנית</u>, כאמור, התקנות כוללות טופס אשר מגיש תכנית בבית משותף מחויב לצרף, ובו אמורות להיות מוצגות חתימתם הפוזיטיבית של כלל בעלי הדירות המביעים הסכמתם לתכנון** –

מדובר בדרישה מחייבת אשר אין כל אפשרות להתנות עליה או לוותר עליה.

ר' בעניין זה הדברים בעת"מ (מינהליים חי') 35261-09-22 **אגס פיתוח בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה** (נבו 20.3.2023) (להלן: "**עניין אגס פיתוח**"), בפס' 40:

> "40. לפי תקנה 2(ד) לתקנות - "בעל דירה ייתן את הסכמתו לתכנית לפי תקנה זו **רק** על ידי חתימה על הסכמה שערוכה לפי טופס 1 שבתוספת" (ההדגשה לא במקור).
> 41. המחלוקת בשלב מסוים הייתה לגבי הנחיצות בטופס, ובנקודה זו הדין עם המשיבה
>
> ... **שוכנעתי כי עמדתה לפיה ההסכמה יכולה להינתן אך ורק באמצעות חתימה על הטופס הייעודי, הינה עמדה הסומכת על הלשון הברורה של התקנות, והינה עמדה הגיונית נוכח תכליתן. שעה שמצוין במפורש שיש להגיש את הטופס כתנאי מקדמי להגשת התכנית וקבלתה במשרדי המשיבה 1 לצורך המשך הטיפול, עמדת המשיבה 1, הגם שנחזית להיות "טכנית" או "פורמלית", הינה עמדה שמבוססת על הוראות התקנות, ובוודאי שלא בלתי-סבירה.**
>
> 43. נוסף, אפנה לתקנה 2(ו) לתקנות הקובעת כך: "היועץ המשפטי של מוסד התכנון, במסגרת חוות דעתו לעניין בית משותף בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב1) לחוק, רשאי להסתמך על טופס 1 ועל טופס 2 שבתוספת לתקנות אלה לעניין שיעור ההסכמה הנדרש לפי תקנות אלה, ורשאי הוא להסתייע בטפסים כאמור לענין עמידתה של התכנית בהוראות נוספות לפי תקנות אלה, ובכלל זה לענין העדרה של פגיעה". משמע, שמעבר לכך שתקנה 2(ד) מורה שרק על ידי חתימה על הטופס הייעודי תיבדק ההסכמה, באה תקנה 2(ו) ומוסיפה שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון (המשיבה 1 בענייננו) רשאי להסתמך על הטפסים הנדרשים כאשר הוא בוחן את התכנית. כלומר הסתמכות על הטופס היא במסגרת מרחב הפעולה של היועץ המשפטי של מוסד התכנון ובסמכותו לבחון את קיומו של הטופס ולהסיק מכך את המסקנות לגבי ההסכמה שקיימת, או שלא קיימת, לתכנית."

בעניינו, למיטב בדיקת המתנגדים לא הוגש ולא נדרש טופס כאמור, ולמען האמת ממילא אין כל תוחלת מעשית בהשגת טופס זה בהינתן שנוכח מניין המתנגדים, מגישי התכנית יכולים להציג הסכמה של לכל היותר בעליהן של 42% מן הדירות, קרי הרבה פחות מ-60% הנדרשים עפ"י התקנות.

30. **שלישית, למען הסר ספק, אין בתקנון הבית המשותף סעיף המתיר למגישי התכנית לחתום בשם דיירים אחרים** –

סעיף 8 לתקנון הבית המשותף מנוסח כך שלכאורה אין צורך בהסכמת בעלי הזכויות, ואולם הוא בשום אופן לא מסמיך את מגישי התכנית לפעול בשם מישהו מהדיירים האחרים, ובוודאי שלא לחתום בשם על טופס זה או אחר (לרבות כמובן הטופס הנדרש לפי תקנות בעל דירה).

האמור עולה מלשונו הפשוטה של אותו סעיף, ופרשנותו הרגילה והסבירה. ודוק – הסמכת פלוני לחתום בשם אלמוני על מסמך כלשהו, אינה יכולה להיות משתמעת או נרמזת, אלא חייבת מן הסתם להיות מפורשת וחד משמעית – מה שכמובן לא מתקיים בשום פנים ואופן בעניינו.

31. **רביעית, תקנון הבית המשותף סותר שלא כדין את הסכם השיתוף עליו הוא אמור להתבסס** –

עפ"י הוראות הסכם השיתוף מיוני 2011 (הוא המסמך המכונן לפרויקט ולבית המשותף העתידי), ההצמדה של הגג ושל זכויות הבניה העתידיות לדירות 26-25 לא **כללה כל אמירה על אודות היעדר צורך בהסכמת יתר הדיירים לתכנון עתידי**.

כך לדוגמא, מסע' 8.3 להסכם השיתוף:

> 8.3. השותפים מסכימים בזה כי השטחים המוצמדים ליחידות מסוימות בפרויקט (המוצאים מהרכוש המשותף ומוצמדים ליחידה) הם כמפורט ברשימת החלוקה (נספח ג'). השותפים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם כי מלבד השטחים שהוצמדו ליחידתם במפורש ומלבד השטחים המשותפים שנועדו לשמש את כלל הדיירים (בבית משותף - כגון לובי, חדר מדרגות, מעליות וכיו"ב), אין לשותפים כל זכות לכל שטח אחר ברכוש המשותף שהוצמד ליחידה של כל שותף אחר מהשותפים. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שטחים שלא הוצאו מהרכוש המשותף ולא הוצמדו במפורש ליחידה מסוימת בפרויקט לפי רשימת החלוקה יהיו חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שטחי חנגות בקומת דירות הגג יוצמדו לדירות הגג. שטחי חנגות שמעל לדירות הגג יהיו רכוש בעלי דירות הגג. כמו כן מוסכם כי זכויות הבניה השתיידיות (מעבר למימוש וביצוע הפרויקט), אם יהיו כאלה, יהיו רכוש של בעלי דירות הגג.

בסעיף 16.2 להסכם השיתוף, נקבע ברחל בתך הקטנה כי רישומו העתידי של הבית המשותף ייעשה תוך הקפדה על ההצמדות המוגדרות בתקנון הבית המשותף (לרבות הצמדת הגג), **ללא כל אמירה בדבר היעדר צורך בהסכמה.**

אם כבר נהפוך הוא, בסעיף 16.2.4 להסכם השיתוף נקבע במפורש כי בעלי זכויות ההצמדה חייבים להימנע מלגרום למטרד לשותפיהם האחרים (והרי קשה לחשוב על מטרד חמור יותר מבניית יחידות חדשות על גג הבניין ללא הסכמת יתר בעלי הדירות).

כך הסעיף:

16.2 במקרה של רישום בית משותף יחולו הוראות סעיף זה להלן:

16.2.1 מוסכם בזה כי חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל יחידה בבית משותף יהיה על פי יחס השטחים של כל יחידה (לרבות ממ"ד) ללא הצמדותיה ביחס לכלל שטחי היחידות בבית המשותף (לרבות ממ"דים) ללא הצמדות. היחס הינו אחוז בבנייה לפי נספח ג'.

16.2.2 השטחים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות מסוימות בבית המשותף יהיו בהתאם למפורט בהסכם זה ונספחיו.

16.2.3 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שטחי הגגות, הצמודים ליחידות מסוימות ולמעט השטחים המיועדים למערכות המשמשות את כל הבית המשותף (לרבות דודי שמש) ודרכי הגישה אליהם, יוצמדו ליחידות המסוימות לפי הסימון בתכניות כאמור לעיל.

16.2.4 השותפים האחרים מתחייבים לכבד את זכויות ההצמדה כאמור לעיל ובעלי זכויות ההצמדה מתחייבים לנהוג בשטחים ובזכויות שהוצמדו ליחידותיהם מבלי לגרום למטרד לשותפים האחרים.

בסעיף 16.3 נקבע כי עורך הדין של הפרויקט, שהוא גם "במקרה" יזם התכנית דנא, מחויב לרשום תקנון <u>שישקף את הסכמות השותפים עפ"י הסכם השיתוף</u>:

16.3 עו"ד של הפרויקט יערכו את כל המסמכים הדרושים לרישום הבית המשותף (לרבות תקנון הבית המשותף) ורישום היחידות כיחידות רישום נפרדות, באופן שישקף את הסכמות השותפים על פי הסכם זה. תשריטים לרישום בית משותף יתבנו על ידי אדריכל הפרויקט או כל אדריכל אחר שייבחר ע"י הוועד בתיאום עם עו"ד. הכנת המסמכים וביצוע הרישום כלולים בשכר הטרחה של עו"ד, ואולם ההוצאות הכרוכות ברישום, לרבות - עלות הכנת התשריטים, שכר טרחה למודדים, האגרות לרישום וכו', לא כלולות בשכר הטרחה והשותפים מתחייבים לשלמם לעו"ד של הפרויקט מיד עם דרישתם הראשונה.

והנה חרף כל האמור, עו"ד ברזילי ניצל את תפקידו ואת אמון שותפיו, והגיש תקנון בית משותף הכולל "תוספת" חדשה בדמות אותה אמירה על היעדר צורך בהסכמה לצורך קידום תכנית או היתר בזכויות בשטחי ההצמדה. **זהו כמובן ניצול בוטה של תפקידו של עו"ד ברזילי, הטעיה של בעלי הדירות, ומחטף חמור שכל תכליתו הינה להטיב עם עו"ד ברזילי ולאפשר לו לקדם את התכנית דנא תוך פגיעה חמורה בשותפיו לבניין.**

על כן, ספק רב אם סעיף 8 לתקנון הבית המשותף הינו בכלל סעיף תקף ומחייב.

32. **<u>חמישית</u>, מדובר לכל הפחות במחלוקת קניינית אשר הוועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בה-**

בין אם המחלוקת נסובה סביב עצם תוקפו של סעיף התקנון בדבר היעדר הצורך בהסכמה; ובין אם המחלוקת מתמקדת בשאלת יכולתם של יזמי התכנית לחתום בשם יתר בעלי הדירות – ברי כי מדובר **במחלוקת קניינית מובהקת** מן הסוג שהוועדה המקומית אינה מוסמכת ואינה מסוגלת להכריע בה.

בעניין זה, נשוב ונפנה לקביעות הנוכחות בעניין "אגס פיתוח" לעיל (פס' 48):

> "**סבורני כי השאלה הפרשנית "הצרה" הקשורה לתקנון שמחייבת הכרעה – והיא: הסמכות של העותרות לחתום בשם שאר בעלי הדירות – הינה שאלה שמן הראוי שתקבל מענה על ידי הגורם המוסמך, שאינו המשיבה 1. ויובהר. המשיבה 1 הינה בעלת סמכויות לפרש את תקנון הבית המשותף בהיבטים מסוימים, וכמובן שבהיבטים התכנוניים**. קיימים פסקי דין רבים שעוסקים בסמכותה של המשיבה 1 לפרש תקנונים של בתים משותפים לצורך הכרעות תכנוניות.
>
> 49. עם זאת, **אני סבורה כי השאלה הממוקדת, לגבי האפשרות שהתקנון מאפשר לעותרות לחתום על התכנית בשם שאר בעלי הדירה, אינה שאלה שמן הראוי שהיועץ המשפטי של המשיבה 1 יכריע בה**. עמדתו לגבי ההבדל בין הגשת "תכנית" לבין הגשת "בקשה לקבלת היתר" בוודאי שנמצאת בתחום סמכותו (והעמדה עצמה נחזית להיות עמדה שאין להתערב בה מבחינה מקצועית תכנונית), אלא שהשאלה אינה רק מה ההבדל בין הגשת תכנית לבין הגשת בקשה להיתר בניה (שהיא שאלה תכנונית בעיקרה); אלא האם התקנון העניק לעותרות את האפשרות לחתום בשם אחרים על מסמכים מסוימים ולא על אחרים (וזו שאלה קניינית בעיקרה ונוגעות ליחסים בין דיירים בבתים משותפים)."

ובהמשך בפס' 51 (תוך התייחסות לסוגיות לעיל בעניין תחולת תקנות בעל דירה):

> "**לכן, למעשה, ככל שעסקינן בעתירה המופנית כלפי המשיבה 1 – יש להפריד בין כמה שאלות. השאלה הראשונה היא האם נדרשת הסכמת בעלי הדירות כפי שמורות הוראות התקנות לגבי התכנית – ולגבי שאלה זו עמדתי כעמדת המשיבה 1, כלומר, שהתשובה חיובית. השאלה השנייה היא אם חייבים לצרף טופס כפי שמוגדר בתקנות לצורך הבעת ההסכמה – וגם כאן עמדתי כעמדת המשיבה 1, והתשובה שוב בחיוב. השאלה השלישית היא האם העותרות יכולות לחתום בשם שאר בעלי הדירות על הטופס – ולגבי שאלה זו, המשיבה 1, ובצדק, לא קבעה עמדה מחייבת, שכן לעניות דעתי <u>אין זאת בסמכותה</u>.**"

ור' עוד מפסיקות בית המשפט העליון, אשר שב וקבע כי כאשר מוסדות תכנון נתקלים בקושי קנייני, שומה עליהם, למצער בנסיבות מסוימות, להשהות את ההליך עד להשלמת הבירור הקנייני בערכאות הרלוונטיות.

כך בבג"ץ 1578/90 **הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א** (נבו 24.10.1990) (בפס' 1):

> "**הועדות לתכנון ולבניה להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקנין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית. הטעם לדבר: ביכולות הועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש.**"

עע"מ 795/19 **קנרוב טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א** (נבו 15.7.2020) (בפס' 2):

> "המורכבות טומנת בחובה הגיון רב. **מצד אחד, אל למוסדות התכנון להסיג גבול ולדון בשאלות לא להם; אך מצד שני אל להם להתעלם מהמציאות. אם לכאורה יש קושי קנייני, רשאים הם – ולעיתים נכון יהא – לעכב את ההליך כדי לתת לגורם המוסמך להחליט בדבר.**"

ונפנה גם להחלטות הידועות בעע"מ 2832/09 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ** (נבו, 9.1.2011); והדיון הנוסף שנעשה באותו עניין - דנ"מ 668/11 **בני אליעזר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** (נבו, 24.07.2011).

33. **<u>שישית</u> – ממילא מסתמנת כוונה לבצע שינויים גם בשטחים המשותפים שאינם מוצמדים לדירות מגישי התכנית** –

כל הדיון עד כה נעשה מתוך נקודת הנחה כי התכנית המוצעת מתייחסת אך ורק לשטחי דירות מגישי התכנית ולהצמדות שנעשות לדירות אלה.

אלא שספק רב מאוד שמדובר בהנחה נכונה, שהרי הקמת דירות חדשות מחייבת מן הסתם חיבור לפירי המעליות, לגרעיני המדרגות ולשטחים ולמערכות משותפות נוספות. בנוסף, סביר להניח שיהיה צורך לבצע חיזוקים בבניין כולו, לרבות בשטחים משותפים ואולי אף בשטחי דירות אחרות.

במצב דברים זה, וודאי ובוודאי שמתחייבת הסכמתם לא רק של 60% מבעלי הדירות, אלא אולי בשיעור גבוה יותר (כך שכל מי שדירתו או הצמדה שלה מושפעת – נדרשת הסכמתו הפוזיטיבית).

ר' בעניין זה הדברים ב ע"א 3095/20 **אמיר הלפרין נ' אורה כהנא** (נבו 15.12.2021)

> **"10. נחזור ונדגיש שהדברים אמורים בנוגע לבנייה שתוגבל אך לשטח הגג שמוצמד לדירתם של המערערים, שטח שאינו כולל את פיר המעלית. כמו כן, בהתאם להצהרותיו של בא-כוחם של המערערים במסגרת הדיון שנערך בפנינו, מודגש כי ככל שיידרשו חיזוקים של הבניין או כל תוספת בנייה אחרת, שאינה על שטח הגג המוצמד לדירתם של המערערים, תידרש לכך הסכמתם של בעלי הדירות האחרים בבניין, בהתאם לעקרונות היסוד הקבועים בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969".**

34. **<u>ולסיכום פרק זה</u>-** מובן לחלוטין כי אין בהוראות תקנון הבית המשותף בכדי לסייע למגישי התכנית, אשר אינם אוחזים בהסכמות הדרושות עפ"י דין, ועל כן לא היו רשאים להגיש את התכנית מושא ההתנגדות.

ג.3. <u>ספק אם לוועדה המקומית הסמכות להפקיד את התכנית דנא</u>

35. עפ"י סע' 1.4 לתקנון התכנית, סמכותה של הוועדה המקומית להפקיד את התכנית נובעת משורת סעיפים מחוק התכנון הבניה.

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	הגדת התכנון הסמכות להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א(א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(8)

36. סעיף 62א(א)(4א) עוסק בגובה בניה ומספר קומות; סעיף 62א(א)(5) עוסק בשינוי הוראות בינוי ועיצוב; וסעיף 62א(א)(8) עוסק בהגדלת מספר יחידות דיור.

Silam | Chertok | Shoafi
Law Office
Yossi Silam Adv
Michael Chertok Adv
Tamir Shoafi Adv
Tel: 04-8882030 | Fax: 04-8882031
Moshe Goshen Av 6, Kiryat Motzkin
Email: office@scs-law.org

סילם • צ'רטוק • שואפי
LAW OFFICE משרד עורכי דין

סילם | צ'רטוק | שואפי
משרד עורכי דין
עורך דין יוסי סילם
עורך דין מיכאל צ'רטוק
עורך דין תמיר שואפי
טלפון: 04-8882030 | פקס: 04-8882031
שדרות משה גושן 6, קרית מוצקין
דוא"ל: office@scs-law.org

37. נותרנו עם סעיף 62א(א)(14), העוסק בהגדלת שטח הבניה למגורים:

(תיקון מס' 101) תשע"ד-2014 (תיקון מס' 135) תשפ"ב-2021

(14) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, הוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה; בתכנית לפי פסקה זו ייקבע כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה;

38. כעולה מניסוחו של הסעיף, תוספת שטחי המגורים אינה נעשית בחלל ריק ובאופן עצמאי, אלא שהיא נעשית בכפוף לשני תנאים:

38.1. הוספת שטחי מסחר בשיעור של יעלה על 50% משטח הבניה הקיים

38.2. קביעת הוראות לפי התוספת השישית לחוק – קרי סימון יחידות לדיור בהישג יד (דב"י).

39. מדובר באלמנטים שלא בא זכרם בתכנית דנן, **שאינה כוללת שטחי מסחר ואינה כוללת יחידות דב"י**.

40. מובן אפוא, כי מדובר בסעיף שפשוט איננו רלוונטי לתכנית דנא; וברי כי הוועדה המקומית לא היתה רשאית להסתמך עליו לשם הפקדת תכנית זו הכוללת בין היתר תוספת שטחי בניה למגורים.

ג.4. התכנית מגלמת פגיעה חמורה במתנגדים

41. דומה כי כמעט ואין צורך להכביר במילים באשר לפגיעה הצפויה במתנגדים ככל שחלילה התכנית דנא תאושר והזכויות מכוחה ימומשו.

42. מדובר בבית מגורים קיים ומאוכלס, אשר יהפוך בבת אחת ולמשך תקופת בניה ארוכה - **לאתר בניה,** על כל המשתמע מכך.

43. **פיגומים; פועלים; כלים הנדסיים כבדים; רעש מתמשך; לכלוך וזוהמה; רעידות; חסימת מעברים; ניתוקי מים; ניתוקי חשמל; ניתוקי תקשורת; חומרי בניין פזורים בכל עבר; חשש מנפילות של שברי מבנה; סכנות בטיחותיות (בעיקר לילדים ולמבוגרים)** ועוד כהנא וכהנא מפגעים קשים אשר מאפיינים אתרי בניה פעילים, ואשר יהיו מנת חלקם ארוכת הטווח של המתנגדים, ויפגעו קשות באיכות חייהם.

44. ויודגש; אין מדובר בעבודות שיפוץ ממוקדות בדירה זו או אחרת (כפי שאומנם נעשות מעת לעת גם בבניין המתנגדים). עבודות שיפוץ פנימיות כאמור, או אפילו הרחבות של דירות קיימות, בהחלט עשויות להשפיע על השכנים ולהסב להם אי נוחות – ואולם קנה המידה הוא קטן בהרבה, ולרוב מצוי בתחום הסביר.

המקרה דנא אחר, וקנה המידה הוא שונה בתכלית. מדובר לא רק בשיפוץ או הרחבה של דירות היזמים, אלא בתוספת קומה שלמה, ובהקמתן של שתי יחידות דיור חדשות לגמרי (על כל הכרוך בכך בהיבטי תשתיות ובניה וכו') וכל זה אמור להיעשות פשוטו כמשמעו **מעל הראש של המתנגדים**, על גג המבנה, עם **מנופים וכלים הנדסיים כבדים נוספים** שיחנו למטה ומדי יום יערימו ציוד וחומרים לגג לטובת הבניה העצימה.

45. ובל נשכח כי בהינתן שמדובר בדירות חדשות, אזי מטבע הדברים **יהיה צורך לחבר את אותן דירות למערכת האינסטלציה הקיימת של הבניין, למערכת החשמל הקיימת, למעליות המשותפות, לגרעיני המדרגות וליתר המערכות, התשתיות והשטחים המשותפים בבניין**. האמור כמובן ישפיע קשות על המתנגדים, שהרי חיבורים כאמור ישביתו בהכרח את אותן מערכות, ישפיעו על תפקודן, יסכנו את פעילותן לאורך זמן, וייתכן שאף יעמיסו עליהן מעבר ליכולתן.

46. השפעה ישירה נוספת על המתנגדים תתבטא **בצורך להעתיק את כלל המתקנים הקיימים כיום על הגג**, אל קומת הגג החדשה, ומן הסתם העתקה כאמור תהא כרוכה **בעבודות מורכבות, פגיעה בתפקודם השוטף של אותם מתקנים, וסביר להניח כי גם נזקים בפועל לטווח הקצר והארוך**. לא יהיה זה מפתיע אם מגישי התכנית עוד יצפו שהמתנגדים בעצמם ישאו בעלויות העתקה זו, שהרי דומה שלציניות ולניצול אין באמת גבול.

47. לכך יש להוסיף כי שתי דירות חדשות, ובהן שתי משפחות חדשות, **תגרומנה בהכרח להכבדה על תשתיות הבניין אשר כלל לא ברור שהולמת את מצבן**. יותר אשפה, ביוב, יותר צפיפות במעלית, יותר חניות, יותר מכל - הכל על חשבון הדיירים הקיימים, הם המתנגדים.

48. זאת ועוד; **כלל לא ברור האם קונסטרוקציית המבנה הקיים תדע לשאת את תוספת הבניה המאסיבית על הגג**. בהינתן שמדובר בבניין אשר תוכנן מלכתחילה לשאת אך ורק את היקף הבניה הקיימת בו כיום, ובהינתן שלאחר בניית הבניין נוסף לו קירוי רחב ידיים במשקל של כ-5-6 טונות - סביר מאוד להניח שיהיה צורך לחזק את יסודות המבנה ואת השלד, ייתכן שאף באופן מאסיבי ביותר, שאז עבודות הבניה יהיו חייבות להיעשות בכלל השטחים המשותפים במבנה, ואולי אפילו בדירות המגורים עצמן.

49. בהקשר זה ייאמר כי ידוע למתנגדים על עבודות נרחבות ובלתי חוקית שנעשות בחלק מן הדירות בבניין, לרבות בקומות המחסנים (שם ייתכן שאף נעשו שינויים בקירות התומכים). ישנו חשש כבד כי עבודות אלה פגעו ביציבות המבנה, ועל כן תוספת בניה מאסיבית שכזאת תהווה סיכון אמיתי לכל דרי הבניין.

ר' מחוות דעת מהנדס העיר בעניין זה -

עבירות בניה:
2013/3150.00 - אי גידור אתר הבניה.
2013/5279.00 - עבירה נפתח תיק עבירה.
2019/7325.00 - בניה ללא היתר.

50. היבט נוסף אשר צפוי להשפיע על המתנגדים, הינו בכל הנוגע לשטחי החניה. **חרף העובדה שהתכנית מציעה תוספת שטח ויח"ד, היא אינה כוללת תוספת חניות**, והמשמעות היא כלי רכב נוספים אשר יוותרו ללא מענה, יעמיסו על המבנה וסביבתו, ויכבידו אף יותר את מצוקת החניה הקיימת ממילא ברחוב.

51. **לסיום פרק זה צריך לומר -** אכן, תוספת בניה ויחידות דיור על מבנים קיימים אינה בהכרח עניין חריג. אלא מאי? תוספת שכזאת מתאשרת בדרך כלל עת עסקינן במבנים ותיקים הטעונים חיזוק, וכאשר כלל בעלי הדירות נהנים באופן זה או אחר מפירותיה של הבניה הנוספת. המקרה דנא כמובן שונה, שכן מדובר בבניין חדיש שאינו מצריך חיזוק, ובאינטרס צר של מגישי התכנית בלבד.

כלום ייתכן כי כלל דיירי הבניין יאלצו לספוג פגיעה קשה באיכות חייהם, עד כדי יכולת מוגבלת לגור בדירה בתקופת הבניה, וזאת רק בשל שאיפותיהם העסקיות של בעלי דירות הגג**?!**

52. פשיטא, כי רצונם של מגישי התכנית להתעשר אינו מהווה בשום פנים ואופן הצדקה מספקת לכפות על המתנגדים (הם שותפיהם לבניין), כנגד רצונם, פגיעה כה קשה באיכות חייהם ובשווי דירותיהם.

53. זהו לפיכך טעם נוסף לדחיית התכנית.

<u>ג.5. התכנית מתאפיינת בהיעדר התאמה לסביבתה</u>

54. שכונת רמת בית הכרם הינה שכונה חדשה יחסית, פרברית באופייה, אשר תוכננה בקפידה ועפ"י אמות מידה מודרניות.

55. התכנית המפורטת (2005ב) קבעה הוראות בינוי נוקשות, במה שנראה כשאיפה מובהקת לייצר קו נוף אחיד וקוהרנטי, לפי טיפוסי הבינוי והייעודים השונים.

56. בכל הנוגע לייעוד "מגורים 2 מיוחד", קבעה תכנית 2005ב מגבלות ברורות לעניין מספר הקומות, גובה הבניה וצפיפות הבניה, תוך הפניה מחייבת לנספחי הבינוי המאוד מפורטים שצורפו לה:

(ה) מספר יחידות דיור במגרש יהיה בהתאם לנספח מס' 2 בחוברת מס' 2.

ה. <u>מספר הקומות</u>:

מספר הקומות המירבי בבניני המגורים יהא 5 קומות, בכפוף להגדרות ולהוראות תכנית המתאר לענין מרתפים.

ו. <u>גובה הבניה</u>:

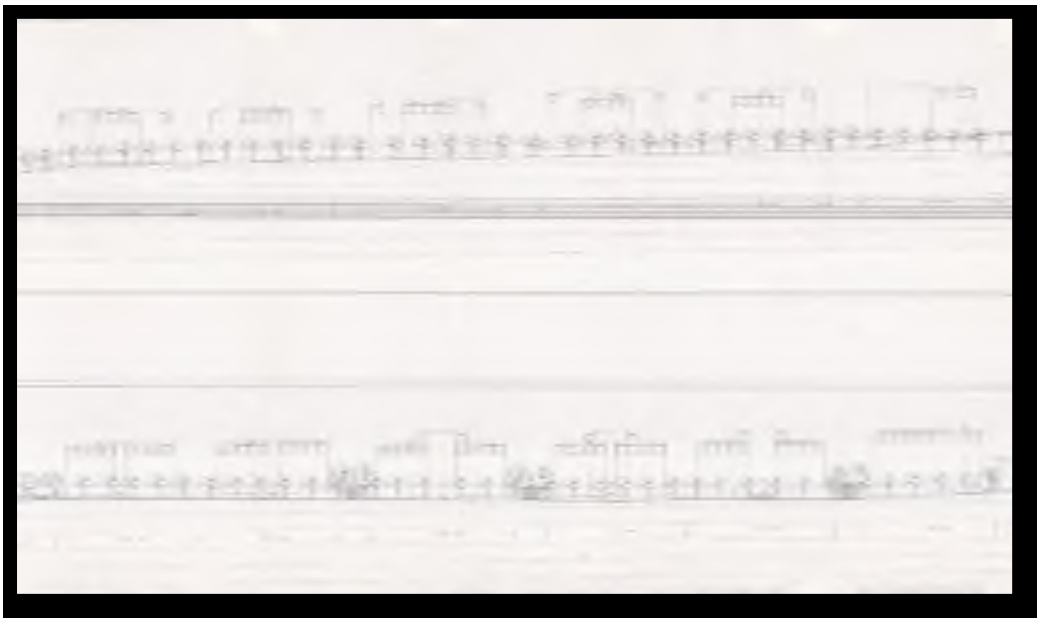
הגובה המירבי לבנין יהא 16מ' מפני רצפת קומת הכניסה ועד פני התקרה העליונה בבנין, ובהתאם לנספחים מס' 3-6 ונספחים מס' 7-10 וכן נספח מס' 11 גליון מס' 10.

Silam | Chertok | Shoafi
Law Office
Yossi Silam Adv
Michael Chertok Adv
Tamir Shoafi Adv
Tel: 04-8882030 | Fax: 04-8882031
Moshe Goshen As 6, Kiryat Motzkin
Email: office@scs-law.org

סילם • צ'רטוק • שואפי
LAW OFFICE משרד עורכי דין

סילם | צ'רטוק | שואפי
משרד עורכי דין
עורך דין יוסי סילם
עורך דין מיכאל צ'רטוק
עורך דין תמיר שואפי
טלפון: 04-8882030 | פקס: 04-8882031
שדרות משה גושן 6, קרית מוצקין
דוא"ל: office@scs-law.org

57. יצוין כי החלק הרלוונטי של נספח הבינוי לא אותר ע"י הח"מ, ואולם ראה חלק אחר (המתייחס להמשכו של רח' קול) אשר אותר באתר הוועדה המקומית, ואשר מדגים נכוחה את ההקפדה על מקצב הבניה האחיד:



58. אף תכנית 2005ה המאוחרת יותר (אשר שינתה מעט הוראות בינוי וייעודים), הקפידה לשמר את מקצבי הבניה האחידים (לפי טיפוסי הבניה השונים):

59. והנה גם בפועל, נבנתה השכונה ממש בהתאם להוראות התכנית הדווקניות, תוך הקפדה על טיפוסי הבניה המדויקים, על הקוהרנטיות העיצובית, ועל קו הרקיע האחיד:

60. מובן, כי אישור התכנית דנא והתרת תוספת קומה ויח"ד, יהפוך את הבניין לחריג בולט בלב בשכונה, יחטא באופן מובהק לאופייה של השכונה, ויהווה תכנון חריג שפוגם במקצב התכנוני ובקו האחיד המאפיין את שכונה.

61. לכל האמור יש להוסיף, כי מרגע שתאושר התכנית דנא, סביר להניח בסבירות גבוהה כי מיד תוגשנה תכניות נקודתיות מקבילות לגבי כל אחד מן הבניינים בסביבה – באפקט הדומינו, שהרי אין כל הצדקה לאשר תוספת זכויות לפלוני ומבלי לאשרה לאלמוני, בהינתן אותן הנסיבות בדיוק.

ובעצם – **אם מאשרים שתי יחידות נוספות, מדוע לא לאשר כבר ארבע יחידות או שש?**

62. ודוק; ייתכן כי בשכונות וותיקות יותר בהן הבינוי ממילא בלתי אחיד לרוב, ויש גם שיקולי חיזוק הנכנסים לתמונה – ישנה הצדקה מסוימת לאפשר גם תכנון נקודתי. אלא שבשכונה פרברית וחדשה דוגמת שכונת רמת בית הכרם, המתאפיינת בבניה אחידה וחדישה, אין שום הגיון בלאשר תכניות נקודתיות שונות ומשונות שתהפוכנה כל מבנה ליחיד במינו, עם מאפיינים פרטניים ויחודיים, היקף בינוי שונה וצפיפות אחרת.

63. וכך, כל התכנון השכונתי ישתנה לבלי היכר, ובהיעדר כל ראיה מרחבית, תוך ציפוף משמעותי ושינוי פני השכונה באופן מוחלט. כל החשיבה התכנונית אשר על בסיסו תוכננה השכונה, תיהפך לחסרת חשיבות, שהרי כל בניין יתחיל לתכנן את עצמו באופן פרטני, לפי ראיה נקודתית וממוקדת, ובהתאם לאינטרס הכלכלי של מגישי התכניות.

64. "מדרון חלקלק" מעין זה, או לחלופין תכנון אקראי וספורדי שיתפשט בשכונה – הינם בדיוק הסיבה בעטייה עקרון תכנוני ידוע ומושרש הינו הימנעות ככל הניתן מתכנון נקודתי/מגרשי, והעדפת תכנון בקנה מידה גדול יותר (לפי מתחמים או שכונות) המאפשר מבט כולל יותר על המרחב, התחשבות בשיקולים עירוניים או שכונתיים, ובחינת צרכים פרוגרמטיים בקנה מידה מהימן.

ג.5. <u>יש להימנע מקידום תכנון נקודתי, "טלאי על טלאי"</u>

65. התכנית מושא ההתנגדות מקודמת כתכנית נקודתית, אשר צפויה לחול על מגרש בודד, על חלקה בודדת, וכל תכליתה הוא להוסיף שתי דירות אשר תעשיר את כיסיהם של מגישי התכנית.

66. בכל הכבוד, אין שום הצדקה לקדם ולאשר תכנון נקודתי מעין זה, אשר אין בו כל אלמנט של הסתכלות תכנונית רחבה, ואשר איננו מבוסס על כל הצדקה עניינית.

67. **עקרון תכנוני יסודי, ומושרש, הינו כי יש להעדיף תכנון מתארי וכולל, על פני התכנון הנקודתי**.

68. ר' בעניין זה הדברים בעע"מ 8909/13 **ישעיהו הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז** (נבו 4.3.2015):

> "54. מכאן אל העיקר. **דעת לנבון נקל, כי יש טעם רב בהעדפת תכנון כולל למִתווה פיתוחו של מושב, על פני מלאכה של טלאי על טלאי, פרי אישורן של תכניות נקודתיות הממוקדות בקידום עניינו של היחיד".**

עוד ר', הדברים הנכוחים בעע"מ 2528/02 **ועדת ערר מחוזית - מחוז המרכז נ' פז חברת נפט בע"מ** (נבו 18.6.2008) (עמ' 41):

> "בנסיבות המורכבות של הליכי התכנון בישראל **ובהתחשב בצורך לקיים הליך תכנון הרמוני, המבטא תפיסה תכנונית כוללת מעבר לתכנון נקודתי המתמקד בראייה צרה וקונקרטית, מתחייבת ראיית על כוללת בכל הנוגע להיקף הבנייה ולשיעור אחוזי הבנייה";**

עוד ר' בעת"מ (מינהליים מרכז) 55996-12-14 **יוסף יצחקי נ' הוועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז** (נבו 27.3.2016), כל התכנון הכולל כאינטרס מערכתי, לעומת התכנון הנקודתי כאינטרס יזמי גרידא:

> **"בעוד שהתכנון הכוללני אמור להגן על אינטרסים מערכתיים של כלל הציבור במרחב התכנוני הרחב, הרי שהתכנון הפרטני נותן מענה לשאיפותיו של בעל זכויות מסוים, המבקש למצות את זכויותיו ואת קניינו באמצעות הליכים תכנוניים קצרים, מהירים ויעילים. על רקע מתח מובנה זה, רבים הפיתויים לקצר בהליכי התכנון ולדלג על שלב התכנון הכוללני. אולם, ויתור על הליכי תכנון כוללניים הוא שטר ששוברו בצדו"**

וכן בעת"מ (מינהליים מרכז) 46890-11-12 **שלמה פסט נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז** (נבו 29.7.2015) (פס' 37), שם הודגש הצורך בנסיבות מיוחדות לשם אישור של תכנית נקודתית:

> "כאמור כבר, לי ברור, כי **הגשת תכנית נקודתית כמו כאן, סותרת את הלוגיקה ואת המטרה של ההוראה התכנונית העקרונית, לפיה יש מקום לעשות תכנון כולל** של אזור התעשייה. **ברור שתכניות נקודתיות יוצרות עובדות בשטח, ככל שהן מאושרות, עובדה שגם אם היא אינה מונעת את התכנון הכולל, יש בה כדי לכבול את ידי המתכננים באותן העובדות המוגמרות שנותרו בשטח בעקבות התכנית הנקודתית. <u>ההלכה הפסוקה קובעת, כי לשם אישור תכנית נקודתית יש להצביע על נסיבות מיוחדות וחריגות שיצדיקו את אישורה"</u>**

ועוד ר' ברוח דומה, הדברים בעת"מ (מינהליים מרכז) 27320-03-13 **פרדס מוצרי הדר בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה** (נבו 23.4.2014) (בפס' 34)

> **"כאמור לעיל, התכנון הכולל מביא בחשבון את כל האינטרסים הקיימים ובוחן את כל ההשלכות, לא רק ברמת המתחם הבודד אלא ביחס למרחב התכנון כולו ולא בכדי <u>ניתנת עדיפות ברורה לתכנון כולל על פני תכנון נקודתי</u>** (ראה ההפניה לפסיקה המובאת בסיף 36 לכתב התגובה של המשיבות 1-3). במקרה שבפניי קיים תכנון כולל מזה עשור, כאשר התכנון הכולל חל על חטיבת קרקע גדולה הכוללת את כל אזור המרכז ובכלל זה גם את מקרקעי העותרת. **אומנם קיימים מצבים בהם התכנון הכולל ייסוג בפני התכנון הנקודתי ויאפשר את התקיימותו, אולם נדרשות לשם כך נסיבות מיוחדות וחריגות שיש בכוחן להצדיק חריגה שכזו"**

69. בחזרה לענייננו, אין כל הצדקה לאשר תכנון נקודתי אשר חל אך ורק על בניין אחד בלבה של השכונה. העובדה שמדובר בשכונה חדשה יחסית, והעבודה שאין לחלקה דנא מאפיין ייחודי כלשהו המצדיק יחס מיוחד או שונה – מבליטות שבעתיים את המסקנה כי אין מקום לאשר את התכנית דנא.

70. וצריך לומר – לו היו מוסדות התכנון סבורים כי מן הראוי להגדיל את מניין הזכויות בשכונה ו/או לצוף את השכונה ו/או להגביה את הבינוי בשכונה – הם בהחלט היו יכולים לעשות זאת במסגרת תכנון מתארי בקנה מידה רחב יותר.

אלא שהדבר לא נעשה, ולא קיים כל צפי לשינוי כאמור, ועל כן התכנון הנקודתי המתוכנן עתה הינו מנותק מהקשר, בלתי נדרש, וכזה שאין כל הצדקה לאשרו.

<u>ג.6. התכנית המופקדת סותרת את תכנית מתאר 2000, המהווה מסמך מדיניות מחייב</u>

71. עפ"י תשריטה של תכנית מתאר 2000 (המהווה מדיניות תכנונית מחייבת), שכונת רמת בית הכרם מהווה *"אזור עירוני לא לציפוף"*:

72. המשמעות היא ברורה – מדובר בשכונה חדשה וצפופה דיה, ועל כן עורכי התכנית מצאו לנכון לקבוע כי אין להמשיך ולצופף אזור זה, קרי: **אין לאשר תכניות המוסיפות יחידות דיור נוספות.**

73. כידוע, תכנית מתאר 2000, הינה תכנית כלל עירונית אשר קודמה בשעתו ע"י הוועדה המקומית, ואף אושרה להפקדה במחוז בשנת 2008 – ומסיבות שאינן בהכרח תכנוניות, חדלה מלהיות מקודמת.

74. חרף האמור, מאז ועד היום מוסדות התכנון במרחב מתייחסים בפועל להוראותיה של תכנית 2000 **כאל מדיניות תכנונית לכל דבר ועניין, בעלת משקל רב.**

75. יפים לעניין זה הדברים בעת"מ (מינהליים י-ם) 51297-06-11 **הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים** (נבו 30.10.2011) (בעמ' 5):

> "בשנים שחלפו מאז ההחלטה משנת 1996, אושרה להפקדה (אם כי טרם הופקדה) תכנית המתאר ירושלים 2000. **תכנית זו הינה תכנית עירונית כוללת, אשר הושקעו בה משאבים רבים ושנות עבודה רבות. מאז נתקבלה ההחלטה בדבר הפקדתה, מתייחסת אליה משיבה 1 כאל מסמך מדיניות המשקף את מדיניותה התכנונית, ובדין היא עושה כן"**

ר' בנוסף בעת"מ (מינהליים י-ם) 52204-12-17 **עמותת "בצדק" נ' וועדה מחוזית לתכנון ולבניה ירושלים** (נבו 30.9.2018) (בפס' 3)

> **"למען שלמות התמונה, אציין כי תכנית מתאר 2000 - אשר תכנית האב נשוא העתירה שלפניי גובשה על-בסיס עקרונותיה - היא תוצר של השקעה רבת שנים. תכנית מתאר 2000 נדונה לפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ובשלב מסוים אף אושרה להפקדה, אולם לא קודמה למתן תוקף מסיבות שונות שלא כאן המקום להרחיב עליהן את הדיבור** (ראו: עת"מ (י-ם) 36572-04-13 במקום הנ"ל, פס' 6-2). **<u>הלכה למעשה, תכנית מתאר 2000 משמשת החל ממאי 2009 כמסמך שתכליתו להתוות באופן כולל את מדיניות התכנון העירונית של ירושלים בכל אזוריה, בשאיפה להבטיח כי ההחלטות התכנוניות בעיר יתקבלו על-בסיס הקשר תכנוני כולל".</u>**

ור' גם עת"מ (מינהליים י-ם) 36572-04-13 **במקום מתכננים למען זכויות תכנון נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים** (נבו 29.9.2013)

76. הנה כי כן, **מובן כי המדיניות התכנונית התקפה במרחב ירושלים הינה זו הקבועה בתכנית מתאר 2000, ומובן כי לפי התכנית האמורה אין לצופף את השכונה ואין לאשר את התכנית המופקדת.**

77. ודוק; אומנם הוועדה מקומית רשאית לסטות ממסמך מדיניות, אך זאת רק בהינתן נימוקים עניינים.

ר' לעניין זה הדברים בעע"מ 4573/12 עו"ד **שמואל פיינגולד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים** (נבו 22.12.2013) (פס' 5):

> **"אכן, מקובל בפסיקת בית המשפט הכלל לפיו אין לרשות לסטות, בהעדר נסיבות מיוחדות, מהנחיותיה הפנימיות: "ההנחה היא שהרשות תפעל לפי ההנחיות, והנחה זאת יוצרת ציפייה מוצדקת שכך תפעל הרשות"** (יצחק זמיר, הסמכות המנהלית, כרך ב 787 (1996); ראו עע"ם 9156/05 משה גרידינגר נ' מריוס ושרון ראפ (10.6.2008), פסקה 10 (להלן: עניין גרידינגר); בג"ץ 10907/04 ישראל סולודוך ואח' נ' עיריית רחובות (1.8.2010), פסקה 25; ע"א 7726/10 מדינת ישראל נ' איתמר מחלב - רו"ח ועו"ד (16.10.2012), בפסק דינו של השופט ע' פוגלמן)".

Silam | Chertok | Shoafi
Law Office
Yossi Silam Adv
Michael Chertok Adv
Tamir Shoafi Adv
Tel: 04-8882030 | Fax: 04-8882031
Moshe Goshen Av 6, Kiryat Motzkin
Email: office@scs-law.org

סילם • צ'רטוק • שואפי
LAW OFFICE משרד עורכי דין

סילם | צ'רטוק | שואפי
משרד עורכי דין
עורך דין יוסי סילם
עורך דין מיכאל צ'רטוק
עורך דין תמיר שואפי
טלפון: 04-8882030 | פקס: 04-8882031
שדרות משה גושן 6, קרית מוצקין
דוא"ל: office@scs-law.org

ובהמשך אותו הסעיף:

> ..."**מורכבות המלאכה דורשת מהרשות שיקול דעת בהכרעת מקרה ספציפי לגופו**. בשל כך, אין לה להסתמך באורח עיוור על ההנחיות הפנימיות שנקבעו בכל מקרה ומקרה. קיומן של הנחיות פנימיות אינו כובל את הרשות, ונקודת המוצא, אשר נקבעה בהלכה הפסוקה מימים ימימה, היא כי **הרשות רשאית לסטות מהן <u>בהינתן טעם ענייני לכך</u>** (בג"ץ 143/64 אדטו נ' עמידר, פ"ד יח (3) 51, 57 (1964); בג"ץ 4382/98 גבאי נ' שר הבריאות, פ"ד נב(3) 418 (1998), פסקה 5; בג"ץ 7053/96 אמקור בע"מ נ' שר הפנים, פ"ד נג(1) 193, 213 (1999); בג"ץ 5277/96 חוד חברה לתעשיות מוצרי מתכת בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד נ(5) 854, 862 (1997) (להלן: פרשת חוד), פסקה 14; עניין גרידינגר, שם). **לאמור, <u>לא ניתן לחרוג מהנחיה בצורה שרירותית</u>**"

78. הוועדה הנכבדה כמובן ערה לכל האמור, והדבר בא לידי ביטוי בחוות דעתו של מהנדס הוועדה ביחס לתכנית, בה צוין כך:

> 1. למרות שהתבנית חורגת מהמדיניות שהינה לפי תבנית מתאר 2000 של אזורים לא לציפוף (שאינה מאפשרת להוסיף יחידות דיור) , האזור של רמת בית הכרם מאופיין בבנייה רוויה וקיימים בו שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור מספקים רבים כך שניתן לאשר את התבנית לתוספת יח"ד מיטרית בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש.

79. **באשר לנימוק בדבר בניה רוויה בשכונה** – מלבד העובדה שספק רב אם נכון לומר כי הבניה בשכונה הינה בנייה רוויה (אין מדובר בשכונת מגדלים, אלא במבנים בני 4-5 קומות לרוב), אין זה ברור איך הדבר מצדיק סטייה מתכנית 2000. בין אם השכונה רוויה או בין אם לאו, ברי כי עורכי תכנית 2000 הכירו היטב את התכנון החל בשכונה, ומצאו לנכון לקבוע כי אין לצופף עליו עוד.

80. **באשר לנימוק בדבר שטחי ציבור** – גם לעניין שטחי הציבור, ברי כי עורכי תכנית 2000 ידעו היטב מהו היקף השטחים הציבוריים בשכונה (שהרי התכנון השכונתי כבר היה בתוקפו) וחרף כך קבעו את שקבעו. ספק אם המצב השתנה בעניין זה באופן המצדיק סטייה מהוראות התכנית.

81. **באשר לפתרון החניה** - בפועל, **לא הוסדר כל פתרון חניה במגרש**, ובעניין זה כמפורט לעיל צפויה הכבדה ופגיעה במתנגדים, שהרי לדירות החדשות לא יסופקו פתרונות חניה.

82. הנה כי כן, דומה כי אין בענייננו הצדקה לסטות מהוראות תכנית 2000, וזהו עוד טעם לדחיית התכנית.

ד. <u>סיכומם של דברים</u>

83. נוכח כל האחת מן הטענות לעיל, בוודאי נוכח הצטברותן, יש לדחות את התכנית בכללותה.

84. הוועדה הנכבדה תבקש לזמן את המתנגדים ואת בא כוחם לדיון בהתנגדות.

85. לתמיכה בהתנגדות זו, מצורף תצהירים מאת ה"ה מאיר פרנסה ואורית סגל.

בכבוד רב,

יוסי סילם, עו"ד

<u>העתק</u>:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

Check Point Threat Extraction secured this document Get Original

תצהיר

אני החתום מטה, אלינה סגל, נושא תעודת זהות מס' 025090028, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. הנני הבעלים של דירה מס' 6, בבית המשותף הידוע כחלקה 226 בגוש 30338, רח' משה קול 19, ירושלים.

2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בעובדות הכלולות בכתב ההתנגדות המוגש מטעם קבוצת בעלי דירות בבניין, וזאת בנוגע לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1245828, אשר הופקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

1. כל העובדות המפורטות בסעיפי ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי המבוססת על מידע שנמסר לי ו/או שהגיע אליי מעצם היותי בעל בדירה בבניין ו/או ממסמכים בהם עיינתי; והטענות המשפטיות השזורות בהן נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי מיועציי המשפטיים.

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

4/12/24
תאריך

חתימה

אישור

הנני לאשר כי ביום אוריה סגל-כהן, הופיע לפניי ה"ה מיטל גביזון, שזיהיתיו על פי תעודת זהות מספר 025090028 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

4/12/24
תאריך

מיטל גביזון - ארזי
עוסכת דין
מ.ר. 38962
, עו"ד

Check Point Threat Extraction secured this document Get Original

תצהיר

אני החתום מטה, מאיר פרנסה, נושא תעודת זהות מס' 071630537, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. הנני הבעלים של דירה מס' 10, בבית המשותף הידוע כחלקה 226 בגוש 30338, רח' משה קול 19, ירושלים.

2. הנני עושה תצהירי זה לצורך תמיכה בעובדות הכלולות בכתב ההתנגדות המוגש מטעם קבוצת בעלי דירות בבניין, וזאת בנוגע לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1245828, אשר הופקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

1. כל העובדות המפורטות בסעיפי ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי המבוססת על מידע שנמסר לי ו/או שהגיע אליי מעצם היותי בעל בדירה בבניין ו/או ממסמכים בהם עיינתי; והטענות המשפטיות השזורות בהן נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי מיועציי המשפטיים.

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

4/12/24
תאריך

חתימה

אישור

הנני לאשר כי ביום 4/12/24, הופיע לפניי ה"ה מאיר פרנסה, שזיהיתיו על פי תעודת זהות מספר 071630537, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

4/12/24
תאריך

אורית סגל, עו"ד
מ.ר. 24546
, עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	רשימת המתנגדים	25
2	נסח טאבו	27
3	הסכם שיתוף	43
4	תקנון הבית המשותף	69

נספח 1

רשימת המתנגדים

עמ' 25

נספח 1

שם המתנגד	תעודת זהות	מס' דירה
חיים גבאי	28649580	5
לימור גבאי	25621384	
אורית סגל	25090028	6
יונתן אונטלוגי	504512046	7
יגאל וייס	50058973	9
נעמי וייס	55346530	
מאיר פרנסה	71630537	10
לאה פרנסה	52140845	
חנוך ברש	25322090	11
ליאוני ברש	31875362	
יונתן אונטלוגי	504512046	12
דוד שמואל חיים	29703659	13
לילי רובין	902965	14
שושנה לוי	57425951	15
משה נפתלי	46761763	16
אייבי לוין	42988089	17
אמיר כהן	28792067	19
לילך כהן	27777192	
מיכאל טאבי	310643986	20
קרן קסטל	36912814	22

נספח 2

נסח טאבו

עמי 27

תאריך 024
ב' כ...
שעה: 21:54

נסח מס' 239720

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

הנכס נוצר ע"י שטר:	**28377/2015**	**מיום:**	**19/11/2015**	**סוג שטר:**	**צו רישום בית משותף**

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		
עיריית ירושלים	1,814			27	מתוקן	28377/2015		
כתובת:	משה קול 19, ירושלים							

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				28377/2015/12

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
100.35	קרקע				10/226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
1א	תכלת	גינה		190.35
1ב	תכלת	חניה		12.70
1ג	תכלת	חניה		12.65
1ד	תכלת	חלל אטום		20.70
1ה	תכלת	מחסן		6.10

בעלויות

מכר ללא תמורה	ברזלי יפית	ת.ז	028734689	בשלמות	767/2024/1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
100.35	קרקע				10/226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
2א	חום	גינה		230.65
2ב	חום	חניה		25.50
2ג	חום	מחסן		6.10

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

בעלויות

	רישום בית משותף	זימרן ארי	ת.ז	50901222	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	זימרן בת שבע	ת.ז	10659589	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	36880/2018/1
	דרגה: ראשונה					

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	50.10	קרקע				5/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	3א	ירוק	גינה		28.65
	3ב	ירוק	חניה		12.75
	3ג	ירוק	חניה		12.75
	3ד	ירוק	מחסן		4.85
	3ה	ירוק	מחסן		5.95
	3ו	ירוק	מחסן		5.65

בעלויות

	רישום בית משותף	ברזלי גלעד	ת.ז	024098444	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 4

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	50.10	קרקע				5/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	4א	כתום	גינה		40.65
	4ב	כתום	חניה		12.30
	4ג	כתום	מחסן		5.65
	4ד	כתום	מחסן		5.95
	4ה	כתום	חלל אטום		20.80

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

בעלויות

	רישום בית משותף	זימרן ארי	ת.ז	50901222	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	זימרן בת שבע	ת.ז	10659589	1 / 2	28377/2015/1

תת חלקה 5

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	112.70	ראשונה				11/226

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מרפסת לא מקורה	3.55	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	5א	ורוד	חניה		30
	5ב	ורוד	חלל אטום		7.10
	5ג	ורוד	מחסן		4.80

בעלויות

	רישום בית משותף	בן עמי גבאי לימור	ת.ז	025621384	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	גבאי חיים דורון	ת.ז	028649580	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	473 / 10006	28377/2015/2
	דרגה: שניה					

הערות

	הערת אזהרה סעיף 126	ברזלי בעז	ת.ז	059643338		28377/2015/11
	הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה					

תת חלקה 6

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	112.70	ראשונה				11/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מרפסת לא מקורה	3.55	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	6א	סגול	חניה		25.50
	6ב	סגול	חלל אטום		28.05
	6ג	סגול	מחסן		5.40

בעלויות

	מכר	סגל כהן אורית אסטלה	ת.ז	025090028	בשלמות	8815/2019/1

תת חלקה 7

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	58.70	ראשונה				6/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	12א	כתום	חניה		12.35
	7א	אדום	גינה		53.75
	7ד	אדום	מחסן		6.20
	7ה	אדום	מחסן		3.80

בעלויות

	רישום בית משותף	אוטולנגי יונתן	ת.ז	013515127	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 8

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	58.70	ראשונה				6/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	8א	צהוב	גינה		73
	8ב	צהוב	חניה		12.15
	8ג	צהוב	מחסן		3.70

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	ד8	צהוב	מחסן		3.80
	ה8	צהוב	חלל אטום		16

בעלויות

	רישום בית משותף	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	14391/2020/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** כולל תת חלקות 8, 18				

תת חלקה 9

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	78.85	ראשונה				8/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	א9	תכלת	גינה		143.65
	ב9	תכלת	חניה		25.50
	ג9	תכלת	חלל אטום		16.10
	ד9	תכלת	מחסן		3.70

בעלויות

	מכר	וייס חדד זיו חיים	ת.ז	040350845	בשלמות	629/2016/2

משכנתאות

	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	629/2016/3
	דרגה: ראשונה					

הערות

	הערת אזהרה סעיף 126	וויס נעמי	ת.ז	055346530		24879/2022/1
		וויס יגאל-יוסף	ת.ז	050058973		
		הערות: בגין הסכם				

תת חלקה 10

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

78.85	ראשונה				8/226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
10א	חום	גינה		177.10
10ב	חום	חניה		25.50
10ג	חום	חלל אטום		13.65
10ד	חום	מחסן		6.45

בעלויות

מכר	פרנסה לאה	ת.ז	052140845	1 / 2	3783/2018/2
מכר	פרנסה מאיר	ת.ז	071630537	1 / 2	3783/2018/2

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
112.70	שניה				11/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	1.90	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
11א	ירוק	חניה		25.50
11ב	ירוק	חלל אטום		10
11ג	ירוק	ערוגה		2.45
11ד	ירוק	מחסן		6.75

בעלויות

מכר	ברש חנוך	ת.ז	025322090	1 / 2	39293/2022/1
מכר	ברש ליאוני	ת.ז	031875362	1 / 2	39293/2022/1

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
112.70	שניה				11/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מרפסת לא מקורה	1.90	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	12ב	כתום	ערוגה		2.45
	12ג	כתום	מחסן		5.85
	7ב	אדום	חניה		25.50
	7ג	אדום	חלל אטום		10

בעלויות

	רישום בית משותף	אוטולנגי יונתן	ת.ז	013515127	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 13

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	72.35	שניה				7/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	13א	ורוד	חניה		12.75
	13ב	ורוד	מחסן		6.25
	13ג	ורוד	מחסן		4.20

בעלויות

	מכר	חיים דוד שמואל	ת.ז	029703659	בשלמות	45347/2022/1

תת חלקה 14

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	72.35	שניה				7/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	14א	סגול	חניה		12.30
	14ב	סגול	מחסן		6.25
	14ג	סגול	מחסן		4.20

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

בעלויות

מכר	רובין לילי	ת.ז	000902965	בשלמות	14107/2016/1

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
92.15	שניה				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	3.35	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
15א	אדום	חניה		25.50
15ב	אדום	מחסן		5.85

בעלויות

רישום בית משותף	לוי שושנה	ת.ז	57425951	בשלמות	28377/2015/1

משכנתאות

תיקון משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	14135/2019/1
דרגה: ראשונה					

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14135/2019/2
דרגה: שניה					

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	1830/2020/1
דרגה: שניה					

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
92.15	שניה				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	3.35	

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
16א	צהוב	חניה		24.60
16ב	צהוב	חלל אטום		5.60
16ג	צהוב	מחסן		3.40

בעלויות

מכר	משה מזל	ת.ז	078814530	1 / 2	3307/2016/2
מכר	משה נפתלי	ת.ז	046761763	1 / 2	3307/2016/2

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה			החלק ברכוש המשותף
91.50	שלישית			9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	17.40	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
17א	תכלת	חניה		24.60
17ב	תכלת	מחסן		6.20

בעלויות

רישום בית משותף	לוין אייבי	ת.ז	042988089	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה			החלק ברכוש המשותף
91.50	שלישית			9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	17.40	

הצמדות

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
18א	חום	חניה		25.50
18ב	חום	מחסן		11.70

בעלויות

רישום בית משותף	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1 / 2	28377/2015/1
רישום בית משותף	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	14391/2020/1
דרגה: ראשונה	**הערות:** כולל תת חלקות 8, 18				

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
70.95	שלישית				7/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	1.80	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
19א	ירוק	חניה		12.55
19ב	ירוק	חלל אטום		5.60
19ג	ירוק	מחסן		3.40
19ד	ירוק	מחסן		4.20

בעלויות

מכר	כהן אמיר	ת.ז	028792067	1 / 2	26993/2018/1
מכר	כהן לילך שמחה	ת.ז	027777192	1 / 2	26993/2018/1

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
70.95	שלישית				7/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	1.80	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
20א	כתום	חניה		12.70
20ב	כתום	מחסן		5.85
20ג	כתום	מחסן		4.20

בעלויות

רישום בית משותף	טאבי מיכאל	ת.ז	310643986	בשלמות	28377/2015/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	ברזלי בעז	ת.ז	059643338		28377/2015/11
	הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה				

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
87.15	שלישית				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	5.90	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
21א	ורוד	חניה		25.50
21ב	ורוד	מחסן		4.85

בעלויות

רישום בית משותף	ברזלי מיכאל	ת.ז	010450187	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
87.15	שלישית				9/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	5.90	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
22א	סגול	חניה		24.60
22ב	סגול	חלל אטום		7.20
22ג	סגול	מחסן		4.80

בעלויות

מכר	קסטל קרן	ת.ז	036912814	בשלמות	30919/2018/1

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
162.40	רביעית				12/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	98.60	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
23א	אדום	חניה		12.30
23ב	אדום	חניה		12.30
23ג	אדום	חלל אטום		20.80
23ד	אדום	מחסן		6.45
23ה	אדום	מחסן		6.35

בעלויות

רישום בית משותף	ברזילי בועז	ת.ז	059643338	בשלמות	28377/2015/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	שר שלום רמי	ת.ז	059812305		28560/2022/1
	שר שלום אירינה	ת.ז	324563220		
	הערות: התחיבות מיום 20.6.22				

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078		34404/2023/1
	הלווים: שר שלום רמי, שר שלום אירינה				

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
162.80	רביעית				12/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	98.70	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
24א	צהוב	חניה		12.75
24ב	צהוב	חניה		12.75
24ג	צהוב	מחסן		6.75
24ד	צהוב	מחסן		6.35

בעלויות

רישום בית משותף	רביד ברזלי דפנה	ת.ז	058726258	1 / 2	28377/2015/1
רישום בית משותף	רביד ברזלי דפנה נעמי	ת.ז	058726258	1 / 2	28377/2015/1

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
122.90	חמישית				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	50.70	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
25א	תכלת	חניה		12.30
25ב	תכלת	חניה		12.30
25ג	תכלת	חלל אטום		20.65
25ד	תכלת	מחסן		5.40

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	ו25	תכלת	גג		145.70

בעלויות

	רישום בית משותף	ברזילי בועז	ת.ז	059643338	בשלמות	28377/2015/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	28638/2018/1
	דרגה: ראשונה					

הערות

	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				6775/2016/1

תת חלקה 26

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	122.50	חמישית				9/226

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מרפסת לא מקורה	49.70	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	א26	חום	חניה		12.70
	ב26	חום	משטח		24.90
	ג26	חום	חלל אטום		19.15
	ד26	חום	מחסן		5.85
	ו26	חום	גג		145.10

בעלויות

	רישום בית משותף	קדמי שלי	ת.ז	040787129	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	קדמי דורון	ת.ז	036452407	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28702/2016/1
	דרגה: שניה					

תאריך **03/12/2024**
ב' כסלו תשפ"ה
שעה: 21:54

נסח מס' **239720**

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	7026/2020/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים				6775/2016/2

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 3

הסכם שיתוף

עמ' 43

נספח 3

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בירושלים ביום ___ לחודש יוני שנת 2011

בין: **השותפים בפרויקט לפי הרשימה המצ"ב להסכם זה**

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית (להלן: "**השותפים**")

והואיל: וחלק מהשותפים הינם בבר בעלים של זכויות בחלקה 226 גוש 30338 רמת בית הכרם, ירושלים (**להלן – "המגרש"**).

והואיל: וחלק נוסף מהשותפים מתארגנים עתה כדי לרכוש את יתרת הזכויות מאת כונס הנכסים במסגרת התביעה לפירוק שיתוף בתיק ת"א 18050-08 בבית משפט השלום בירושלים, בעניין בעז ברזלי נגד האפוטרופוס הכללי ואחרים (להלן: "**השותפים החדשים**").

והואיל ורכישת יתרת הזכויות הינה בהתאם להסכם המכר המצ"ב כנספח א' להסכם זה.

והואיל ועל המגרש חלה תכנית בניין עיר במ / 6 / 2005 ב'. והואיל ובעלים קיים של הקרקע – בעז ברזלי הגיש בקשה להיתר כניה מספר **109/2011** ולפי **הבקשה מתבקש היתר** לבניית בניין בן 2 אגפים וסה"כ 26 דירות וכן מחסנים וחניות, כמפורט בבקשה להיתר.

והואיל וברצון חלק מהשותפים לרכוש מאת כונס הנכסים זכויות במקרקעין, על פי הסכם הרכישה.

והואיל וברצון השותפים, לאחר השלמת רכישת המקרקעין כאמור לעיל, להמשיך ולפעול לקבלת היתר לבניית בניין מגורים, לפי הבקשה להיתר (**להלן – "הפרויקט"**).

והואיל וברצון השותפים לחלק ביניהם את זכויותיהם במקרקעין ואת חלקם היחסי המשוער בכל הוצאות הפרויקט לפי הרשימה המצ"ב כחלק בלתי נפרד של הסכם זה ומסומנת **ג'** (להלן: "**רשימת החלוקה**").

והואיל והשותפים מעוניינים להסדיר את חלוקת יחידות המגורים בפרויקט ביניהם, באופן שזכויותיהם במקרקעין יתבטאו אך ורק בקבלת זכויות הבעלות והחזקה ביחידות המגורים (לרבות השטחים הצמודים אליהן), כמפורט ברשימת החלוקה (נספח ג') וכמפורט בהסכם זה.

והואיל והשותפים מצהירים כי הם בדקו ומכירים את המקרקעין, לרבות - הזכויות במקרקעין, מיקום המקרקעין, הגישה למקרקעין, זכויות הבנייה במקרקעין, התב"ע שבתוקף, ייעוד השטחים והשימושים המותרים במקרקעין, את תנאי הסכם הרכישה, הפרויקט וכל עניין אחר הדרוש להם לצורך התקשרותם בהסכם זה ובהסכם הרכישה ובכל הסכם אחר (אם קיים) הקשור בפרויקט.

והואיל והשותפים מצהירים כי הם בעלי האמצעים והיכולת לעמוד בכל התחייבויותיהם על פי הסכם זה ו/או על פי הסכם הרכישה, במלואם ובמועדם וכי אין כל מניעה להתקשרותם בהסכם זה ו/או בהסכם הרכישה ולקיום כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה והסכם הרכישה, במלואם ובמועדם.

והואיל והשותפים מצהירים כי ברורים ונהירים להם האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים לרכישה המשותפת של המקרקעין ולבניתו המשותפת של הפרויקט בעתיד, בשיטה של בנייה עצמית וכל אלו יחולו עליהם בלבד. כמו כן ברור ונהיר להם כי אינם רוכשים דירה גמורה או דירה "על הנייר".

והואיל והשותפים מצהירים כי ידוע להם ומוסכם עליהם כי לאור התחייבויותיהם כקבוצה יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים ו/או ההתחייבויות השונות במלואם ובמועדם, עד כדי ביטול השותפות ומכירת חלקו בשותפות ובמקרקעין של השותף המפר לאחרים בהתאם להוראות הסכם זה.

והואיל והשותפים מעוניינים להסדיר ביניהם ולקבוע את התנאים לרכישה המשותפת של המקרקעין ואת התנאים והכללים לבנייתו המשותפת של הפרויקט, בשיטה של בנייה עצמית, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות - התנאים לרכישת המקרקעין לפי הסכם הרכישה, מימון הקמת הפרויקט, תכנון מפורט של הפרויקט, ניהול ופיקוח על ביצוע בניית הפרויקט, התקשרות עם מועצים ו/או מומחים ו/או קבלנים לביצוע הקמת הפרויקט בפועל, שימוש ביחידות המגורים של השותפים וייחודן לשותפים, דרכי השימוש בשטחים המשותפים (אם יהיו כאלה), רישום בית משותף ורישום היחידות בפרויקט כיחידות נפרדות, לפי העניין והדרך המשפטית הראויה ביותר, חלוקת כל הוצאות הפרויקט ביניהם וכל עניין אחר הדרוש להשלמת הפרויקט ומסירת היחידות בפרויקט לשותפים ורישומן על שמם, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בדלקמן:

1. **המבוא והכותרות להסכם**

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו ומתנאיו.

1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לנוחות ולהקלת ההתמצאות בהסכם בלבד ואין להן ואין לייחס להן כל משמעות לפרשנות ההסכם ו/או לאומד דעתם של הצדדים להסכם ו/או לכל תכלית אחרת.

2. **הנספחים להסכם**

הנספחים המפורטים להלן, בין אם צורפו אלו בפועל ובין אם לאו, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:

2.1. נספח א' - הסכם הרכישה.

2.2. נספח ב' – בקשה להיתר בנייה בתיק 109/2011.

2.3. נספח ג' - רשימת החלוקה, המגדירה את החלקים היחסיים של השותפים במקרקעין ואת החלקים היחסיים המשוערים בעלויות הפרויקט ואת חלוקת היחידות בפרויקט לפי התכנון המשוער.

2.4. נספח ד' - הסכם מועץ הפרויקט.

2.5. נספח ה' - הסכם שכר הטרחה עם עו"ד של הפרויקט.

2.6. נספח ו' - ייפוי הכוח לטובת עו"ד של הפרויקט.

3. **תכלית ההסכם**

3.1. הסכם זה תכליתו להסדיר את התקשרות בין השותפים, לרכישת חלק מהמקרקעין על ידי חלק מהשותפים על פי הסכם הרכישה, בחלקים יחסיים התואמים את החלוקה בין השותפים של היחידות בפרויקט אשר יוקמו בעתיד ע"י השותפים במסגרת בניה עצמית, כך שכל שותף יהיה זכאי לחלק יחסי במקרקעין המשקף את הזכות ליחידה המיועדת לו ולרבות השטחים והזכויות הצמודים ליחידה זו, לפי רשימת החלוקה (נספח ג').

3.2. בכפוף לרכישת יתרת המקרקעין על ידי חלק מהשותפים כאמור לעיל, תכליתו הנוספת של הסכם זה, היא להסדיר את תכנון וביצוע הפרויקט בבנייה עצמית וללא כל עיכובים על ידי השותפים, לרבות - האפשרות להתקשרות עם בנק מלווה למימון הקמת הפרויקט, התקשרות עם מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים, התקשרות עם קבלן מבצע, תכנון הפרויקט והוצאת היתרי בנייה, פיקוח על הבנייה וכל עניין אחר הדרוש להשלמת הפרויקט ומסירת היחידות לשותפים ורישומן על שמם, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

4. **הגדרות**

למונחים המפורטים להלן תהא המשמעות לצורך פרשנות הסכם זה כמפורט להלן:

"השותפים" - כהגדרתם במבוא להסכם לעיל. שותף המורכב ממספר אנשים יחשבו כל יחידי השותף יחד לשותף אחד.

"המקרקעין" - כהגדרתם במבוא להסכם לעיל.

"התב"ע שבתוקף" – במ / 6 / 2005 ב'.

"הפרויקט" - הסדרת כל הכרוך ברכישת חלק מהמקרקעין לפי הסכם הרכישה ובהקמת הפרויקט לפי התב"ע והתיתר, לרבות - השלמת עסקת רכישת המקרקעין לפי הסכם הרכישה, הליכי התכנון והבנייה במקרקעין, האפשרות להתקשרות עם בנק מלווה למימון הקמת הפרויקט, התקשרות עם מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים שונים לתכנון הפרויקט ולליווי בנייתו, קבלת היתרי בנייה ותשלום כל האגרות וההיטלים הכרוכים בכך, התקשרות עם קבלן לביצוע הבנייה, הקמתו הפיזית של הפרויקט, חלוקת היחידות בין השותפים, תוך רישום הבניין כבית משותף ויחוד רישום היחידות בפרויקט על שם השותפים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

"עוה"ד של הפרויקט" או **"עוה"ד"** - עו"ד בעז ברזלי ו/או עו"ד סער כהן ו/או כל עו"ד אחר ממשרדם, אשר נתנו ויתנו לשותפים את השירותים המשפטיים, כמפורט בהסכם שכר הטרחה, המצ"ב כחלק בלתי נפרד של הסכם זה ומסומן ד'.

"אדריכל הפרויקט" - האדריכל שמחה אבירם שנשכר על ידי בעלים קיים ומטפל בהיתר וכן אדריכל אחר באם יוחלט על החלפה.

"קבלן" - הקבלן אשר ייבחר על ידי השותפים, בסמוך לקבלת היתר בנייה, כמפורט בהסכם זה להלן.

"המפקח"- מתכנן אזרחי, אשר ייבחר ע"י השותפים, כמפורט בהסכם זה להלן, ואשר עמו יתקשרו השותפים לצורך הפיקוח ההנדסי של הפרויקט.

"הבנק" - בנק מסחרי בישראל אשר ייבחר על ידי השותפים ואשר עמו יתקשרו השותפים לשם מימון פיננסי של הפרויקט ומתן משכנתאות לכלל יחידי השותפים לצורך הקמת הפרויקט, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

"הוועד" - פורום של חמישה שותפים, אשר ארבעה מהם ייבחרו על ידי השותפים באסיפה הכללית הראשונה של השותפים, כמפורט בסעיף 9.1.7 להלן, ואשר תפקידו יהיה כמפורט בסעיף 9.2 בהסכם זה להלן. חבר הועד החמישי יהיה יגאל בן דוד, כל עוד הינו מעוניין בכך והינו בעל זכויות. באם לא יהיה חבר ועד, יבחר חבר ועד נוסף.

"חשבון הפרויקט" - חשבון נאמנות אשר ייפתח בבנק על ידי השותפים, באמצעות הוועד, או עוה"ד לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על השותפים לשם הקמת הפרויקט והתשלום לכל היועצים המומחים והמתכננים וספקי השירותים, תשלום כל האגרות וההיטלים הדרושים,

תשלומים לקבלן, תשלום לחברת החשמל לצורך חיבור הפרויקט והיחידות לרשת החשמל וכל תשלום אחר הדרוש לצורך ביצוע הפרויקט עד להשלמתו, מסירת היחידות בפרויקט לשותפים ורישומן על שמם, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

"יחידה" - יחידת מגורים בפרויקט, לרבות השטחים הצמודים אליה והחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה, ואשר הזכויות ביחידה יוקנו לאותו שותף לפי רשימת החלוקה (נספח ג').

"עלויות הפרויקט" - סך כל העלויות הכרוכות בתכנון והקמת הפרויקט וכל העלויות הנלוות לכך, ולרבות אך לא רק - הוצאות דוחות שמאות (לרבות דו"ח אפס), הוצאות התכנון הראשוני, הוצאות בגין מדידות, היטל השבחה, עלויות האדריכל, המתכננים, המומחים והיועצים השונים ולרבות - אגרות והיטלים, עלויות ביצוע הבנייה, פיקוח, הוצאות חיבור לרשת החשמל וכל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם קידום הפרויקט והוצאתו לפועל, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל - ההוצאות הראשוניות כאמור בסעיף 11.9 להלן. למען הסר ספק, עלות רכישת המקרקעין לא כלולה בעלויות הפרויקט וכל אחד מהשותפים ישלם את חלקו ברכישת המקרקעין לפי חלקו היחסי במקרקעין לפי רשימת החלוקה. מודגש כי בהוצאות יכללו גם הוצאות שהוצאו על ידי מי מהבעלים הקיים לצורך תכנון, אגרות וקידום הפרויקט במהלך 4 השנים הקודמות.

"שטח היחידה" - כמפורט בטבלה בנספח ____, השטח מחושב לפי שטח הדירה בתוספת חלק יחסי משטחים משותפים. מובהר כי הרשום בטבלה הינו החישוב הקובע לעניין הסכם זה.

"שטח הבניין"- השטח הכולל של כל היחידות בבניין.

"החלק היחסי בעלויות הפרויקט" - חלקו של כל אחד מהשותפים בכל עלויות הפרויקט כמפורט בטבלה נספח _____.

"יועץ הפרויקט" - הגב' ויוה סיון אשר תייעץ לשותפים בכל הקשור לפרויקט, בהתאם להוראות הסכם היועץ (נספח ד').

5. **<u>הצהרות הצדדים</u>**

השותפים מצהירים בזאת כדלקמן: (רלבנטי לשותפים ישנים או חדשים, לפי העניין)

5.1. כי בסמוך לפני חתימת הסכם זה, בדקו את תנאי הסכם הרכישה, את המקרקעין, את מיקום המקרקעין ואת סביבתם הקרובה, לרבות המקרקעין הגובלים בהם, את התכניות החלות על המקרקעין (לרבות התב"ע שבתוקף והבקשה להיתר) וזכויות הבנייה המותרות לפיהן, את המצב הפיזי והמשפטי והתכנוני של המקרקעין כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה (לרבות הזכויות הקניינית, המשפטיות והתכנוניות) וכן בחנו ובדקו היטב את כל תנאי הסכם זה והבינו את משמעותם ותוצאותיהם. לאחר הבדיקות כאמור לעיל מצאו השותפים את המקרקעין וכל הפרטים כאמור לעיל מתאימים לצורכיהם והם מוותרים בזה מראש על כל טענה, דרישה ו/או תביעה בדבר אי התאמה, טעות, הטעיה וכל עילה אחרת לביטול ההסכם.

5.2. כי לא קיבלו מצגים כלשהם ממי מהשותפים האחרים ו/או מכל גורם אחר (לרבות היועץ ו/או עו"ד של הפרויקט) בכל עניין שהוא הקשור בהסכם זה, ואם קיבלו הרי שמצגים אלו נבדקו על ידם כיאות, ולא יחייבו כל גורם שהוא בגין נתינתם.

5.3. כי ברורים ונחירים להם האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים להתקשרותם בהסכם הרכישה וכן לבנייתו המשותפת של הפרויקט (בכפוף להוראות הסכם זה), בשיטה של בנייה עצמית, בהתאם להוראות הסכם זה וכל אלו יחולו עליהם בלבד.

5.4. כי ידוע וברור להם כי תכנית הפרויקט תהיה כפופה לדרישות הרשויות ולאישורן הסופי ולתנאים בהיתרי הבניה שיינתנו לפרויקט. לפיכך, אין להם ולא תהיינה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לרבות תביעה לביטול הסכם זה, בשל שינויים שייעשו, באם ייעשו בתכנון הסופי של הפרויקט ו/או היחידות כתוצאה מדרישות של רשויות התכנון לצורך אישור התכנית לביצוע הפרויקט ו/או לצורך מתן היתרי הבניה.

5.5. כי הינם בעלי היכולת הכלכלית לעמוד בתנאי הסכם זה, כי למיטב ידיעתם הם עומדים בתנאים לקבלת משכנתא ע"י הבנק וכי הובהר להם כי לאור התחייבויות השותפים כקבוצה, יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים ו/או בהתחייבויות השונות במלואם ובמועדם, עד כדי ביטול השותפות של השותף המפר ומכירת חלקו של השותף המפר במקרקעין ובשותפות על פי הסכם זה לאחרים (לצורך זה אף מופקד ייפוי כוח בלתי חוזר בידי עו"ד).

5.6. כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה אינן ממצות את התחייבויותיהם כלפי הפרויקט, שאר השותפים, הבנק, הבעלים של המקרקעין וכל גורם אחר, וכי הן יתווספו להתחייבויותיהם בהתאם להסכם הרכישה וכן כל הסכם אחר אשר ייחתם בקשר עם הפרויקט.

5.7. כי ההתקשרות בעסקת רכישת המקרקעין והשלמת קבוצת הרכישה היא תנאי יסודי והכרחי להקמת הפרויקט על פי הסכם זה ותנאי מתלה לתקפות הסכם זה ולכן אם לא תצא עסקת רכישת המקרקעין לפועל או לא תושלם הקבוצה לא יהיה כל תוקף להסכם זה והוא יהיה בטל ומבוטל.

5.8. כי הם מתחייבים להופיע בכל עת ולחתום מידית על כל מסמך ו/או כתב ו/או שטר ו/או ייפוי כח לשם ביצוע הפרויקט ו/או לשם הגשמת מטרות הסכם זה ו/או לצורך קידום ומימוש הסכם ההסכם ו/או הפרויקט ו/או לשם קיום חיוביו ע"י הסכם זה.

6. <u>עסקת רכישת המקרקעין</u>

6.1. השותפים החדשים מתחייבים לחתום על הסכם הרכישה (נספח א') וכל נספחיו, במועד שיקבע ע"י עו"ד של הפרויקט, בעצמם או באמצעות עורכי הדין של הפרויקט עפ"י ייפוי הכח (נספח ו'). בחתימתם על הסכם זה מסמיכים השותפים את עו"ד של הפרויקט לחתום, בשם השותפים ובמקומם, על הסכם הרכישה, עפ"י ייפוי הכוח (נספח ו'), מבלי שתחול על עו"ד של הפרויקט אחריות כלשהי בקשר עם חתימתו או אי-חתימתו של הסכם הרכישה. לאחר חתימתו כאמור לעיל יצורף הסכם הרכישה החתום להסכם זה כנספח א'. לחילופין, באם ידרש ע"י כונס הנכסים כי המכירה תבוצע רק למול בעז ברזלי, אזי יחתמו הרוכשים החדשים על מסמכי ודיווחי נאמנות כנדרש.

6.2. ידוע לשותפים כי עסקת הרכישה של יתרת המקרקעין תצא לפועל רק בכפוף לזכייה בהתמחרות בתיק פירוק השיתוף ובכפוף לאישור כבוד בית משפט השלום בירושלים וכן להשלמת קבוצת הרכישה וכי אם מסיבה כלשהי לא ייחתם הסכם הרכישה או לא תושלם הקבוצה, אין ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי יועץ הפרויקט ו/או עו"ד של הפרויקט ו/או כל גורם אחר המעורב בעסקת רכישת המקרקעין.

6.3. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי חלקו היחסי של כל שותף במקרקעין ובפרויקט ישקף את הזכות של אותו השותף ליחידה המיועדת לו לפי רשימת החלוקה (נספח ג') ולרבות השטחים והזכויות הצמודים ליחידה זו, כמפורט ברשימת החלוקה (נספח ג').

6.4. כל אחד מהשותפים החדשים מתחייב לשלם את מלוא חלקו בתשלומי תמורת המקרקעין לפי הסכם הרכישה, בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, כמפורט ברשימת החלוקה (נספח ג'), עד לא יאוחר מתמועדים הנקובים בהסכם הרכישה. מובהר ומוסכם בזה כי תשלומים לחשבון נאמנות, שייפתח ע"י עו"ד לצורך תשלומי תמורת רכישת המקרקעין, יבוצעו בהעברות בנקאיות ו/או בהפקדות לחשבון לפחות 7 ימי עסקים לפני מועד ביצוע התשלום לפי הסכם הרכישה.

6.5. כל אחד מהשותפים מתחייב לשלם את חלקו בעלויות הפרויקט בהתאם לחלקו היחסי המשוער בפרויקט, כמפורט ברשימת החלוקה (נספח ג').

6.6. כל אחד מן השותפים החדשים ישלם את חלקו בתשלומים ממקורותיו העצמיים ללא שעבוד המקרקעין או זכויותיו במקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזה כי מימון רכישת המקרקעין יבוצע כולו מהון עצמי וללא מימון ממוסד פיננסי כלשהו וכי זהו תנאי יסודי והכרחי בהסכם השיתוף. כל אחד מהשותפים הישנים ישלם את חוב היטל ההשבחה ומס הרכוש החל על חלקו בקרקע בגין התקופה שעד יום חתימת הסכם זה ממקורותיו העצמאיים ובאופן מיידי עם קבלת דרישה.

6.7. השותפים ידווחו במועד הקבוע בחוק לרשויות המס על הסכם הרכישה ועל הסכם זה. כל אחד מהשותפים מתחייב לשלם את מס הרכישה שיוטל עליו או את חלקו היחסי בתשלומי מס הרכישה, כפי שיחול, במועד כמתחייב בחוק ועד לא יאוחר מחלוף 40 יום ממועד הרכישה (לפי שומה עצמית) ו/או במועד שיקבע ע"י רשות המסים על פי השומות שיתקבלו מרשות המסים. יודע לשותפים החדשים כי על פי החוק משולם מס רכישה גם על מרכיב הבנייה העתידית ומשולם מס רכישה לפי מיטבי דירת מגורים .

6.8. השותפים מתחייבים לקיים את כל התחייבויותיהם על פי הסכם הרכישה ועל פי הסכם זה, במלואם ובמועדם, על מנת לקיים את עסקת הרכישה. השותפים מתחייבים להימנע מכל פעולה העלולה לסכל את קיום הסכם הרכישה או להביא לביטולו.

6.9. מוסכם כי אם עסקת רכישת יתרת המקרקעין לא תצא לפועל, מכל סיבה שהיא, לא תהיה למי מהשותפים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי השותפים האחרים ו/או כלפי היועץ ו/או כלפי עו"ד של הפרויקט ו/או כל גורם אחר המעורב בעסקת רכישת המקרקעין והם מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין.

6.10. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אם מי מהשותפים לא אושר ע"י הבנק הממן את הפרויקט, הוא מתחייב להביא שותף אחר שיאושר ע"י הבנק במקומו.

7. **בנייה עצמית**

7.1. השותפים מתחייבים לבנות את הפרויקט במקרקעין בבניה עצמית, על כל הנובע מכך. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי השותפים אינם רוכשים יחידות בנויות או יחידות שבתהליך בניה, וכי את היחידות יבנו השותפים בבניה עצמית משותפת, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

7.2. השותפים מתחייבים לבצע את עבודות הבניה של הפרויקט באמצעות קבלן מבצע (קבלן הרשום אצל רשם הקבלנים ובעל סיווג מתאים) ובאמצעות מפקח שיפקח על עבודות הקבלן המבצע, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

7.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השותפים מתחייבים להתקשר בהסכמים, שייערכו על ידי עו"ד של הפרויקט, לפי דרישת הוועד, עם האדריכל, המפקח, היועצים ו/או המומחים ו/או המתכננים (כפי שיידרש לצורך הקמת הפרויקט) וכן עם הקבלן המבצע או הקבלנים המבצעים וכל גורם אחר ככל שיידרש לביצוע הפרויקט עד להשלמתו.

7.4. בניית הפרויקט תעשה בהתאם למפרט הטכני כפי שיסוכם בין השותפים ויאושר באסיפה הכללית של השותפים, לאחר התייעצות עם היועצים והמומחים ולרבות - אדריכל הפרויקט והמלצת הועד. מוסכם בזה כי רמת המפרט הטכני תהיה זהה בכל היחידות הנבנות במשותף בפרויקט. כל שותף רשאי לשדרג מפרט על חשבונו ובלבד שישלם את הפרש הסכום ישירות לקבלן.

7.5. השותפים מתחייבים לשלם את חלקם היחסי בהון העצמי, מיד עם קבלת דרישות תשלום מהועד, על מנת שניתן יהיה לשלם באמצעותו, בין היתר, את ההוצאות הראשוניות של הקמת הפרויקט, לרבות - שכר מודד, שכר שמאים, עלות דוח אפס, (ובאופן מיידי את התשלום לפי סעיף 11.8 להלן תשלום לאדריכל, ליועצים, לאגרות וכיו"ב).

7.6. השותפים מתחייבים לשלם, מיד עם קבלת דרישות תשלום מהועד, בהתאם לחלקם היחסי בעלויות הפרויקט, את כל ההוצאות הקשורות בהקמת הפרויקט, שלא שולמו מההון העצמי כאמור בסעיף 7.5 לעיל.

7.7. השותפים יישאו בכל עלויות הפרויקט בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מהם בעלויות הפרויקט. כל שותף מתחייב להעמיד את כל הסכומים הדרושים לתשלום חלקו היחסי בעלויות הפרויקט עם התקדמות התכנון ו/או הבנייה ולפי צורכי הפרויקט וכן אלו הדרושים לתשלום שכ"ט עו"ד של הפרויקט, בהתאם להסכמים ו/או לדרישות הרשויות המוסמכות וכפי שיידרש בהודעה מהועד.

7.8. השותפים מצהירים בזה כי ידוע להם כי החלק היחסי של כל אחד מהם בעלויות הפרויקט הינו תנאי יסודי של הסכם זה, והם מסכימים לשיעורו כפי הקבוע בנספח ג'.

7.9. השותפים מצהירים כי קיימת להם חשיבות העמידה בתשלומים של עלויות הפרויקט על פי הוראות הסכם זה במלואם ובמועדם, בין היתר בשל התחייבות השותפים לשלם את עלויות הפרויקט במשותף כקבוצה ביחד ולחוד. לפיכך מוסכם על השותפים כי ינקטו סנקציות חריפות כנגד כל שותף אשר יפר התחייבות זו.

7.10. השותפים מודעים לקנס שיוטל על הפרויקט באם לא תסתיים הבנייה תוך 36 חודשים, כאמור בהסכם רכישת יתרת הקרקע מהכונס. מוסכם כי קנס זה, ככל שיחול, ישולם כחלק מהוצאות הפרויקט.

8. **<u>חלוקת היחידות בין השותפים</u>**

8.1. מוסכם בזה כי היחידות בפרויקט, לרבות הצמדותיהן, תחולקנה בין השותפים בהתאם לחלקיהם היחסיים במקרקעין, כמפורט ברשימת החלוקה (נספח ג'), בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

8.2. מוסכם בזאת כי מחסנים וחניות יוצמדו לדירות על פי האמור בנספח ג'.

8.3. השותפים מסכימים בזה כי השטחים המוצמדים ליחידות מסוימות בפרויקט (המוצאים מהרכוש המשותף ומוצמדים ליחידה) הם כמפורט ברשימת החלוקה (נספח ג'). השותפים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם כי מלבד השטחים שהוצמדו ליחידתם במפורש ומלבד השטחים המשותפים שנועדו לשמש את כלל הדיירים (בבית משותף - כגון לובי, חדר מדרגות, מעליות וכיו"ב), אין לשותפים כל זכות לכל שטח אחר ברכוש המשותף שהוצמד ליחידה של כל שותף אחר מהשותפים. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שטחים שלא הוצאו מהרכוש המשותף ולא הוצמדו במפורש ליחידה מסוימת בפרויקט לפי רשימת החלוקה יהיו חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שטחי הגגות בקומת דירות הגג יוצמדו לדירות הגג. שטחי הגגות שמעל לדירות הגג יהיו רכוש בעלי דירות הגג. כמו כן מוסכם כי זכויות הבנייה העתידיות (מעבר למימוש וביצוע הפרויקט), אם יהיו כאלה, יהיו רכוש של בעלי דירות הגג.

8.4. מוסכם כי תינתן זכות שימוש במחסן לנכים לדירה מס' 1 ככל שיתגורר בדירה נכה יחליף עם בעל דירה 1 את המחסנים. מוסכם כי זכות השימוש במחסן עגלות יהא לדירה מספר 3.

השימוש בחניית נכים אורחים יהא של בעל דירה מספר 10, כל עוד לא הוזמן המקום לחניית נכה אורח.

8.5. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי לאחר סיום בניית הפרויקט ובכפוף לקיום התחייבויותיו על פי ההסכם, יהא רשאי כל שותף לנהוג ביחידתו והצמדותיה מנהג בעלים ולחזיק ביחידתו בחזקה ייחודית, גם בטרם נרשם הבית המשותף ובטרם נרשמו זכויותיו הייחודיות ביחידתו. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי למנוע משותף למכור את זכויותיו לצד ג' כלשהו במהלך בניית הפרויקט, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה.

8.6. השותפים מצהירים בזה כי ידוע להם ומוסכם עליהם כי אם לא תאושר הבקשה להיתר של הפרויקט, יתכנו שינויים בתכניות הסופיות של הפרויקט והיחידות, על פי דרישות הרשויות המוסמכות (לרבות - מהנדס העיר/ה, ועדות התכנון, כיבוי אש וכל רשות מוסמכת אחרת) ו/או על פי הנחיות המתכננים, ככל שיידרשו שינויים כאלה מבחינה מקצועית ו/או לצורך קבלת היתר הבנייה הסופי. השותפים מתחייבים לנקוט בכל האמצעים הדרושים להביא לכך שהשינויים שיידרשו (אם יידרשו) כאמור לעיל לא יביאו לשינוי מהותי בשטחי היחידות וההצמדות הקבועים ברשימת החלוקה (נספח ג') ואדריכל הפרויקט יונחה לפעול באופן שהשינויים בתכנון הסופי (אם וככל ויהיו כאלה) לא יגרמו לשינוי בשווי היחידות בפרויקט העולה על 2%. מוסכם בזה כי סטייה בשטח היחידה עד לשיעור של 2% לא תהווה סטייה לצורך הסכם זה ולא יחול כל שינוי בהתחייבויות השותפים בעקבותיה. במקרה של סטייה בשטח היחידה העולה על 2%, ישולמו תשלומי איזון לפי קביעת שמאי שימונה.

8.7. ידוע כי חניות 6-14 כפופות לאישור הקלה שהתבקשה בקווי מגרש, ובאם יבוטלו חניות אלו ימצא אדריכל הבניין חניות חילופיות לפי תכנון מיטבי.

8.8. כל בעל יחידה מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת בדירתו ללא היתר וזאת עד גמר רישום בית משותף.

9. מוסדות הקבוצה

השותפים מתחייבים לפעול בכל הקשור בביצוע הפרויקט ובקיום הוראות הסכם זה באמצעות המוסדות המפורטים להלן, בהתאם ובכפוף להוראות כדלקמן:

9.1 אסיפה כללית

9.1.1. האסיפה הכללית הינה אסיפת כל השותפים הצדדים להסכם זה. כל ההחלטות העקרוניות במהלך הפרויקט תתקבלנה ע"י האסיפה הכללית שהיא בלבד היחידה אשר הינה רשאית ומוסמכת לקבל כל החלטה בכל הדרוש לביצוע הוראות הסכם זה, והחלטותיה יחייבו את כל השותפים, לרבות אלו שלא הצביעו בעד ההחלטה, בכפוף להחלטות שהתגבשו לסמכות הועד. האסיפה הכללית תקבל את החלטותיה לאחר שתקבל את כל המידע הדרוש מהוועד ותשמע את המלצת הועד. האסיפה תחליט בנושאים העקרוניים ותסמיך הוועד להמשיך הטיפול בקידום הפרויקט. נושאים עקרוניים: בחירת בנק מלווה, בחירת קבלן ונושאים נוספים כפי שיתבקש.

9.1.2. ישיבת האסיפה הכללית הראשונה תתכנס עד לא יאוחר מתום 30 יום מיום חתימת הסכם הרכישה, במועד שיתואם על ידי השותפים. לא הצליחו השותפים לתאם מועד לכינוס האסיפה הכללית, תתקיים ישיבת האסיפה הכללית הראשונה במועד שיקבע על ידי רוב השותפים, בתנאי שההודעה על מועד זה תימסר לכל השותפים לפחות 3 ימי עסקים לפני מועד קיום ישיבת האסיפה הכללית.

9.1.3. אסיפה כללית תתכנס במידת האפשר לפחות ארבע לרבעון, לצורך דיון וקבלת החלטות בכל עניין עקרוני הקשור בביצוע הסכם זה. הועד ידווח לאסיפה הכללית על הפעולות שבוצעו בקשר עם הפרויקט בתקופה הקודמת ויעדכן את האסיפה הכללית לגבי הפעולות המתוכננות לקידום הפרויקט.

9.1.4. המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה הכללית הוא מספר שותפים המחזיק לפחות ב- 7 יחידות בפרויקט. אם מעבר חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נכח מניין חוקי כאמור לעיל, תתקיים האסיפה הכללית אם יהיו נוכחים שותפים המחזיקים לפחות ב- 4 יחידות בפרויקט לפחות וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל השותפים הצדדים להסכם זה. אם לא יהיו נוכחים שותפים המחזיקים לפחות ב- 4 יחידות כאמור לעיל תידחה האסיפה הכללית למועד אחר. החלטות במועד הנדחה כאמור לעיל תתקבלנה בכל פורום שיהיה באותו המועד.

9.1.5. החלטות האסיפה הכללית, לרבות האסיפה הכללית בישיבתה הראשונה, תתקבלנה בהחלטות רוב, כאשר לכל שותף יהיה בהצבעה מספר קולות כמפורט להלן: לכל בעל יחידה, קול אחד.

9.1.6. הצדדים יהיו רשאים לייפות בכתב את כוחו של גורם כלשהו, לרבות מי מהשותפים האחרים, להצביע בשמם.

9.1.7. האסיפה הכללית בישיבתה הראשונה תבחר חמישה שותפים לוועד, בהרכב הבא: יגאל בן דוד יהיה חבר ועד כל עוד הינו רוצה זאת והינו בעל זכויות. יתרת החברים – יבחרו.

9.1.8. אחת לשנה יעמדו 4 חברי הוועד, פרט ליגאל בן דוד לבחירה מחדש עייי האסיפה הכללית, הרשאית להחליף את חברי הוועד או חלק מהם. עד לבחירת וועד חדש ימשיך הוועד הקיים לכהן לכל דבר ועניין.

9.1.9. האסיפה הכללית והיא בלבד תקבל את כל ההחלטות העקרוניות בפרויקט בכל עניין ונושא ותעביר סמכויות לוועד לפי שיקול דעתה.

9.1.10. לכל אחד מנציגי הוועד ו/או לשותפים שלהם לפחות 30% מהחלקים היחסיים בפרויקט, תהא זכות לכנס אסיפה כללית בהודעה בכתב בת 7 ימים מראש, תוך פירוט העניין שיובא על סדר יומה של האסיפה. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תינתן על ידי הוועד בכתב (בפקס, בדואר אלקטרוני, במברק או בדואר רשום) לכל אחד מהשותפים על פי הפרטים שנמסרו על ידו במעמד החתימה על הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע בכתב אותו שותף לוועד.

9.1.11. שותף אשר לא שילם תשלום כלשהו אשר נדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי לזמן אסיפה כללית, להצביע בהצבעה כלשהי באסיפה כללית, להשתתף בבחירת חברי הוועד ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בוועד. היה ושותף כזה מכהן כחבר בוועד, תפקע כהונתו מאליה ובמקומו ימונה חבר ועד חדש.

9.1.12. עלויות קיום האסיפות הכלליות (ככל שתהיינה כאלו) תחולנה על השותפים בחלקים שווים והשותפים מתחייבים לשלמם בהתאם.

9.1.13. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שותפים שיצאו מהקבוצה ומהשותפות לא יהיו עוד חלק מהאסיפה הכללית ולא יהיו זכאים להשתתף באסיפות הכלליות.

9.2. **הוועד**

9.2.1. תפקידו של הועד לשמש גורם מקשר בין השותפים לבין עצמם וכן בין השותפים לבין עוה"ד של הפרויקט ו/או לבין המתכננים ו/או הקבלנים ו/או כל גורם מקצועי אחר הקשור לפרויקט וכן לסייע לעוה"ד של הפרויקט לנהל משאים ומתנים בשם השותפים בקשר לכל דבר ועניין הקשור לפרויקט. הוועד יפעל בנאמנות בעבור השותפים ועבורם בלבד, לשם שמירת האינטרסים של כל השותפים, בשיתוף פעולה עם אדריכל הפרויקט, היועצים והמומחים השונים והקבלן המבצע.

9.2.2. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי חברי הועד אינם מוסמכים לקבל החלטות בשם השותפים ו/או לחייב את השותפים בהתחייבות משפטית כלשהי, אלא אם הוסמכו לכך במפורש בהסכם זה ו/או בהחלטה של האסיפה הכללית. החלטות הועד, תתקבלנה בהחלטות רוב.

9.2.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סמכויות הוועד תהיינה לסייע לשותפים וכל מי מטעמם, לרבות בעניינים המפורטים להלן:

9.2.3.1. להמליץ על מינוי יועצים ומומחים ובעלי תפקידים שונים, לרבות אדריכל, מתכננים, מפקח, שמאי וכל גורם מקצועי אחר, לאחר התייעצות עם אדריכל הפרויקט, ככל הדרוש לשם ביצוע תכנון הפרויקט, הגשת הבקשה להיתר בניה וקבלת אישורי הרשויות השונות.

9.2.3.2. לפקח על עבודתם של הגורמים השונים המעורבים בביצוע הפרויקט, לרבות - אדריכל הפרויקט, היועצים והמומחים השונים, ולוודא קצב התקדמות סביר לתכנון הפרויקט וקבלת היתר הבנייה.

9.2.3.3. לפעול לקבלת לכל הפחות 3 הצעות מקבלנים מבצעים, בין אם בדרך של מכרז ובין אם בכל דרך אחרת ולהציג אותן בפני האסיפה הכללית.

9.2.3.4. לייצג את השותפים במעקב אחר פעולתו של המפקח, לרבות מעקב אחר הוצאות בניית הפרויקט וקצב התקדמות סביר של הבנייה ולדווח לשותפים בהתאם.

9.2.3.5. להביא לאישור האסיפה הכללית כל הוצאה ו/או תשלום חריגים.
תשלום חריג – תשלום שלא במסגרת תקציב הפרויקט על פי דוח אפס.

9.2.3.6. לוודא ביצוע התשלומים על ידי כל השותפים במלואם ובמועדם ולדווח לאסיפה הכללית על כל הפרה מצד שותף כלשהו.

9.2.3.7. להביא לאישור האסיפה הכללית החלטות לפי שיקול דעתו וכמפורט בהסכם זה.

9.2.3.8. לחתום בשם השותפים על ההסכמים עם היועצים, הקבלנים, הספקים, הבנק וכל גורם אחר, בכפוף לאמור בהסכם זה. החלטת האסיפה הכללית תהווה אישור להסמכת הועד לחתום בשם השותפים כאמור לעיל.

9.2.3.9. להוציא הוראות או נהלים בכתב לביצוע תשלומים מחשבון הנאמנות של עוה"ד בקשר עם תשלומי התמורה לפי הסכם הרכישה, אשר תתתמנה ע"י לפחות שני חברי ועד.

9.2.4. חבר ועד אשר לדעת האסיפה הכללית אינו מתפקד כראוי, יוחלף ע"י האסיפה הכללית (פרט ליגאל בן דוד).

9.2.5. שותף אשר הוכרז כפושט רגל ו/או שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל ו/או מונה כונס לנכסיו ו/או שהורשע בעבירה שיש עימה קלון, לא יהיה זכאי לכהן כחבר הוועד. היה ושותף כזה כבר מכהן כחבר הוועד, תפקע כהונתו מאליה ובמקומו ימונה חבר ועד חדש.

9.2.6. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שותפים שיצאו מהקבוצה ומהשותפות לא יהיו עוד חברי ועד.

9.2.7. חברי הוועד לא יהיו זכאים לשכר כלשהו בגין פועלם מכוח הסכם זה, ופעולותיהם ייעשו עבור קבוצת השותפים ועבורה בלבד.

9.2.8. כל שותף הנבחר לחבר וועד מתחייב לפעול בתום לב ולטובת קבוצת השותפים בלבד. כל אחד מהשותפים מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הוועד או מי מחבריו, ומתחייב לא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברי הוועד לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר וועד שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

9.2.9. השותפים ישפו, כל אחד באופן יחסי לפי חלקם היחסי בפרויקט (חלם של השותפים כמפורט בנספח ג'), את חברי הוועד, בגין כל סכום שהם ישלמו באופן אישי על פי פסק-דין של ערכאה שיפוטית במסגרת תפקידם במסגרת הסכם זה. שיפוי זה יכלול גם הוצאות שכר טרחה משפטי אשר שולם. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

9.2.10. עוד מובהר מפורשות, כי אף אחד מחברי הוועד או מחברי הקבוצה לא יפיק רווחים אישיים ו/או עמלות מספקים ו/או קבלנים ו/או כל נותני שירותים אחרים בקשר עם הפרויקט.

9.2.11. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי חברי הועד אינם מוסמכים לחתום בשם השותפים ו/או לקבל התחייבות כלשהי בשם השותפים, אלא אם כן נקבע אחרת במפורש בהסכם זה ו/או בהחלטות האסיפה הכללית.

9.3. <u>יועצים משפטיים</u>

9.3.1. השותפים ממנים בזאת את עו"ד בעז ברזלי ו/או עו"ד סער כהן ו/או כל עו"ד אחר ממשרדם כיועצים המשפטיים בכל הקשור בהסכם זה ולביצוע הפרויקט.

9.3.2. היועצים המשפטיים לא ייצגו את מי מהשותפים בכל סכסוך בינו לבין שותף אחר או לבין הוועד, למעט ייצוג הוועד וקבוצת השותפים כנגד כל שותף שלא יקיים את הוראות הסכם זה (באם יוסכם על כך).

9.3.3. השותפים מתחייבים לחתום במעמד החתימה על הסכם זה, או בסמוך לפני כן, על הסכם שכר טרחה לייצוג משפטי בנוסח המצ"ב כחלק בלתי נפרד של ההסכם ומסומן <u>נספח ז'</u> וכן על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת היועצים המשפטיים בנוסח המצ"ב כחלק בלתי נפרד של ההסכם ומסומן <u>נספח ו'</u>.

9.3.4. השותפים מסמיכים בזאת באופן בלתי חוזר את עו"ד של הפרויקט להשתמש בייפוי הכוח הבלתי חוזר לצורך ביצוען של כל פעולה ו/או התחייבות המוטלת עליהם על פי הוראות הסכם זה, הסכם הרכישה וכל הסכם אשר יוחתם ע"י השותפים במסגרת הפרויקט.

9.3.5. במימוש סמכויותיהם של עוה"ד לפי ייפוי הכוח הנ"ל, הם יפעלו בהתאם להוראות שיקבלו מפעם בפעם מאת האסיפה הכללית או מאת תועד במקרה שהוסמך לכך בהסכם זה ו/או בהחלטת האסיפה הכללית.

9.3.6. הפעולות שיידרשו עוה"ד לבצע במסגרת השירותים המשפטיים יהיו בהתאם לאמור בהסכם שכר הטרחה (נספח ה') ושכר טרחתם ישולם על ידי השותפים בהתאם להוראות הסכם שכר הטרחה (נספח ה'), במלואם ובמועדם.

9.3.7. למען הסר ספק, השותפים ישלמו את מלוא שכרם של עוה"ד בהתאם להסכם עמם, גם אם יעבירו את חלקם בפרויקט לצד שלישי כלשהו, לרבות את התשלומים שמועד תשלומם טרם הגיע.

9.3.8. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שכר טרחת עוה"ד של הפרויקט לא כולל פעולות שאינן מפורטות בהסכם שכר הטרחה, לרבות פעולות שתידרשנה בקשר עם הפרת הסכם זה על ידי מי מהשותפים.

9.3.9. בכל מקרה של מכירת חלק מהמקרקעין על ידי מי מהשותפים עד תום 12 חודשים ממועד מסירת היחידות לשותפים או עד התקיימם של כל התנאים המצטברים המפורטים בס"ק 17.4 להלן, תבוצע המכירה על פי הנחיות ודרישות עוה"ד של הפרויקט בלבד, אשר ייצגו את השותף המוכר בהסכם המכירה, והשותף המוכר ו/או הרוכש ישלם לעוה"ד של הפרויקט, במעמד החתימה על חוזה המכר, שכר טרחה בשיעור של 1.5% משווי המכירה הנקוב בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק. התחייבות זו תיכלל בחוזה המכר. לאחר סיום הפרויקט כאמור בהסכם זה (לרבות רישום הפרויקט כבית משותף ורישום היחידה על שם השותף), יוכל כל שותף הרוצה למכור את יחידתו לעשות כן ללא כל מגבלה ומבלי להיזקק לעוה"ד של הפרויקט כאמור לעיל.

9.3.10. גילוי נאות לגבי מעורבות עוה"ד בעז ברזלי בפרויקט. ידוע לכל השותפים כי בעז ברזלי ובני משפחתו מחזיקים בדירות בפרויקט. ידוע כי קבוצת ברזלי רכשה זכויות לפני מספר שנים, פעלה לפירוק השיתוף והגישה בקשה להיתר בנייה. ידוע לשותפים כי קבוצת ברזלי החליטה לשתף פעולה עם גבי ויוה סיוון ליצירת קבוצה משותפת של ברזלי ושותפים מטעם ויוה סיון. אחד התנאים לשיתוף הפעולה הינו כי בעז ברזלי ישמש מעוה"ד הפרויקט. כל שותף מאשר כי מידע זה הובא לידיעתו.

9.4. <u>יועץ הפרויקט</u>

9.4.1. השותפים ממנים בזאת את יועץ הפרויקט ליועץ כללי שילווה את השותפים בכל הקשור בפרויקט בכל שלביו.

9.4.2. השותפים מתחייבים לחתום, במעמד החתימה על הסכם זה, על הסכם עם היועץ בנוסח המצ"ב כחלק בלתי נפרד של הסכם זה ומסומן ד'.

9.4.3. השותפים מתחייבים לקיים את כל התחייבויותיהם על פי ההסכם עם היועץ, במלואן ובמועדן.

9.4.4. התשלומים ליועץ הפרויקט יהוו חלק מעלויות הפרויקט.

9.4.5. היועץ יוזמן לכל אסיפה כללית וישיבת ועד.

10. <u>מימון הפרויקט וביצוע תשלומים</u>

10.1. השותפים מתחייבים לממן את תכנון והקמת הפרויקט על כל שלביו (לרבות - תכנון, יעוץ, רישוי, בניה, רישום בית משותף ורישום הזכויות ביחידות ולרבות - תשלומים לספקים, יועצים, עוה"ד של הפרויקט קבלן מבצע וכל תשלום אחר

הקשור עם רכישת המקרקעין וביצוע הפרויקט עד להשלמתו), כל אחד לפי חלקו היחסי המשוער בפרויקט כמפורט ברשימת התלוקה (נספח ג'), בכפוף ובהתאם לקביעת שמאי הפרויקט.

10.2. השותפים מצהירים בזה כי ידועה להם החשיבות הרבה של ביצוע התשלומים במועד, על מנת לאפשר ביצוע רצוף של הפרויקט ולפיכך מתחייבים השותפים שלא לעכב, לקזז או לאחר בביצוע תשלום כלשהו הנדרש בקשר עם ביצוע הפרויקט על פי הוראות הסכם זה, גם אם לטענת מי מהשותפים יש הצדקה לכך.

10.3. השותפים מצהירים בזאת כי ידוע להם כי אם אחד מהם לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה הוא עלול לגרום נזק לכל השותפים האחרים המסתמכים על התשלומים שכל שותף התחייב לשלם, הן במסגרת רכישת המקרקעין והן בגין מימון עלויות הפרויקט. לפיכך מוסכם בזה כי מועדי התשלומים, הן לצורך ביצוע רכישת המקרקעין והן לצורך ביצוע התכנון והוצאת היתרי הבניה, הבניה וכל הקשור בכך, בהתאם להסכמי ההתקשרות של קבוצת השותפים, הינם מעיקרי הסכם זה ותנאים יסודיים בהסכם.

10.4. שותף אשר, בניגוד להוראות הסכם זה, לא ישלם סכום כלשהו במלואו ובמועדו, יחשב כמפר הסכם זה בהפרה יסודית והוא ישא בכל הנזקים שייגרמו לשותפים האחרים.

10.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תעשה ההתחשבנות בין השותפים על בסיס ההצמדה החלה על כל תשלום ושותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצת השותפים כל סכום שבפיגור, בתוספת הפרשים לפי שיטת ההצמדה החלה על כל תשלום כאמור (מדד או דולר לפי העניין) החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד לביצוע התשלום בפועל, בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו של השותף המפר במקרקעין כמפורט לחלן.

11. <u>חשבון הפרויקט</u>

11.1. השותפים יפתחו באמצעות עו"ד חשבון בנק אשר באמצעותו תנוהלנה כל הפעולות הכספיות הקשורות לפרויקט. כל תשלום שעל השותפים לשלם לפי הסכם זה, לרבות התשלומים בגין רכישת המקרקעין, ישולמו על ידי השותפים לחשבון הפרויקט, בין אם על ידי העברה בנקאית לחשבון הפרויקט ובין אם על ידי הפקדה לחשבון הפרויקט. בחשבון הפרויקט יופקדו כל הסכומים אשר יתקבלו מהשותפים על פי הסכם זה וממנו ישולמו כל התשלומים בקשר עם הסכם זה. מורשי החתימה בחשבון הפרויקט יהיו עורכי הדין בלבד והחתימה המחייבת את חשבון הפרויקט תהא כדלהלן: לעניין התשלומים לרכישת הקרקע – של עו"ד. לעניין הוצאות הפרויקט – של עו"ד בהתאם להנחיות או נהלים בכתב מאת הועד, אשר נחתמו לפחות על ידי 2 חברי ועד.

11.2. השותפים יעבירו התשלומים לחשבון הפרויקט במועדים שיקבעו על ידי הוועד, בהתאם לתנאי התשלום בהסכמים השונים ו/או בהתאם להחלטות האסיפה הכללית.

11.3. התשלומים לספקים ישולמו ישירות מחשבון הפרויקט, לכל ספק בנפרד, בהתאם לתנאי ההסכם עם הספק.

11.4. הועד, בשם השותפים ימנה מנהל חשבונות לרישום של כל הפעולות הכספיות הקשורות בפרויקט ולרבות כל הפעולות הכספיות הקשורות בחשבון הפרויקט. הועד יציג לכל שותף שיבקש זאת כל מידע בקשר עם הפעולות הכספיות בפרויקט. הועד מוסמך בזה למנות מנהל חשבונות ששכרו יהיה חלק מעלויות הפרויקט וישולם ע"י השותפים בהתאם.

11.5. עם השלמת הפרויקט יבקש הועד ממנהל החשבונות להכין דין וחשבון סופי של כל הפעולות הכספיות הקשורות בפרויקט, שיפרט בין היתר את כל התשלומים ששולמו על ידי השותפים, את כל הסכומים ששולמו לספקים ולרבות לקבלן

55

המבצע ואת יתרת חשבון הפרויקט (אם ישנה כזו). הדו"ח הסופי כאמור לעיל יומצא לאסיפה הכללית. שותף החייב סכום כלשהו על פי הדו"ח הסופי כאמור לעיל, מתחייב לשלם את חובו תוך 14 יום מיום שקיבל את הדו"ח הסופי מהוועד כאמור לעיל.

11.6. כל שותף ששילם את מלוא חלקו בתשלומים על פי הדו"ח הסופי יהיה זכאי לקבל את יחידתו מהקבלן המבצע. שותף שלא שילם את מלוא חלקו בתשלומים על פי הדו"ח הסופי לא יהיה זכאי לקבל את יחידתו מהקבלן המבצע.

11.7. כל הכספים שיופקדו בחשבון הפרויקט יושקעו באופן שיותלט על ידי האסיפה הכללית, בכפוף לדרישות והוראות הבנק, ויחשבו על פירותיהם (או הפסדיהם) ככספים של קבוצת השותפים, אשר ישמשו אותה למימון הבנייה ועלויות הפרויקט.

11.8. כל אחד מהשותפים יפקיד לחשבון הפרויקט סכום בגובה מספר המ"ר שלו כפול 150 ₪ למימון הוצאות שוטפות, תשלומים לאדריכלים ויועצים והחזר כספים לשותפים הישנים בגין הוצאות.

11.9. השותפים מאשרים את ביצוע התשלומים בגין ההוצאות שהוצאו הפרויקט כדלקמן:

(1) סכומים ששולמו לאדריכל וליועצים לצורך הבקשה להיתר הבנייה.

(2) סכומים ששולמו לאדריכלים קודמים (אילן ותגית) בגין סקיצות שלא יצאו לפועל.

(3) תשלומים בגין העתקות שמש, מדידות, אגרות וכל הוצאה אחרת לקידום התיכנון.

12. <u>מימון הפרויקט באמצעות הבנק</u>

12.1. בחתימתם על הסכם זה מסמיכים השותפים את הועד, את עורך הדין ואת היועץ, לנהל משא ומתן עם בנקים לצורך בחירת הבנק ולשם קבלת הלוואות ואשראים לצורך מימון הפרויקט ולהביא לאישור האסיפה הכללית את זהות הבנק ואת ההסכם עם הבנק, אשר ייחתם על ידי כל השותפים. אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראות סעיף 9.2.12 לעיל.

12.2. השותפים מצהירים בזה כי למיטב ידיעתם הם עומדים בתנאים לקבלת משכנתא על ידי הבנק, כי לא ידוע להם על מניעה כלשהי התלויה בהם לאישורם על ידי הבנק לצורך קבלת משכנתא כאמור. השותפים מצהירים בזה כי ידוע להם שעליהם לקבל את אישור הבנק כתנאי מתלה ויסודי להיותם חלק מקבוצת השותפים על פי הסכם זה. שותף שלא יאושר על ידי הבנק מתחייב למכור את זכויותיו בתוך 30 יום מהמועד בו תתקבל הודעת הסירוב מהבנק, ובמידה ולא יעשה כן יימכרו זכויותיו על ידי עו"ד על פי דרישת הוועד בכתב, על פי ייפוי הכוח שיינתן לעו"ד על פי הסכם זה. מכירת חלקו של שותף כאמור לעיל תבוצע רק לאחר מתן הודעה בכתב לאותו השותף על הכוונה למכור את חלקו כאמור לעיל, לפחות 21 ימי עסקים מראש.

12.3. השותפים מתחייבים לחתום על ההסכם עם הבנק, בנוסח שיאושר ע"י עו"ד של הפרויקט והאסיפה הכללית, וכן על כל המסמכים שתידרש בהם חתימתם על ידי הבנק. השותפים מתחייבים להעמיד לטובת הבנק את כל הערבויות והביטחונות שיידרשו לשם מתן משכנתא ו/או הלוואה ו/או אשראי כאמור וכן לשלם לבנק את העמלות הנדרשות על ידו (לרבות עמלת פתיחת תיק). אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראות סעיף 9.2.12 לעיל.

12.4. כל אחד מהשותפים מתחייב להתייצב מיידית, ולא יאוחר מתום 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה לעשות כן על ידי הוועד, בפני הבנק ולספק לבנק, תוך 14 יום מיום דרישתו, את כל האישורים והמסמכים שיידרשו על ידי הבנק לשם פתיחת מסגרות אשראי לאותו שותף, ולשלם כל תשלום לבנק בהקשר זה, שאושר ע"י

האסיפה הכללית. האמור תקף גם במידה ואין בכוונת שותף ליטול מהבנק מימון כלשהו לשם ביצוע תשלומיו לפי הסכם זה, שאז תיפתח מסגרת אשראי בלבד. לאחר החתימה על כל המסמכים אשר יידרשו על ידי הבנק, יחיה כל אחד מהשותפים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור. כל שותף מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הינה הכרחית לשם קבלת מימון מלווה לפרויקט. לפיכך, שותף אשר יימנע מלחתום על מסמך כלשהו ו/או ירבה לשלם לבנק את עמלת פתיחת התיק, אפילו לא נזקק הוא לליווי הבנק, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו הוראות סעיף 12.2 לעיל. אם יבחר מי מהשותפים ליטול מימון כאמור מבנק או גורם פיננסי אחר שאינו הבנק, מתחייב אותו שותף לפתוח חשבון בבנק כמותנה לעיל, ומבלי למעט מהתנאים והוראות שפורטו לעיל, מתחייב אותו שותף שלא למשכן ו/או לשעבד את חלקו במקרקעין ו/או זכויותיו לפי הסכם זה לטובת אותו בנק או כל גורם פיננסי אחר.

12.5. כל השותפים מסכימים במפורש ומודעים לכך כי ההסכם בין השותפים לבנק יכלול הוראה לפיה המקרקעין וזכויותיהם של כל השותפים בפרויקט ללא יוצא מהכלל ישועבדו במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק להבטחת האשראים שיוקצו להקמת הפרויקט (בכפוף למשכנתא להבטחת ההלוואה), תוך ציון מפורש כי המשכנתא אינה ביחד ואינה בערבות הדדית עם השותפים האחרים, בהתאם ובכפוף לתנאים שיסוכמו עם הבנק. לשם ביצוע כל האמור בסעיף זה, על כל סעיפיו הקטנים, לעיל ולהלן, לרבות החתימה על הסכם ההלוואה עם הבנק ורישום המשכנתא, לרבות שטרי משכנתא והסכם ההלוואה - מטמיכים השותפים את הועד ו/או את עו"ד של הפרויקט באופן בלתי חוזר לחתום בשמם על כל המסמכים הנדרשים לשם כך.

12.6. כל אחד מהשותפים יהיה אחראי לפרוע את ההלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי הוראות הסכם זה, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר, שייזקף על ידי הבנק לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו שותף עם הבנק. השותפים מתחייבים לפרוע את הלוואתם במתכונת ומצהירים במעמד החתימה על הסכם זה כי ביכולתם לעשות כן. הצהרה כאמור של כל שותף היא מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו, על כל המשתמע מכך.

12.7. בחתימתם על הסכם זה נותנים השותפים הוראה בלתי חוזרת לבנק, להעביר לוועד ולעו"ד כל מידע ו/או נתון הדרוש לוועד לשם פיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהשותפים. כמו כן בחתימתו על הסכם זה, נותן כל שותף באופן בלתי חוזר לשאר השותפים ולוועד את האפשרות לבצע תשלום כלשהו במקום סכומים שבפיגור אצלו ולרשום הערת אזהרה ו/או משכון על מתן סכומים אלו לטובתם, וזאת מבלי לגרוע מכל הסנקציות המפורטות בהסכם זה להלן.

12.8. עם רישום הפרויקט או כל חלק ממנו כבית משותף או בכל צורת רישום אחרת בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב כל שותף שלקח הלוואה או אשראי מהבנק (בעצמו או על ידי הוועד) לסלק את ההלוואה שקיבל מהבנק, או לייחד את השעבוד הקיים על חלקו במקרקעין ולרשום אותו על יחידתו הספציפית בלבד, וזאת בכפוף לתנאי ההסכם עם הבנק. מבלי לגרוע מהתחייבות זו מייפה בזה כל שותף באופן בלתי חוזר את כוחם של הועד בשם השותפים ושל עו"ד של הפרויקט לפעול לייחוד השעבוד הקיים על חלקו היחסי במקרקעין ליחידתו הספציפית בלבד.

12.9. השותפים מתחייבים לבטח עצמם בביטוח חיים בגובה מלוא מסגרות האשראי, אשר תוקצינה להם ע"י הבנק לצורך השלמת הפרויקט. מוטבי הפוליסה יהיו כדלקמן: לגבי האשראי אותו צרך השותף מהבנק מתחילת הפרויקט ועד יום פטירתו (להלן: "**האשראי הנצרך**") - הבנק, ולגבי יתרת מסגרת האשראי, דהיינו - ההפרש שבין מסגרת האשראי אותה העמיד הבנק לשותף הנפטר ובין האשראי הנצרך (להלן: "**האשראי שטרם נצרך**") יהיה המוטב - חשבון הפרויקט באמצעות הועד. כספי הביטוח, אשר ישתלמו לחשבון הפרויקט בגובה האשראי שטרם נצרך, ישמשו לצורך השלמת הפרויקט וביצוע תשלום מלוא התחייבויותיו הכספיות של השותף שנפטר. כל שותף ישא בתשלום מלוא פרמיות ביטוח-החיים

שלו, ישלמן במועדם וידאג כי ביטוח חיים שלו יהיה בתוקף מתחילת הפרויקט ועד למועד השלמתו.

12.10. השותפים מתחייבים לממן את מלוא רכישת הקרקע מהון עצמי בלבד. שותפים ישנים ישלמו מהון עצמי את היטלי ההשבחה ומס רכוש הרולים על חלקם היחסי.

13. <u>התקשרות עם קבלן מבצע וביצוע הבניה</u>

13.1. <u>בחירת קבלן וחתימת ההסכם עמו</u>

13.1.1 כל אחד מהשותפים מסמיך באופן בלתי חוזר את הוועד ועו"ד של הפרויקט, להוציא מכרז לקבלני ביצוע לבניית הפרויקט, לנהל בשמו מו"מ עם קבלנים כאמור, ולהביא בפני האסיפה הכללית את שלוש ההצעות הטובות ביותר (לפחות) לאישור האסיפה הכללית. האסיפה הכללית תבחר את זהות הקבלן המבצע ותאשר את תנאי ההתקשרות עמו.

13.1.2 השותפים מתחייבים לחתום על ההסכם עם הקבלן המבצע שייבחר ע"י האסיפה הכללית כאמור לעיל. השותפים מסמיכים בזה את הוועד ואת עו"ד של הפרויקט לחתום על ההסכם עם הקבלן בשמם וייחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך הסמכה זו. אין בהסמכה זו כדי לגרוע מחובת השותפים לחתום על ההסכם כאמור לעיל.

13.1.3 ההסכם עם הקבלן המבצע ייערך על ידי עו"ד של הפרויקט לפי דרישת הועד ויהיה כלול בשכר הטרחה של עו"ד.

13.1.4 התשלומים לקבלן המבצע, לרבות המע"מ, על פי ההסכם עמו יהוו חלק מעלויות הפרויקט.

13.2. <u>שינויים פנימיים ביחידות</u>

13.2.1. מוסכם בזה על ידי השותפים כי כל היחידות בבניה המשותפת תיבנה בהתאם למפרט טכני כפי שיוסכם על ידי השותפים בהתייעצות עם מנהל הפרויקט.

13.2.2. השותפים יהיו רשאים לבצע שינויים ביחידותיהם בתנאי ששינויים אלה לא יעכבו את בניית יחידות השותפים האחרים בבניה המשותפת כאמור לעיל ולא יטילו חבות כספית נוספת על השותפים האחרים.

13.2.3. תכנית השינויים ומחירי השינויים יקבעו ישירות בין השותף המבקש את ביצועם לבין הקבלן המבצע מראש ובכתב ויהיו כפופים להוראות ההסכם עם הקבלן המבצע.

13.2.4. השותפים באמצעות הועד יפעלו לכלול בהסכם עם הקבלן המבצע את התנאים לאישור וביצוע תכניות שינויים ביחידות כאמור לעיל וכן את התנאים כדלקמן:

13.2.4.1 השותף יוכל לבקש ביצוע שינויים ותוספות פנימיים בלבד, הן בתכנון הפנימי של היחידה והן במפרט היחידה, בתנאי שלא יהיו להם השפעה על שטחי היחידות ו/או על המראה החיצוני של היחידה ו/או על מערכות היחידה והם אינם דורשים שינוי של היתרי הבניה ולא יעכבו את בניית יחידות השותפים האחרים.

13.2.4.2 שותף המבקש לבצע שינויים ביחידתו כאמור לעיל, יגיש לקבלן המבצע תכנית מפורטת של השינויים והתוספות, לאחר אישורה על ידי אדריכל הפרויקט בחתימתו על התכנית, אשר תתחשב באילוצי הפרויקט כגון - שלד הבניין הכולל עמודים, קירות נושאים, חזיתות הבניין, חלונות, תעלות אנכיות ואופקיות, דלת

כניסה לדירה ומיקום קווי התשתית הראשיים, כגון, צנרת ותעלות מיזוג אויר, חשמל, מים ביוב וכו'.

13.2.4.3 תוך 14 יום מיום קבלת התכנית המאושרת על ידי אדריכל הפרויקט בתיאומו עליה, יגיש הקבלן המבצע למבקש את המחיר הנדרש עבור השינויים והתוספות, כולל פירוט התחשיב של המחיר הנדרש כאמור.

13.2.4.4 השותף המבקש שינויים ביחידתו ישלם ישירות לקבלן את המחיר שנדרש על ידו עבור שינויים אלה.

13.2.4.5 תכנית השינויים תאושר אך ורק בתנאי שביצועה לא יעכב את ביצוע הבניה של הפרויקט והשלמתו במועד.

13.2.4.6 אם השותף המבקש שינויים ביחידתו לא הגיע להסכם בכתב עם הקבלן המבצע בדבר ביצוע השינויים ביחידתו עד לגמר בניית השלד, תבוצע בניית יחידתו לפי התכנית המקורית ועל פי המפרט הרגיל.

13.2.4.7 עד למסירת כל היחידות בפרויקט לשותפים או למי מטעמם וקבלת תעודת גמר לבניין (לרבות טופס 4) בו נמצאת היחידה, לא ניתן לבצע עבודות שינויים או תוספות כלשהן שלא באמצעות הקבלן המבצע.

13.3. <u>בחירת מפקח והתיאמת ההסכם עמו</u>

13.3.1 כל אחד מהשותפים מסמיך באופן בלתי חוזר את הועד ועו"ד של הפרויקט, להוציא מכרז למפקח על ביצוע בניית הפרויקט, לנהל בשמו מו"מ עם מפקחים כאמור, ולהביא בפני האסיפה הכללית את שתי ההצעות הטובות ביותר (לפחות) לאישור האסיפה הכללית. האסיפה הכללית תבחר את זהות המפקח ותאשר את תנאי ההתקשרות עמו.

13.3.2 השותפים מתחייבים לחתום על ההסכם עם המפקח שייבחר ע"י האסיפה הכללית כאמור לעיל. השותפים מסמיכים בזה את הועד ואת עו"ד של הפרויקט לחתום על ההסכם עם המפקח בשמם וייחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך הסמכה זו.

13.3.3 ההסכם עם המפקח ייערך על ידי עו"ד של הפרויקט לפי דרישת הועד ויהיה כלול בשכר הטרחה של עו"ד.

13.3.4 התשלומים למפקח, לרבות המע"מ, על פי ההסכם עמו יהוו חלק מעלויות הפרויקט.

14 <u>**ביטוח הפרויקט**</u>

14.1 השותפים מתחייבים לערוך ולקיים ביטוחים להקמת הפרויקט, בכל תקופת ביצוע הפרויקט עד להשלמתו, בחברת ביטוח מוכרת בישראל, אשר יכסו את כל הסיכונים הכרוכים בביצוע הפרויקט.

14.2 הועד רשאי להתייעץ עם יועץ ביטוח לצורך קבלת חוות דעתו.

14.3 בכפוף לאמור בס"ק 14.4 להלן, השותפים יתקשרו עם חברת ביטוח ויערכו אצלה את הביטוחים כאמור לעיל.

14.4 בהסכמים עם הקבלן המבצע תוטל על הקבלן המבצע חובת עריכת וקיום הביטוחים כאמור לעיל, באופן שהשותפים יכללו בפוליסות הביטוח של הקבלן

כמוטבים נוספים ובמקרה כזה לא יהיה עוד צורך בביטוח של השותפים עצמם כאמור לעיל.

15 **מסירת היחידות לשותפים**

לאחר השלמת הפרויקט וקבלת אישור מהרשויות המוסמכות לאכלוסו (טופס 4), יזמין הקבלן המבצע, בתיאום עם הועד והמפקח, כל שותף למועד מסוים לקבלת החזקה ביחידה המיועדת לו על פי נוהל מסירה שייקבע בהסכם שיחתם עם הקבלן המבצע. למען הסר ספק מובהר כי שותף יהיה זכאי לקבלת החזקה ביחידתו מהקבלן המבצע רק לאחר שהאסיפה הכללית אישרה כי השותף מילא אחר כל התחייבויותיו הכספיות.

16 **רישום בית משותף ורישום הזכויות ביחידות**

16.1 השותפים מתחייבים לרשום את הבניין כבית משותף ואת היחידות בפרויקט כיחידות רישום נפרדות, באופן שהיחידות תיוחדנה לשותפים הזכאים להן לפי הסכם זה ונספחיו בבעלות נפרדת ולרשום את היחידות על שם השותפים לפי רשימת החלוקה, באמצעות עו"ד של הפרויקט. רישום היחידות על שם השותפים, לרבות - רישום בית משותף או בתים משותפים, אם יידרש הדבר, ישקף את החלוקה וההצמדות לפי הסכם זה.

16.2 במקרה של רישום בית משותף יחולו הוראות סעיף זה להלן:

16.2.1 מוסכם בזה כי חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל יחידה בבית משותף יהיה על פי יחס השטחים של כל יחידה (לרבות ממ"ד) ללא הצמדותיה ביחס לכלל שטחי היחידות בבית המשותף (לרבות ממ"דים) ללא הצמדות. היחס הינו אחוז בבנייה לפי נספח ג'.

16.2.2 השטחים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות מסוימות בבית המשותף יהיו בהתאם למפורט בהסכם זה ונספחיו.

16.2.3 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי שטחי הגגות, הצמודים ליחידות מסוימות ולמעט השטחים המיועדים למערכות המשמשות את כל הבית המשותף (לרבות דודי שמש) ודרכי הגישה אליהם, יוצמדו ליחידות המסוימות לפי הסימון בתכניות כאמור לעיל.

16.2.4 השותפים האחרים מתחייבים לכבד את זכויות ההצמדה כאמור לעיל ובעלי זכויות ההצמדה מתחייבים לנהוג בשטחים ובזכויות שהוצמדו ליחידותיהם מבלי לגרום למטרד לשותפים האחרים.

16.3 עו"ד של הפרויקט יערכו את כל המסמכים הדרושים לרישום הבית המשותף (לרבות תקנון הבית המשותף) ורישום היחידות כיחידות רישום נפרדות, באופן שישקף את הסכמות השותפים על פי הסכם זה. תשריטים לרישום בית משותף יוכנו על ידי אדריכל הפרויקט או כל אדריכל אחר שייבחר ע"י הועד בתיאום עם עו"ד. הכנת המסמכים וביצוע הרישום כלולים בשכר הטרחה של עו"ד, ואולם ההוצאות הכרוכות ברישום, לרבות - עלות הכנת התשריטים, שכר טרחה למודדים, האגרות לרישום וכו', לא כלולות בשכר הטרחה והשותפים מתחייבים לשלמם לעו"ד של הפרויקט מיד עם דרישתם הראשונה.

16.4 השותפים מתחייבים לחתום על גבי כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום היחידות כיחידות רישום נפרדות, לרבות לצורך רישום בית משותף וכן לרישום היחידות על שם השותפים, במקום עו"ד של הפרויקט ובמקום שיקבע על ידו, תוך 7 ימים ממועד הזמנתם בכתב על ידו, ובלבד שהחומר תואם את רשימת החלוקה (נספח ג'). במידה ולא יעשו כן, מורים השותפים לעו"ד של הפרויקט באופן בלתי חוזר לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר (נספח ו') ולחתום בשמם על כל המסמכים, הטפסים, הבקשות וההצהרות הנדרשים לצורך ביצוע הרישומים כאמור לעיל, ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עו"ד של הפרויקט בעניין זה.

17 מכירה והעברת זכויות בטרם רישום היחידות

17.1 השותפים מתחייבים לא לאפשר ו/או לגרום לשעבוד ו/או לעיקול זכות כלשהי מזכויותיהם על פי הסכם זה, כל עוד לא הושלמה הקמת הפרויקט ולא נמסרה להם החזקה ביחידותיהם ולא נרשמו זכויותיהם ביחידתם הספציפית לאחר רישום היחידות כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף. השותפים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם במקרקעין ובפרויקט על פי הוראות הסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 17.3 להלן.

17.2 כל אחד מהשותפים מתחייב כי במידה ויוטל על זכות כלשהי מזכויותיו על פי הסכם זה שעבוד (שלא על פי הוראות הסכם זה), עיקול, חוב וכל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא נגדו צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 45 יום מיום הטלתם או הוצאתם, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית. לא הוסרו ו/או לא בוטלו זכויות הצד השלישי במועד כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך. במקרה כזה יהיו עוה"ד רשאים לפעול בשמו ובמקומו של השותף להסרתם ו/או לביטולם, כולל בדרך של מכירת זכויות השותף במקרקעין ובפרויקט, במחיר שניתן להשיגו במימוש מהיר, והשותפים נותנים את הסכמתם הבלתי חוזרת לכך. לשם כך יהיו עוה"ד רשאים להשתמש בייפויי הכוח הבלתי חוזרים שנמסרו להם על ידי השותפים על פי הסכם זה והשותף מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי עוה"ד ו/או מי מטעמם בקשר לכך, בתנאי שניתנה לשותף הודעה על הכוונה להשתמש בייפוי הכוח כאמור לעיל לפחות 21 ימי עסקים מראש.

17.3 כל עוד לא נרשמו זכויות השותף ביחידתו כיחידה רישומית נפרדת בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות בפרויקט כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף כאמור בהסכם זה, יהיה השותף רשאי להעביר את זכויותיו במקרקעין ואת זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן: "**הנעבר**"), בתנאי שמילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ורק לאחר שקיבל את אישור הוועד בכתב ומראש להעברת הזכויות לנעבר. הוועד לא יסרב להעברת הזכויות כאמור לעיל אלא אם החליט, לאחר שבדק את זהות הנעבר, כי הנעבר עלול לפגוע בהצלחת הפרויקט. סירב הוועד לאשר את העברת הזכויות – רשאי השותף המעביר לדרוש הרחלטה של האסיפה הכללית ובמקרה כזה תחליט האסיפה הכללית בעניין. בכפוף לאמור ברישא לעיל, העברת הזכויות כאמור לעיל מותנית בתנאי מוקדם שהשותף והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

17.3.1 השותף שילם את כל התשלומים שנדרש לשלמם עד לאותו מועד על פי הוראות הסכם זה.

17.3.2 השותף שילם את מלוא חלקו בתמורה בגין רכישת המקרקעין.

17.3.3 השותף המציא חוזה חתום כדין בינו לבין הנעבר בדבר העברת זכויות וההתחייבויות עפ"י הסכם זה לנעבר.

17.3.4 הנעבר יאשר בכתב כי הוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות השותף עפ"י הסכם זה, לרבות ההתחייבות להמשך התשלומים העתידיים לביצוע הפרויקט עד לסיומו ואשר לא שולמו על ידי השותף נכון למועד העברת הזכויות, ולרבות התחייבויות שמועד תשלומן טרם הגיע.

17.3.5 הנעבר יחתום על כל ההסכמים והמסמכים הקשורים לפרויקט, לרבות הסכם השיתוף וייפויי הכוח לעוה"ד של הפרויקט.

17.3.6 השותף ו/או הנעבר שילם לעוה"ד של הפרויקט שכר טרחה בסכום השווה ל- 1.5% משווי המכירה בתוספת מע"מ כחוק. תוקפו של סעיף זה עד תום 12 חודשים ממועד מסירת היחידות לשותפים או עד קיום כל התנאים המצטברים הנזכרים בס"ק 17.4 להלן, לפי המוקדם.

17.3.7 הנעבר אושר על ידי הבנק והמציא לוועד אישור של הבנק כי אין מניעה מצד הבנק להעברת הזכויות מהשותף לנעבר.

17.3.8 הנעבר נטל על עצמו את מלוא התחייבויותיו של המעביר עפ"י הסכם זה ועפ"י כל הסכם שנחתם לצורך הוצאה לפועל של הפרויקט.

17.3.9 השותף והנעבר המציאו לעוה"ד אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה ו/או שינבעו כתוצאה ממנה שולמו ע"י השותף ו/או הנעבר, לרבות אישור מס שבח לטאבו, אישור מס מכירה לטאבו, אישור מס רכישה לטאבו ואישור הרשות המקומית על העדר חובות, לרבות היעדר חובות של היטלי-השבחה, ועל העדר התנגדות להעברת הזכויות מהשותף לנעבר.

17.3.10 השותף והנעבר חתמו על טפסי העברת הזכויות בנוסח מקובל כפי שייקבע על ידי עוה"ד של הפרויקט.

17.4 השותף יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ביחידתו לצד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמת השותפים, אך ורק לאחר שהתקיימו התנאים המצטברים הבאים: הקמת הפרויקט הושלמה, החזקה ביחידה נמסרה לשותף על פי הסכם זה, השותף עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, היחידה נרשמה בפנקסי המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף וזכויות השותף ביחידה הספציפית שלו נרשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

18 **הימנעות מעיכוב הפרויקט**

כל אחד מהשותפים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר כי לא יפעל להוצאת צו מניעה ולא ינקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד שאר השותפים או מי מהם ו/או נגד הועד או מי מחבריו ו/או נגד צד שלישי (לרבות - הקבלן המבצע, אדריכל הפרויקט, עוה"ד של הפרויקט) אשר תגרום או עלולה לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הסכם זה ו/או בהקמת הפרויקט, לרבות רישום הבית המשותף והיחידות כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף בפנקסי המקרקעין. שותף שפעל בניגוד לאמור לעיל וגרם בכך לעיכוב בביצוע הפרויקט ישלם לשותפים האחרים פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 19 להלן.

19 **איסור פירוק השיתוף במקרקעין**

בכל תקופת הקמת הפרויקט, החל ממועד רכישת המקרקעין ועד ולרישום היחידות בפרויקט כיחידות רישום נפרדות בבית משותף, מתחייבים בזה השותפים באופן בלתי חוזר לא לפרק את השיתוף ביניהם, לרבות השיתוף במקרקעין. תביעה לפירוק השיתוף תיחשב להפרה יסודית של ההסכם ותזכה את השותפים האחרים בפיצויים מוסכמים בסכום השווה ל – 50% משווי הרכישה של חלקו היחסי ברכישת המקרקעין של השותף הדורש את הפירוק, בנוסף לכל סעד אחר לו הם זכאים על פי הסכם זה ו/או על פי הדין. סכום הפיצוי הנ"ל יחולק בין שאר השותפים בהתאם לשיעור חלקם היחסי בפרויקט. בכל מקרה מוסכם כי אם למרות האמור לעיל הוגשה על ידי מי מהשותפים תביעה לפירוק שיתוף, פירוק השיתוף יהיה אך ורק באמצעות חלוקה בעין לאחר השלמת הפרויקט על פי הסכם זה בלבד ובהתאם לחלוקה הקבועה בהסכם זה. הסכם זה יירשם כהסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין במועד רישום הזכויות במקרקעין על שם השותפים עד לרישום היחידות כיחידות רישום נפרדות כאמור לעיל.

20 **הפרת ההסכם**

20.1 בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי מי מהשותפים (להלן: "המפר"), יהיה הועד מוסמך להודיע למפר בכתב, בשם כל השותפים האחרים, כי עליו לתקן את ההפרה תוך 14 יום. לא תוקנה ההפרה עד למועד כאמור לעיל, רשאי הועד בשם השותפים, לפי החלטת האסיפה הכללית, לאכוף את קיום ההסכם על המפר או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע למפר מבלי שיפגע תוקף ההסכם בין שאר הצדדים להסכם זה. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר ומוסכם בזה כי אי עמידה בתשלומים או כל הפרה אחרת המסכנת את הפרויקט ו/או עלולה לגרום להפרת הסכם עם צד שלישי כלשהו (לרבות בעלי הקרקע

והקבלן חמבצע) תחשב להפרה של ההסכם המצדיקה את פעולת הועד ו/או האסיפה הכללית כאמור לעיל ולהלן.

20.2 אם בוטל ההסכם על ידי האסיפה הכללית ביחס למפר כאמור לעיל, ימכרו עוה"ד של הפרויקט, על פי הוראה בכתב של האסיפה הכללית, לאחר שנתנו למפר התראה בכתב לפחות 10 ימים מראש, את חלקו של המפר בפרויקט (לרבות חלקו במקרקעין) לצד שלישי כלשהו, תוך מתן עדיפות וזכות ראשונה ליתר השותפים ולשם כך להשתמש בייפויי הכוח הבלתי חוזרים (נספח ו') שנמסרו להם על פי הסכם זה. עוה"ד יגבו את כל חובות המפר מכספי התמורה ולרבות הפיצויים המוסכמים המגיעים לשותפים האחרים על פי הסכם זה ופיצויים על הנזקים שנגרמו להם על פי הסכם זה ו/או על פי הדין. אם התמורה לא מיספה את חובות המפר כאמור לעיל, מתחייב המפר לשלם את ההפרש תוך 14 יום מיום דרישת האסיפה הכללית בכתב. אם תישאר יתרה כלשהי לאחר סילוק כל חובות המפר, תועבר היתרה למפר תוך 14 יום מיום סילוק כל חובותיו כאמור לעיל.

20.3 השותפים מייפים בזאת באופן בלתי חוזר את כוחם של עוה"ד של הפרויקט למכור את חלקם במקרקעין ואת זכויותיהם וחובותיהם על פי הסכם זה לאחרים ולגבות את החיובים הכספיים מכספי התמורה על פי הוראות הסכם זה ולשם כך רשאים עוה"ד של הפרויקט להשתמש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן להם על פי הסכם זה. במקרה זה רשאים עוה"ד של הפרויקט למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובת השותף המפר וכן כל זכות, משכנתא או הערת אזהרה אחרת מכוחו ו/או בגינו של השותף המפר. עוה"ד של הפרויקט יפעלו בעניין זה על פי הוראות בכתב מאת הועד או האסיפה הכללית ולאחר מתן הודעה לשותף לפחות 21 ימי עסקים מראש.

20.4 במקרה שהאסיפה הכללית החליטה על מכירת זכויותיו של השותף המפר במקרקעין ובפרויקט כתוצאה מחפרת ההסכם כאמור לעיל, מוותר בזה השותף המפר באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי שאר השותפים ו/או עוה"ד של הפרויקט בקשר עם מכירת זכויותיו כאמור לעיל, בתנאי שניתנה לו הודעה על כך לפחות 21 ימי עסקים מראש.

20.5 למען הסר ספק, הסכם זה לא יבוטל בכללותו בשל הפרתו על ידי מי מהשותפים. הפרת ההסכם ע"י מי מהשותפים תגרור אחריה את ביטול ההסכם ביחס לשותף המפר את ההסכם בלבד ובכל מקרה יישאר בתוקף ביחס לשותפים האחרים.

20.6 הפר מי מהשותפים את ההסכם הפרה יסודית (להלן: "המפר"), ישלם המפר לשותפים האחרים פיצויים מוסכמים בסכום השווה ל- 50% משווי הרכישה של חלקו היחסי ברכישת המקרקעין, בנוסף לכל סעד אחר לו הם זכאים על פי הסכם זה ו/או על פי הדין. סכום הפיצוי הנ"ל יחולק בין השותפים האחרים בהתאם לשיעור חלקם היחסי בפרויקט.

20.7 בכל מקרה של מכירת חלקו של מי מהשותפים כאמור לעיל, מבלי לגרוע מכללות האמור לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

20.7.1 הועד מוסמך להודיע לעוה"ד של הפרויקט ולבנק המלווה על החלפת השותף כאמור לעיל. הודעת הועד לבנק המלווה על החלטתו בדבר החלפת שותף כאמור לעיל תחייב את כל השותפים.

20.7.2 בתמימתם על הסכם זה, נותנים השותפים לעוה"ד של הפרויקט, הוראה בלתי חוזרת, למכור את חלקו של שותף אשר הוחלף על ידי הועד כאמור לעיל, בהתאם להוראה בכתב של הועד ולשם כך להשתמש בייפוי הכוח שנמסר לעוה"ד של הפרויקט (נספח ו'). השותפים מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי עוה"ד של הפרויקט במקרה של מכירת חלקו של שותף שהוחלף על פי הודעת הועד כאמור לעיל, ובלבד שפעלו לפי הוראות הועד כאמור לעיל.

20.7.3 חלקו של שותף שהוחלף כאמור לעיל יימכר אך ורק לשותף קיים או לשותף חדש שאושר על ידי הבנק ובכל מקרה כל העברת זכויות לשותף חדש או תלופי כפופה ומותנית באישור הבנק.

21 **סופיות ההסכם**

מוסכם בזה כי תנאי הסכם זה משקפים את כל המוסכם בין השותפים וכי כל הצעה, זיכרון דברים, כתב אופציה, מכתב, פרסום, פרוספקט, מצג, הסכם, התחייבות, חילופי דברים וכל מסמך אחר כלשהו, בין בכתב ובין בעייפ, בין במישרין ובין בעקיפין, שלא נכללו במפורש בהסכם זה ונעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ו/או נעשו לאחר חתימת הסכם זה אולם לא נערכו בכתב ולא נחתמו ע"י כל הצדדים להסכם זה, בכל הקשור למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לעסקה על פי הסכם זה, בטלים ומבוטלים ואין להם כל תוקף מחייב בין הצדדים להסכם והם לא יוכלו להסתמך עליהם בכל דרך שהיא.

22 **ויתור ומניעות**

ויתור, ארכה, שיהוי, הקלה, הימנעות מפעולה ו/או אי מימוש כל סעד או זכות עפ"י הסכם זה לא יחשבו כויתור על זכות מזכויות השותפים או על כל טענה העומדת למי מהשותפים כלפי השותפים האחרים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ולא ישמשו השתק, שיהוי, ויתור ו/או מניעות.

23 **שינויים בהסכם**

כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם יערכו בכתב ויחתמו ע"י כל הצדדים לחוזה זה.

24. **יישוב סכסוכים ומחלוקות**

השותפים מסכימים, כי כל חילוקי הדעות שיתגלו ביניהם בקשר להסכם זה, פירושו, כריתתו, ביצועו וכל הנובע ממנו, לרבות – בין מי מהשותפים לבין האסיפה הכללית של השותפים ו/או לבין הועד ולרבות מקרה שבו שותף יפנע מהחלטת הרוב של אסיפת השותפים ותקום לו עילה לעתור לביהמ"ש עפ"י הדין, ימסרו להכרעת בורר, דן יחיד, עפ"י חוק הבוררות, בהתאם לתנאים כדלקמן:

24.1 זהותו של הבורר תקבע בהסכמת הצדדים. אם לא הצליחו הצדדים להגיע להסכמה בדבר מינויו של הבורר או זהותו, בתוך 7 ימים מיום שאחד הצדדים נדרש ע"י הצד האחר בהודעה בכתב למסור חילוקי הדעות להכרעת בורר, ימנה יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל את הבורר, לפי בקשת כל אחד מן הצדדים.

24.2 הבורר יהא רשאי לתת צווי מניעה, צווי עשה, צווי ביניים וכל סעד אחר שבימ"ש מוסמך לתת.

24.3 הבורר יהיה קשור לדין המהותי, אך לא לסדרי הדין ולדיני הראיות והוא חייב לנמק את החלטותיו.

24.4 חתימת השותפים על הסכם זה, כמוה כחתימתם על הסכם בוררות לכל דבר ועניין ולא יהיה כל צורך בחתימה נוספת על שטר בוררות.

24.5 למען הסר ספק מובהר ומודגש בזאת כי לאף אחד מן הצדדים לא תהא כל זכות ו/או רשות לעכב תשלומים ו/או להשהות ביצוע חיובים המוטלים עליו, כל עוד לא ניתנה החלטה כתובה ו/או פסק בוררות, על כך מאת הבורר המוסכם או הבורר שימונה.

25. **כתובות ומשלוח הודעות**

כתובות השותפים לצורך הסכם זה וביצועו הן כמפורט במבוא להסכם וכל הודעה שישלח שותף אחד למשנהו ו/או הוועד ו/או עו"ד של הפרויקט למי מהשותפים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נתקבלה ע"י השותף האחר כעבור 3 ימים מיום המשלוח ואם נמסרה ביד מיד עם המסירה. שינה צד להסכם זה את כתובתו חובה עליו להודיע בכתב לצד האחר על שינוי הכתובת ובמקרה כזה הכתובת החדשה היא הקובעת.

ולראיה באו השותפים על החתום:

1	שם: אבי ודנה שרה גינדין	ת.ז.: 509012 2-2 / 109595 8-9	
	כתובת: הרישין 14 ירושלים	חתימה:	
2	שם: עלמה ברצלי	ת.ז.: 024098444	
	כתובת: נשיא הרצל 7 ירושלים	חתימה:	
3	שם: אבי ודנה שרה גינדין	ת.ז.: 509012 2-2 / 109595 8-9	
	כתובת: הרישין 14 ירושלים	חתימה:	
4	שם: עלמה ברצלי	ת.ז.: 024098444	
	כתובת: נשיא הרצל 7 ירושלים	חתימה:	
5	שם:	ת.ז.:	
	כתובת:	חתימה:	
6	שם: אלון אבדי ולאה אבדי	ת.ז.: 032906890	
	כתובת: הגשר 7, בית הכרם, ירושלים	חתימה:	
7	שם: יונתן אוטולנגו	ת.ז.: 13515127	
	כתובת: בית ברלין 27	חתימה:	
8	שם: יעל רפאלה – 31.7.11	ת.ז.: 509547334	
	כתובת: נחלאות 2 ירושלים	חתימה:	
9	שם: תלמה קרפנוב – 31.7.11	ת.ז.: 51901668	
	כתובת: אלון גיניאו 7 ירושלים	חתימה:	
10	שם: ארנון חגי יפי	ת.ז.:	
	כתובת:	חתימה:	
11	שם: גדיאל קדמי דנה קדמי	ת.ז.: 059183145 028990844	
	כתובת: יהושע פראוור 6/4, י-ם 97245	חתימה:	

23

12	שם:		ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
13	שם:	[illegible]	ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
14	שם:	[illegible]	ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
15	שם:	[illegible]	ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
15	שם:	[illegible]	ת.ז.:	574259[illegible]
	כתובת:	[illegible] 200	חתימה:	[illegible]
16	שם:	[illegible]	ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
17	שם:		ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
18	שם:		ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
19	שם:		ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
20	שם:		ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
21	שם:	[illegible]	ת.ז.:	[illegible]
	כתובת:		חתימה:	[illegible]
22	שם:		ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	
23	שם:		ת.ז.:	
	כתובת:		חתימה:	

21. שם: [illegible] 028529050
כתובת: [illegible] 46 [illegible]

21. שם: [illegible] 028900041
[illegible]

24

24	שם:	[illegible]	ת.ז.:	025826258
	כתובת:	[illegible]	חתימה:	
25	שם:	גיל [illegible] 31/3/11	ת.ז.:	059643338
	כתובת:	[illegible]	חתימה:	
26	שם:	[illegible]	ת.ז.:	
	כתובת:	[illegible]	חתימה:	

25

נספח 4

תקנון הבית המשותף

עמ' 69

נספח 4

תקנון מוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו-63
לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969

אנו הח"מ :

תחילת מסמך

בן דוד יגאל	ת.ז. 50954734
בן דוד חוה	ת.ז. 51901668
זימרן ארי	ת.ז. 50901222
זימרן בת שבע	ת.ז. 10659589
חכם ליטל	ת.ז. 040711731
טאבי מיכאל	ת.ז. 310643986
קדמי גדיאל	ת.ז. 059183145
קדמי דנה	ת.ז. 028990844
לוי שושנה	ת.ז. 57425951
לוין אייבי	ת.ז. 042988089
קדמי שלי	ת.ז. 040787129
קדמי דורון	ת.ז. 036452407
זהבי טל	ת.ז. 025530320
זהבי גלית	ת.ז. 032406290
קדמן ערן	ת.ז. 024296980
רביד ברזלי דפנה	ת.ז. 058726258
אוטולנגי יונתן	ת.ז. 013515127
רביד ברזלי דפנה	ת.ז. 058726258
חוטר ישי ארנון	ת.ז. 028916179
ברזלי גלעד	ת.ז. 024098444
בן צל אריה	ת.ז. 012414983
ברזלי בועז	ת.ז. 059643338
ברזלי מיכאל	ת.ז. 010450187
בן עמי גבאי לימור	ת.ז. 025621384
גבאי חיים דורון	ת.ז. 028649580

שהננו הבעלים של המקרקעין וידועים בחלקה 226 בגוש 30338 בשטח של 1814.00 מ"ר, מבקשים לקבוע כדלקמן:

1. בהתאם להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן – החוק) אנו מוציאים בזה חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים לדירות כמפורט כדלקמן:

בעז ברזלי, עו"ד
רח' הרצוג 19, ירושלים
מ.ר. 19871

תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע	מוצמד לחלקת משנה
		הצמדות		
גינה	1 א	190.35	תכלת	226\1
חניה	1 ב	12.70		
חניה	1 ג	12.65		
חלל אטום	1 ד	20.70		
מחסן	1 ה	6.10		
גינה	2 א	230.65	חום	226\2
חניה	2 ב	25.50		
מחסן	2 ג	6.10		
גינה	3 א	28.65	ירוק	226\3
חניה	3 ב	12.75		
חניה	3 ג	12.75		
מחסן	3 ד	4.85		
מחסן	3 ה	5.95		
מחסן	3 ו	5.65		
גינה	4 א	40.65	כתום	226\4
חניה	4 ב	12.30		
מחסן	4 ג	5.65		
מחסן	4 ד	5.95		
חלל אטום	4 ה	20.80		
חניה	5 א	30.00	ורוד	226\5
חלל אטום	5 ב	7.10		
מחסן	5 ג	4.80		
חניה	6 א	25.50	סגול	226\6
חלל אטום	6 ב	28.05		
מחסן	6 ג	5.40		
גינה	7 א	53.75	אדום	226\7
חניה	7 ב	25.50		
חלל אטום	7 ג	10.00		
מחסן	7 ד	6.20		
מחסן	7 ה	3.80		
גינה	8 א	73.00	צהוב	226\8
חניה	8 ב	12.15		
מחסן	8 ג	3.70		
מחסן	8 ד	3.80		
חלל אטום	8 ה	16.00		
גינה	9 א	143.65	תכלת	226\9
חניה	9 ב	25.50		
חלל אטום	9 ג	16.10		
מחסן	9 ד	3.70		
גינה	10 א	177.10	חום	226\10
חניה	10 ב	25.50		
חלל אטום	10 ג	13.65		
מחסן	10 ד	6.45		
חניה	11 א	25.50	ירוק	226\11
חלל אטום	11 ב	10.00		
ערוגה	11 ג	2.45		
מחסן	11 ד	6.75		
חניה	12 א	12.35	כתום	226\12
ערוגה	12 ב	2.45		
מחסן	12 ג	5.85		

בעז בבזלי, עו"ד
רח' הרטום 19, ירושלים
מ.ר. 19071

		הצמדות		
תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע	מרצמד לחלקת משנה
חניה	13 א	12.75	ורוד	226\13
מחסן	13 ב	6.25		
מחסן	13 ג	4.20		
חניה	14 א	12.30	סגול	226\14
מחסן	14 ב	6.25		
מחסן	14 ג	4.20		
חניה	15 א	25.50	אדום	226\15
מחסן	15 ב	5.85		
חניה	16 א	24.60	צהוב	226\16
חלל אטום	16 ב	5.60		
מחסן	16 ג	3.40		
חניה	17 א	24.60	תכלת	226\17
מחסן	17 ב	6.20		
חניה	18 א	25.50	חום	226\18
מחסן	18 ב	11.70		
חניה	19 א	12.55	ירוק	226\19
חלל אטום	19 ב	5.60		
מחסן	19 ג	3.40		
מחסן	19 ד	4.20		
חניה	20 א	12.70	כתום	226\20
מחסן	20 ב	5.85		
מחסן	20 ג	4.20		
חניה	21 א	25.50	ורוד	226\21
מחסן	21 ב	4.85		
חניה	22 א	24.60	סגול	226\22
חלל אטום	22 ב	7.20		
מחסן	22 ג	4.80		
חניה	23 א	12.30	אדום	226\23
חניה	23 ב	12.30		
חלל אטום	23 ג	20.80		
מחסן	23 ד	6.45		
מחסן	23 ה	6.35		
חניה	24 א	12.75	צהוב	226\24
חניה	24 ב	12.75		
מחסן	24 ג	6.75		
מחסן	24 ד	6.35		
חניה	25 א	12.30	תכלת	226\25
חניה	25 ב	12.30		
חלל אטום	25 ג	20.65		
מחסן	25 ד	5.40		
גג	25 ה	112.05		

בעז ברזלי עו"ד
רח' הרטום 19, ירושלים
מ.ר. 1907

משרד המשפטים

		הצמדות		
תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע	מוצמד לחלקת משנה
חניה	26 א	12.70	חום	226\26
משטח	26 ב	24.90		
חלל אטום	26 ג	19.15		
מחסן	26 ד	5.85		
גג	26 ה	112.05		
	צמידויות משותפות			
תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צמוד ליחידות משנה בחלקים שווים	צבע
מעבר	א	2.00	226\1	ירוק
			226\3	תכלת

2. <u>השתתפות בהוצאות</u>

נקבע בהתאם לסעיף 58 לחוק כדלהלן:

כל בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים עפ"י דין או המקובלים עפ"י הנוהג לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.

בעז בזלי, עו"ד
רח' הרטום 19, ירושלים
מ.ד. 19071

משרד המשפטים

3. שעור החלקים ברכוש המשותף יהא כדלקמן:

מספר חלקת משנה	החלקים ברכוש המשותף
226\1	10 \226
226\2	10 \226
226\3	5 \226
226\4	5 \226
226\5	11 \226
226\6	11 \226
226\7	6 \226
226\8	6 \226
226\9	8 \226
226\10	8 \226
226\11	11 \226
226\12	11 \226
226\13	7 \226

מספר חלקת משנה	החלקים ברכוש המשותף
226\14	7 \226
226\15	9 \226
226\16	9 \226
226\17	9 \226
226\18	9 \226
226\19	7 \226
226\20	7 \226
226\21	9 \226
226\22	9 \226
226\23	12\226
226\24	12\226
226\25	9 \226
226\26	9 \226

4. אסיפה כללית של בעלי הדירות תזומן ע"י הועד בהודעה מראש של לפחות שבוע. לכל בעל דירה תהא זכות הצבעה לפי חלקו ברכוש המשותף. לגבי פעילות שוטפת לרבות השקעות והוצאה חד פעמית של עד 100 א' ₪ (צמוד למדד המחירים ל- 12/2014) יחייב רוב של הנוכחים באסיפה. לגבי הוצאה מעבר לסכום זה יידרש רוב של בעלי הזכויות.

בעז ברזלי, עו"ד
רח' הרטום 19, ירושלים
מ.ר. 19071

5. הרכוש המשותף כולל את הלובי, רחבת הכניסה, חדרי מדרגות, מעליות, פרוזדורים, מעברים, שטח טכני בגג, ומסלולי הנסיעה והתמרון בחנייה כמפורט בתשריט המצ"ב.
כל שטח אחר אשר אין גישה ישירה אליו לכלל בעלי הזכויות יהא זכאי בעל הזכויות בעל הגישה הישירה לבקש כי יוצמד לדירתו ושאר בעלי הזכויות מתחייבים להסכים לכך.
לגבי מצב שבו תהיה ליותר מבעל זכויות אחד גישה ישירה לשטח אשר אין גישה ישירה אליו לכלל בעלי הזכויות, אזי יוכלו כל בעלי הזכויות בעלי הגישה הישירה בפנייה ובהסכמה משותפת לבקש כי יוצמד לדירות שלהם , כפי שיבקשו, ושאר בעלי הזכויות מתחייבים להסכים לכך.
השימוש בשטחים הציבוריים יהא לצורך מעבר בלבד ואין לבצע בהם כל שימוש, אלא לפי מדיניות שתאשר האסיפה הכללית.

6. פיקוד שבת של המעלית יופעל באם יבקשו זאת הבעלים של רוב בעלי הזכויות בבניין.
ככל שתבוא בקשה מאת מיעוט בעלי הזכויות אזי תחליט בכך האסיפה או הוועד. מיעוט בעלי זכויות רשאי לפנות לוועד ולבקש כי הפיקוד יופעל בשעות התנועה העיקריות בשבת ובחג וכי עלויות ההפעלה יחולו רק על המבקשים לפי אומדן כלכלי או הנדסי מוסכם שיימסר.
במקרה זה יוכל הוועד לסרב לבקשה רק משיקולים סבירים ועניינים שיפורטו בכתב וימסרו לפונה.

7. הוועד ינהל את פעילותו הכספית במסגרת חשבון בנק ייעודי לעניין זה. הוועד או האסיפה יקבעו נהלים לעניין זכויות חתימה בכלל, זכויות חתימה בחשבון הבנק, הנפקת קבלות, תדירות מתן דיווחים כספיים וכד'.

8. שטחי הגגות מעל דירות 25,26 הוצמדו לדירות אלו. זכויות הבנייה העתידיות (מעבר לשימוש וביצוע הבניין שנבנה), אם יהיו כאלה, יהיו רכוש של בעלי דירות הגג 25,26 בחלקים שווים. בעלי זכויות אלו יהיו רשאים לפעול ולפנות, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הזכויות, לרשויות התכנון ולבקש שינוי תב"ע או היתר בנייה ובלבד שבנייה תבוצע רק על פי היתר רשויות תכנון והעתקת מערכות תהא על חשבון בעלי הזכויות.

9. כל בעל זכויות יעדכן את הועד בכתובת דואר אלקטרוני שלו. הפניות יבוצעו באמצעות הדואר האלקטרוני. בעל זכויות אשר אינו נגיש לדואר אלקטרוני יוכל לבקש מהוועד לקבל דואר בדיוור רגיל. הוועד רשאי לחייב בעל זכויות זה בעלות של 10 ₪ (צמוד למדד 12/2012) בגין כל מכתב.

10. בהתאם לתקנה 84 ג' לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.

בעז ברזלי, עו"ד
רח' הרסום 19 ירושלים
מ.ר. 19071

שם	מס' זהות	חתימה
בן דוד יגאל	ת.ז. 50954734	
בן דוד חוה	ת.ז. 51901668	
זימרן ארי	ת.ז. 50901222	
זימרן בת שבע	ת.ז. 10659589	
חכם ליטל	ת.ז. 040711731	
טאבי מיכאל	ת.ז. 310643986	
קדמי גדיאל	ת.ז. 059183145	
קדמי דנה	ת.ז. 028990844	
לוי שושנה	ת.ז. 57425951	
לוין אייבי	ת.ז. 042988089	
קדמי שלי	ת.ז. 040787129	
קדמי דורון	ת.ז. 036452407	
זהבי טל	ת.ז. 025530320	
זהבי גלית	ת.ז. 032406290	
קדמן ערן	ת.ז. 024296980	
רביד ברזלי דפנה	ת.ז. 058726258	
אוטולנגי יונתן	ת.ז. 013515127	
רביד ברזלי דפנה	ת.ז. 058726258	
חוטר ישי ארנון	ת.ז. 028916179	
ברזלי גלעד	ת.ז. 024098444	
בן צל אריה	ת.ז. 012414983	
ברזלי בועז	ת.ז. 059643338	
ברזלי מיכאל	ת.ז. 010450187	
בן עמי גבאי לימור	ת.ז. 025621384	
גבאי חיים דורון	ת.ז. 028649580	

כל הנ"ל באמצעות מיופה כוחם עוה"ד ברזלי בועז מס' רישיון 19071

בעז ברזלי, עו"ד
רח' הרטום 19, ירושלים
מ.ר. 19071

אני מעיד כי ביום 20.9.2015 התייצבו לפני הבעלים הנ"ל באמצעות בא כוחם עוה"ד ברזלי בעז אשר זיהיתיו בתעודת זהות שמספרה 059643338 ואשר חתם בפני על מסמך זה ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות הפעולה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי חתם לפני מרצונו ואני מאמת את החתימות של תקנון זה לפי הוראות תקנה 14א' לתקנות המקרקעין (ניהול ורשום) תשע"ב-2011.

20/9/15
תאריך

חתימה

שער בהן, עו"ד
מ.ר. 45483
רח' הרטום 19, י-ם 97775

אני מאשר תקנון זה לרשום

שלומי הייזלר, עו"ד
מפקח בכיר
על רישום מקרקעין

המפקח על רשום מקרקעין

משרד המשפטים

14/11/15
תאריך

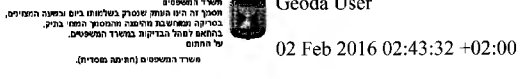
משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,

בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,

בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום



משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

קרמר - שפירא - שניידר
KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER
ושות' & co.
LAW OFFICE AND NOTARY | משרד עורכי דין ונוטריון

Yehoshua Kramer, Adv. & Notary / Michael Schneider, Adv.
Ronen Weinberg, Adv. / Aviv Behrendt, Adv., E.M.B.A.
Sagi Tirosh, Adv., M.A. / Eliad Cohen, Adv., B.A.
Ziva Barashi, Adv. / Eitam Levi, Adv. / Kineret Sabbah, Adv.
Gilad Alon, Adv. / Noam Zelcer, Adv., B.ed. / Reut Peleg, Adv.
Elran Babai, Adv. / Carmit Tubul, Adv / Rachel Kamarsky, Adv.
Dovi Ehrlich adv. / Maggie Shama, Adv. / Yael-Raz Jakubovitch, Adv.
Yael Nasridashy, Adv /. Roni Smadja - Kashi, Adv.

יהושע קרמר, עו"ד ונוטריון \ מיכאל שניידר, עו"ד
רונן וינברג, עו"ד \ אביב ברנט, עו"ד, E.M.B.A.
שגיא תירוש, עו"ד, M.A. \ אליעד כהן, עו"ד, B.A.
זיזה בראשי, עו"ד \ איתם לוי, עו"ד \ גלעד אלון, עו"ד
כנרת צבאח, עו"ד \ נעם זלצר, עו"ד \ רעות פלג, עו"ד
אלרן בבאי, עו"ד \ כרמית טובל, עו"ד \ רחל קרמרסקי, עו"ד
דובי ארליך, עו"ד \ מאגי שאמא, עו"ד \ יעל - רז יעקובביץ, עו"ד
יעל נסרידשי, עו"ד \ רוני סמדג'ה-קאשי, עו"ד

Jerusalem / ירושלים

9.12.2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים

באמצעות המערכת המקוונת

א.ג.נ

הנדון: התנגדות לתכנית מפורטת 101-1245828 ברחוב משה קול 19 גוש 30338 חלקה 226 תוספת 2 יחידות דיור והרחבת דירות קיימות

מוגשת בזאת התנגדות לבקשת בעלי דירות הגג בבנין שנבנה על חלקה 226 בגוש 30338, לאישור תכנית 101-1245828 להרחבת הקומה דירות קיימות ותוספת 2 יחידות דיור בקומה נוספת שתיבנה. (להלן: "**הת.ב.ע החדשה**")

ההתנגדות מוגשת מטעם 11 בעלי דירות מתוך 19 הדירות בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים, הרשום כחלקה 225 בגוש 30338 הגובלת למקרקעין נשוא הת.בע החדשה. רשימת הדיירים המתנגדים מצורפת להתנגדות כנספח 1. נסח מרוכז של הבנין ברחוב משה קול 17 מצורף כנספח 2.

ואילו נימוקי ההתנגדות:

א. פריצת מסגרת הת.ב.ע החלה על מרבית שטחי שכונת רמת בית הכרם והשלכותיה

1. מרבית בניני המגורים בשכונת רמת בית הכרם, נבנו על פי ת.ב.ע 2005/6 במ' שאושרה בשנת 1996. גם היתרי הבניה שמכוחם נבנה הבנין ברחוב משה קול 19, בתיקי בנין 2011/109 ו-2014/886 ניתנו מכוחה של תכנית זו. (להלן: "הת.ב.ע השכונתית") ת.ב.ע 2005/6 הי' שנזכרת בהוראות התכנית החדשה, אומנם מאוחרת לת.ב.ע השכונתית, אך הותירה על כנה את מרבית הוראות הת.ב.ע השכונתית, ולא שינתה מההוראות הנוגעות לגובה הבניה, מספר הקומות או היקף יחידות הדיור כפי שנקבעו בת.ב.ע השכונתית.

2. תכנית 2005/6 במ' הינה תכנית מתאר מקומית, שחלה על מרבית שטחי השכונה (למעט שלב א' שנבנה מכח תכנית קודמת – 2005א. התכנית אושרה כאשר מרבית שכונת רמת

בית הכרם טרם נבנתה, והתכנית טיפלה הן ביצירת מגרשי הבניה, והן ביצירת מגרשים לצרכי ציבור, שטחים פתוחים, ויתר התשתיות הדרושות לשכונה החדשה שתוקם.

3. כתכנית שחלה על מרבית שטחי השכונה, התכנית כללה הוראות בנוגע לגובה מקסימלי של הבנינים שיוקמו, מספר מקסימלי של יח"ד למגרש, היקף זכויות בניה משטח המגרש, תקן חניה, והוראות נוספות שנועדו ליצור אחידות בגובה המבנים, ובסביבה הנופית, וכן לחלוש על הצפיפות בשכונה, ולהבטיח וכן להבטיח את התאמת התשתיות הקיימות והמתוכננות בשכונה למספר יחידות הדיור המתוכנן בה.

4. הגם שהשכונה כוללת בניני מגורים ולא מבנים חד קומתיים, התכנית מגבילה את מספר הקומות המירבי בבניני המגורים ל- 5 קומות, וכן קובעת כי הגובה המירבי לבנין יהיה 16 מטר מפני רצפת קומת הכניסה ועד פני התקרה העליונה בבנין. הוראות הת.ב.ע השכונתית מצ"ב כנספח 3.

5. מגבלות אלה לקחו בחשבון מטבע הדברים את כמות יחידות הדיור שתשתיות השכונה יכולות לשאת, מקומות חניה ברחובות, עומסי תנועה ביציאה ובכניסה אל השכונה ובתוכה, מבני ציבור, ושטחים פתוחים, פינוי אשפה, וכיו"ב שירותים להם זקוקים תושבי השכונה ופרמטרים המשפיעים על איכות חייהם.

6. הת.ב.ע החדשה מבקשת להרחיב את הדירות בקומה העליונה וכן להוסיף קומה נוספת, ובה שתי יחידות דיור נוספות. שטח התוספת הינו למעלה מ-400 מ"ר! (עיקרי+שירות). יחד עם יחידות הדיור החדשות, יכלול הבנין 28 יחידות דיור, זאת כאשר כבר בעת בניית הבנין המקורי התבקשה על ידי היזמים הקלה במספר יחידות הדיור, ואושרה להם תוספת של 4 יחידות דיור! (ראה בקשה 2011/109, שתיאורה מתוך אתר הרישוי מובא כנספח 4).

7. הגם שהת.ב.ע החדשה חלה רק על בנין אחד מכלל השכונה, ברגע שיינתן אישור לתכנית זו, הועדה תהיה מחוייבת לאשר תכניות דומות שמן הסתם יוגשו ביחס לבניינים נוספים בשכונה, ובכך קרוב לוודאי שאישורה של תכנית זו יגרום לפריצה גורפת ולא נקודתית של הת.ב.ע השכונתית, ולשינוי פניה של השכונה כולה. כך צריך להתייחס לתכנית זו, ובמסגרת השיקולים אם לאשרה אם לאו, יש לבחון את השלכתה על כלל השכונה!

8. לענין זה יטענו המתנגדים כי כבר כיום סובלת השכונה ורחוב משה קול בפרט ממצוקת חניה, ומתנועה ערה של כלי רכב. הוספת עשרות ואף מאות יחידות דיור נוספות לכלל השכונה, ככל שבעלי זכויות בשכונה יבקשו ללכת בעקבות יזמי תכנית זו, תגרום לעומסי תנועה ובעיות חניה קשות . כמו כן, תוספת יחידות דיור נוספות תוביל להגברת הצפיפות בשכונה, ולהכבדה ניכרת על תשתיות השכונה.

9. זאת ועוד, כיום כל הבנינים ברמת בית הכרם נבנו על פי מגבלת מקסימום 5 קומות, ומגבלת הגובה הקבועה בת.ב.ע השכונתית. פריצת מסגרת הת.ב.ע הנ"ל תביא לפגיעה באחידות הנופית, ולכך, שתחילה תיבנה התוספת לבנין במשה קול 19, שתהפוך בנין זה לחריג ובומבסטי ביחס לבנינים אחרים בשכונה, ולאחר מכן יקומו באופן ספורדי מבנים שיבצעו תוספות בניה של קומה/קומות נוספות, תוך פגיעה בקו השמיים האחיד, ובאופי השכונה.

10. בנוסף לכך, פריצת הת.ב.ע השכונתית והגבהת הבנינים בשכונה תביא להטלת צל רב יותר, חסימת אור שמש ופגיעה נופית בכל רחבי השכונה וציפוף יתר מעבר לתכנון המקורי של השכונה.

11. ודוק, יזמי הת.ב.ע החדשה, שכל עניינם הוא למקסם את רווחיהם מהבנין, לא לקחו בחשבון את השלכות התכנית על כלל השכונה, אך מתפקידה של הועדה לעשות זאת, ולשקול את השיקולים המרחביים הללו.

12. מאותם הטעמים, מדובר בתכנית שעל הועדה המחוזית לתת דעתה עליה ולא רק הועדה המקומית.

ב. חריגה מתכנית מתאר 2000

13. הת.ב.ע החדשה עומדת בניגוד לתכנית מתאר 2000 המהווה את מסמך המדיניות המחייב ביחס לשכונת רמת בית הכרם, ומותיר שכונה זו כאיזור עירוני שלא לציפוף. מדובר במסמך מדיניות שבהתאם לפסיקה, מיועד להבטיח כי ההחלטות התכנוניות בעיר יתקבלו על בסיס הקשר תכנוני כולל.

14. מדיניות זו נסמכת על כך שמדובר על שכונה חדשה יחסית, שתוכננה מהיסוד עם רמת ציפוף מסויימת, ועם תשתיות שכונתיות המתאימות לקיבולת יחידות הדיור שנקבעו בת.ב.ע השכונתית. הבנינים בשכונה נבנו כשהם כוללים מרחבים מוגנים דירתיים או קומתיים, ועל כן אין אף אינטרס לאפשר תוספות בניה לצורך תוספת ממ"דים או לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה כדוגמת שכנתה הותיקה – בית הכרם.

15. חריגת הת.ב.ע החדשה מתכנית מתאר 2000 צויינה באופן מפורש על ידי מהנדס הועדה שנתן את חוות דעתו ביחס לתכנית. אך חרף זאת, ממליץ בכל זאת להפקיד את התכנית מנימוקים תמוהים, שמתעלמים מהשלכות אישורה של התכנית על השכונה:

"למרות שהתכנית חורגת מהמדיניות שהינה לפי תכנית מתאר 2000 של אזורים לא לציפוף (שאינה מאפשרת להוסיף יחידות דיור) , האזור של רמת בית הכרם מאופיין בבנייה רוויה וקיימים בו שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור מספקים

Be'er-Sheva / באר שבע
בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
Fax: 08-6539123 פקס: | Tel: 08-6539010 טלפון:
E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il דוא"ל:

Jerusalem / ירושלים
חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
Fax: 02-6255493 פקס: | Tel: 02-6234258 טלפון:
E-mail: lawyers@ksslaw.co.il דוא"ל:

רבים כך שניתן לאשר את התכנית לתוספת יח"ד מינורית בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש."

16. מדובר בנימוקים בלתי סבירים, וזאת מכל אחד מהטעמים הבאים:

א. ההתייחסות לת.ב.ע החדשה ככזו המוסיפה תוספת יח"ד מינורית מוטעית, שהרי אם תכנית זו תאושר, כי אז לא יהיה מנוס מאישור תכניות נוספות שיבקשו אף הן תוספות בניה דומות, דבר שיוביל לשינוי פני השכונה באופן מזיורי ולא מינורי.

ב. השטחים הפתוחים שתוכננו במסגרת הת.ב.ע השכונתית לקחו בחשבון את רמת הציפוף על פי הת.ב.ע השכונתית, ולא תוספות של יחידות דיור בכל בנין בשכונה (שבו התוצאה אליה תוביל הת.ב.ע החדשה)

ג. היות השכונה מורכבת מבניה רוויה, (ולא מוילות?) אינו נותן הכשר אוטומטי לתוספת קומות או יחידות דיור באופן גורף. האם אין הבדל בין שכונה המורכבת מבנינים עד 5 קומות לבין שכונה המורכבת מבניני קומות גבוהים יותר?

ד. זאת ועוד, קיומם של השטחים הפתוחים בשכונה או היותה שכונה הכוללת בניה רוויה היו ידועים לעורכי תכנית מתאר 2000, ובכל זאת הללו קבעו כי אין לצופף את השכונה מעבר לקבוע בתכנית המתאר השכונתית.

ה. היזמים לא הציגו שום נימוק מיוחד לתוספת הבניה, מעבר לרצונם למקסם את רווחיהם. מדובר בשיקול שאין בו די כדי לסתור את מסמך המדיניות.

ג. <u>פגיעה קונקרטית בדירות המתנגדים</u>

17. הבנין ברחוב משה 17 גובל בבנין ברחוב משה קול 19 ויושפע ישירות מתוספת הבניה המבוקשת.

18. הגבהת הבנין בקומה נוספת תביא לחסימה של אור שמש בשעות מסוימות של היום, והטלת צל רב יותר על הבנין, במיוחד ביחס לדירות הסמוכות לבנין ברחוב משה קול 19. כמו כן, התוספת תגרום לפגיעה האחידות הנופית שבסביבת הבנין ברחוב משה קול 17, ולפגיעה ישירה בבעלי הדירות בבנין זה.

19. במיוחד חמורה הפגיעה בדירות הפנטהאוס במשה קול 17 ולירידת ערכן באופן דרמטי, שכן דירות אלה יסבלו מחסימת הנוף הפתוח שעומד לרשותם כיום, במצב בו גובה הבנינים בשכונה אחיד, ולמעשה יחדלו להיות הקומה העליונה ביותר בסביבה. יש לצפות שאישור

Be'er-Sheva / באר שבע
בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
Fax: 08-6539123 | Tel: 08-6539010 :פקס | טלפון
E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il :דוא"ל

Jerusalem / ירושלים
חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
Fax: 02-6255493 :פקס | Tel: 02-6234258 :טלפון
E-mail: lawyers@ksslaw.co.il :דוא"ל

התכנית יגרור תביעות בגין ירידת ערך בהיקף של מליוני שקלים כנגד הועדה ויזמי התכנית מצד בעלי דירות הפנטהאוס במשה קול 17, וייתכן אף שבבנינים נוספים.

20. כמו כן, תוספת יחידות הדיור במשה קול 19 יביא לתוספת שכנים המשקיפים על הדירות במשה קול 17, ויוסיפו לרעש ולצפיפות. להבט זה השלכות ישירות על איכות החיים בדירות הגן, ויתר הדירות בבנין במשה קול 17 הגובלות ברחוב משה קול 19.

ד. אי הצגת פתרון חניה בתחומי המגרש

21. בנספח הבינוי מוצג תשריט עם 44 מקומות חניה מתוך ההיתר הקודם, וטבלה המציגה את תקן הדרוש לדירות בבנין, כולל יחידות הדיור, ככזה העומד על 44 חניות

22. אלא שבכך יש משום הטעיה חמורה. תוספת הבניה המבוקשת על פי הת.ב.ע, מתייחסת לבנין שכבר נבנה, ונרשם בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף. כל 44 מקומות החניה המוצגים בתשריט החניה בנספח הבינוי הוצמדו לדירות קונקרטיות ומצויות בבעלות פרטית ואינם עומדים לרשות היזמים לטובת צירופם ליחידות הדיור החדשות שבכוונתם להקים. יתר על כן, אחת מהחניות הסמוכה לפיר המעלית היא חנית נכים, שצמודה כיום לדירה אחרת בבנין -דירה 3. ספק אם ניתן היה להצמידה לדירה ספציפית כפי שנעשה, ומכל מקום לא הוצגה התחייבות של בעל דירה זו להעמידה לטובת יחידות הדיור החדשות שייבנו לפי הת.ב.ע החדשה.

23. על פי היקף הבניה המתוכנן בת.ב.ע החדשה, על היזמים להראות פתרון לארבע מקומות חניה נוספים על פני המקומות הקיימים, שמצויים בבעלות פרטית של דיירים בבנין ברחוב משה קול 19. לא מצאנו בנספח הבינוי הצגה של ארבעה מקומות חניה נוספים שמוצעים לטובת יחידות הדיור החדשות, אך ברור הוא שלצורך כך, לא ניתן להציג את כלל מקומות החניה בבנין שכבר מוצמדים לדירות ספציפיות שהרי אלה ודאי לא יאפשרו לדירות החדשות לעשות בהם שימוש.

24. זאת ועוד, גם אם היזמים מבקשים ליצור חניות חדשות ברכוש המשותף של הבנין, (כמו במיסעה) עליהם להראות שקיימת הסכמה לכך מצד בעלי הדירות הקיימות, וגם זאת לא נעשה.

25. יש לזכור עוד כי דירות 25 ו-26 הינן דירות מעל 120 מ' ועל כן יש להותיר 2 מקומות חניה לדירות אלה. לדירה 26 יש 3 מקומות חניה (מתוכם שניים עוקבים). אך גם בהנחה שבעל דירה זו יתרום חניה אחת לטובת יחידות הדיור החדשות, עדיין חסרות 3 חניות שלא הוצג לגביהם פתרון, לא תכנוני, ולא משפטי.

Be'er-Sheva / באר שבע
בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
Fax: 08-6539123 | Tel: 08-6539010 :פקס | :טלפון
E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il :דוא"ל

Jerusalem / ירושלים
חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
Fax: 02-6255493 :פקס | Tel: 02-6234258 :טלפון
E-mail: lawyers@ksslaw.co.il :דוא"ל

26. מצורף להתנגדות כנספח 5 נסח מרוכז של הבנין ברחוב משה קול 19, וכן תשריט של קומת החניה מתוך מסמכי הבית המשותף כנספח 6, המעידים על כך שכל 44 מקומות החניה המוצגים בנספח הבינוי מוצמדים לדירות קונקרטיות בבנין, ועל החניות הצמודות לדירות יזמי התכנית שמהן לא ניתן לפתור את הסדרת החניה ליחידות הדיור החדשות לפי הת.ב.ע החדשה. כן מצב כנספח 7 צו רישום הבית המשותף על תיקוניו עם תשריט הבית המשותף של משה קול 19 באופן מלא.

27. מאחר שההמלצה על הפקדת התכנית על ידי הרפרנט של הועדה המקומית נסמכה על כך שפתרון החניה יימצא בתחומי המגרש עצמו, בהעדר פתרון חניה, יש לדחות את התכנית מהטעם הזה לבדו.

ה. סיכום

28. לאור כל אחת מהטענות שהועלו, ועל אחת כמה וכמה מכולן יחדיו, יש לדחות את התכנית החדשה בכללותה ולא לקדמה.

29. להתנגדות מצורף תצהירו של אורי אביר, בעל דירת פנטהאוס בבנין ברחוב משה קול 17 ושל החי"מ, שהינה בעלת דירת גן הפונה לבנין ברחוב משה קול 19 בתמיכה לעובדותיה.

30. נבקש להזמיננו לכל דיון שיתקיים בתכנית.

בכבוד רב,

זיוה בראשי, עו"ד

Be'er-Sheva / באר שבע
בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
Fax: 08-6539123 :פקס | Tel: 08-6539010 :טלפון
E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il :דוא"ל

Jerusalem / ירושלים
חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
Fax: 02-6255493 :פקס | Tel: 02-6234258 :טלפון
E-mail: lawyers@ksslaw.co.il :דוא"ל

תצהיר

אני הח"מ, אורי אביר נושא ת.ז. 042232447, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני הוא הבעלים של דירת הפנטהאוס הרשומה כתת חלקה 10 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובהסתמך על מידע שנמסר לי על ידי בא כוחי, לרבות הטענות בדבר הפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית וירידת ערך. הטענות המשפטיות הינן על פי יעוץ משפטי שקיבלתי.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ירושלים, היום, 09 דצמבר 2024

אורי אביר

אישור

אני, הח"מ, עו"ד זיוה בראשי מאשרת בזה כי ביום 09 דצמבר 2024, הופיע בפני מר אורי אביר המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

זיוה בראשי, עו"ד,

זיוה בראשי, עו"ד
מ.ר. 14590
דוד המלך 19, ירושלים

מסמך3

תצהיר

אני הח"מ, זיוה בראשי ת.ז. 058732322 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני היא הבעלים של דירת הגן הרשומה כתת חלקה 5 בחלקה 225 בגוש 30338, בבנין ברחוב משה קול 17 בירושלים, הפונה אל הבנין ברחוב משה קול 19.

2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לעובדות ההתנגדות המוגשת בשם דיירי הבנין ברחוב משה קול 17

3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובכלל זה הטענות לפגיעה בדירות בבנין ברחוב משה קול 17 מחמת חסימת אור שמש, הטלת צל, פגיעה נופית מטרדי רעש וצפיפות, וירידת ערך.

4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

זיוה בראשי

אישור

אני, הח"מ, עו"ד אלירן באבאי מאשר בזה כי ביום 10 דצמבר 2024, הופיע בפני זיוה בראשי המוכרת לי אישית ולאחר שהוזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אלירן באבאי, עורך דין
רח' דוד המלך 19, ירושלים
טל. 02-6234258 - מ.ר. 81661
אלירן באבאי, עו"ד

מסמך3

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	רשימת המתנגדים ממשה קול 17 ויפוי כח	11
2	נסח מרוכז משה קול 17	15
3	התבע השכונתית	27
4	תיאור הבקשה בתיק רישוי 2011-109.00	53
5	תשריט קומת החניות מתשריט הבית המשותף משה קול 19	57
6	נסח מרוכז חלקה 226 משה קול 19	59
7	תשריט הבית המשותף המקורי	75
8	צו הרישום המקורי	79
9	צו תיקון נוסף	90
10	תשריט מתוקן תת חלקות 23-26	94

נספח 1

רשימת המתנגדים ממשה קול 17 ויפוי כח

עמ' 11

נספח 1

רשימת המתנגדים מבין בעלי הזכויות במשה קול 17 גוש 30338 חלקה 225

מספר תת החלקה	שם	ת.ז.	שם	ת.ז.
2	טורפשטיין סוזאן	014259790		
5	בראשי זיוה	58732322		
7	חבר שלומית	056831886		
8	פינטוס אליעזר	050434836	פינטוס מיכל	051220267
9	לאל אהרון	75968842	לאל עליזה	67312439
10	אביר אורה	000604611	אביר אורי	042232447
11	לימואי פנחס	052458643		
13	אלפסי עדנה	057357972		
15	אלקלעי איטה	058781022	אלקלעי אברהם	054923446
16	כהן אביאלי דליה	050223981		
19	משעלי איתי	025055617	משעלי ליאת 028793206	

ייפוי כח

אנו הח"מ :

שם	ת.ז.	תת חלקה	חתימה
אבי אלקבץ	054923446	15	אבי
אורי אביר	042232497	10	
לימור בנאי	052457643	11	
אלון לוי	67312439	9	
דוד בכר	[illegible]	16	
עינב שמעון	025055612	19	
קרן אבני	054354972	13	
ש/ לוהאיין	042597998	2	
גל פנקס	5043486	8	

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד מייפה את כוחה של ער"ד זיוה בראשי ו/או עו"ד אחר ממשרד קרמר-שפירא-שניידר

מרחוב דוד המלך 19 בירושלים לייצגני בכל הנוגע להתנגדות לת.ב.ע החדשה המקודמת ביחס לבנין ברחוב משה קול 19

ו/או ביחס לכל הליך תכנוני אחר בנוגע לכך ובכלל זאת :

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל התנגדות ו/או ערר ו/או בקשה ו/או תביעה בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לייצגני ולהופיע בשמי בנוגע לכל ענין הנוגע לנ"ל בפני כל ועדה מקומית ו/או מחוזית ו/או רשות רישוי אחרת ו/או בתי משפט מכל הדרגות והערכאות, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים. והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
4. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו ו/או בפני כל ערכאה אחרת.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום בצידי שמנו בראש העמוד

זיוה בראשי, עו"ד

ייפוי כח

אנו הח"מ :

שם	ת.ז.	תת חלקה	חתימה
אבי אלקטלי	054923446		אבי
אורי אביר	042232447		[illegible]
לימור בלאו	052457643		[illegible]
עליזה לאל	67312439		עליזה
דויה כרן	050223971		דויה [illegible]
[illegible]			
[illegible]	025055612		[illegible]
[illegible]	5135791-2		[illegible]
[illegible]	014259798		[illegible]
[illegible]	50434836		[illegible]
[illegible]	056831886	+	[illegible]

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד מייפה את כוחה של עו"ד זיוה בראשי ו/או עד אחר ממשר קרמר-שפירא-שניידר מרחוב דוד המלך 19 בירושלים לייצגני בכל הנוגע להתנגדות לת.ב.ע החדשה המקודמת ביחס לבנין ברחוב משה קול 19 ו/או ביחס לכל חליך תכנוני אחר בנוגע לכך ובכלל זאת:

1. להתום על ולהגיש בשמי כל התנגדות ו/או ערר ו/או בקשה ו/או תביעה בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמו כבשפטים פלילים.
2. לייצגני ולהופיע בשמי בנוגע לכל ענין הנוגע לנ"ל בפני כל ועדה מקומית ו/או מחוזית ו/או רשות רישוי אחרת ו/או בתי משפט מכל הדרגות והערכאות, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין [illegible]
3. [illegible]

[illegible] עו"ד

נספח 2

נסח מרוכז משה קול 17

עמ' 15

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

הנכס נוצר ע"י שטר:	**24289/2016**	**מיום:**	**30/10/2016**	**סוג שטר:**	**צו רישום בית משותף**

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		
עיריית ירושלים	1,474			20	מוסכם	24289/2016		
כתובת: קול משה 17, ירושלים								

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				24289/2016/2

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
118.90	קרקע	א		לא צויין	12/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	5.80	ã

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
א	אדום	משטח		39.40
ב	אדום	חניה מקורה		14
ג	אדום	מסתור כביסה		2.40

בעלויות

רישום בית משותף	ברוכים משה	ת.ז	070226519	בשלמות	24289/2016/1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
49	קרקע	א		לא צויין	5/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	3.10	ã

הצמדות

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	ד	כחול	משטח		50
	ה	כחול	חניה מקורה		15.40

בעלויות

	רישום בית משותף	טורפשטיין סוזאן	ת.ז	014259790	בשלמות	24289/2016/1

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	92.40	ראשונה	א		לא צויין	9/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	5.70	ã
	מרפסת לא מקורה	19.60	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	ו	ירוק	מסתור כביסה		2.40
	ז	ירוק	חניה מקורה		28

בעלויות

	רישום בית משותף	זמיר אמנון	ת.ז	4920278	1 / 2	24289/2016/1
	רישום בית משותף	רודניצקי יפה	ת.ז	1036037	1 / 2	24289/2016/1

תת חלקה 4

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	44.90	ראשונה	א		לא צויין	4/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	3.90	ã
	מרפסת לא מקורה	2.80	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	ח	צהוב	חניה מקורה		15.80

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

בעלויות

צוואה	אוחיון שלמה אברהם	ת.ז	057057739	בשלמות		54305/2022/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
104.10	ראשונה	א		לא צויין	10/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	5.60	ã

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
ט	חום	משטח		222.40
י	חום	חניה מקורה		28

בעלויות

רישום בית משותף	בראשי זיוה	ת.ז	58732322	בשלמות		24289/2016/1

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
139.20	שניה	א		לא צויין	14/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	8.80	ã
מרפסות לא מקורות	19.60	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
יא	ורוד	חניה מקורה		28
יב	ורוד	מסתור כביסה		2
יג	ורוד	מסתור כביסה		2.10

בעלויות

רישום בית משותף	ישעיהו גלית	ת.ז	025131814	1 / 2		24289/2016/1

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

רישום בית משותף	ישעיהו ישעיהו	ת.ז	059659235	1 / 2	24289/2016/1	

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	52 / 667	24289/2016/6
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
97.20	שניה	א		לא צויין	10/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	4.20	ã
מרפסות לא מקורות	13.40	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
יד	ירקרק	חניה מקורה		25.50

בעלויות

רישום בית משותף	חבר שלומית	ת.ז	056831886	בשלמות	24289/2016/1

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
133.80	שלישית	א		לא צויין	13/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	8.00	ã
מרפסות לא מקורות	53.80	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
טו	סגול	מסתור כביסה		2.10
טז	סגול	חניה מקורה		25.50

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

בעלויות

	רישום בית משותף	פינטוס אליעזר	ת.ז	050434836	1 / 2	24289/2016/1
	רישום בית משותף	פינטוס מיכל	ת.ז	051220267	1 / 2	24289/2016/1

תת חלקה 9

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	81	שלישית	א		לא צויין	8/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	4.40	ã
	מרפסות לא מקורות	14.00	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	יז	כתום	מסתור כביסה		3.50
	יח	כתום	חניה מקורה		14.50

בעלויות

	רישום בית משותף	לאל אהרון	ת.ז	75968842	1 / 2	24289/2016/1
	רישום בית משותף	לאל עליזה	ת.ז	67312439	1 / 2	24289/2016/1

תת חלקה 10

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	137.10	רביעית	א		לא צויין	14/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	8.90	ã
	מרפסות לא מקורות	83.50	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	יט	תכלת	חניה מקורה		28

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

בעלויות

מכר ללא תמורה	אביר אורה	ת.ז	000604611	1 / 2	5153/2020/1	
עודף	אביר אורי	ת.ז	042232447	1 / 2	5153/2020/2	

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
105.70	קרקע	ב		לא צויין	11/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	5.50	ã

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
כ	אדום	משטח		52.20
כא	אדום	חניה מקורה		25.50
כב	אדום	מסתור כביסה		2.40

בעלויות

מכר	לימואי פנחס	ת.ז	052458643	בשלמות	8766/2022/1

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
47.30	קרקע	ב		לא צויין	5/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	2.50	ã

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
כג	כחול	משטח		18.40
כד	כחול	משטח מקורה		1.90
כה	כחול	חניה מקורה		12.70

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

בעלויות

מכר ללא תמורה	פיליפסון צילה אביגיל	ת.ז	034717264	בשלמות	28999/2016/1

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
86.80	ראשונה	ב		לא צויין	9/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	5.10	ã
מרפסת לא מקורה	13.80	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
כו	ירוק	מסתור כביסה		2.40
כז	ירוק	חניה מקורה		25.50

בעלויות

רישום בית משותף	אלפסי עדנה	ת.ז	057357972	בשלמות	24289/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	2 / 40	24289/2016/4
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
41.80	ראשונה	ב		לא צויין	4/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	3.00	ã
מרפסת לא מקורה	3.00	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
כח	צהוב	חניה מקורה		12.70

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

בעלויות

	רישום בית משותף	מרצ'יני ארז	ת.ז	039896857	בשלמות	24289/2016/1

תת חלקה 15

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	138	ראשונה, שניה	ב		לא צויין	14/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	9.20	ã
	מרפסות לא מקורות	17.00	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	כט	חום	משטח		143.90
	ל	חום	חניה מקורה		25.50

בעלויות

	רישום בית משותף	אלקלעי איטה	ת.ז	058781022	1 / 2	24289/2016/1
	רישום בית משותף	אלקלעי אברהם	ת.ז	054923446	1 / 2	24289/2016/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	739 / 10005	24289/2016/3
	דרגה: ראשונה					

תת חלקה 16

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	77.30	שניה	ב		לא צויין	8/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	4.30	ã
	מרפסות לא מקורות	38.10	

הצמדות

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	לא	ורוד	מסתור כביסה		1.90
	לב	ורוד	חניה מקורה		12.70

בעלויות

רישום בית משותף	כהן אביאלי דליה	ת.ז	050223981	בשלמות	24289/2016/1

תת חלקה 17

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	82.10	שלישית	ב		לא צויין	8/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	4.90	ã
	מרפסת לא מקורה	11.70	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	לג	ירקרק	משטח		1.60
	לד	ירקרק	חניה מקורה		15

בעלויות

רישום בית משותף	פינטו מאיר גלעד	ת.ז	024698961	בשלמות	24289/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	34157/2021/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 18

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	71.80	שלישית	ב		לא צויין	7/178

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מחסן שאינו הצמדה	3.90	ã
	מרפסת לא מקורה	6.00	

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
לה	סגול	מסתור כביסה		2
לו	סגול	חניה מקורה		15.30

בעלויות

מכר	אלון מיכה	ת.ז	055472344	בשלמות	34470/2024/1

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
128.80	רביעית	ב		לא צויין	13/178

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	7.20	ã
מרפסת לא מקורה	56.70	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
לז	כתום	חניה מקורה		25.50
לח	כתום	גג		3

בעלויות

רישום בית משותף	משעלי איתי	ת.ז	025055617	1 / 2	24289/2016/1
רישום בית משותף	משעלי ליאת	ת.ז	028793206	1 / 2	24289/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	4971 / 66700	24289/2016/7
דרגה:	ראשונה				

סוף נתונים

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

תאריך 03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה
שעה: 15:20

נסח מס' 239366

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 225

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

כתב התנגדות לתוכנית בניין עיר: 1245828 (מספר בקשה: 2840970, סטטוס: נשמר כטיוטה)
| תאריך מילוי הטופס: 06/11/2024

איתור תוכנית

אנא הזן את מספר התכנית לבניין עיר ולחץ על 'אתר תכנית'

מספר תכנית	1245828

הזדהות

שם פרטי	רמי	
שם משפחה	שר שלום	
סוג זיהוי	ת.ז.	
מספר ת.ז.	059812305	
טלפון נייד	4041992	050
טלפון קווי	077	4041992
דוא"ל	batya@marks.co.il	

פרטי התנגדות ושליחה

מגיש הבקשה:

◉ מתנגד ○ בא כח

כתובת למשלוח דואר

יישוב	ירושלים
שכונה	בית הכרם
רחוב	משה קול
מספר בית	19
כניסה	א
מספר דירה	23
תא דואר	
מיקוד	
כתובת מלאה למשלוח דואר	משה קול 19, ירושלים

פרטי דירת המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת	מתחת דירת המבקש

לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה

נימוקי ההתנגדות	לכבוד הועדה המקומית שלום רב, הנני מגיש התנגדות לבקשת הצטרפות לתכנית המוגשת. אין לי התנגדות לתכנית המוצעת לדירות העליונות של שכני מבקשי הבקשה. תהליך שינוי תב"ע מוגש כהליך תכנוני שמשפיע על כל הבנין , ולוקח בחשבון הסתכלות תכנונית של כל הדירות, לא אוכל לבקש תב"ע נקודתית לדירתי לאחר אישורה של תכנית זו. בקשתי להצטרף לתכנית עבור הרחבת דירתי ע"ג מרפסת גג קיימת. מצ"ב מיקום התוספת המבוקש, ואעשה תאום של אדריכלית מטעמי מול המבקשים לגבי פרטי המבוקש.

נספח 3

התבע השכונתית

עמי 27

נספח 3

חוק תכנון ובניה (הוראת שעה) תשי"ן-1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מס' במ/6/2005ב'

שינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 938א, 2938, 988, 1944, 1042, 1178, 1733, 1874, 1874א, 2005/6, 2225
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' במ/6/2005ב' שינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 938א, 2938, 1944, 1042, 1178, 1733, 1874, 1874א, 2005/6, 2225 (להלן: התכנית).

כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 26 דפי הוראות בכתב (להלן:הוראות התכנית); גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן:התשריט);

גליון אחד של חלוקה למגרשים חערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).

טבלאות הקצאת הקרקעות וטבלאות האיזונים (להלן נספח מס' 2).

4 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח ערוכים בק.מ. 1:500, כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לחלק הדרומי (להלן: נספח מס' 3)

ב. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לחלק המרכזי (להלן: נספח מס' 4)

ג. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לחלק המזרחי (להלן: נספח מס' 5)

ד. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לחלק הצפוני והדרום מזרחי (להלן: נספח מס' 6)

4 גליונות של תכניות חתכים, ערוכים בק.מ. 1:250 כמפורט להלן:

א. גליון אחד של חתכים א-א ב-ב ביוון מזרח-מערב (להלן:נספח מס' 7)

ב. גליון אחד של חתכים ג-ג ד-ד ביוון צפון דרום (להלן: נספח מס' 8)

ג. גליון אחד של חתכים ה-ה ו-ו לחלק המזרחי (להלן: נספח מס' 9)

ד. גליון אחד של חתכים ז-ז ח-ח ט-ט חתכים משלימים (להלן:נספח מס' 10)

17 גליונות של תכניות פרטי בניה ערוכים בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 11)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו המחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-462.8 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, רכס שלוחת רמת בית הכרם, מדרום מזרח לשדרות הרצל, בין קואורדינטות אורך 168500-167575 לבין קואורדינטות רוחב 131625-130600.

גוש 30154: חלקות 88,52,30,29,28,23,18

חלקי חלקות 8, 24, 25, 26, 27, 111

גוש 30159: חלקה 152,103,102, 162, 163

חלקי חלקות 149,147,119,100,98,93,76,61,60, 163,161

גוש 30163: חלקות 97,94,88,37

חלקי חלקות: 110,98,96,92,90,63,43,21,18,10

גוש 30164: חלקות 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 171

חלקי חלקות: 44,43,41,36,35,34,33,32,31,30, 156,154,152,48

גוש 30337: חלקות 16,15,14,13,12,11,10,3,2,1 120,114,113,101,99,28,18,17

חלקי חלקות: 100,98,97,96,95,27,26,19,9,7

גוש 30338: חלקות 7, 11, 12, 18, 20, 22, 25, 29, 30, 64, 65, 66, 72, 74, 76, 78, 80, 82,84,86,88,90, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105,109,110, 113, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126

חלקי חלקות: 14, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 57

גוש 30340: חלקות 17, 20, 21, 22, 23, 25

חלקי חלקות: 24

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח לנושאים כלל עירוניים לדרך ולשטח לתכנון בעתיד.

ב. שינוי יעוד שטח משטח לדרך לאזור מגורים 2, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבנין ציבורי, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח לתכנון בעתיד.

ג. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2, לדרך, לשטח לבניני ציבור, לאזור מגורים 2 מיוחד.

ד. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לדרך, לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח עם זיקת הנאה לציבור, לאזור מסחרי מיוחד.

ה. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לדרך ולאזור מגורים 2.

ו. שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור לאזור מגורים 2, לאיזור מגורים 2 מיוחד, לדרך, לשטח פתוח ציבורי.

ז. שינוי יעוד שטח מעבר ציבורי להולכי רגל לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2.

ח. שינוי יעוד שטח משבילים לאיזור מגורים 2, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לדרך.

ט. שינוי בהוראות מפורטות של תכנית 2005 ו-2006 בדבר היקף הבניה למגורים, ביטול הוראות קיימות בתכנית וקביעת הוראות חדשות במקומן.

י. קביעת הוראות לפיתוח דרך בייט ושולי הדרך הגובלים בה.

יא. קביעת מערך יעודי הקרקע הכולל: מגורים, בניני ציבור, לרבות השימושים בהם, שטח למסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, התוית מערכת דרכים חדשות, מעברים ציבוריים להולכי רגל, שטחים עם זיקת הנאה לציבור וביטול דרכים מאושרות.

יב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתרי בניה.

יג. קביעת מס' בנינים, שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, מס' יחידות דיור מירבי בכל מגרש וקוי בנין מירביים.

יד. איחוד וחלוקה מחדש.

7. <u>בפיפות התכנית</u>:א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן:תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/2005/6ב' זו.

ב. בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית מתאר מס' במ/2005/6ב' זו לבין הוראות תכנית המתאר ו/או כל תכנית אחרת, לרבות כל תכנית שעשויה להיות לה נגיעה לשטח התכנית ו/או לשטח גובל בה, תגברנה הוראות תכנית מתאר מס' במ/2005/6ב' זו.

כן יחולו הוראות תכנית זו על חלקות המפורטות להלן :

חלק מחלקה 24 בגוש 30340, חלקה 22 בגוש 30340, חלקה מספר 93 בגוש 30338, חלק מחלקה 90, וחלקה 109 בגוש 30338. חלקות אלו נכללו בתכנית מספר במ 2005/6 א', אשר אושר להפקדה על ידי הוועדה המחוזית ב- 31.1.66 ואשר. הוראות מיוחדות ביחס לחלקות אלו נכללו בה.

8. **הקלות:** נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7)) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול מטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. **הוראות התכנית:**

א. הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

ב. (1) בכל מקרה בו אין נספח מנספחי התכנית עולה בקנה אחד עם תשריט התכנית, וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע התשריט.

(2) בכל מקרה בו אין הוראות התכנית עולות בקנה אחד עם התשריט ו/או עם נספח מנספחי התכנית וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע האמור בהוראות התכנית.

(3) בכל מקרה בו תמצא סתירה בין הוראה במסמך מחייב ממסמכי התכנית לבין הוראה אחרת באותו מסמך, תחול ההוראה המגבילה יותר.

ג. הוראות כלליות:

(1) ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה ולבניה שתבוצע בשטח התכנית יעשה בשלבים, כך שיובטח רצף בפיתוח המגרשים ודרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב (ובכל שלב ביניים) בכל הנוגע לשירותי החינוך, שרותי הצבור, שירותי הרווחה, המסחר, דרכים ומערכות תשתית.

(2) שפכי קרקע קיימים ושפכים חדשים בתחום השטחים הציבוריים, יפונו ע"י הרשות המפתחת והמבצעת את עבודות הכבישים והתשתיות, אל אתר פסולת מורשה, באישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

(3) עודפי עפר של עבודות פיתוח ובניה בתחום מגרשי הבניה שעפ"י התכנית יפונו ע"י בעלי ההיתר לבניה ועל חשבונם אל אתר פסולת מורשה באישור האגף לשיפור פני העיר. ראה סעיף 2ג' לעיל.

(4) כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה תחילת עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, לשם הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

(5) לפני תחילת אכלוס הדירות בשטח התכנית וכתנאי לכך, תבוצע דרך אשר תקשר את שטח התכנית לדרך עירונית קיימת על פי דרישות מהנדס העיר.

(6) תנאי למתן טופס 4 למבני המגורים, המסחר ובניני הציבור הוא ביצוע הדרכים הציבוריות, הסדרכות, התשתיות, השבילים המעברים הציבוריים, נטיעות, עמודי תאורה, ספסלים וכדי ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בהתאם להנחיות האגף לשרותי הנדסה תחבורה, אגף חמים וחביוב והאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. להבטחת ביצוע מלא של האמור לעיל, ינתן ע"י מגישי התוכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העירייה.

10. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. **שטחי המגרשים:**

שטחי המגרשים יהיו בהתאם למצויין בטבלת איחוד וחלוקה בתשריט ובנספחים מס' 1 1-2, אך תותר טעיה בשיעור של עד. ±3% בשטחי המגרשים בשלב תכנית תכנית לצרכי רישום.

ב. **מספר בנינים במגרש:**

(1) מספר הבנינים המירבי בכל מגרש לא יעלה על 2 בניני מגורים ובכל מקרה לא יחרוג מהמצויין בנספחים מס' 3-6.

(2) בעלי מגרש אשר יוקמו בו שני בנינים, יחוייבו בחלוקת משנה של המגרש, באמצעות תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה ופירוק השיתוף במגרש לבעלויות נפרדות, לגבי כל תת מגרש - בהסגרת הכנת תכנית לצרכי רישום, שתערך ע"י בעלי המגרש ועל חשבונם.

ג. **קווי בנין:**

(1) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) במקרים שבהם אין סימון של קווי בנין, יהיו קווי הבנין כמפורט להלן:

- קו בנין קדמי - 4מ'.

- קו בנין אחורי - 4מ'.

- קו בנין צידי - 3מ'.

(3) תותר חריגה לבניה על קרקעית מעבר לקו הבנין הקדמי ועד לקו בנין אפס, אך ורק לחדרי מדרגות ולחדרי כניסה, ובלבד שרוחבם של חלקי חדרי המדרגות וחדרי הכניסה שייבנו בחריגה כאמור, לא יעלה על 4מ'. הכל כמפורט בנספח מס' 11, גליון מס' 1.

(4) תותר חריגה מעבר לקוי הבניין לחניון בכפוף לסעיף 17 להלן.

ד. **זכויות הבניה:**

זכויות הבניה המירביות בכל מגרש יהיו בשיעור של 120% משטח המגרש החדש כפי המופיע במבלה שבנספח מספר 1, תכנית חלוקה למגרשים והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מרפסות מקורות, אך למעט שטחי השירות כמפורט להלן:

(1) מחסנים לרבות חדר המשה, חדר מכונות וכיו"ב ובלבד שטחם אינו עולה על 8% משטח הבניה המירבי.

(2) חדרי מדרגות שיתושבו בהתאם להוראות תכנית מספר 4213.

(3) חניות תת-קרקעיות.

(4) מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

(5) מספר יחידות דיור במגרש יהיה בהתאם לטבלה בנספח מס' 2 תוברת מס' 2.

ה. **מספר הקומות:**

מספר הקומות המירבי בבנייני המגורים יהא ארבע קומות, בכפוף להגדרות ולהוראות תכנית המתאר לענין מרתפים, למעט חללים מתחת לגגות משופעים כמפורט בתכנית זו, בס"ק ח'(3) להלן.

ו. **גובה הבנין:**

הגובה המירבי לבנין יהא 13 מ' מעל פני רצפת קומת הכניסה ועד למפגש התאורטי בין מישור הקיר החיצוני ותחתית הגג, הכל בהתאם לנספחים מס' 3-6 ונספחי החתכים מס' 7-10 וכן בהתאם לנספח מס' 11 גליון מס' 2.

ז. **מפלסי קרקע:**

הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי 0.00+ (כניסה לבתים) וכן שינויים במפלסי קרקע סופית וגובה קירות תמך וגדרות בשיעור של עד 0.50מ'± מהמצויין בנספחים מס' 3-6.

ח. **גגות משופעים:**

(1) כל הבנינים יקורו בגגות משופעים כמפורט להלן:

(א) גגות משופעים יצופו רעפי חרס. לא יותר שימוש בכל חומר דמוי רעפי חרס (כדוגמת אזבסט גלי, רעפי בטון או רעפי אזבסט וכיו"ב).

(ב) שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור אופקי בגובה 2.30מ' מעל פני הרצפה שבמפלס הקומה העליונה.

(2) צורת הגג, אופן מדידת השיפוע, אופן פתיחת פתחים בגג וכן פרטי הסרזבים יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 11, גליונות מס' 2,3,4.

(3) יותר השמוש למגורים בחללים שמתחת לגג המשופע בתנאים המפורטים להלן:

(א) כל שטח בחלל הגג הפנימי, שגובהו עולה על 1.80 מ' מעל פני הרצפה ייכלל במנין השטחים לענין חישוב זכויות הבנית.

(ב) השטח שבחלל הגג הפנימי יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא תהא בו תוספת למספר יחידות הדיור בבנין.

(ג) הוראות תכנית המתאר בדבר השלמת דירה קיימת בקומת הגג לא יחולו על שטח זה.

ט. **קולטי שמש:**

התקנת קולטי שמש תהא בהתאם למפורט בנספח מס' 11, גליון מס' 5 ובהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

י. **בינוי ופיתוח:**

הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 3-10 ראה להלן סעיף 13.

יא. **חניה פרטית:**

פתרון החניה יהיה בהתאם להוראות סעיף 17ג' להלן.

יב **פרטי בנין:**

ראה סעיפים מספר 24 ו-25 להלן.

11. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט, הוא שטח שהוראות תכנית מס' בם/2005/6ב' אינן חלות עליו. על השטח יחולו הוראות תכנית מס' 2005/6.

12. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים במוש שחור הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. **שטחי מגרשים:**

שטחי המגרשים יהיו בהתאם לסצויין בטבלת איחוד וחלוקה ובנספחים מס' 1 ו-2, אך תותר סטיה בשעור של עד ±3% בשטחי המגרשים בשלב הכנת תכנית לצרכי רישום.

ב. **מספר בנינים במגרש:**

(1) מספר הבנינים המירבי בכל מגרש לא יעלה על 2 בניני מגורים ובכל מקרה לא יחרוג מהמצויין בנספחים מס' 3-6.

(2) בעלי מגרש אשר יוקמו בו שני בנינים יחוייבו בחלוקת משנה של המגרש, באמצעות תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, ופירוק השיתוף במגרש לבעלויות נפרדות לגבי כל תת-מגרש - במסגרת הכנת תכנית לצרכי רישום, שתערך ע"י בעלי המגרש ועל חשבונם.

ג. **קווי בנין:**

(1) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה במוש אדום.

(2) במקרים שבהם אין סימון של קווי בנין, יהיו קווי הבנין כמפורט להלן:

- קו בנין קדמי - 4מ'.

- קו בנין אחורי - 4מ'.

- קו בנין צידי - 5מ'.

(3) קו הבנין הקדמי הוא קו בניה מחייב מעל ומתחת לפני הקרקע וחזית הבנין תבנה על קו זה למעט מבנה הכניסה וחדר המדרגות המותרים בחריגה על פי פסקה (4) להלן. חזית בנין משמעה החזית הפונה אל הרחוב ושבה קבועה הכניסה הראשית לבנין, אשר אורכה הבנוי לא יפחת מ-50% של אורך קו הבנין הקדמי.

(4) בכפוף לאמור בפסקה (3) לעיל תותר חריגה אל מעבר לקו הבנין הקדמי ועד לקו בנין אפס, אך ורק לחדרי מדרגות ולחדרי כניסה שמעל לפני הקרקע הסופיים, ובלבד שרחבם של חלקי חדרי המדרגות וחדרי הכניסה שייבנו בחריגה כאמור, לא יעלה על 4מ' - חכל כמצויין בנספח מס' 11 גליון מס' 9.

(5) בכל הבנינים באזור זה תהא הבניה שמעל לקומה הרביעית בנסיגה של 3מ' ממישורי החזית הפונה לרחוב.

(6) תותר חריגה מעבר לקוי בניין לחניון, בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן.

ד. <u>זכויות הבניה:</u>

זכויות הבניה המירביות בכל מגרש יהיו בשיעור של 120% משטח המגרש החדש כפי המופיע בטבלה שבנספח מספר ב, תכנית חלוקה למגרשים והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, אך למעט שטחי השירות כמפורט להלן:

(א) ממסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב ובלבד ששטחם אינו עולה על 8% משטח הבניה המירבי.

(ב) חדרי מדרגות שיחושבו בהתאם להוראות תכנית 4213.

(ג) חניות תת-קרקעיות.

(ד) מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

(ה) מספר יחידות דיור במגרש יהיה בהתאם לנספח מס' 2 בטבורת מס' 2.

ה. <u>מספר הקומות:</u>

מספר הקומות המירבי בבנייני המגורים יהא 5 קומות, בכפוף להגדרות ולהוראות תכנית המתאר לענין מרתפים.

ו. <u>גובה הבניה:</u>

הגובה המירבי לבנין יהא 16מ' מפני רצפת קומת הכניסה ועד פני התקרה העליונה בבנין, ובהתאם לנספחים מס' 3-6 ונספחים מס' 7-10 וכן נספח מס' 11 גליון מס' 10.

ז. **מעקות:**

(1) ייבנה מעקה אבן בגובה 90 ס"מ מעל פני התקרה העליונה של הקומה החמישית, בהתאם לפרט המחייב בנספח מס' 11 גליון מס' 10 ובהתאם לגובה המצויין בנספחים מס' 7-10.

(2) ייבנה מעקה אבן בגובה 90 ס"מ מעל הקומה הרביעית בבניה שבוצעה בנסיגה כאמור בסעיף 12ג'(5) לעיל.

(3) מעקה האבן יושלם עד לגובה התקני ע"י אלמוג קל.

(4) מעל המעקה יש להקים סבכות צל (פרגולות).

(5) פרטי ביצוע מעקה הגג וסבכות הצל יהיו כמפורט בנספח מס' 11, גליון מס' 10.

ח. **מפלסי קרקע:**

הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלס 0.00+ בקומת הקרקע הסמוכה לכניסה וכן שינויים במפלסי קרקע סופית וגובה קירות תמך ונדרות, בשיעור של עד 50.ס"מ± מהמצויין בנספח מספר 6.

ט. **גגות שטוחים:**

יהיו בהתאם לסעיף 25 ב' להלן.

י. **קולטי שמש:**

הצבת קולטי השמש על גגות הבנינים בהתאם לסעיף 27א להלן.

י"א. **בינוי ופיתוח:**

בהתאם לנספחים מספר 3-10, ראה להלן סעיף 13.

י"ב. **פרטי בניה:**

בהתאם לסעיף מספר 24 להלן.

י"ג. **חניה פרטית:**

פתרון החניה יהיה בהתאם להוראות סעיף 17ג' להלן.

י"ד. **הוראות בנייה במגרשים 17א' ו-17ב' :**

(1) זכויות הבנייה, גובה הבנייה, מספר הקומות וכן ההוראות לבינוי ופיתוח יהיו בהתאם להוראות לאיזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות המפורטות להלן.

(2) הבקשה להיתר בנייה במגרשים אלו תערך ותוגש כבקשה אחת הכוללת מיצוי זכויות מלא של הבנייה בשני המגרשים.

(3) תבנה דרך גישה אחת להניזונים של שני המגרשים.

(4) הבקשה להיתר תציג פתרון החנייה המלא לשני המגרשים.

13. בינוי ופיתוח: א. הבינוי והפיתוח לאזורי מגורים 2 1-2 מיוחד יהיו בהתאם לתכניות הבינוי נספחים מס' 3-6 ותכניות חתכים נספחים מס' 7-10.

ב. מספר הבנינים, שטח הבניה המירבי בכל מגרש, מספר הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי, יהיו בהתאם להוראות המפורטות בסעיפים 10 ו-12 לעיל ובהתאם לטבלה שבנספח מס' 2 חוברת 2.

בכל מקרה שתתגלה סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר הבנינים, תחול ההוראה המגבילה יותר.

ג. למרות האמור לעיל, תתא הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.

ד. בין הבנינים בתחום כל מגרש ומגרש לא יותרו שפכים ומסלעות ויש לבצע אך ורק קירות תמך.

ה. כל הקירות והגדרות שהזיתם פונה לדרך, או לשטח פתוח צבורי, ייבנו מאבן מלבנית בעבוד טובזה, לפי הוראות נספח מס' 11, גליונות מס' 12 עד 16.

גובה הקירות או הגדרות הנ"ל (ללא הסטקה) לא יפחת מ-30 ס"מ ולא יעלה על 3 מ', הכל בהתאם למצויין בנספחים שלעיל.

ו. את הקירות והגדרות בין חצרות שאינם פונים לדרך או לשטח פתוח צבורי, ניתן יהא לבנות באבן חאסי בשורות, או בעבוד טלטיש - הכל לפי נספח מס' 11, גליון מס' 17.

ז. לא תותר בנית קירות תמך שגובהם עולה על 4מ'. במקומות בהם ידרש קיר תמך העולה על הגובה המצויין, ייבנו שני קירות תמך מדורגים ובלבד שגובה כל קיר לא יעלה על 4מ'.

ח. עצי שדרה יינטעו משני צידי הרחוב או לפחות מצדו האחד בהתאם למערכות התשתית העוברות בו.

מרווח נטיעה בין עץ לעץ לא יעלה על 8מ'.

14. <u>איזור מסחרי מיוחד :</u>

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים שחורים ברקע הוא איזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מסחרי וכן ההוראות הבאות :

א. תותר הקמת מבנה בן 5 קומות, כשמתוכן הקומה הראשונה מעל מפלס 0.00 תהיה למסחר ומעליה 4 קומות נוספות. הגובה המירבי לא יעלה על 18 מטר.

הבינוני יהיה כמפורט בנספח מספר 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בסוש אדום.

ב. השימושים המותרים בבנין יהיו: מסחר ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן. השימושים המותרים יבנו באגפים שלמים ונפרדים בבנין, ויהיו משותפים על ידי חדרי מדרגות ובניסה נפרדים.

ג. <u>שטח הבניה המירבי :</u>

שטח הבניה המירבי למסחר יהיה 9,000 מ"ר ושטח הבניה המירבי למגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן יהיה 16,000 מ"ר ונכללים בהם כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מרפסות מקורות, אך למעט שטחי שירות כמפורט להלן :

1) מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב ובלבד ששטחם אינו עולה על 3,600 מ"ר.

2) חדרי מדרגות שיחושבו בהתאם להוראות תכנית 4213.

3) חניות תת-קרקעיות או חניות מקורות (מתחת לבנין).

4) מקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א.

5) שדרת עמודים ומעברים מקורים ציבוריים, כמפורט בס"ק ז' לחלן ובלבד ששטחים אינו עולה על 1,800 מ"ר.

ד. <u>מספר הקומות המירבי :</u>

מספר הקומות המירבי יהיה כדלקמן :

1) מספר הקומות המירבי המותר למבנה המסחר הוא 1 מעל מפלס 0.00.

2) מספר הקומות למבנה מגורים מוגנים/ מגורים הוא 4 קומות.

3) סך כל הקומות המירבי מעל מפלסי חניה וחדר שירות בכל חתך הוא 5 קומות (גובהן המירבי יהיה בהתאם למצויין בנספחים מספר 3-10).

ה. <u>השימושים המותרים למפתח :</u>

1) השימושים המותרים למשתח בשטח זה יהיו על פי הוראות תכנית המתאר ובכפוף לפסקה 2 להלן.

2) מבלי לגרוע מהאמור לעיל השימושים בשטח זה יהיו ממין השימושים שאין בהם כדי לגרום למטרד לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור מאת האגף לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

ו. <u>בינוי ופיתוח :</u>

הבינוי והפיתוח בשטח זה יקבע בתכנית בינוי שתוגש על כל השטח במסגרת הבקשה להיתר בניה. בתיאום ואישור מחלקת מהנדס העיר שבעירית ירושלים ובאישור הועדה המחוזית.

1) לא תותר חזית מסחרית ו/או כניסה למבנה המסחרי מרחובות מספר 4 ו-20.

2) לאורך רחוב מס' 5 תבנה חזית מסחרית עם ארקדה, באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית.

3) בינוי ופיתוח יהיו בהתאם לנספחים מספר 3-10, ראה סעיף מספר 13 לעיל.

4) השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור. השטח ישמש כרחבה לציבור, בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר. מהרחבה יהיה מעבר לציבור למגרש חדש מספר 300 הסמוך, ללא מגבלת זמן ושטח.

5) בשטח האמור לעיל לא תותר כל בניה במפלס ההליכה והוא ישאר פתוח לשימוש הציבור ללא מגבלת זמן ושטח.

6) תותר הצבת ריהוט ארעי לשימוש חנויות אשר חזיתן המסחרית פונה לשטח זה, ובלבד שהריהוט יפונה מדי ערב ולא תיעשה כל פעולה לשם קיבוע הריהוט בשטח האמור.

7) לגבי שטח זה תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר זיקת הנאה לציבור, ע"י בעלי הזכויות במקרקעין זעל חשבונם כתנאי להוצאת היתר בניה.

8) בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.

ז. שדרת עמודים:

השטח חצבוע באפור ועליו סימון של שדרת עמודים, כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח-נספח מספר 6, ייועד לבנית שדרת עמודים, כמפורט להלן:

(1) שדרת העמודים תבנה בקומת הקרקע. המעבר המקורה שבשטח שדרת העמודים ישמש את הציבור ותרשם לגביו הערת אזהרה בספר המקרקעין, בדבר זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם כתנאי להוצאת היתר הבניה.

בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה.

(2) קומת שדרת העמודים והקומה שמעליה ייבנו על קו הבנין המחייב שבחזית.

(3) עומק שדרת העמודים מחזית הבנין ועד חזית החנויות לא יפחת מ-3.6 מ'.

(4) גובה המעבר לציבור בשדרת העמודים לא יפחת מ-3.50 מטר.

(5) רוחב המיפתח בין עמודי שדרות העמודים לא יפחת מ-2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב המיפתח בין העמודים על מידת גובהו.

(6) עמודי שדרת העמודים יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של שדרות העמודים, אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבנין.

המזוזות והמשקופים של פתחי שדרת העמודים ייבנו מאבן.

(7) יותר הקמת מדר שנאים בשטח זה.

ח. שילוט:

כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:

1. בחזית שדרת העמודים הפונה לדרך תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט, התשי"ם-1980.

2. לא תותר הריגת השילוט ממסגרת פתח שדרת העמודים.

הגובה החופשי מתחת לשילוט המשולב בשדרת העמודים לא יפחת מ-2.50מ'.

3. בחזית חלונות הראוה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראוה.

4. תכנון השילוט יתואם ויאושר ע"י המחלקה לשיפור פני העיר בעיריה.

ט. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

י. <u>חניה:</u> ראה להלן סעיף 17 ב'.

יא. <u>קולטי שמש:</u>

חצבת קולטי שמש על גגות הבנינים בהתאם לסעיף מס' 27א' להלן.

יב. <u>פרטי בנית:</u>

הבניה בשטח זה תעשה בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 24 להלן.

15. שטחים

<u>לבניני צבור:</u> השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני צבור, וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, וכן ההוראות המפורטות להלן:

א. <u>נפחי הבניה המירביים:</u>

(1) שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי בכל בנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה להלן:

(2) טבלת נפחי חבניה לבנייני צבור:

מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	שמושים מותרים	שטח בניה מירבי במ"ר	מס' קומות מירבי
300	9,685	בית ספר, מתנ"ס, מעון יום וגני ילדים ובנייני ציבור אחרים לאשור הועדה המקומית	15,000	4
301	601	בית כנסת	300	2
302	601	בית כנסת	300	2
303	1,198	גן ילדים	750	3
304	10,724	בית ספר	7,000	4
305	1,885	מועדון נוער	950	3
306	1,503	גן ילדים	1,100	3
307	952	בית כנסת	600	2
308	1,188	גן ילדים	750	3
309	571	בית כנסת	300	2
310	571	בית כנסת	300	2
311	1,122	גן ילדים	750	3

הערה:

שטחי הבניה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני אד תכליתי וחניה מקורה אם תבנה.

ב. קווי בנין:

קווי הבנין יהיו כמצויין בתשרים בקו נקודה בטוש אדום ובכפוף לאמור בס"ק ג' להלן.

ג. היתרי בניה:

1) היתרי בניה בשטחים אלה מעונים אישור הועדה המקומית.

2) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.

ד. הוראות כלליות לבינוי:

לענין הוראות כלליות לבינוי יחול האמור בסעיפים 24 ו-25 להלן.

ה. חניה:

ראה להלן סעיף 17 ב'.

ו. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנינים אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1990.

ז. **קולטי שמש:**

הצבת קולטי השמש יהיה על גגות הבנינים בהתאם לסעיף מספר 27א' להלן.

ח. **בינוי ופיתוח:**

יהיו בהתאם לנספחים מס' 3-10, ראה סעיף מס' 13 לעיל.

ט. **קירות תומכים:**

1) קירות התומכים מגרשים וגם אלו התומכים דרכים יבנו על מגרשי הבניה ולא בתחום זכות הדרך.

2) הקירות יבנו על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה במגרש נשוא הבקשה להיתר.

16. שטח פתוח ציבורי:

א. **שטח פתוח צבורי:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, הוראות תכנית זו כמפורט בנספחים מס' 3-10 וההוראות הבאות.

ב. **מתקן לשימור תבניות נוף:**

השטח המותחם בתשריט בקו ירוק כהה מקומע מיועד לשימור תבנית נוף קיימת, כמצויין בנספחים מספר 3 ו-4.

בזמן הפיתוח והבינוי בשכונה יגודר שטח זה ויזגן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כדי למנוע שפיכת חומר באתר ופגיעה בשטח. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות, לשביעות רצונו המלאה של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

ג. **התווית שבילים ובכרות וריצופם:**

בשטח הפתוח הצבורי תותר התווית שבילים ורחבות מרוצפות באבן טבעית בעיבודים שונים, באישור האגף לשיפור פני העיר. לא יותר שימוש באבן משתלבת או בחומרי ריצוף מתועשים.

בשבילים אלו תותר גישה מוגבלת לרכב שרות או רכב חרום אל המגרשים הצמודים אליהם. יש להתקין מעקות בטיחות אחיזה בשבילים אלו לשימושם של נכים ועגלות ילדים. יש להתקין אביזרים להגנת השבילים מפני הסחפות הקרקע הצמודה אליהם.

תכנון מפורט וביצוע השבילים יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בד בבד עם ביצוע הבנינים הצמודים להם. לא ינתן טופס 4 לבנין כל עוד לא הושלם פיתוח השביל להנחת דעתו של מהנדס העיר והאגף לשפ"ע.

ד. **תכניות מפורטות לפיתוח:**

תכניות מפורטות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, יוכנו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ואישור האגף לשיפור פני העיר.

ביצוע הפיתוח כאמור לעיל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ואישור האגף לשיפור פני העיר.

התכניות המפורטות כאמור לעיל יכללו, בין השאר, את הנושאים הבאים:

1. תכניות גינון ושתילה בתאום ואישור מחלקת הגינון.

2. תכניות השקיה בתאום ואישור נציבות המים.

3. תכנון וביצוע תאורה בתאום ואישור מחלקת המאור, שיהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

4. מתקני משחקים עפ"י התקן הישראלי המאושר, עשויים מסתכת בתאום ואישור מחלקת הגנונות.

ה. **תחזוקת שטחים ציבוריים פתוחים:**

השטחים יתוחזקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם שנה מיום גמר הביצוע, בתאום ואישור האגף לשיפור פני העיר, כולל תשלום עבור השימוש במים לפיתוח ולתחזוקה.

לא ינתן סופם 4 קודם ביצוע האמור לעיל בעין, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר וקבלת אישור מהאגף לשיפור פני העיר, מחלקות אחזקה וגינון על ביצוע האמור לעיל לשביעות רצונם. להבטחת האמור לעיל ימצאו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העיירייה.

ו. **הקמת מתקנים:**

בשטח הפתוח הצבורי יותרו -

(1) הקמת אנטנה מרכזית לקליטת שידורים עבור כלל הבנינים בשטח התכנית.

(2) בנית שנאים ומתקנים הנדסיים.

(3) בנית מרכזונים לחלוקת דואר. בכפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, לא תהיה שום זכות מוקנית מראש להתקנת המתקנים האמורים לעיל בשטחים הפתוחים הציבוריים.

17. חניה:

א. חניה ציבורית:

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום ו/או צבע חול ומקווקו בשתי וערב הוא שטח לחניה ציבורית.

ב. חניה לבניני ציבור ולאזור המסחרי המיוחד

תקן החניה לבניני הציבור ולאיזור המסחרי המיוחד יהא בהתאם לתקן החניה כפי שנקבע בתקנות שהותקנו לענין זה על ידי שר הפנים.

ג. חניה פרטית:

(1) תקן החניה:

תקן החניה לאזור מגורים 2 ולאזור מגורים 2 מיוחד יהיה כדלקמן :

לדירות עד 75 מ"ר שטח עיקרי ידרש מקום חנייה אחד.

לדירות מעל שטח זה ועד לשטח עיקרי של 120 מ"ר ידרשו אחד וחצי מקומות חנייה.

לדירות גדולות מן השטח שלעיל ידרשו שני מקומות חנייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר(י) בניה כל עוד לא יוכח לה, כי קיימים מקומות חניה פרטית כנדרש לפי תקן החניה בתחיון שייבנה בכל בנין.

(2) הוראות מיוחדות לאזור מגורים 2:

(א) קווי הבניין לתחיון יהיו כמפורט להלן :

- קו בניין קדמי - 4 מטר.
- קו בניין אחורי - 2 מטר.
- קו בניין צידי - "0" מטר.

כל זאת בהתאם למפורט בנספח מספר 11 דפים מספר 6 ו-7.

(ב) במגרשים בהם תהא הגישה לחניה בשטח שבין קו בנין צדדי לקו בנין זה, יותר קירוי מעל שטח המעבר לרכב, בתנאי שגובה פני הקרוי לא יעלה על מפלס פני הקרקע הסופיים המותר, הכל בהתאם לנספחים מס' 3-10 וכן בהתאם לנספח מס' 11 דפים מספר 6-8.

(3) הוראות מיוחדות לאזור מגורים 2 מיוחד:

(א) קוי הבניין להניון יהיו כמפורט להלן :

- קו בניין קדמי - 4 מטר.

- קו בניין אחורי - 4 מטר.

- קו בניין צידי - "0" ממר מקו הבניין הקדמי (4 מטר) לעומק של 17 ממר.

ליתר המגרש קו הבניין הצידי לחניון יהיה לפי קו הבניין המליון וזאת בהתאם לנספח מספר 11, דף מספר 9.

(ב) במגרשים אשר בהם הגישה לחניה תהא בשטח שבין קו הבנין הצדדי לקו בנין זה, יותר קירוי מעל שטח המעבר לרכב, בתנאי שגובה פני הקרוי לא יעלה מעל מפלס פני הקרקע הסופיים המותר, כמצויין בנספחים מס' 3-10 ובנספח מס' 11 גליון מס' 11.

(ג) החניון יהיה מקורה. מפלס פני החניון המליוניים יהיה בהתאם למפלסי הפיתוח, כפי שנקבעו בנספח לבינוי ופיתוח נספחים מספר 3-6.

(4) חניון לבניני המגורים:

(א) שטחי החניה לבניני המגורים הפונים לרחוב או לשטח הפתוח הצבורי ייבנו בחניה מקורה וסגורה בקירות מצדדיה בשטח שמתחת לבנין המגורים (להלן: החניון).

(ב) לכל חניון תותקן, מהדרך או משביל הגישה הסמוך לבנין, דרך פרטית יחידה, לכניסה לחניון וליציאה ממנו.

(5) כניסות לחניה:

(א) הכניסות לחניה במגרשים יהיו בהתאם להנחיות בנספחים מס' 3-6.

(ב) הועדה המקומית תהא רשאית לשנות מהנחיות אלו לעת מתן החיתר.

18. **עתיקות:** תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

19. **שטח לתכנון בעתיד:** השטח המסומן בתשריט בפסים בצבע צהוב לסרוגין הוא שטח לתכנון בעתיד.

20. **דרכים:** תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות, או שטחים המיועדים להרחבת דרכים קיימות או מאושרות.

ג. השטח המסומן בצבע ירוק, וחול או אדום לסירוגין הוא שטח לדרך או לעיצוב נוף.

ד. דרכים מס' 9-15 הן דרכים משולבות, מרוצפות אבן משתלבת ופסי אבן.

בדרכים אלו תותר גישה מוגבלת לרכב פרטי ולרכב שירות לבנינים הסמוכים להם ובלבד שיינקטו אמצעים להאטת תנועת כלי הרכב.

ראה סעיף 16-ג' לעיל.

ה. במקרה הצורך תותר סטיה בשיעור של ±1.5 מ' במפלסי הדרכים מן המצויין בנספחי הבינוי וחפיתות, בכפוף לאישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.

ו. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בפוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהא במסומן בתשריט.

ז. במסגרת בצוע עבודות העפר הכלליות לפריצת דרכים באתר - תותר עבודת מילוי ושפך במדרון זאת אך ורק בהתאם לתכנית מאושרת לטיפול נופי ע"י מחלקת שיפור פני העיר.

ח. בכל המדרכות ינטעו עצים בוגרים בקוטר 3-4 צול, דוגמת גבעת ברנר, עם מערכת השקייה תת-קרקעית.

ט. לעצים המתוכננים להינטע בכיכרות יש להתקין טפוג דוגמת וולקן.

י. יש להתקין מגיני עצים לכל העצים לאורך הרחובות ובאזורי הריצוף.

יא. מפסלים יוצבו לאורך המדרכות גם ברחובות משולבים, בהתאם לתכנון מפורט בתאום ואישור האגף לשיפור פני העיר.

יב. המדרכות ירוצפו באבנים משתלבות.

יג. הכבישים יצופו בשיכבת אספלט עליונה מבזלת.

יד. תכנון מפורט לכל האמור לעיל יוגש ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאישור האגף לשיפור פני העיר. הביצוע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ולא ינתן טופס 4 קודם קבלת אישור מהאגף לשיפור פני העיר, מחלקות הסדרי תנועה, מים ודרכים.

להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

טו"ו רחוב אביזוהר יהיה רחוב חד סטרי כאשר כיוון התנועה בו יהיה משכונת בית הכרם לרחוב ביים.

21. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

22. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

ב. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים ממנה, בחתימת יו"ר הועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק הנ"ל ובהתאם להוראות האיחוד והחלוקה בתכנית זו, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן מתעוררת שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ג. החלוקה החדשה תהא בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע שחור, בהתאם לגבולות המגרשים החדשים כמסומן בתשריט, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לסבלאות השטחים שבתשריט ובנספח מס' 2.

ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשרשטחים פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

23. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, ותועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

24. הוראות כלליות
לפרטי בניה: בניה באבן:

(א) כל הקירות החיצוניים ועמודי הבנינים ייבנו ויצופו אבן טבעית מלבנית ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.

(ב) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ג) קירות תמך וגדרות ייבנו באבן כמפורט בסעיף 13 לעיל.

(ד) כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.

25. הוראות כלליות
לגגות:

א. גגות רעפים:

(1) בבנינים המקורים בגגות רעפים יצורפו פרטים מחייבים בק"מ 1:5 לביצוע פרטי גג הרעפים כחלק מן הבקשה להיתר.

הפרטים יהיו בהתאם לנספח מס' 11, גליונות מס' 3-5.

(2) במבני גגות רעפים לא יותרו ארגזי רוח ו/או הבלטה של כל חלקי גג רעפים אחרים גלויים ועשויים טעץ.

(3) לא תותר הבלטת גג הרעפים, לרבות המרזב, במרחק העולה על 30 ס"מ מסישור פני הקירות החיצוניים של הקומה העליונה.

(4) פתחים במבנה גג הרעפים יבוצעו במישור הגג או פנימה ממנו, או בקיר גמלון, המהווה המשך רצוף לקירות הבנין.

ב. גגות שטוחים:

(1) בבנינים המקורים בגג שטוח יש לצרף כחלק מהבקשה להיתר בניה פרטים מחייבים בק.מ. 1:5 לפרגולות ומעקה הגג.

הפרטים יהיו בהתאם לנספח מס' 11, גליון מס' 10.

(2) כל הגגות השטוחים יהיו מרוצפים בחומר קשיח (לדוגמא: אבן, טרצו, קרמיקה וכיו"ב).

(3) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

26. ביטל השבחה: א. הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים:

(1) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיוסתרו משלושה עברים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה, ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין.

(2) הדודים יוצבו כשהם מונחים במאזן במקביל למישור הגג, או יוצבו במאזנך מאתורי הקולם.

(3) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ב. בגגות משופעים:

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודי לגג המשופע והדודים יוצבו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

28. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית, או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקם מבנה מיוחד במגרש המיועד לכך בשטח פתוח ציבורי כאמור בסעיף 16-ו' לעיל, או שיוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר.

29. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בכל בנין, או קבוצת בנינים, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הצבת אנטנה נוספת כל שהיא.

30. תוקף התכנית:

כתחילת ביצוע התכנית יחשבו עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר, עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות הדיור שעל פי התכנית, 1-20% מסה"כ בניני הציבור שעל פי התכנית.

חתימות

בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
רח' בן יהודה 34, ירושלים
טלפון: 02-254121

מגיש התכנית:
חרשות לפיתוח ירושלים
רח' כיכר ספרא 2, ירושלים
טלפון: 02-297620

עורכי התכנית:
ט.מ. ליטרסדורף
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' נחום 18 תל-אביב
טלפון: 03-441828
קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים
רח' המלך ג'ורג' 27, ירושלים
טלפון: 02-254603

תאריך:

תקנון רמתבית הכרם 02/95

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית התליטה לאשרות התכנית
בישיבה מס' 87 ביום 7.1.96
סמנכ"ל תכנון

נספח 4

תיאור הבקשה בתיק רישוי -2011
109.00

עמ' 53

נספח 4

נגישות

שירותים דיגטליים

תיק רישוי בניה מס' תיק: 2011/ 0109.00

תיאור הבקשה | תהליך | החלטות הוועדה | נתוני מקום | שטחים | תנאים לקידום תיק | ארכיב אופטי

פרטי תיק

כתובת:	משה קול 19, בית הכרם
סטטוס:	הופק-הוצא היתר בניה
סוג בקשה:	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי:	מגורים
מהות בקשה:	בניין חדש למגורים - 26 יח"ד סמוך לבניין קיים במגרש
שטח האתר:	1814
שטח לזכויות בנייה:	
תאריך סטטוס:	21/10/2012
מסלול התיק:	רישוי מלא

בעלי עניין

המבקש:	בועז ברזלי
עורך הבקשה:	רועי אלרואי
אחראי שלד:	דן שפר
מספר שכנים שלא חתמו:	3
מספר שכנים מתנגדים:	0
אחראי תיק:	

צוות: צוות א - בניה חדשה ומלונאות

נגישות

תאור הבקשה

במגרש בו חלה תכנית 2006/5 ב' בבית הכרם מבקשים לבנות בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד.

להלן פירוט מפלסי הבנין:

1.מפלס 3.50- - מוצעים 37 מקומות חניה, ביתן אשפה.

2.מפלס 0.00 - מוצעת 4 דירות סביב אטוריום פתוח. בצד מזרח מוצעים מחסנים.

3.ממפלס 3.24+ עד מפלס 9.72+ מוצעות 6 יחידות דיור בכל קומה סביב לאוטריום.

4.מפלס 12.96+ ומפלס 16.20 מוצעות קומות בנסיגה.

5. מוצע גג שטוח.

<u>החניון</u>

הכניסה לחניון מרחוב משה קול.

<u>מיקום החניון</u>

החניון חורג מקו הבנין הקידמי - עפ"י תכנית 2005ה' החניון יהיה בקו בנין קדמי 4 מ' וקו בניין צידי - 0 מטר מקו הבניין הקדמי (4 מטר) לעומק של 17 מטר

עפ"י תכנית 2005ה במגרשים הקטנים מ 1300 מ"ר יותר קו בנין קידמי 0 לחניה.
פורסמה הקלה מהוראות תכנית 2005/הסעיף 7ג בדבר בניית חניון בקו 0 במגרש הגדול מ1,300 מ"ר

<u>מיקום הבנין</u>

במסגרת קוי הבנין.

<u>מספר קומות</u>

מבוקשות 5 קומות מעל קומת מחסנים במפלס ה0.00 ומעל חניה כמותר עפ"י נספחי הבינוי.

נגישות

גובה הבנין

מוצע גובה של 16.00 מ' בכל חזית מפני רצפת קומת הכניסה ועד פני התקרה העליונה . - כמותר.

מספר יח"ד

מוצעות 26 יח"ד מותר 22 יח"ד - פורסמה הקלה לתוספת 4 יח"ד

נסיגה

מוצעת נסיגה בקומה החמישית כנדרש.

מפלס ה0.00

מוצע 767.00 עפ"י נספח הבינוי המפלס הינו 766 - עפ"י תב"ע 2005ה תותר סטיה של 1.00 מ'

שטחי הבניה

עיקרי

מותר 1814*120%=2,176.80 מ"ר

מוצע:2,170 מ"ר

שירות

ממ"דים 339.66 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות 93.25 מ"ר

חניה 1413.37 מ"ר

אחסנה ומתקנית טכניים 343.80 מ"ר

נספח 5

תשריט קומת החניות מתשריט הבית המשותף משה קול 19

עמ' 57

נספח 5

נספח 6

נסח מרוכז חלקה 226 משה קול 19

עמי 59

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

הנכס נוצר ע"י שטר:	**28377/2015**	**מיום:**	**19/11/2015**	**סוג שטר:**	**צו רישום בית משותף**

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		
עיריית ירושלים	1,814.00			27	מתוקן	28377/2015		
כתובת: משה קול 19, ירושלים								

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים					28377/2015/12

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
100.35	קרקע					10/226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
1א	תכלת	גינה		190.35
1ב	תכלת	חניה		12.70
1ג	תכלת	חניה		12.65
1ד	תכלת	חלל אטום		20.70
1ה	תכלת	מחסן		6.10

בעלויות

רישום בית משותף	ברזלי גלעד	ת.ז	024098444	בשלמות		28377/2015/1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
100.35	קרקע					10/226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
2א	חום	גינה		230.65
2ב	חום	חניה		25.50
2ג	חום	מחסן		6.10

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

בעלויות

	רישום בית משותף	זימרן ארי	ת.ז	50901222	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	זימרן בת שבע	ת.ז	10659589	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	36880/2018/1
	דרגה: ראשונה					

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	50.10	קרקע				5/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	3א	ירוק	גינה		28.65
	3ב	ירוק	חניה		12.75
	3ג	ירוק	חניה		12.75
	3ד	ירוק	מחסן		4.85
	3ה	ירוק	מחסן		5.95
	3ו	ירוק	מחסן		5.65

בעלויות

	רישום בית משותף	ברזלי גלעד	ת.ז	024098444	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 4

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	50.10	קרקע				5/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	4א	כתום	גינה		40.65
	4ב	כתום	חניה		12.30
	4ג	כתום	מחסן		5.65
	4ד	כתום	מחסן		5.95
	4ה	כתום	חלל אטום		20.80

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

בעלויות

	רישום בית משותף	זימרן ארי	ת.ז	50901222	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	זימרן בת שבע	ת.ז	10659589	1 / 2	28377/2015/1

תת חלקה 5

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	112.70	ראשונה				11/226

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מרפסת לא מקורה	3.55	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	5א	ורוד	חניה		30.00
	5ב	ורוד	חלל אטום		7.10
	5ג	ורוד	מחסן		4.80

בעלויות

	רישום בית משותף	בן עמי גבאי לימור	ת.ז	025621384	1 / 2	28377/2015/1
	רישום בית משותף	גבאי חיים דורון	ת.ז	028649580	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	473 / 10006	28377/2015/2
	דרגה: שניה					

הערות

	הערת אזהרה סעיף 126	ברזלי בעז	ת.ז	059643338		28377/2015/11
	הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה					

תת חלקה 6

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	112.70	ראשונה				11/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מרפסת לא מקורה	3.55	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	6א	סגול	חניה		25.50
	6ב	סגול	חלל אטום		28.05
	6ג	סגול	מחסן		5.40

בעלויות

	מכר	סגל כהן אורית אסטלה	ת.ז	025090028	בשלמות	8815/2019/1

תת חלקה 7

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	58.70	ראשונה				6/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	12א	כתום	חניה		12.35
	7א	אדום	גינה		53.75
	7ד	אדום	מחסן		6.20
	7ה	אדום	מחסן		3.80

בעלויות

	רישום בית משותף	אוטולנגי יונתן	ת.ז	013515127	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 8

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	58.70	ראשונה				6/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	8א	צהוב	גינה		73.00
	8ב	צהוב	חניה		12.15
	8ג	צהוב	מחסן		3.70

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
ד8	צהוב	מחסן		3.80
ה8	צהוב	חלל אטום		16.00

בעלויות

רישום בית משותף	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1 / 2	28377/2015/1
רישום בית משותף	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	14391/2020/1
דרגה: ראשונה	**הערות:** כולל תת חלקות 8, 18				

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
78.85	ראשונה				8/226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
ט9א	תכלת	גינה		143.65
ט9ב	תכלת	חניה		25.50
ט9ג	תכלת	חלל אטום		16.10
ט9ד	תכלת	מחסן		3.70

בעלויות

מכר	וייס חדד זיו חיים	ת.ז	040350845	בשלמות	629/2016/2

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	629/2016/3
דרגה: ראשונה					

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	וויס נעמי	ת.ז	055346530		24879/2022/1
	וויס יגאל-יוסף	ת.ז	050058973		
	הערות: בגין הסכם				

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

78.85	ראשונה				8/226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
10א	חום	גינה		177.10
10ב	חום	חניה		25.50
10ג	חום	חלל אטום		13.65
10ד	חום	מחסן		6.45

בעלויות

מכר	פרנסה לאה	ת.ז	052140845	1 / 2	3783/2018/2
מכר	פרנסה מאיר	ת.ז	071630537	1 / 2	3783/2018/2

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
112.70	שניה				11/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	1.90	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
11א	ירוק	חניה		25.50
11ב	ירוק	חלל אטום		10.00
11ג	ירוק	ערוגה		2.45
11ד	ירוק	מחסן		6.75

בעלויות

מכר	ברש חנוך	ת.ז	025322090	1 / 2	39293/2022/1
מכר	ברש ליאוני	ת.ז	031875362	1 / 2	39293/2022/1

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
112.70	שניה				11/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

	סוג	שטח במ"ר	כלול
	מרפסת לא מקורה	1.90	

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	12ב	כתום	ערוגה		2.45
	12ג	כתום	מחסן		5.85
	7ב	אדום	חניה		25.50
	7ג	אדום	חלל אטום		10.00

בעלויות

	רישום בית משותף	אוטולנגי יונתן	ת.ז	013515127	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 13

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	72.35	שניה				7/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	13א	ורוד	חניה		12.75
	13ב	ורוד	מחסן		6.25
	13ג	ורוד	מחסן		4.20

בעלויות

	מכר	חיים דוד שמואל	ת.ז	029703659	בשלמות	45347/2022/1

תת חלקה 14

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	72.35	שניה				7/226

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	14א	סגול	חניה		12.30
	14ב	סגול	מחסן		6.25
	14ג	סגול	מחסן		4.20

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

בעלויות

מכר	רובין לילי	ת.ז	000902965	בשלמות	14107/2016/1

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
92.15	שניה				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	3.35	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
15א	אדום	חניה		25.50
15ב	אדום	מחסן		5.85

בעלויות

רישום בית משותף	לוי שושנה	ת.ז	57425951	בשלמות	28377/2015/1

משכנתאות

תיקון משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	14135/2019/1
דרגה: ראשונה					

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14135/2019/2
דרגה: שניה					

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	1830/2020/1
דרגה: שניה					

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
92.15	שניה				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	3.35	

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
16א	צהוב	חניה		24.60
16ב	צהוב	חלל אטום		5.60
16ג	צהוב	מחסן		3.40

בעלויות

מכר	משה מזל	ת.ז	078814530	1 / 2	3307/2016/2
מכר	משה נפתלי	ת.ז	046761763	1 / 2	3307/2016/2

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה			החלק ברכוש המשותף
91.50	שלישית			9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	17.40	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
17א	תכלת	חניה		24.60
17ב	תכלת	מחסן		6.20

בעלויות

רישום בית משותף	לוין אייבי	ת.ז	042988089	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה			החלק ברכוש המשותף
91.50	שלישית			9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	17.40	

הצמדות

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
18א	חום	חניה		25.50
18ב	חום	מחסן		11.70

בעלויות

רישום בית משותף	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1 / 2	28377/2015/1
רישום בית משותף	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	14391/2020/1
דרגה: ראשונה	**הערות:** כולל תת חלקות 8, 18				

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
70.95	שלישית				7/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	1.80	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
19א	ירוק	חניה		12.55
19ב	ירוק	חלל אטום		5.60
19ג	ירוק	מחסן		3.40
19ד	ירוק	מחסן		4.20

בעלויות

מכר	כהן אמיר	ת.ז	028792067	1 / 2	26993/2018/1
מכר	כהן לילך שמחה	ת.ז	027777192	1 / 2	26993/2018/1

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
70.95	שלישית				7/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	1.80	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
20א	כתום	חניה		12.70
20ב	כתום	מחסן		5.85
20ג	כתום	מחסן		4.20

בעלויות

רישום בית משותף	טאבי מיכאל	ת.ז	310643986	בשלמות	28377/2015/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	ברזלי בעז	ת.ז	059643338		28377/2015/11
	הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה				

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
87.15	שלישית				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	5.90	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
21א	ורוד	חניה		25.50
21ב	ורוד	מחסן		4.85

בעלויות

רישום בית משותף	ברזלי מיכאל	ת.ז	010450187	בשלמות	28377/2015/1

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
87.15	שלישית				9/226

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	5.90	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
22א	סגול	חניה		24.60
22ב	סגול	חלל אטום		7.20
22ג	סגול	מחסן		4.80

בעלויות

מכר	קסטל קרן	ת.ז	036912814	בשלמות	30919/2018/1

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
162.40	רביעית				12/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	98.60	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
23א	אדום	חניה		12.30
23ב	אדום	חניה		12.30
23ג	אדום	חלל אטום		20.80
23ד	אדום	מחסן		6.45
23ה	אדום	מחסן		6.35

בעלויות

רישום בית משותף	ברזילי בועז	ת.ז	059643338	בשלמות	28377/2015/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	שר שלום רמי	ת.ז	059812305		28560/2022/1
	שר שלום אירינה	ת.ז	324563220		
	הערות: התחיבות מיום 20.6.22				

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
162.80	רביעית				12/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	98.70	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
24א	צהוב	חניה		12.75
24ב	צהוב	חניה		12.75
24ג	צהוב	מחסן		6.75
24ד	צהוב	מחסן		6.35

בעלויות

רישום בית משותף	רביד ברזלי דפנה	ת.ז	058726258	1 / 2	28377/2015/1
רישום בית משותף	רביד ברזלי דפנה נעמי	ת.ז	058726258	1 / 2	28377/2015/1

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
122.90	חמישית				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	50.70	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
25א	תכלת	חניה		12.30
25ב	תכלת	חניה		12.30
25ג	תכלת	חלל אטום		20.65
25ד	תכלת	מחסן		5.40
25ו	תכלת	גג		145.70

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

בעלויות

רישום בית משותף	ברזילי בועז	ת.ז	059643338	בשלמות	28377/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	28638/2018/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				6775/2016/1

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
122.50	חמישית				9/226

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	49.70	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
26א	חום	חניה		12.70
26ב	חום	משטח		24.90
26ג	חום	חלל אטום		19.15
26ד	חום	מחסן		5.85
26ו	חום	גג		145.10

בעלויות

רישום בית משותף	קדמי שלי	ת.ז	040787129	1 / 2	28377/2015/1
רישום בית משותף	קדמי דורון	ת.ז	036452407	1 / 2	28377/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28702/2016/1
דרגה: שניה					

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	7026/2020/1
דרגה: ראשונה					

תאריך 06/08/2023
י"ט אב תשפ"ג
שעה: 22:04

נסח מס' 188860

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30338 חלקה: 226

הערות

	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים				6775/2016/2

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח 7

תשריט הבית המשותף המקורי

עמ' 75

נספח 7

28377-2015-1.02

טבלת השטחים

קומה	תיאור הדירה	מספר חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר: הדירה	מחסן	סה"כ	הצמדות: תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע
קרקע	דירה	226\1	100.35		100.35	גינה חניה חניה חלל אטום מחסן	א 1 ב 1 ג 1 ד 1 ה 1	190.35 12.70 12.65 20.70 6.10	תכלת
קרקע	דירה	226\2	100.35		100.35	גינה חניה מחסן	א 2 ב 2 ג 2	230.65 25.50 6.10	חום
קרקע	דירה	226\3	50.10		50.10	גינה חניה חניה מחסן מחסן מחסן	א 3 ב 3 ג 3 ד 3 ה 3 ו 3	28.65 12.75 12.75 4.85 5.95 5.65	ירוק
קרקע	דירה	226\4	50.10		50.10	גינה חניה מחסן מחסן חלל אטום	א 4 ב 4 ג 4 ד 4 ה 4	40.65 12.30 5.65 5.95 20.80	כתום
ראשונה	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 3.55 מ"ר	226\5	112.70		112.70	חניה חלל אטום מחסן	א 5 ב 5 ג 5	30.00 7.10 4.80	ורוד
ראשונה	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 3.55 מ"ר	226\6	112.70		112.70	חניה חלל אטום מחסן	א 6 ב 6 ג 6	25.50 28.05 5.40	סגול
ראשונה	דירה	226\7	58.70		58.70	גינה חניה חלל אטום מחסן מחסן	א 7 ב 7 ג 7 ד 7 ה 7	53.75 25.50 10.00 6.20 3.80	אדום
ראשונה	דירה	226\8	58.70		58.70	גינה חניה מחסן מחסן חלל אטום	א 8 ב 8 ג 8 ד 8 ה 8	73.00 12.15 3.70 3.80 16.00	צהוב
ראשונה	דירה	226\9	78.85		78.85	גינה חניה חלל אטום מחסן	א 9 ב 9 ג 9 ד 9	143.65 25.50 16.10 3.70	תכלת
ראשונה	דירה	226\10	78.85		78.85	גינה חניה חלל אטום מחסן	א 10 ב 10 ג 10 ד 10	177.10 25.50 13.65 6.45	חום
שניה	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 1.90 מ"ר	226\11	112.70		112.70	חניה חלל אטום ערוגה מחסן	א 11 ב 11 ג 11 ד 11	25.50 10.00 2.45 6.75	ירוק
שניה	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 1.90 מ"ר	226\12	112.70		112.70	חניה ערוגה מחסן	א 12 ב 12 ג 12	12.35 2.45 5.85	כתום
שניה	דירה	226\13	72.35		72.35	חניה מחסן מחסן	א 13 ב 13 ג 13	12.75 6.25 4.20	ורוד
שניה	דירה	226\14	72.35		72.35	חניה מחסן מחסן	א 14 ב 14 ג 14	12.30 6.25 4.20	סגול
שניה	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 3.35 מ"ר	226\15	92.15		92.15	חניה מחסן	א 15 ב 15	25.50 5.85	אדום
שניה	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 3.35 מ"ר	226\16	92.15		92.15	חניה חלל אטום מחסן	א 16 ב 16 ג 16	24.60 5.60 3.40	צהוב
שלישית	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 17.40 מ"ר	226\17	91.50		91.50	חניה מחסן	א 17 ב 17	24.60 6.20	תכלת
שלישית	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 17.40 מ"ר	226\18	91.50		91.50	חניה מחסן	א 18 ב 18	25.50 11.70	חום
שלישית	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 1.80 מ"ר	226\19	70.95		70.95	חניה חלל אטום מחסן מחסן	א 19 ב 19 ג 19 ד 19	12.55 5.60 3.40 4.20	ירוק
שלישית	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 1.80 מ"ר	226\20	70.95		70.95	חניה מחסן מחסן	א 20 ב 20 ג 20	12.70 5.85 4.20	כתום
שלישית	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 5.90 מ"ר	226\21	87.15		87.15	חניה מחסן	א 21 ב 21	25.50 4.85	ורוד
שלישית	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח של 5.90 מ"ר	226\22	87.15		87.15	חניה חלל אטום מחסן	א 22 ב 22 ג 22	24.60 7.20 4.80	סגול
רביעית	דירה +2 מרפסת לא מקורות בשטח של כולל 136.40 מ"ר	226\23	118.60		118.60	חניה חניה חלל אטום מחסן מחסן	א 23 ב 23 ג 23 ד 23 ה 23	12.30 12.30 20.80 6.45 6.35	אדום
רביעית	דירה +2 מרפסת לא מקורות בשטח של כולל 136.40 מ"ר	226\24	118.60		118.60	חניה חניה מחסן מחסן	א 24 ב 24 ג 24 ד 24	12.75 12.75 6.75 6.35	צהוב
חמישית	דירה + 2 מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 34.50 מ"ר	226\25	91.50		91.50	חניה חניה חלל אטום מחסן גג	א 25 ב 25 ג 25 ד 25 ה 25	12.30 12.30 20.65 5.40 112.05	תכלת
חמישית	דירה + 2 מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 34.50 מ"ר	226\26	91.50		91.50	חניה משטח חלל אטום מחסן גג	א 26 ב 26 ג 26 ד 26 ה 26	12.70 24.90 19.15 5.85 112.05	חום
	רכוש משותף	226\0							

שלומי הייזלר, עו"ד
מפקח בכיר על רישום מקרקעין
משרד המשפטים

ד.חי באדי שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ
רח' נרות שבת 10 ת.ד 23222 מיקוד 91232, ירושלים טל: 02-6522249
כתובת מייל d_h_badi@walla.com פקס: 02-6516853

תשריט בית משותף

גוש: 30338
חלקה: 226
שטח החלקה: 1814.00 מ"ר
מספר המבנים מהם מורכב הבית: 1
כתובת הנכס: ירושלים, רחוב משה קול 19
מספר הקומות במבנה: 6 קומות
מספר היחידות במבנה: 26 יחידות

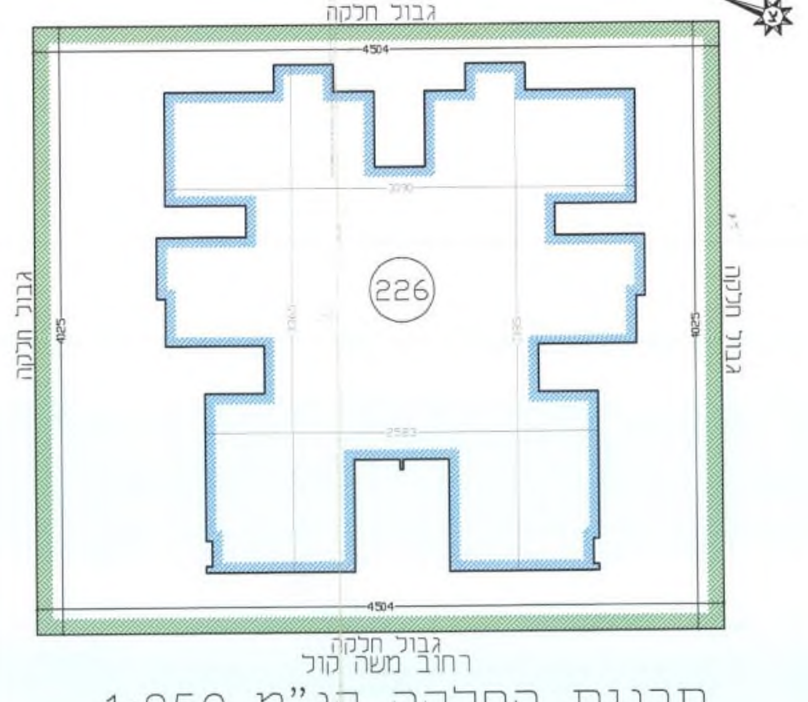
אני, החתום מטה, דורון באדי, הנדסאי בנין מוסמך, מצהיר בזה שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את הבית ודירותיו שברחוב משה קול 19 ,ירושלים בגוש 30338 חלקה 226 כפי שהוא בנוי וקיים היום, וכי הסימונים בצבעים על התשריט נעשו על ידי.
אני מאשר ששטחי הרצפה של הדירות כוללים מרפסות מקורות ומחיצות פנימיות של הדירות, ואינם כוללים גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות), קירות חיצונים וקירות בין דירה לדירה.
כמו-כן, אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה.

8-10.15

תאריך	חתימת עורך התשריט	כתובת
01-03-2015	באדי דורון הנדסאי בניין	רחוב המלך ג'ורג' 16 ירושלים

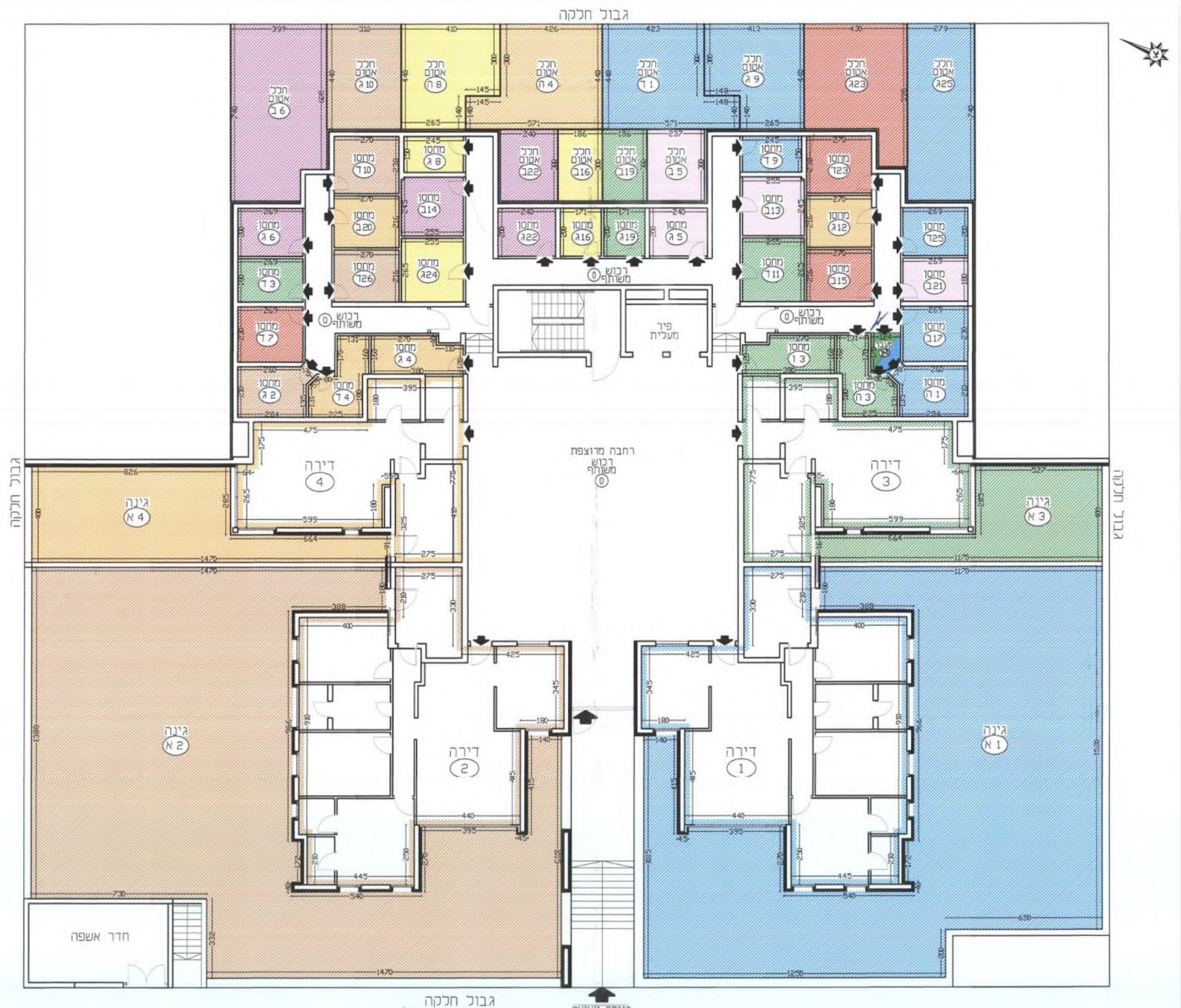
תואר	מספר רשיון
הנדסאי בנין	18213

תרשים הסביבה קנ"מ 1:1250

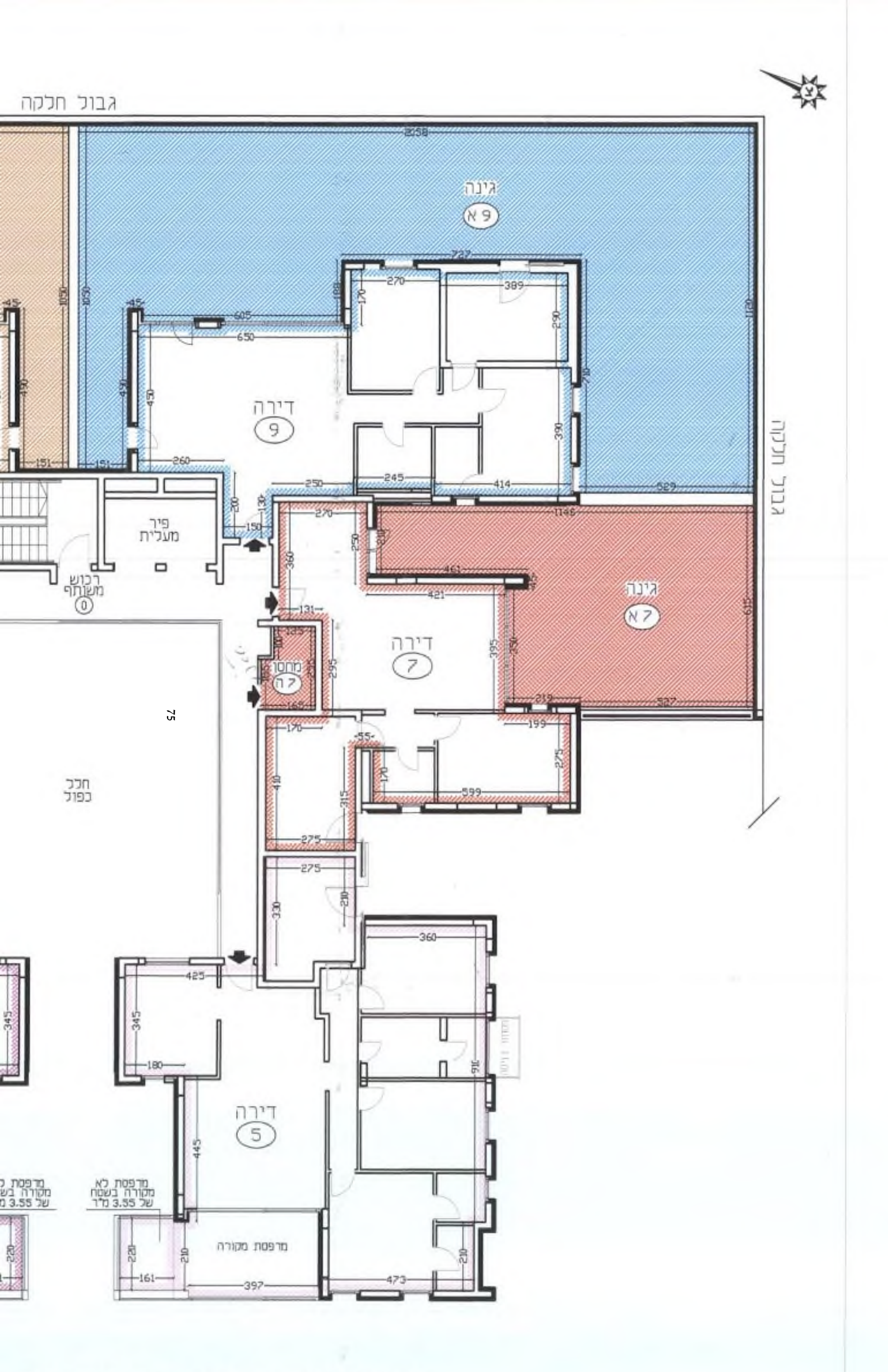


תכנית החלקה קנ"מ 1:250

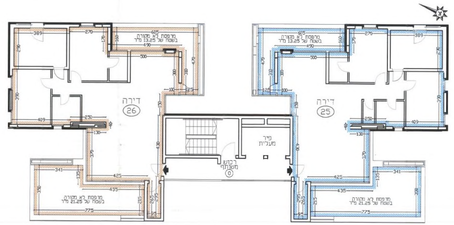
תכנית קומת מרתף קנ"מ 1:100



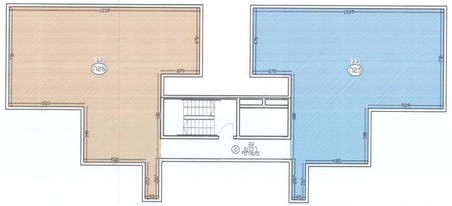
תכנית קומת קרקע קנ"מ 1:100



תכנית קומה ראשונה

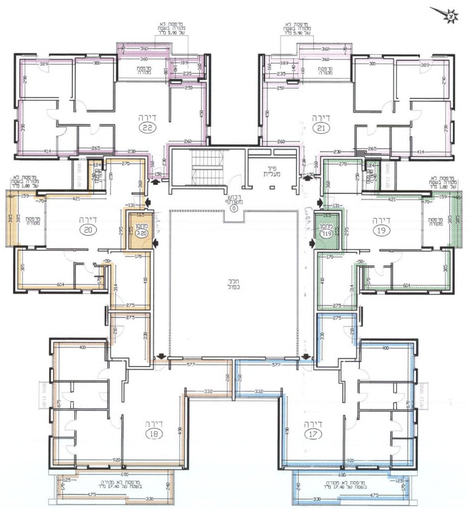


תכנית קומה חמישית קנ"מ 1:100

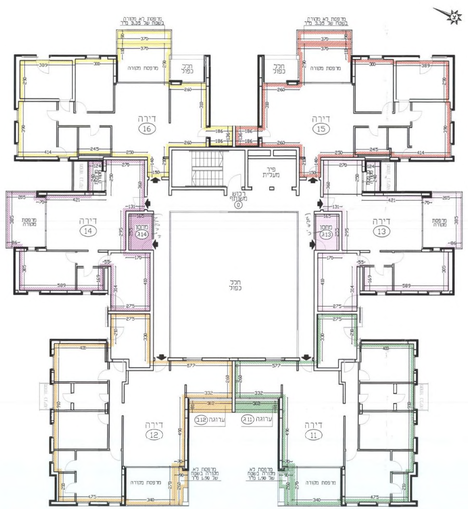


תכנית גגות קנ"מ 1:100

תכנית קומה רביעית קנ"מ 1:100



תכנית קומה שלישית קנ"מ 1:100

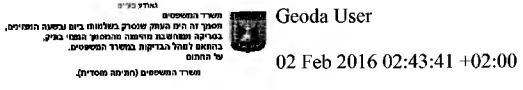


תכנית קומה שניה קנ"מ 1:100

תכנית קומה ראשונה קנ"מ 1:100

משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום



משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 8

צו הרישום המקורי

עמי 79

נספח 8

תחילת מסמך

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין
לשכת המפקח/ת על רישום מקרקעין
ירושלים

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מ א ת
המפקח/ת על רישום מקרקעין

מס' תיק : 81719918
מס' שטר :

גוש	שיטה	חלקה	שטח
30338		226	1814.00

להלן- המקרקעין
לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;
ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק המקרקעין (להלן-"החוק");
ולאחר שנוכחתי לדעת, כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 62 לחוק;
הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 62 (ייחוד תתי חלקות בין בעלים) ו-לפי תקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים, ולרשום התקנון המוסכם כדלהלן:-

1. <u>תיאור הבית</u>

מספר קומות	מספר תתי חלקות	כתובת
6	26	משה קול 19, ירושלים

2. <u>תיאור תתי חלקות והצמדות</u>

מספר תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
					תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח הצמדה במ"ר
1	100.35	דירה	קרקע	10/ 226	גינה	1א	תכלת	190.35
					חניה	1ב	תכלת	12.70
					חניה	1ג	תכלת	12.65
					חלל אטום	1ד	תכלת	20.70
					מחסן	1ה	תכלת	6.10
2	100.35	דירה	קרקע	10/ 226	גינה	2א	חום	230.65
					חניה	2ב	חום	25.50
					מחסן	2ג	חום	6.10

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר קומה 1, ירושלים. ת.ד. 2093 מיקוד 9102002
קבלת קהל: ימים א - ה שעות 08:30 - 12:30
טלפון: 02-5696162 פקס: 02-6244704
דוא"ל: Mefakeach-jerusalem@justice.gov.il

מספר תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
					תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח הצמדה במ"ר
3	50.10	דירה	קרקע	5/ 226	גינה	3א	ירוק	28.65
					חניה	3ב	ירוק	12.75
					מחסן	3ד	ירוק	4.85
					חניה	3ג	ירוק	12.75
					מחסן	3ה	ירוק	5.95
					מחסן	3ו	ירוק	5.65
4	50.10	דירה	קרקע	5/ 226	גינה	4א	כתום	40.65
					חניה	4ב	כתום	12.30
					מחסן	4ג	כתום	5.65
					מחסן	4ד	כתום	5.95
					חלל אטום	4ה	כתום	20.80
5	112.70	דירה	ראשונה	11/ 226	חניה	5א	ורוד	30.00
					מחסן	5ג	ורוד	4.80
					חלל אטום	5ב	ורוד	7.10
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 3.55 מ"ר								
6	112.70	דירה	ראשונה	11/ 226	חניה	6א	סגול	25.50
					מחסן	6ג	סגול	5.40
					חלל אטום	6ב	סגול	28.05
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 3.55 מ"ר								
7	58.70	דירה	ראשונה	6/ 226	חניה	7ב	אדום	25.50
					מחסן	7ד	אדום	6.20
					חלל אטום	7ג	אדום	10.00
					גינה	7א	אדום	53.75
					מחסן	7ה	אדום	3.80
8	58.70	דירה	ראשונה	6/ 226	חניה	8ב	צהוב	12.15
					מחסן	8ג	צהוב	3.70
					חלל אטום	8ה	צהוב	16.00
					גינה	8א	צהוב	73.00
					מחסן	8ד	צהוב	3.80

משרד המשפטים

אגף רישום והסדר מקרקעין

לשכת המפקח/ת על רישום מקרקעין

ירושלים

מספר תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
					תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח הצמדה במ"ר
9	78.85	דירה	ראשונה	8/ 226	חניה	9ב	תכלת	25.50
					מחסן	9ד	תכלת	3.70
					חלל אטום	9ג	תכלת	16.10
					גינה	9א	תכלת	143.65
10	78.85	דירה	ראשונה	8/ 226	חניה	10ב	חום	25.50
					מחסן	10ד	חום	6.45
					חלל אטום	10ג	חום	13.65
					גינה	10א	חום	177.10
11	112.70	דירה	שניה	11/ 226	חניה	11א	ירוק	25.50
					מחסן	11ד	ירוק	6.75
					חלל אטום	11ב	ירוק	10.00
					ערוגה	11ג	ירוק	2.45
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 1.90 מ"ר								
12	112.70	דירה	שניה	11/ 226	חניה	12א	כתום	12.35
					ערוגה	12ב	כתום	2.45
					מחסן	12ג	כתום	5.85
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 1.90 מ"ר								
13	72.35	דירה	שניה	7/ 226	חניה	13א	ורוד	12.75
					מחסן	13ב	ורוד	6.25
					מחסן	13ג	ורוד	4.20
14	72.35	דירה	שניה	7/ 226	חניה	14א	סגול	12.30
					מחסן	14ב	סגול	6.25
					מחסן	14ג	סגול	4.20
15	92.15	דירה	שניה	9/ 226	חניה	15א	אדום	25.50
					מחסן	15ב	אדום	5.85
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 3.35 מ"ר								
16	92.15	דירה	שניה	9/ 226	חניה	16א	צהוב	24.60
					מחסן	16ג	צהוב	3.40
					חלל אטום	16ב	צהוב	5.60
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 3.35 מ"ר								

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר קומה 1, ירושלים. ת.ד. 2093 מיקוד 9102002

קבלת קהל: ימים א - ה שעות 08:30 - 12:30

טלפון: 02-5696162 מקס: 02-6244704

דוא"ל: Mefakeach_jerusalem@justice.gov.il

מספר תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
					תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח הצמדה במ"ר
17	91.50	דירה	שלישית	9/ 226	חניה	17א	תכלת	24.60
					מחסן	17ב	תכלת	6.20
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 17.40 מ"ר								
18	91.50	דירה	שלישית	9/ 226	חניה	18א	חום	25.50
					מחסן	18ב	חום	11.70
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 17.40 מ"ר								
19	70.95	דירה	שלישית	7/ 226	חניה	19א	ירוק	12.55
					מחסן	19ג	ירוק	3.40
					מחסן	19ד	ירוק	4.20
					חלל אטום	19ב	ירוק	5.60
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 1.80 מ"ר								
20	70.95	דירה	שלישית	7/ 226	חניה	20א	כתום	12.70
					מחסן	20ב	כתום	5.85
					מחסן	20ג	כתום	4.20
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 1.80 מ"ר								
21	87.15	דירה	שלישית	9/ 226	חניה	21א	ורוד	25.50
					מחסן	21ב	ורוד	4.85
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 5.90 מ"ר								
22	87.15	דירה	שלישית	9/ 226	חניה	22א	סגול	24.60
					מחסן	22ג	סגול	4.80
					חלל אטום	22ב	סגול	7.20
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 5.90 מ"ר								
23	118.60	דירה	רביעית	12/ 226	חניה	23ב	אדום	12.30
					מחסן	23ה	אדום	6.35
					חלל אטום	23ג	אדום	20.80
					חניה	23א	אדום	12.30
					מחסן	23ד	אדום	6.45
שטחים שאינם הצמדות: מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 136.40 מ"ר								

משרד המשפטים

מספר תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
					תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח הצמדה במ"ר
24	118.60	דירה	רביעית	12/ 226	חניה	24א	צהוב	12.75
					מחסן	24ג	צהוב	6.75
					חניה	24ב	צהוב	12.75
					מחסן	24ד	צהוב	6.35
שטחים שאינם הצמדות: מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 136.40 מ"ר								
25	91.50	דירה	חמישית	9/ 226	חניה	25א	תכלת	12.30
					מחסן	25ד	תכלת	5.40
					חניה	25ב	תכלת	12.30
					חלל אטום	25ג	תכלת	20.65
					גג	25ה	תכלת	112.05
שטחים שאינם הצמדות: מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 34.50 מ"ר								
26	91.50	דירה	חמישית	9/ 226	חניה	26א	חום	12.70
					מחסן	26ד	חום	5.85
					משטח	26ב	חום	24.90
					חלל אטום	26ג	חום	19.15
					גג	26ה	חום	112.05
שטחים שאינם הצמדות: מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 34.50 מ"ר								

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 0 / 226

3. בעלויות

עפ"י בקשת הבעלים ובתוקף סמכותי על פי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 הבעלות על תתי החלקות תירשם כמפורט מטה:

מס' תת חלקה	שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	החלק בנכס
1	ברזלי גלעד	ת.ז	024098444	1/1
2	זימרן ארי	ת.ז	50901222	1/2
	זימרן בת שבע	ת.ז	10659589	1/2
3	ברזלי גלעד	ת.ז	024098444	1/1
4	זימרן ארי	ת.ז	50901222	1/2
	זימרן בת שבע	ת.ז	10659589	1/2
5	בן עמי גבאי לימור	ת.ז	025621384	1/2
	גבאי חיים דורון	ת.ז	028649580	1/2
6	זהבי גלית	ת.ז	032406290	1/2

מס' תת חלקה	שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	החלק בנכס
6	זהבי טל	ת.ז	025530320	1/2
7	אוטולנגי יונתן	ת.ז	013515127	1/1
8	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1/2
	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1/2
9	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1/2
	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1/2
10	בן צל אריה	ת.ז	012414983	1/1
11	קדמי גדיאל	ת.ז	059183145	1/2
	קדמי דנה	ת.ז	028990844	1/2
12	אוטולנגי יונתן	ת.ז	013515127	1/1
13	חכם ליטל	ת.ז	040711731	1/1
14	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1/2
	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1/2
15	לוי שושנה	ת.ז	57425951	1/1
16	קדמן ערן	ת.ז	024296980	1/1
17	לוין אייבי	ת.ז	042988089	1/1
18	בן דוד חוה	ת.ז	51901668	1/2
	בן דוד יגאל	ת.ז	50954734	1/2
19	קדמי דורון	ת.ז	036452407	1/2
	קדמי שלי	ת.ז	040787129	1/2
20	טאבי מיכאל	ת.ז	310643986	1/1
21	ברזלי מיכאל	ת.ז	010450187	1/1
22	חטר ישי ארנון	ת.ז	028916179	1/1
23	ברזילי בועז	ת.ז	059643338	1/1
24	רביד ברזלי דפנה	ת.ז	058726258	1/2
	רביד ברזלי דפנה נעמי	ת.ז	058726258	1/2
25	ברזילי בועז	ת.ז	059643338	1/1
26	קדמי דורון	ת.ז	036452407	1/2
	קדמי שלי	ת.ז	040787129	1/2

4. שעבודים

א. משכנתאות

מס' תת חלקה	דרגה	מס' שטר מקורי	סכום המשכנתא	הערות	בעל משכנתא	הממשכן
5	2	7891/2015/1	₪ 750,000		בנק מזרח טפחות בע"מ	כל הבעלים
6	2	15888/2015/1	₪ 780,000		בנק דיסקונט לישראל בע"מ	כל הבעלים

מס' תת חלקה	דרגה	מס' שטר מקורי	סכום המשכנתא	הערות	בעל משכנתא	הממשכן
11	2	10570/2015/1	₪ 1,850,000		בנק מזרחי טפחות בע"מ	כל הבעלים
13	1	6109/2014/1	₪ 352,000		בנק ירושלים בע"מ	כל הבעלים
15	1	7032/2014/1	₪ 327,000		בנק ירושלים בע"מ	כל הבעלים
19	1	6465/2014/1	₪ 1,562,000		בנק ירושלים בע"מ	כל הבעלים
26	1	6465/2014/1	₪ 1,562,000		בנק ירושלים בע"מ	כל הבעלים

ב. שעבודים נוספים

מס' תת חלקה	פעולה	מס' שטר מקורי	סכום	הערות	המוטב / זכאי	בעלי זכויות משועבדים	הלוואה
1	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
2	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
3	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
4	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
5	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
6	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
7	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
8	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
9	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
	הערת אזהרה - סעיף 126	10564/2015/1		בגין הסכם	וייס חדד זיו חיים	כל הבעלים	
	הערת אזהרה סעיף 126 לרישום משכנתה	14700/2015/1	2,100,000 ₪		בנק דיסקונט לישראל בע"מ	כל הבעלים	וייס חדד זיו חיים
10	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
	הערת אזהרה - סעיף 126	22972/2015/1		בגין הסכם	פרנסה לאה, פרנסה מאיר	כל הבעלים	

מס' תת חלקה	פעולה	מס' שטר מקורי	סכום	הערות	המוטב / זכאי	בעלי זכויות משועבדים	הלוה
11	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
12	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
13	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
14	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
15	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
16	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
	הערת אזהרה - סעיף 126	289/2015/1		בגין הסכם	משה נפתלי, משה מזל	כל הבעלים	
17	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
18	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
19	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
	הערת אזהרה - סעיף 126	29268/2014/1		בגין הסכם	גנני מלכה , גנני אורי	כל הבעלים	
20	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
21	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
22	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
23	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
24	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	

מס' תת חלקה	פעולה	מס' שטר מקורי	סכום	הערות	המוטב / זכאי	בעלי זכויות משועבדים	הלוואה
25	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	
26	הערת אזהרה - סעיף 126	7903/2014/2		בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	ברזלי בעז	כל הבעלים	

ג. שעבודים - רכוש משותף

פעולה	מס' שטר מקורי	הערות / תאור זיקה	המוטב / זכאי
הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	18897/2012/1		הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

5. תשריט

רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

6. תקנון

קיים תקנון מוסכם

7. נציגות

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66(א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבקש, אני ממנה את הגורמים המפורטים מטה לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון :

שם נציג	כתובת
ברזלי בועז	
זימרן ארי	

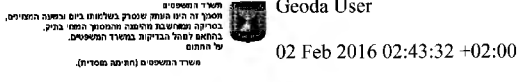
צו רישום זה ניתן בה' כסלו תשע"ו, 17 נובמבר 2015

משרד המשפטים

שלומי הייזלר, עו"ד
מפקח בכיר על רישום מקרקעין
ירושלים

משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום



משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 9

צו תיקון נוסף

עמ' 90

נספח 9

משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת המפקח/ת על רישום מקרקעין
ירושלים

מספר תיק 105325680
גוש / חלקה 30338/226

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969
צו תיקון צו רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים
מ א ת
המפקח/ת על רישום מקרקעין

מס' תיק : 105325680
מס' שטר : 14107/22

גוש	שיטה	חלקה	שטח	3D
30338		226	1814.00	

מספר קומות	מספר תתי חלקות	כתובת
6	26	משה קול 19, ירושלים

ו ה ו א י ל וביום 19/11/2015 ניתן צו לרישום הבית המשותף (להלן "הבית") והבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים לפי שטר מס' 28377/2015;

ו ה ו א י ל ונתבקשתי על ידי הבעלים הרשומים בתת/ חלקה/ות 23-26 לבצע את התיקון/תיקונים בצו רישום הבית המשותף כדלהלן:

הרחבת היחידות על גבי ההצמדות השייכות להן.
ביטול הצמדות של "גג" המסומנות באותיות 25ה, 26ה ויצירת הצמדות חדשות של "גג" המסומנות באותיות 25ו, 26ו.
אין שינוי בשיעור החלקים ברכוש המשותף.
רישום תקנון מוסכם מתוקן.

ו ל א ח ר שבעלי הדירות ו/או בעלי הזכויות בתתי חלקות 1-8, 10-12, 15, 18, 20-22 נתנו הסכמתם לתיקון המבוקש ולאחר שנשלחו הודעות ליתר בעלי הזכויות בבית/ בעלי הזכויות במבנה/אגף/כניסה (הרלבנטיים);
ולא הוגשו התנגדויות.

ו ל א ח ר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה לתיקון התקנון המוסכם כאמור בסעיף 62-63 לחוק;

הנני מצווה בתוקף סמכותי לפי סעיף 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 לתקן את הצו המקורי כמבוקש וכן לתקן את התקנון המוסכם כאמור:

1. פירוט השינויים בתתי חלקות והצמדות

מספר תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות: תיאור הצמדה	הצמדות: סימון בתשריט	הצמדות: צבע בתשריט	הצמדות: שטח הצמדה במ"ר
23	162.40	דירה	רביעית	12/ 226	חניה	23ב	אדום	12.30
					מחסן	23ה	אדום	6.35
					חלל אטום	23ג	אדום	20.80
					חניה	23א	אדום	12.30
					מחסן	23ד	אדום	6.45
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 98.60 מ"ר								
24	162.80	דירה	רביעית	12/ 226	חניה	24א	צהוב	12.75
					מחסן	24ג	צהוב	6.75
					חניה	24ב	צהוב	12.75
					מחסן	24ד	צהוב	6.35
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 98.70 מ"ר								

משרד המשפטים
לשכת המפקח על רישום המקרקעין
ירושלים

מספר תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
					תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח הצמדה במ"ר
25	122.90	דירה	חמישית	9/ 226	גג	25ו	תכלת	145.70
					חניה	25א	תכלת	12.30
					מחסן	25ד	תכלת	5.40
					חניה	25ב	תכלת	12.30
					חלל אטום	25ג	תכלת	20.65

שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 50.70 מ"ר

26	122.50	דירה	חמישית	9/ 226	גג	26ו	חום	145.10
					חניה	26א	חום	12.70
					מחסן	26ד	חום	5.85
					משטח	26ב	חום	24.90
					חלל אטום	26ג	חום	19.15

שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 49.70 מ"ר

2. סוג תשריט

תיקון צו הרישום מיום 24/03/2022 מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

3. קיים תקנון מתוקן

יתר פרטי הרישום יישארו בעינם.

צו תיקון זה ניתן בכ"א אדר ב תשפ"ב, 24 מרץ 2022

רביב מיחל, עו"ד

מפקח על רישום מקרקעין

ירושלים

משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

Geoda

12 May 2022 10:00:09 +03:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 10

תשריט מתוקן תת חלקות 23-26

עמ' 94

נספח 10

עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
بلدية اورشليم القدس
دائرة الترخيص والتفتيش

14107-2022-1.02

30/12/2020

תיק בית משותף 2020/0281.00

לכבוד
הממפקח על רישום המקרקעין
ירושלים
.א.ג.נ

הנדון: אישור לתיקון צו רישום הבית המשותף

כתובת: משה קול 19

גוש	חלקה	תת חלקה
30338	226	0

לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף בנכס שבנדון הועבר לאישור תשריט, המצ"ב .

על פי הבדיקה המקצועית שערכנו עולה כי האישור המבוקש בתשריט תואם להיתר בניה

בת.ב. 2014/0886.00

הריני לאשר כי אין מניעה תכנונית לאישור רישום הבית המשותף כמבוקש.

הערה:

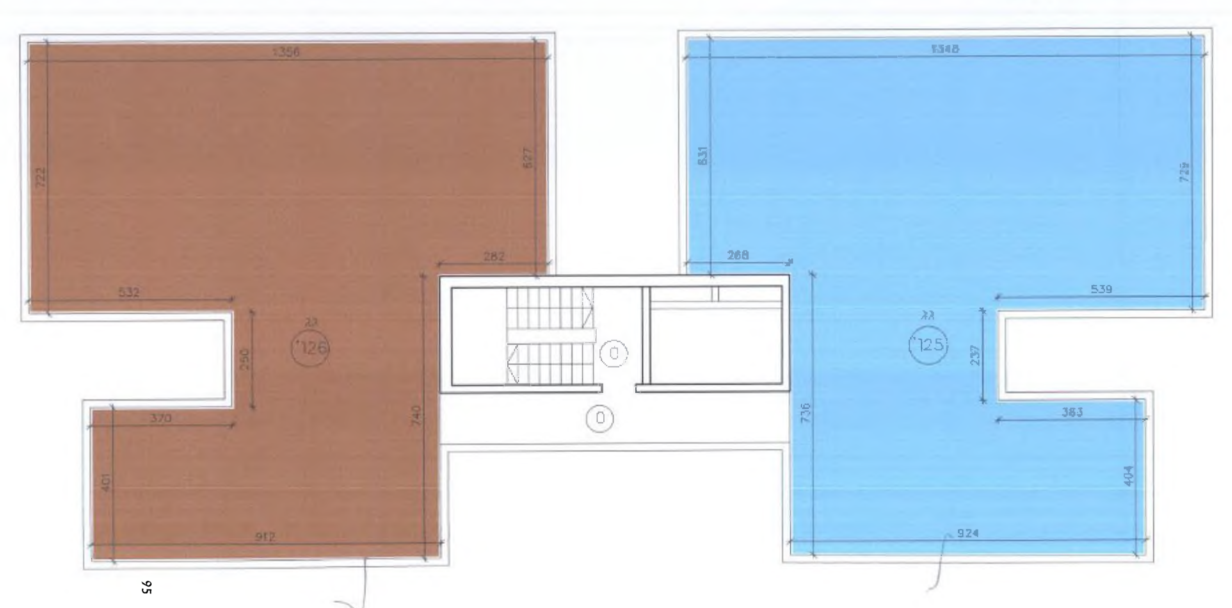
בברכה,

יו"ר הועדה המקומית

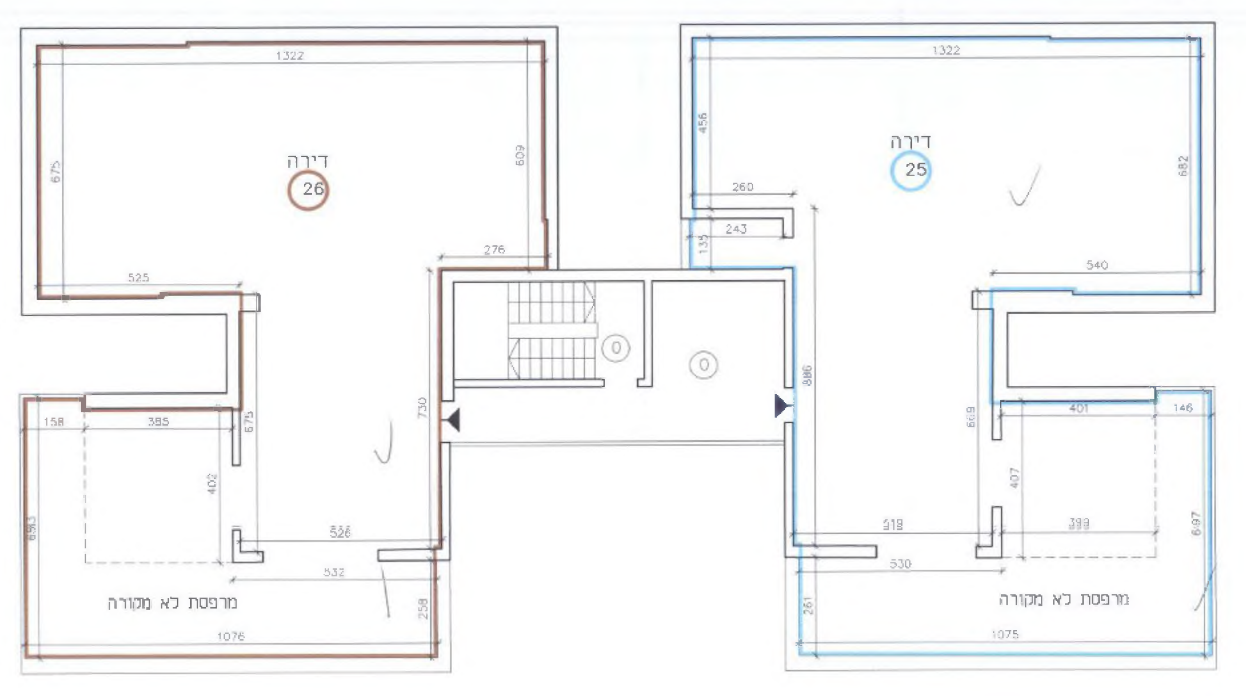
מהנדס העיר

העותק:
תיק שוטף ארכיב אופסי

עיריית ירושלים
מנהל תכנון
יניב עובדיה
שמאי מקרקעין-ראש צוות
תיטל השבחה

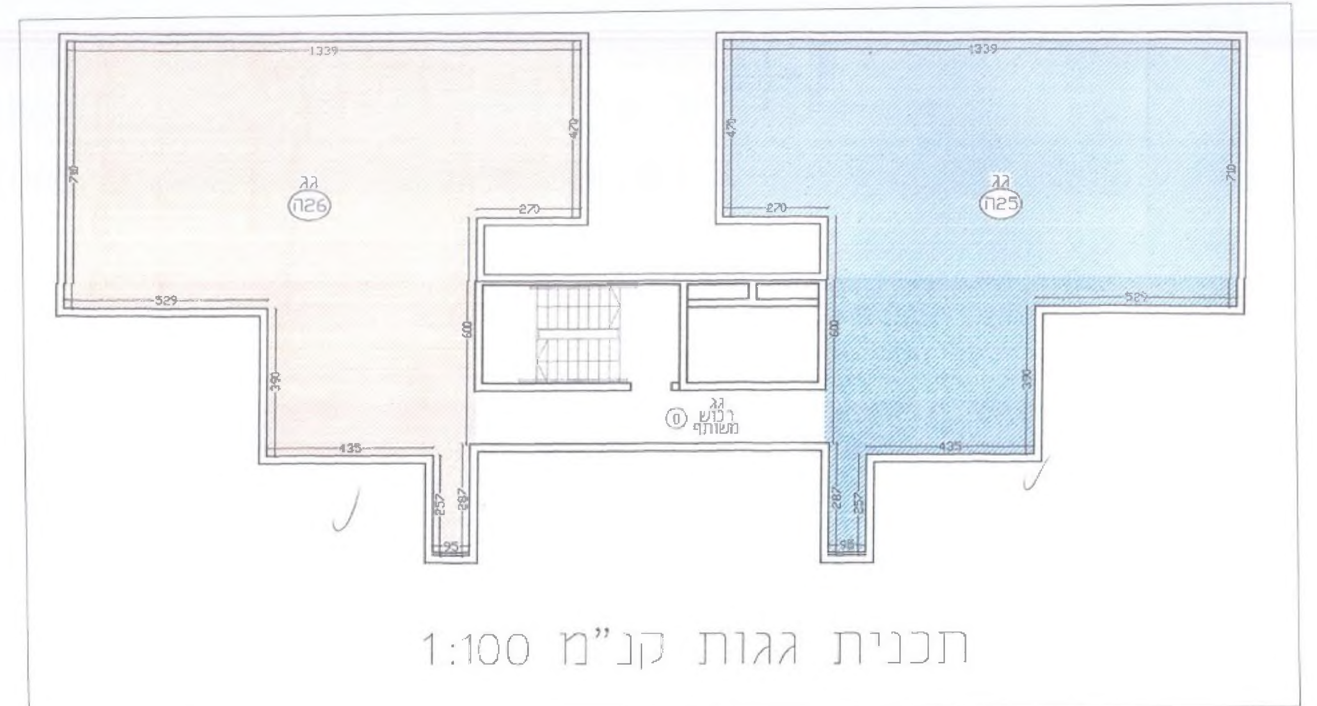


תוכנית הגג ק.מ 1:100

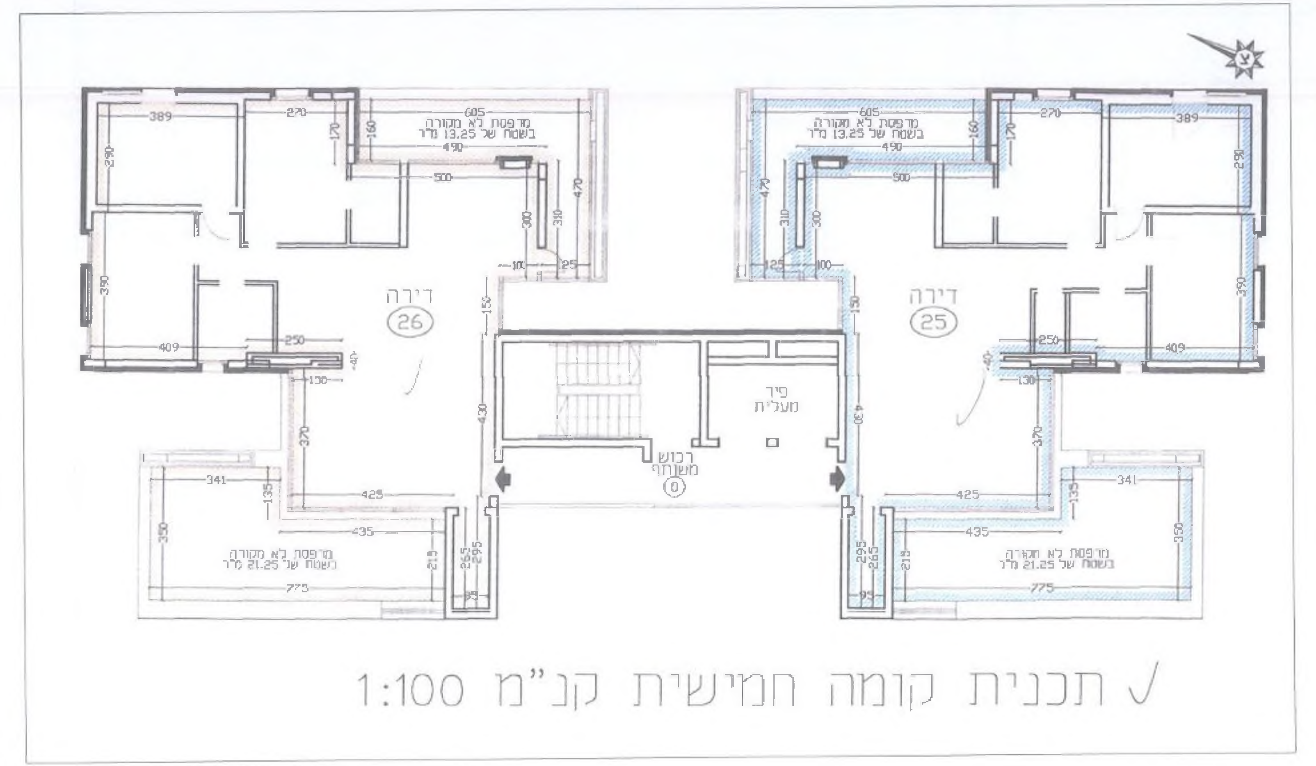


קומה חמישית ק.מ 1:100
מצב חדש

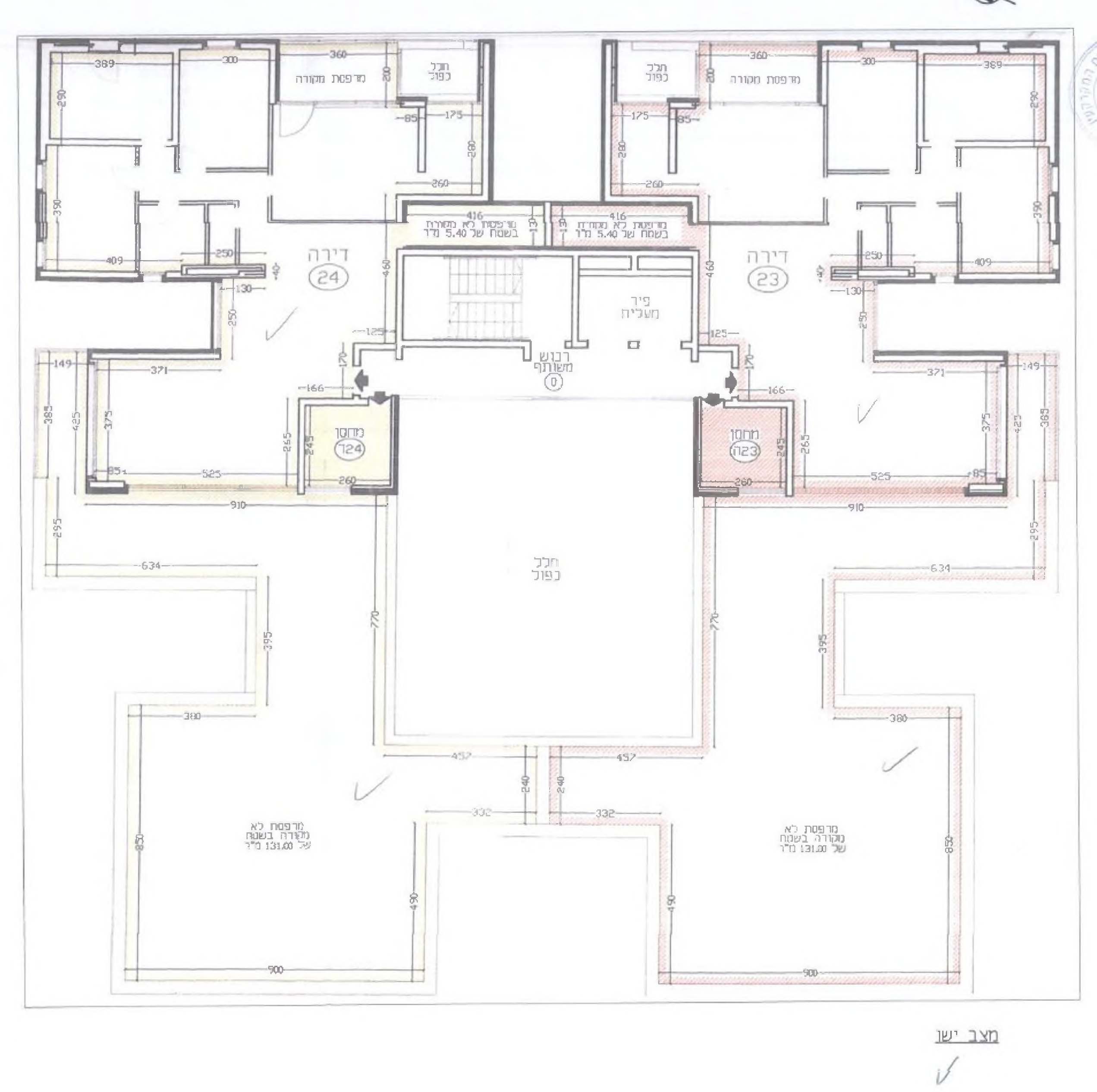
קומה רביעית ק.מ 1:100
מצב חדש



תכנית גגות קנ"מ 1:100
מצב ישן



תכנית קומה חמישית קנ"מ 1:100
מצב ישן



מצב ישן

ירושלים
גוש: 30338
חלקה: 226
שטח: 1814 מ"ר
כתובת: רח' משה קול 19

תיקון רישום

מהות התיקון: הגדלת שטחי דירות 23-26 וביטול הצמדות 25ה,26ה'

24-03-2022

טבלת שטחים

מצב ישן

קומה	תיאור הדירה	מספר חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר: הדירה	מחסן	סה"כ	הצמדות: תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע
רביעית	דירה +2 מרפסות לא מקורות בשטח של כולל 136.40 מ"ר	226\23	~~118.60~~	מבוטל	~~118.60~~	חניה חניה חלל אטום מחסן מחסן	23 א 23 ב 23 ג 23 ד 23 ה	12.30 12.30 20.80 6.45 6.35	אדום
רביעית	דירה +2 מרפסות לא מקורות בשטח של כולל 136.40 מ"ר	226\24	~~118.60~~	מבוטל	~~118.60~~	חניה חניה מחסן מחסן	24 א 24 ב 24 ג 24 ד	12.75 12.75 6.75 6.35	צהוב
חמישית	דירה + 2 מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 34.50 מ"ר	226\25	~~91.50~~	מבוטל	~~91.50~~	חניה חניה חלל אטום מחסן גג	25 א 25 ב 25 ג 25 ד 25 ה	12.30 12.30 20.65 5.40 ~~112.05~~	תכלת מבוטל
חמישית	דירה + 2 מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 34.50 מ"ר	226\26	~~91.50~~	מבוטל	~~91.50~~	חניה משטח חלל אטום מחסן גג	26 א 26 ב 26 ג 26 ד 26 ה	12.70 24.90 19.15 5.85 ~~112.05~~	חום מבוטל
	רכוש משותף	226\0							

טבלת שטחים

מצב חדש

מס' המבנה	קומה	תאור הדירה	מס' חלקת המשנה	שטח הריצפה מ"ר: הדירה	המחסן	סה"כ	צמידויות: תאור ההצמדה	הסימון בתשריט	השטח מ"ר	צבע
	רביעית	דירה +מרפסת לא מקורה בשטח של 98.60 מ"ר	226/23	162.40		162.40	חניה חניה חלל אטום מחסן מחסן	23 א' 23 ב' 23 ג' 23 ד' 23 ה'	12.30 12.30 20.80 6.45 6.35	אדום
	רביעית	דירה +מרפסת לא מקורה בשטח של 98.70 מ"ר	226/24	162.80		162.80	חניה חניה מחסן מחסן	24 א' 24 ב' 24 ג' 24 ד'	12.75 12.75 6.75 6.35	צהוב
	חמישית	דירה +מרפסת לא מקורה בשטח של 50.70 מ"ר	226/25	122.90		122.90	חניה חניה חלל אטום מחסן גג	25 א' 25 ב' 25 ג' 25 ד' 25 ה'	12.30 12.30 20.65 5.40 145.70	תכלת
	חמישית	דירה +מרפסת לא מקורה בשטח של 49.70 מ"ר	226/26	122.50		122.50	חניה משטח חלל אטום מחסן גג	26 א' 26 ב' 26 ג' 26 ד' 26 ה'	12.70 24.90 19.15 5.85 145.10	חום
		רכוש משותף	226/0							

אני הח"מ א.שרמן מצהיר בזה שתשריט זה נערך
על ידי, והוא משקף נאמנה את התיקון שנעשה בבית
המצוי ברחוב: משה קול 19 והידוע כ-
גוש: 30338 חלקה: 226 ומשקף נאמנה את חלק הבנין
העובר תיקון כפי שהוא היום.
תשריט זה נערך בהתאם לתשריט המקורי לפיו נרשם
הבית בפנקס הבתים המשותפים ומתייחס אך ורק בתיקון
המבוקש בדירות: 23,24,25,26
הגדלת שטחי דירות 23-26 וביטול הצמדות 25ה,26ה'

אני מאשר ששטחי הריצפה של הדירות ,כוללים מרפסות
מקורות ,מחיצות פנימיות של הדירות ,ואינם כוללים
גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות),קירות חיצוניים
וקירות בין דירה לדירה.
כמו כן אני מאשר כי התיקון נעשה בגבולות החלקה.
א.שרמן
הנדסאי בנין נדופלם תאריך: 9/12/2020
מס' רישום: ה/559
רח' ששת הימים 22 ירושלים טלפקס. 5815713
e /אזי' /30338_226

משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

Geoda
12 May 2022 10:00:18 +03:00

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).