

וקח קלי
כמגיון

נימוקים להתנגדות לתכנית מס' 101-1320670

1. המתנגדת הינה בעלת 1/2 מזכויות הבעלות בחלקה נשוא התכנית, ובעלת 50% מזכויות הבניה. יתרת הזכויות בחלקה, לרבות 50% מזכויות הבניה, נמצאות בבעלות מגיש התכנית ובת זוגו.
2. המתנגדת מחזיקה בדירה התחתונה מבין שתי דירות בחלקה. הדירה העליונה נמצאת בחזקת מגיש התכנית ובת זוגו.
3. התכנית המוצעת מרחיבה את הדירה העליונה לכוון מזרח, באופן שיוצר קיר בגובה של כ- 8 מטר ישירות מעל החצר של דירתה, ויחסום כמעט לחלוטין את האור והאוויר בחצר דירת המתנגדת. חדר המדרגות הבולט לכוון מזרח והקוקיה המגיעה עד קצה גובה הגג מגבירים את הפגיעה באופן משמעותי.
4. זאת ועוד, החלונות הרבים בדופן המזרחי של הבניה החדשה נמצאים ישירות מעל חצר המתנגדת, וגורמים לפגיעה חמורה בפרטיותה.
5. ההשפעה המצטברת של חסימת האור והאוויר והפגיעה בפרטיות תגרום לכך שלמעשה השימוש וההנאה מהחצר יפגעו באופן קשה ביותר. גם מעט האור והאוויר הנכנסים כיום לדירה עצמה מכוון מזרח ייחסמו כמעט לחלוטין.
6. התכנון הפנימי של התוספת הבניה מעלה חשש כי הכוונה האמיתית של מגיש התכנית היא פיצול דירתו לשתי דירות, בניגוד לאמור בתקנון התכנית. מיקום חדר המדרגות בסמוך לכניסה לדירה יאפשר בקלות, ע"י בניית גבס, הפרדה בין שני המפלסים של הדירה כדי ליצור למעשה שתי דירות נפרדות, אחת בכל קומה. על מנת למנוע זאת יש לשנות את התכנית ולהרחיק באופן משמעותי את המדרגות הפנימיות בדירה מדלת הכניסה.
7. ע"פ הסכם השיתוף החל על החלקה, וע"פ כל דין, זכויות הבניה שייכות לכל אחת מהדירות בחלקים שווים. מגיש התכנית לא הגיע לכל הסדר עם המתנגדת בעניין זה, ובהגשת התכנית הוא מציב בפניה עובדות. המתנגדת איננה מסכימה להרחבת הבניה על חשבון זכויות הבניה שלה, המהוות 50% מכלל זכויות הבניה הנוצרות בתכנית המוצעת.
8. אשר על כן, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית.

מצ"ב:

נסח טאבו, הסכם שיתוף

תעודת

מס' זיהוי	סוג זיהוי	בעלי המשכנתא	מחמת פעולה	תאריך	מס' שטר
520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתא	16/11/2023	43202/2023/2
החלק בנגס	במאג' שטר מקורי	סכום	דרישה		
1 / 2	20531/2013/3	800,000 ₪	ראשונה		
על הבטחת של:	שירותי זיהוי	שירותי גאולוגיה			

משכנתאות

מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מחמת פעולה	תאריך	מס' שטר
022430664	ת.ג.	שירותי גאולוגיה	רישום בעלות לאחר הסדר	16/11/2023	43202/2023/1
החלק בנגס	1 / 4				

מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מחמת פעולה	תאריך	מס' שטר
059271148	ת.ג.	שירותי זיהוי	רישום בעלות לאחר הסדר	16/11/2023	43202/2023/1
החלק בנגס	1 / 4				

מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מחמת פעולה	תאריך	מס' שטר
327170908	ת.ג.	ג'פ' ג'רמין קאר	רישום בעלות לאחר הסדר	16/11/2023	43202/2023/1
החלק בנגס	1 / 2				

בעלויות

המספרים היחידים של החלקה: 3580 71 1015 (ח.מ.) ספר ירושלים 5, ספר חלקה 5, 30045 חלקה 5, גוש שומה 30045

ישראלים	ישראלים
ישראלים	ישראלים

רשומות	שטח חצ"ר	שטח ירושלים	שטח ירושלים
	84		

תיאור הנכס

מס' זיהוי	סוג זיהוי	תאריך	מס' שטר	הנכס נמצא על שם:
43202/2023	16/11/2023	מיום:	43202/2023	הנכס נמצא על שם:

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
התקן רישום מקרקעין
2: חלקה 2 31817 גוש: 31817

85285 מס' זיהוי

07/05/2024 תאריך
14:16: שעה
כ"ט ניסן תשפ"ד

תאריך



משרד המשפטים
מדינת ישראל

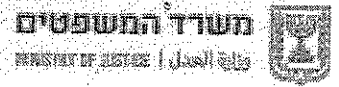
משרד המשפטים
מדינת ישראל

07/05/2024
כ"ט ניסן תשפ"ד
שעה: 14:16

תאריך

נסח מס' 85285

הרשמה לרישום מקרקעין
מזכירות הרשמה
משרד המשפטים
מנהל רישום מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 31817 חלקה: 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מס' שטר מקורי
43202/2023/3	16/11/2023	הסכם שיתוף	20531/2013/4
		הערות: מיום 17.12.12	
		על כל הבעלים	

סוף נתונים

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

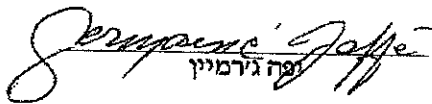
שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

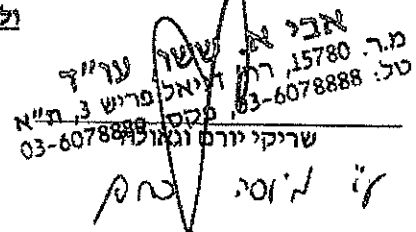
Common Laff

১৯৬৬ চন

8. הסכם זה מחייב את חליפיהם ויורשיהם של הצדדים לחסכם. הצדדים מתחייבים לרשום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, וכן מתחייבים הצדדים להודיע על דבר הסכם זה לכל צד ג' שיקבל מהם זכויות בחלקה, ולהחזימו עליו כמסמכים לכל תנאיו.
9. כל צד יהיה רשאי למכור ו/או לשעבד ו/או להקנות זכויות לצדדים שלישיים ו/או לבצע כל פעולה חוקית בחלקו ע"פ הסכם זה, וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הצד השני.
10. ככל שתהיינה זכויות בניה בחלקה, הם יתחלקו שווה בשווה בין הצדדים. הדירה העליונה תממש את זכויות הבניה שלה, ככל שיהיו, על גג הדירה התחתונה ו/או על גג הבניין כולו; הדירה התחתונה תממש את זכויות הבניה שלה, ככל שיהיו, בחצר הנמצאת בקומת הקרקע ו/או במפלס שמתחת פני הקרקע.
11. כל חלק בבניין שלא יוחזר לאחד הצדדים יחשב כרכוש משותף. על הצדדים תחול חחובה לשמור כל תקינותו של הרכוש המשותף והוצאות תחזוקת הרכוש המשותף יחולו על הצדדים שווה בשווה.
12. עקרונות הסכם שיתוף זה יהיו את הבסיס לתקנון הבית המשותף, אם יוחלט על רישום בית משותף בהתאם להוראות סעיף 142 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או אם יוחלט על חלוקתו מחדש של הנכס לתת חלקות (פרצלציה) בהתאם להוראות תקנה 60 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשי"ל-1969, ו/או לפי כל חוק או תקנה אחרים.
13. הוראות הסכם זה מהווים הסכם שיתוף בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
14. כתובות הצדדים לצורך משלוח הודעות תהינה כמפורט בכותרת הסכם זה. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום מתחומי ישראל תחשב כאילו התקבלה תוך ארבעה ימי עבודה מיום המשלוח.

ולראית באו הצדדים על התנאים:


ג'רשון ג'אפה
יפה ג'רמין


מר. שמואל יורם
מ"ר 15780, רח' זימל פריש 3, ת"א
טל: 03-6078888
ש"י יורם וג'רשון ג'אפה
03-6078888

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 12 / 12 / 14 התייצבו בפני הצדדים לחסכם זה, דהיינו:

ש"י יורם ת"ז 059271148 ו- ש"י גאולה ת"ז 022430664

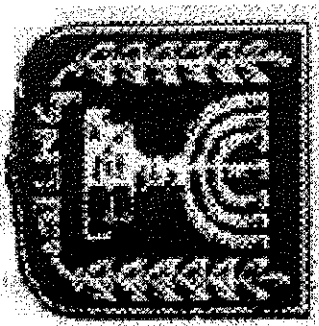
ג'רמין יפה דרכון ארה"ב מספר 211039274 ות"ז 327170908

ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים ובצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

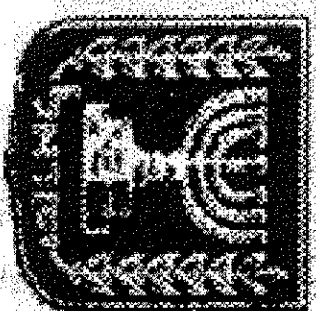
אני מאמת את החתימות על הסכם זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשי"ל-1969.


חתימה

קדם קוזוקין, ע"ד
מ"ר 62298
חתימת



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים.
בסריקה ממוחשבת מדימנה מהמסמך המצוי בח"ק.
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על ההתווה
משרד המשפטים (הת"מה מוסדית).



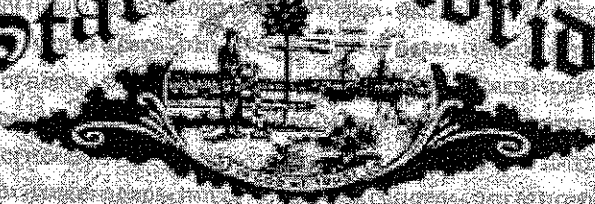
משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממזוהבת מדימנה מהמסמך המצוי בח"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום

משרד המשפטים (חתומה מוסדית).

A black and white copy of this document is not official.

State of Florida



Department of State

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: United States of America

This public document

2. has been signed by Gabriel Alejandro Albelo

3. acting in the capacity of Notary Public of Florida

4. bears the seal/stamp of Notary Public, State of Florida

Certified

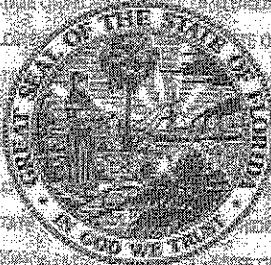
5. at Tallahassee, Florida

6. the Twenty-Fourth day of October, A.D., 2025

7. by Secretary of State, State of Florida

8. No. 2025-219300

9. Seal/Stamp:

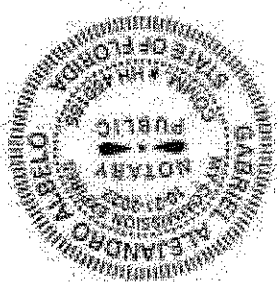


10. Signature:

Secretary of State

DSDE 99 (2/12)

This document contains a true watermark. Hold up to light to see "SAFE" and "VERIFY FIRST"



State of Florida
County of Hiami Date 10/24/07
Sworn to (or affirmed) and subscribed before me
as a Notary Public, on this 24 day of October, 2007.
By Germine Carro
Type of identification produced Passport
Personally known X OR produced identification X
My Commission Expires 10/31/2007
GABRIEL ALEJANDRO ALARCON, Notary Public

PT 110

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA
GABRIEL ALEJANDRO ALARCON
COMMISSION EXPIRES 10/31/2007

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

Germine Carro

Germine Carro

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA
GABRIEL ALEJANDRO ALARCON
COMMISSION EXPIRES 10/31/2007

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA	NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA	5	1	NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA
NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA	NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA	5	2	NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA
NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA	NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA	5	3	NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA
GABRIEL ALEJANDRO ALARCON
COMMISSION EXPIRES 10/31/2007

101-1320670, DA MICHIGAN 1910 MICHIGAN 1910

A black and white copy of this document is not official



Department of State

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: United States of America

This public document

2. has been signed by Gabriel Alejandro Albelo

3. acting in the capacity of Notary Public of Florida

4. bears the seal/stamp of Notary Public, State of Florida

Certified

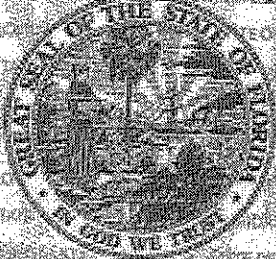
5. at Tallahassee, Florida

6. the Twenty-Fourth day of October, A.D., 2025

7. by Secretary of State, State of Florida

8. No. 2025-219297

9. Seal/Stamp:



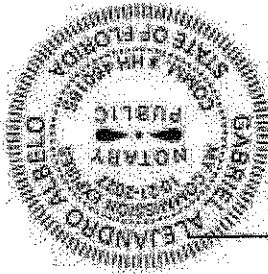
10. Signature:

Secretary of State

DSDE 99(2/13)

This document contains a true watermark. Hold up to light to see "SAFE" and "VERIFY FIRST."

State of Florida
County of Miami-Dade
Sworn to (for attested and subscribed before me
via physical presence OR online notations
this day of October 20
By Gerardo Carrillo
Personally known OR produced identification X
Date of identification produced October 20, 2020
My Commission Expires 10/21/2027
GABRIEL ALBERTO, Notary Public



17 TH

Gerardo Carrillo

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA

NOTARY PUBLIC STATE OF FLORIDA