

בית שמש ; 22 מאי 2025

בס"ד

ט.ל.ח.



בנין לב הרמה, קומה 2
רחוב נהר הירדן 1, בית שמש

☎ 02-5828044

☎ 054-6280021

☎ 02-5874647

✉ sa5828044@gmail.com

לכבוד

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים

עיריית ירושלים

כיכר ספרא

ועדת התנגדויות

ירושלים

מכובדי.

כתב התנגדות לאישור תוכנית 101-1230150

רחוב זיון 1 ירושלים

בשם מרשתי עמותת בנין שלם ע"ר 580177608

ומרשתי חברת זק בסט ניהול ויזמות בע"מ ח.פ. 514957257

הנני מתכבד להגיש כתב התנגדות זה, בתוספת תצהיר

מרשוטיי כנ"ל מתנגדים לאישור התוכנית 101-1230150 (להלן "המתנגדים") וכדלקמן :

מועדים :

1. התוכנית פורסמה על גבי שלטי רחוב, ביום 23.03.2025, כך גם באתר מינהל התכנון מופיע המועד 23.03.2025. (<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005313984/310>).
2. בשלט הרחוב שהוצב וכן הודעות שנשלחו למרשוטיי, מופיע גם המועד 23.05.2025 כמועד אחרון להגשת התנגדויות.
3. באתר עיריית ירושלים מופיע בשגגה כי מועד אחרון להגשה הינו 20.05.2025.
4. מועד זה הוא שגוי, וכך גם על פי הפירסומים הרשמיים, ובאתר לא ניתן עוד להגיש התנגדות מקוונת.
5. בילקוט הפרסומים (מופיע במרשתת) פורסמה התוכנית ביום 01.04.2025. כך, שבהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 המועד להגשת התנגדויות הינו עד יום 01.06.2025.
6. מן המקובץ עולה כי טרם חלפו המועדים להגשת התנגדויות, וכי עד יום 01.06.2025 ניתן להגיש התנגדות לתוכנית.

- העתק שלט הרחוב מצו"ב כנספח 1.
- העתק ילקוט הפרסומים מצו"ב כנספח 2.

לאור כך, למען הזהירות נקטו המתנגדים בעמדה שפורסמה על גבי השלטים, לפיה המועד האחרון הינו 23.05.2025, ומגיישים את כתב ההתנגדות, כאשר הוא מתומצת ונוגע לליבת ההתנגדות, והמתנגדים שומרים לעצמם את הזכות, להוסיף את פירוט טענותיהם באופן נרחב בפני הוועדה, ו/או בהגשתה בתוספת מסמכים.

7. המתנגדים יעתרו לקבל את ההתנגדות, ולהורות:

- 7.1 על דחיית התוכנית בשל אי קבלת הסכמת הבעלים כפי הקבוע בסעיף 2 לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף תשע"ו-2016), זאת באופן מינימום של 33% מתוך בעלי הזכויות.
- 7.2 על דחיית התוכנית בשל אי ביצוע תצ"ר, איחוד וחלוקה. נוכח העובדה שמדובר בבקשה לבניה על גבול מגרש.
- 7.3 על דחיית התוכנית בשל פגמים בפרסום מסמכי התוכנית בחסר מובהק.
- 7.4 לחילופין, להורות על פרסום התוכנית מחדש, תוך קבלת עמדת וחתימות המתנגדים.
- 7.5 על דחיית התוכנית, בשל העובדה שבעלי הזכויות החוקיים מקדמים תוכנית אחרת במסגרת 'פינוי בינוי', אשר בהתאם לה השטחים המבוקשים לאישור לבניה, עתידים להיות במסגרת התוכנית המוצעת שטח ציבורי בבעלות העיריה.

8. טענות המתנגדים:

- 8.1 המתנגדים הינם 2 גופים ציבוריים. עמותת בניין שלם, וחברת זק בסט בע"מ.
- 8.2 עמותת בניין שלם היא זו שרכשה את המקרקעין, הקימה עליו את הפרויקט, והתקשרה בהסכם עם הדיירים, וביניהם עם המבקש.
- 8.3 חברת זק בסט בע"מ היא החברה שמנהלת כיום את כל ענייני העמותה, לכל דבר ועניין.
- העתק הסכם המכר שבין המתנגדים (העמותה) ובין מגישת התוכנית מצורף כנספח 3
- 8.4 בהתאם להסכמים, (ראו סעיף 9 להסכם המכר המוגדר כנספח 3 המפרט את זכויות העמותה בזכויות עתידיות כולל לעניין הגשת תוכנית חדשה) המתנגדים הם בעלי מלוא הזכויות הקנייניות במגרש (למעט שטחי המגורים הספציפיים שרכש כל דייר), כאשר כל זכות שישנה כיום מעבר לאותה דירת רוכש ו/או זכות עתידית, שייכת אך ורק למתנגדים.
- 8.5 כך, התוכנית הוגשה שלא בהסכמת בעלי הזכויות, ומבלי שקיבלו את רשותם לכך.
- 8.6 המתנגדים מקדמים תוכנית 'פינוי בינוי', אשר אף הוצגה בפני גורמי התכנון בעיריה, וקיבלו את אישורם העקרוני.
- מצגת שהוצגה בפני העיריה בדבר תוכנית 'פינוי בינוי' וכן סיכום הישיבה מופיע כנספח 4 לבקשה.
- 8.7 התוכנית פורסמה בחסר מסמכים. באתר הוועדה וכן באתר עיריית ירושלים, לא מופיעים פרטי המבקשים. מדובר בבניין בעל מספר רב של דיירים, כאשר המבקש הינו אחד הדיירים מתוך 12 בעלי זכויות, ובנוסף זכויות המתנגדים.
- 8.8 לא ברורה עמדת יתר בעלי הזכויות, ולא ניתן לראות זאת במרשתי, ואלה אף לא הוצגו.
- 8.9 הוועדה בהחלטה מיום 15.05.2024, קובעת תנאים להפקדה, אך לא ברור אם התנאים מולאו, שכן באתר העיריה לא מופיעים כל פרטים לעניין זה, המתנגדים מבקשים לקבל את מלוא המסמכים על מנת לראות את אשר נעשה.

8.10 יתרה מכך, בהחלטת הוועדה נקבע כי 'החלטה זו תהא בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה מגיש התוכנית על פי סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה'. על פי המופיע באתר העיריה בחלוף 3 חודשים – היינו ביום 14.08.2024 נשלחה התראה מטעם הוועדה בעקבות אי מילוי תנאי ההפקדה

• **ראו העתק מסך מאתר העיריה מצורף כנספח 5'.**

8.11 והנה, ביום 10.03.2025 מופיע באתר התקבלו מסמכים לקראת הפקדה, היינו, בחלוף שנה מלאה מיום החלטת הוועדה, זאת כאשר למתנגדים אשר הינם בעלי הקרקע החוקיים ולמצער חלק מבעלי הקרקע, כלל לא יודעים מהנעשה, ואף עתה אין בפניהם שום מסמך ומידע בדברים ותהליכים שנעשו במקרקעין השייכים להם!!

8.12 למתנגדים אין כל מידע האם מולאו התנאים, ובעיקר מתי אלה מולאו.

8.13 **התוכנית פורסמה בפגם מהותי**: הבניין נשוא הבקשה, 'יושב' למעשה על 2 חלקות ב2 גושים נפרדים. גוש 30644 מספר 111 וגוש מספר 30649 מספר 57. עיון בנספח הבינוי שהוגש מעלה כי הבניה המבוקשת הינה ממש על קו המגרש ומעבר לו, וזאת ללא ביצוע תצ"ר, איחוד וחלוקה כנדרש, ולא בהתאם לקביעת הוראות התוכנית בדבר שמירת קווי בנין של 2 מטר מכל צד.

8.14 **פגם מהותי בתכנון המוצע**, התכנון המוצע אינו ראוי תכנונית, יוצר עומס על המבנה הקיים, פוגע בחזות הרחוב ובאיכות חיי הדיירים, וכן אינו מתחשב במרקם הקיים של הבניין.

8.15 **פגיעה בשוויוניות החלוקה של הזכויות המבוקשות בתוכנית,**

התכנית משנה את טבלת השטחים באופן הפוגע באיזון בין בעלי הזכויות, ועל כן מחייבת אישור של כלל בעלי הדירות – אישור שלא התקבל. ניתן לראות בטבלת השטחים כי בעוד לחלק מהדירות התווספו 16 מ"ר להרחבה, ואילו לחלק מהדירות (ובכללם דירה 2 של המבקשת עצמה) מוצעת הרחבה בגודל 157 מ"ר!!! זוהי חלוקה לא הגיונית ולא הגונה ומדובר בתוכנית שמחייבת חתימת כלל בעלי הזכויות. אין ולא יכול להיות חולק כי העמותה הינה בעלת זכות במקרקעין על פי כל דין, ומשכך יש לדחות את התוכנית עד קבלת הסכמת כלל בעלי הזכויות.

לסיכום:

9. לאור האמור, מתבקשת הוועדה לדחות את תוכנית על כל מרכיביה, ולאפשר לבעלי המקרקעין להגיש תוכנית מצידה, במסגרת פינוי בינוי כמפורט לעיל.
10. למצער, לזמן את המתנגדים להופיע בפני הוועדה להשלמת ההתנגדות והצגת מלוא הפרטים.
11. לחילופין, להודיע על דרישת הוועדה למלא את מלוא החוסרים ותיקום הפגמים שנפלו, תוך שיתוף הבעלים כולם של המקרקעין.

בכבוד רב



אייזנשטיין שלמה, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני הח"מ מר יוסי קצנלבוגן ת.ז. 031507130 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

אני הח"מ מר יוני פוגל ת.ז. 040114779 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני יוני פוגל משמש מורשה חתימה מטעם עמותת בנין שלם.
2. אני יוסי קצנלבוגן משמש מורשה חתימה מטעם חברת זק בסט בע"מ.
3. אני נותן תצהירי זה בנוגע להתנגדות שהוגשה מטעם חברת עמותת בנין שלם ע"ר 580177608 וחברת זק בסט ניהול ויזמות בע"מ ח.פ. 514957257 כנגד אישור תוכנית 101-1230150 הנוגעת למקרקעין ברחוב זווין 1 ירושלים.
4. באמצעות עו"ד שלמה אייזנשטיין הגשנו התנגדות לתוכנית, וזאת מהסיבות המפורטות במכתבו של ב"כ.
5. אנו מאשרים כי כל האמור במכתבו של ב"כ ידוע לנו בידיעה אישית ואנו מצהירים על כך.
6. בין היתר אנו מתנגדים לאישור התוכנית בשל העובדה שאנו בעלי הזכויות במקרקעין.
7. בנוסף, הפרסום היה לקוי וחסר, וחסרים מסמכים מהותיים.
8. על פי יעוץ משפטי שקיבלנו השינויים המבוקשים בתוכנית הם כאלה שמחייבים חתימת כל השכנים וכל בעלי הזכויות.
9. על פי ההסכם שנחתם בים המבקשת לבין העמותה, היא רכשה רק את הדירה וכל הזכויות האחרות כולל הזכות להגיש תוכנית חדש שייכת רק לעמותה.
10. אנו זקוקים לפרק זמן נוסף כדי להשלים טיעונים, אבל התברר שיש טעויות במועדים של הפרסום, ואנו מבקשים לשמור את הזכות להשלמת יתר הטענות.
11. אנו מאשרים כי כל האמור במכתבו של ב"כ, הוא נכון ועל פי ידיעתנו.
12. אנו מבקשים לדחות את התוכנית, ולמצער, נבקש להופיע בפני הוועדה להתנגדויות.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 22.05.2025 הופיעו בפני, שלמה אייזנשטיין עו"ד, במשרדי שברחוב נהר הירדן 1 בית שמש מר יוסי קצנלבוגן ת.ז. 031507130 ומר יוני פוגל ת.ז. 040114779

ולאחר שהוזהרתי כי עליהם להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

שלמה אייזנשטיין עו"ד

חותמת

קובץ נספחים

נספחים

7	העתק שלט רחוב	נספח 1
9	ילקוט הפרסומים	נספח 2
11	עמותת בנין שלם בנין 5 דירה 2 האשל	נספח 3
48	01_פגישה עם אמי ארבל_07.06.23	נספח 4
50	מצגת נוה יעקב_21.05.23	נספח 5
73	מצילום מסך העיריה	נספח 6

נספח 1

העתק שלט רחוב

7 - 8

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965 מחוז ירושלים, מרחב תכנון מקומי ירושלים

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס': 101-1230150

שם התכנית: תוספת מרתף ותוספת קומה ותוספות בכל יתר הקומות לשם הרחבות-זווין 1
נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), כי במשרדי
הועדה המקומית לתכנון והבניה ירושלים, ובמשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, מופקדת תכנית
מתאר מקומית מס': 101-1230150 גרסת הוראות: 17 גרסת תשריט: 9).
איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה.
היתרי בניה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
המתייחסת לתכניות הבאות:
סוג היחס מס' התכנית
החלפה 62
שינוי 4562

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם: ישוב: ירושלים שכונה: נוה יעקב רחוב: הרב זווין 1
קואורדינטת X: 223556 קואורדינטת Y: 638576. גושים וחלקות: גוש: 30644 (לא מוסדר) מס' חלקות
בחלקן: 111. גוש: 30649 (מוסדר) מס' חלקות בשלמותן: 57.

מטרת התכנית: חפירת קומת מרתף חלקית, תוספת קומה עליונה ותוספות בניה בכל יתר קומות הבניין
לשם הרחבות יח"ד קיימות - זווין 1.

עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינויי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לחפירה בקומה 1- ולתוספת בניה בקומה זו לשם הרחבת יח"ד בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה

כל המעוניין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים המפורטים להלן פתוחים לקהל, וכן באתר האינטרנט של מנהל התכנון www.iplan.gov.il ובאתר האינטרנט של הועדה המקומית ירושלים www.jerusalem.muni.il. כל המעוניין בקרקע, בבנין, או בכל פרט תכנוני אחר, הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית, וכן כל הזכאי לכך על פי סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות תוך 60 ימים ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים, למשרדי הועדה המקומית ירושלים, כיכר ספרא 1, קומה 4, טלפון 02-6296811. העתק ההתנגדות יומצא למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים, רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים, טלפון 02-5290263. בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב, בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סרי נהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדר עבודתו), תשמ"ט - 1989.

אליעזר ראובברגר

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

המועד האחרון להגשת התנגדויות תוך חודשיים מתאריך: 23/03/2025

פרסום אקספרס

השיבה 2 - ירושלים, 02-5000333, מייל: 6519071@gmail.com

נספח 2

ילקוט הפרסומים

9 - 10

הודעות מאת הוועדות המקומיות

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית
מס': 1230150-101

שם התכנית: תוספת מרתף ותוספת קומה

ותוספות בכל יתר הקומות לשם הרחבות - זווין 1
נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כי במשרדי הוועדה המקומית לתכנון והבנייה ירושלים, ובמשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, מופקדת תכנית מתאר מקומית מס': 1230150-101 וגרסת הוראות: 17 גרסת תשריט: 9.

איתור וחלוקה: ללא איתור וחלוקה.

היתרי בנייה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

המתייחסת לתכניות הבאות:

סוג היחס	מס' התכנית
סוג היחס	62
שינוי	4562

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:

ישו: ירושלים, שכונה: נוה יעקב רחוב: הרב זווין 1

קואורדינטת X: 223556

קואורדינטת Y: 638576

גושם וחלקות:

גוש: 30644 לא (מוסדר) מס' חלקות בחלק: 111

גוש: 30649 (מוסדר) מס' חלקות בשלמות: 57

מטרת התכנית:

חפירת קומת מרתף חלקית, תוספת קומה עליונה ותוספות בנייה בכל יתר קומות הבניין לשם הרחבות יחיד קיימות-רח' זווין 1.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזורים מגורים לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', לשם הרחבות יחידות הדיוור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לחפירה בקומה 1- לתוספת בנייה בקומה זו לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
3. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח.
5. הגדלת מס' קומות מ-4 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

השרון מופקדת תכנית מתאר מקומית מס': 0815431-417 גרסת התכנית: הוראות - 28 תשריט - 17

המתייחסת לתכניות הבאות:

סוג היחס	מס' התכנית
סוג היחס	13
החלפה	594 / שד / 6
החלפה	125
משמ/מא	35
כפיפות	תמא / 1
כפיפות	שד / 1000 / א / 1
כפיפות	שד / 1000 / ב

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:

ישו: גן חיים רחוב: הזית 16.

ישו: גן חיים רחוב: הערבה.

פינת הרחובות הזית והערבה בחלקו המערבי של גן חיים.

כפר סבא.

גושם וחלקות:

גוש: 7621, מוסדר, חלקי חלקות: 570.

מגרשים:

137 בהתאם לתכנית שד / 594 / 13

מטרת התכנית:

פיצול מגרש מגורים מהנחלה.

עיקרי הוראות התכנית:

- א) שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים משק חקלאי חלקות א' למגורים א'.
- ב) קביעת הוראות בנייה.

כל המעוניין רשאי לעיין בתכנית באתר מידע תכנוני של מינהל התכנון בכתובת <https://mavat.iplan.gov.il>, במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז המרכז, שד הרצל 91 רמלה 72430 טל': 7697390-074 ובמשרדי ועדה מקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון, נוה ירק 45100, טל' 9000500-05 בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל מעוניין בקרקע הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית, רשאי להגיש התנגדות תוך חודשים ימים מפרסום ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים, לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, עם העתק למשרדי הוועדה המקומית. התנגדות לוועדה המחוזית תוגש באמצעות טופס הגשת התנגדויות באתר מידע תכנוני של מינהל התכנון בכתובת <https://mavat.iplan.gov.il> או בכתב למשרדי הוועדה. התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות וכלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989.

מיכה גדרון

יושב ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז

ילקוט הפרסומים 13331, ג' בניסן התשפ"ה, 1.4.2025

5818

האינטרנט של מנהל התכנון בכתובת www.iplan.gov.il התכנית האמורה נמצאת במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, 20 ראשלי"צ, קומה ב' אגף התכנון ופיקוח, תל' 03-9547620, 03-9547579 nai@rishonlezion.muni.il ובמשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, 91 קריית ממשלה, רמלה, טל' 02-6290263.



רז קינסטליץ,
יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונטון

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית

מס' 2946-417

ית בזה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כי במשרדי הוועדה המקומית לתכנון והבנייה ירושלים, ובמשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, מופקדת תכנית מתאר מקומית מס': 2946-417 וגרסת הוראות: 17 גרסת תשריט: 9.

נספח 3

**עמותת בנין שלם בנין 5 דירה 2
האשל**

11 - 47

עמותת בנין שלם

פרויקט נוה יעקב

ש. נ. ב. חברה לבנין בע"מ

שם...האגף...3...וא"ר.....

בנין מס' 5...דירה מס' 9.....

הסכם.

מפרט.

תשריט.

תקנון.

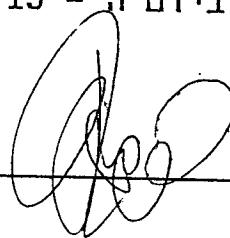
יפוי כח.

הבהרה

תשלומים שישולמו עד 13 לכל חודש יחושבו הפרשי ההצמדה לפי "המדד החדש"
הידוע ביום התשלום.

תשלומים שישולמו לאחר ה- 13 לכל חודש יחושבו הפרשי ההצמדה לפי המדד
שיפורסם ביום ה- 15 של אותו חודש.





עמותת "בנין שלום"
מס' עמותה 58177408

ה ס כ ם

שנ"ד בירושלים ביום: לחודש: ... שנת:

ב י ן:

עמותה "בנין שלם" הרשומה כדין
בישראל ומספרה 58-017-760-0,
(להלן - "העמותה"); מצד אחד.

מצד אחד

ל ב י ן: 1. ראל 23 נושא ת.ז. מס' 24918781

2. ראל אלה נושא ת.ז. מס' 27845759

מרח' גב 35 גב 35

שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית (להלן "החבר")

מצד שני

1. חברת ש.נ.ב. חברה לבנין בע"מ

ח.פ. 51-156642-4

2. מר נחום רקובסקי, ת.ז. 02392827

3. מר ישראל פורוש, ת.ז. 5563094

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות
הדדית שכתובתם לצרכי הסכם זה היא
רחוב ראשית חכמה 29, ירושלים.
(להלן - "החברה");

מצד שלישי

והעמותה הינה עמותה רשומה, אשר שמה לה למטרה לדאוג לדיוור של זוגות
צעירים, משפחות ברוכות ילדים ועולים חדשים בדיוור ולצורך זה הינה
יזמת עבור חבריה הקמת שכונת מגורים בנווה יעקב בירושלים במתחם
הידוע כגוש 30586 חלקות 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 171,
172, 173, 177, גוש 30644 חלקה 58. (להלן "המקרקעין");

והואיל והחבר הינו חבר בעמותה ומכוח חברותו הנ"ל קיבל על עצמו את כל
ההתחייבויות והזכויות הנובעות מהיותו חבר בעמותה והכל כמפורט
בתקנון העמותה ובהסכם זה להלן;

והואיל והעמותה התקשרה עם מינהל מקרקעי ישראל בהסכם פיתוח מיום 13.10.91,
הכשה זכויות במקרקעין עבור חבריה, לפיו הכלל כפי שיפורט להלן;

והואיל והעמותה מתכוונת החברה בהסכם בניה של בנייני מגורים על גבי
המקרקעין;

והואיל וברצון העמותה לחייב כל אחד מחבריה בחלק יחסי מההתחייבויות שקבלה
על עצמה בקשר לרכישת הזכויות והכלל הבניה לזכותם בתלק היחסי
מהמקרקעין וכן ברצונה ליחד לחבר דירה למגוריו על החלק היחסי של
המקרקעין בבנין שיבנה וזאת ביחד עם החברים האחרים של העמותה
הזכאים לייחוד דירות בבנין שיבנה וכמו פן ברצון העמותה להקצות
לחבר זכות החכירה של הדירה עפ"י הסכם חכירה עם מינהל מקרקעי
ישראל, ובלבד שיעמוד במלוא התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה, בהסכם
הבניה ובתקנון העמותה;

והואיל והחבר לקבל על עצמו החובות והזכויות בחלק היחסי של המקרקעין
וברצון ליחד עבורו דירה במסגרת הפרוייקט וזאת ביחד עם החברים
האחרים בעמותה אשר יבנו את דירותיהם במקרקעין וכן ברצון לקבל את
זכויות החכירה לגבן הדירה;

עמותת בנין שלם
מס' עמ"מ 58177402

ש.נ.ב.
חברה לבנין בע"מ

והואיל והחבר מצהיר כי קבל את כל המידע בקשר לפרוייקט וכי ידוע לו כי לצורך בניית דירתו במסגרת הפרוייקט יהיה עליו למלא אחד דרישות והתחייבויות של גופים שונים ובזניהם מינהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון, רשויות התכנון השונות, עיריית ירושלים וכן כל גוף, מוסד או חברה אחרים הקשורים לפרוייקט וכי הוא מתחייב למלא אחד כל הדרישות והבקשות של הגופים הנ"ל.

והואיל ולצורך בניית הדירה מבקש החבר מהעמותה, והעמותה מסכימה, לייצגו ולפעול בשמו, כשליח שלו וכנאמן מטעמו לצורך בניית הדירה ולפעול במקומו ולחתום בשמו על ההסכמים אשר לדעת העמותה ידרשו לצורך כך.

והואיל והצדדים מבקשים להסדיר את מערכת היחסים שבניהם באופן הדדי על פי הוראות הסכם זה וכל הסכם או מסמך או התקשרות בכתב אף בע"פ הסותרים הסכם זה מבוטלים בעצם חתימת הסכם זה.

25

לפיכך הותנה, הוסדר והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1. מבוא והגדרות:

2. בהסכם זה:

"ועד העמותה" - הוועד אשר נבחר על ידי העמותה והמכהן במועד חתימת הסכם זה כוועד עמותה ו/או כל ועד אחר אשר יבוא במקומו ו/או יחליף אותו לפי הוראות תקנון העמותה.

"תקנון העמותה" - התקנון של העמותה הרצוף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן נספח א', או כל תקנון אחר אשר יתקן ו/או יחליף תקנון זה לאחר שהתיקון ו/או ההחלפה יאושרו על-פי הוראות תקנון העמותה הרצף. ומוסכם בזה כי כל עוד לא יאושר התקנון ע"י רשם העמותות יחשב התקנון כהסכם שיתוף בין החברים;

"הקרקע" - לרבות מבני מגורים, מקלטים וכל מה שיבנה בו.

"החלק היחסי מהקרקע" - החלק היחסי של אותו שטח המקרקעין מתוך הקרקע עליו תיבנה הדירה, ואשר יהיה שווה ליחס שבין שטח הדירה לבין סך שטחם של שאר הדירות שיבנו בקרקע בהתאם לקביעת ועד העמותה. החלק היחסי מהקרקע יכלול גם חלק יחסי מהרכוש המשנה של הבית ו/או הקרקע כפי שיקבע ויוגדר בהסכם זה להלן ו/או יקבע מעת לעת על ידי ועד העמותה. אולם מובהר בזאת כי הוא לא יכלול בשום מקרה חלק כלשהו במבנים ציבוריים, בשטחי מסחר, בחנויות וכל בנין נ/אג נכס אחר שיבנה אם ייבנה, במסגרת ו/או לצורך הפרוייקט. לרבות ומבלי לגרוע חצרות חללים וגגות למעט הצמדות מפורשות.

"הדירה" - הדירה שתיבנה עבור החבר, באמצעות החברה, על גבי החלק היחסי מהקרקע, דירה בת חדרים, מטבח, גשירותים המסומנת בקו אדום בתשריט, ותבנה על פי המפרט הטכני. הדירה תהיה בבית מס' ... קומה ... והידועה כמס' ... בתוכנית שצורפו להסכם הבניה על ההצמדות שלה, לדירה צמוד ... בשטח של

"רכוש משותף" - אותם שטחים בקרקע ו/או בבית ו/או בפרוייקט אשר ועד העמותה יחליט מעת לעת ועל פי שיקול דעתו המוחלט כי הינם רכוש משותף לכל חברי העמותה ו/או לחברים המתגוררים בבית מסוים ו/או באזור מסוים של הקרקע והמועדים לשמש ו/או גשרת את כלל החברים ו/אג חברים בבית המסוים ו/אג באזור המסוים כפי שיקבע על ידי ועד העמותה.

ש. נ. ב.
חברה להגנת הסביבה

עמותת "החברה"
מס' עמותה 5817/608

עמותת "החברה" שלם
מס' עמותה 5817/608

"החברים" - האגשים החברים בעמותה אשר יחתמו על כל מסמכים הקשורים לפרוייקט יקבלו אישור ועד העמותה ואשר ייבנו במסגרתה את דירותיהם בקרקע.

"המינהל" - מנהל מקרקעי ישראל.

"המפרט הטכני" - המפרט אשר על פיו ייבנו הבית והדירה והרצוף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן נספח ב', בכפוף לשינויים בלתי מהותיים אשר עליהם יוסכם בין העמותה לבין החברה.

"התשרוט" - תרשים הדירה הרצופה להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומנת נספח ג'.

"מדד הבניה" - המדד הכללי של מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.

"מדד הבסיסי" - מדד הבניה שהתפרסם ביום 15.11.1991

"המדד החדש" - המדד האחרון שיהיה ידוע ביום בו חייב החבר לשלם תשלום כלשהו על פי הסכם זה ו/או מועד תשלומו בפועל, לפי המאוחר מבין השניים. במקרה של הקדמה יקבע המדד לפי שפורסם או הידוע ביום התשלום בפועל.

"הפרשי הצמדה למדד הבניה" - אם יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי לגבי כל תשלום שהחבר חייב לשלם על פי הסכם זה, ואשר לפי תנאיו צמוד למדד, אזי יהיה החבר חייב לשלמו כשהוא מוגדל, באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

"הסכם החכירה" - הסכם שייחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין החבר, לאחר השלמת בניית הדירה כמפורט בהסכם זה.

עיקרי ההתקשרות -

א. הצדדים מצהירים בזה כי לחבר - כל עוד הינו חבר העמותה - זכויות בחלק היחסי מהמקרקעין וזאת בכפוף למילוי התחייבויות החבר על פי הסכם זה ותקנון העמותה.

למען הסר ספק, נקבע בזה כי הסכם זה מנתנה בכך שהחבר אכן חבר העמותה והסכם בתוקף כל עוד הוא חבר העמותה. בכל מקרה בו יצא החבר מהעמותה או הוצא ממנה על פי תקנות העמותה יהא הסכם זה בטל ומבוטל.

ב. החבר מאשר, מסכים ומצהיר כי זכויותיו בחלק היחסי מהקרקע הוקנו לצורך הקמת דירתו עליו וכי ברצונו להקים את דירתו בפרוייקט ביחד עם החברים, אשר יקימו את דירותיהם בפרוייקט והכל כמפורט בהסכם זה.

ג. החבר מצהיר כי הוא קרא ו/או כי ניתנה לו הזדמנות לקרוא את הסכם הפיתוח, כי הוא מאשר את תוכנו וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה פקשר לכך כלפי העמותה ו/או ועד העמותה ו/או מוסדותיה לרבות בקשר לניסוחם, תוכנם, התחייבויות הנובעות מהם ו/או כל ענין אחר שיש בו כדי לחייב את החבר.

ד. החבר מצהיר כי הוא קרא ו/או כי ניתנה לו הזדמנות לקרוא את תקנון העמותה כי הוא מאשר את תוכנו, כי הוא מתחייב לפועל על פיו וכי התקנון על כל סעיפיו והוראותיו מוסכמים עליו.

סמכויות העמותה: -

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 58177

ש. (נ.ל.)
חברה למגורים מע"מ

א. החבר ממונה ומסמיך בזה את העמותה לפעול בשמו ובמקומו ולעשות עבורו כל פעולה לפי שיקול דעתה הצלעדי והמוחלט לצורך בניהול והקמת הדירה, הבית והפרוייקט ולשם כך מיפה בזאת החבר את כוחה של העמותה, להתקשר עם כל רשות מוסמכת בהסכמים, להגיע להסדרי פשרה, לוותר בכל ענין אשר העמותה תחליט ליתור לא, והכל לצורך הוצאה לפועל של מטרות הסכם זה.

ב. העמותה תהא מוסמכת לייצג את החבר והחברים גם בכל הקשור לרשויות העירוניות ו/או הממשלתיות ובהקשר זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, דרישה, תביעה וכדומה ולרבות בקשה לקבלת רשיונות בניה או לשנינויך, בקשת לשינוי הת.ב.ע. ויתור על חלק מהקרע, הענקת זכויות בו לגורמים שונים לרבות ויתור או הענקת זכויות לצדפי הרחבת דרכים, הפרשה לצרכי ציבור וכדומה.

ג. העמותה תהא מוסמכת להתחייב לשלם את הסכומים שיהיו דרושים לפי שיקול דעתה המוחלט לשם הקמת הפרוייקט ולחלופת מכללי לגרוע מכלליות האמור לעיל תשלומים עבור הוצאות פיתוח, עלות הקרקע, אגרות, הטגלים, מיסים, יועצים וכל תשלום אחר שיחול על ז/או בקשר להקמת הפרוייקט ולהוצאתו אל הפועל עד להשלמתו ו/או שיחול על הקרקע ו/או הבית ו/או הדירה.

ד. העמותה תהא מוסמכת לקבל אשראים, בנקאיים וכלכליים הלוואות ממוסדות בנקאיים, ולחתום על הסכמי הלוואה כדי לקבל מימון ביניים שיהיה דרוש לדעת העמותה לצורך קידום הפרוייקט. כל ההוצאות ובהשלומים שיוצאו על ידי העמותה ו/או אשרי העמותה תחייב לשאת בהם ולהבות הפרשי הצמדה והוצאות מימון, כדומה יהיו חלק מההוצאות הקשורות בהקמת הפרוייקט והם יחולו על החבר והחברים על פי חלקם היחסי בקרקע ויהיה לכל דבר וענין חלק מהוצאות ההקמה כהגדרתם להלן.

ה. העמותה תהא מוסמכת לשעבד את הקרקע כולה או חלקה, לטובת מוסדות בנקאיים וזאת לצורך קבלת משכנתאות ו/או הלוואות עבור החברים או מי מהם מהמוסדות הבנקאיים, וזאת בכל צורך לרבות ע"י רישום משכנתא, משכון ו/או קבלת התחייבויות מהמנהל בקשר לרישום משכנתא.

ו. העמותה תהא מוסמכת להעסיק עובדים, לענףם ולמנוףם מטעמה ומטעם החבר והחברים למנות שלוחים, סוכנים וכל גורם אחר אשר העמותה תחליט, לפי שיקול דעתה המוחלט שמה צריכים ו/או מועיל לצורך קידום הפרוייקט ו/או הוצאתו אל הפועל.

ז. מוסכם ומוצהר בזאת כי העמותה תשתמש ו/או תפעיל את סמכויותיה, ו/או יפויי כוחה ו/או שיקול דעתה ו/או כוחותיה כמפורט בס"ק (א)-(י) לעיל ו/או תבצע יאת כל הפעולות האחרות שהינה רשאית ו/או חייבת לפעול כמפורט בהסכם זה אך ורק בצמצום ועד העמותה אשר הינו הצדוע המבצעת של העמותה בכל הקשור לס"ק (א)-(י) לעיל ולשאר הוראות הסכם זה, אלא אם לפי תקנון העמותה סמכות ו/או יפוי מסוימים יוחדו במפורש לאסיפה הכללית.

ח. מיד עם חתימת הסכם זה או בסמוך לכך ימציא החבר לעמותה יפוי כח נוסטיוני בלתי חוזר אשר בו יסמיך את העמותה ואת העמותה לפעול בשמו ובמקומו כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה, נוסח יפוי הכח ייקבע על ידי יועציה המשפטיים של העמותה.

יפוי הכח יהיה בלתי חוזר ובאשר הוא נועד להבטיח גם זכויות צדדים שלישיים ולהבות את זכויות החברים האחרים אשר פונים את דירותיהם במסגרת הפרוייקט.

ש.ק.ר.
חברה לבנין בע"מ

ש.ח.ח.
המנהל הכללי

משרד המשפטים
התביעה הכללית

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 5817/60

חתימת החבר על יפוי הכח והמצאת יפוי הכח הנוטריוני הינם תנאים יסודיים היוורדים לשורשו של הסכם זה והפרת התנאים שבסעיף זה ו/או הפרת תנאי מתנאיו תחשב כהפרה יסודית.

החבר מוטרבזאת את העמותה ו/או את ועד העמותה ו/או כל גזם הפועל מטעם העמותה מכל אחריותו או חברות שהיא בין במישרין ובין העקיפין בפל' הקשור בבניית הדירה; הבית והפרויקט כולו אלא במקרה של תרמית ו/או מעשה פלילי אחר מצד העמותה ו/או ועד העמותה ו/או כל גורם הפועל מטעם העמותה. החבר מוטרבזאת על זכותו לדרוש ו/או לתבוע מהעמותה ו/או מועד העמותה ו/או מכל גורם הפועל מטעם נזקים כלשהם אשר יגרמו לחבר בקשר עם כל פעולה של העמותה ו/או הועד ו/או כל גורם הפועל מטעם אלא במקרה של מעשה פלילי באמור לעיל.

5 התחייבות החברה:

א. הצהרות החברה:

1. החברה מצהירה בזה כי קיבלה מעמד של חברה משכנת ע"י משרד השיכון ופיה היא חברה קבלנית הרשומה בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בפאיות תשכ"ט-1969 וכי היא מורשית על פי סוגיה ועל פי כל דין לבצע את עבודות הבניה על פי הסכם זה.

2. החברה מצהירה כי הגם שאין תוכניות הבניה מאושרות עדיין ע"י עיריית ירושלים, מחלקת הרישוי, קיבלה היא על עצמה לבצע את פעולות הבניה בפנין ועל סמך התוכניות שקבלו הסכמת מתכנן מחוז ירושלים של משרד השיכון בתאום עם מחלקת מהנדס העיר והיא מתחייבת לפעולהוצאת רשיון בניה ביחד עם נציגי העמותה מיד לאחר חתימת הסכם זה.

ב. עבודות הבניה וסיומן:

1. החברה מתחייבת לבנות ולהשלים הבנין. והדירה בהתאם לתוכניות המאושרות כאמור בסעיף א(2) לעיל, ובהתאם לתוכניות הבניה לתשריט לתאור הטכני. החברה מתחייבת בתניה יסודית להתחיל בעבודות הבניה מיד עם חתימת הסכם, לבצע את הבניה בהתמדה וברציפות, ללא השטיות והפסקות, ובאופן שתשלים את הבניה בתוך 20 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2. החברה מתחייבת לכך שהחזקה בדירה תעמוד לרשות החבר כאשר הדירה מושלמת וראניה לשמוש, והבנין גמור והאוי לשימושלא יאוחר מהמועד המצויין בסעיף קטן 5(ב)(1) לעיל.

השלמת הבנין והדירה על פי חוזה זה פרושו:

א. ביצוע עבודות הבניה בשלמות, במדויק ובמועד של כל העבודות המפורטות בתוכנית ו/או המתייבות על פיהן לרבות גמר עבודות הפיתוח הסביבתיות לבנין וגמר עבודות הפננת השטחים לשם חיבור קבע של הבנין לרשת החשמל, המים, הביוב, והטלפון, באופן שתאפשר קבלת אישור איכלוס של הבנין ולדירה, (טפס 4), אשר יכול יתסתימה שלושה חודשים לאחר השלמת הבנין והדירה על פי חוזה זה.

ב. האתר נקי מכל פסולת בניה, בכפוף לאמור לעיל בסעיף קטן א'.

3. אם יחול עיכוב בבניה מסיבה שאין לחברה שליטה עליהן, פתוצאה ממלחמה, פעולות איבה, שביתות, מחסור בחמר(י) בניה, מחסור בכח אדם, ימי גשם רבים מהמקובל, צווים ממשלתיים או עירוניים, לרבות וועדה מקומית לתכנון ובניה, פעולות משפטיות וכיו"ב, יידחה המועד הנ"ל בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפעה, העיכוב או ההפסקה הנ"ל. חרף האמור לעיל, איחור של עד שלושה חודשים מכל סיבה

עמותת "בנין שלם"
מסי עמותה 58177/008

שהיא בהשלמת הבניה וביצוע התחייבויות החברה, לא ייחשב כהפרת ההסכם והתחייבויות החברה.

4. מוסכם בזאת מפורשות שאם החברה תאחר במסירת הדירה לרוכש מעבר לתקופה של שלשת החודשים המוזכרים לעיל כי אז תשלם החברה לרוכש בתור פיצוי מלא צוין וסופי קבוע נמוערך מראש בין הצדדים דמי שכירות בגובה כפי שיקבע ע"י העמותה בהתאם לסוג הדירה הנשוא חוזה זה.

5. החברה ימתחייבת לבנות בטיב ובחומרים באיכות טובה, ומקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו החומר והעבודה מתאימים לתקן ישראלי.

למען הסר ספק, בכל מקרה יהיו החומרים והעבודות בהתאם לתוכניות למפרט ודרישות איכות הספציפית שצוינו בהם.

6. א. ידוע לחבר כי הדירה והבנין המתוכנן בו תימצא הדירה (להלן "הבנין") מהווים רק חלק מן הפרויקט אשר לקחה החברה על עצמה לבצע עבור כל חברי העמותה בקרקע ושיכלול 7 בנינים, וכי בנית הבנין והפרויקט יימשכו אף לאחר השלמת בנית הדירה עצמה, השלמת בנית הבנין והדירה על ידי החברה, איך פרושה השלמת הפרויקט כולו.

ב. כן ידוע לחבר כי תכניות הבניה טרם אושרו כמלואם ע"י רשויות הבניה המוסמכות, ועלולים לחול שינויים, מוסכם בזה כי עד להשלמת הפרויקט כולו תהיה לחברה הזכות לפליג דרישת רשויות הבניה המוסמכות, להכניס כל שינוי שהוא בתכנית הפרויקט והבנין ובכל חלק מהן ובביצוען, ובלבד ששטח הדירה ומיקומה מבחינת הקומה והצדדים לא ישתנה.

ג. החברה תהא רשאית אף לאחר מסירת החזקה בדירה לחבר, להמשיך ולבנות את יתר מבני הפרויקט, בין בהתאם לתכנונם המקורי ובין בשנינויים כפי שידרשו ע"י רשויות התכנון.

7. מובהר בזאת כי חרף האמור לעיל מיקומו המדויק של החלק היחסי מהקרקע בתוך שטח הקרקע גולו ובפועל יוצא מכך מיקומו המדויק של הבית ומיקומו המדויק של הדירה בתוך הבית, ייקבעו לפי החלטתה הבלעדית של העמותה ו/או החברה ובלבד שלא יהיה שינוי בקומה בה תבנה הדירה ו/או בכיווניה הכלליים. מובהר כי עד להשלמת הבניה רשאית העמותה לגרום לשינויים בדירה זאשר יודרשו על ידי ועדות התכנון ו/או גורמים אחרים, נכן שינויים בבנין עצמו ובסביבתו והחבר מתחייב לא להתנגד לכל שינוי שיעשה כאמור.

ג. קבלת החזקה בדירה ותקופת הברק

1. החברה תודיע לועד העמותה וזאת תודיע לחבר בהודעה שתשלח לו לפחות 30 יום מראש, על מועד האכלוס (להלן - "מועדה האכלוס"). החבר מתחייב להתחייב ולקבל את הדירה לחזקתו במועד שנקבע בהודעה. לא התייצב החבר לקבל את הדירה - תחשב הדירה כאילו נמסרה לחבר לכל דבר ועניין, לרבות לענין כל תשלום, ולהבות לענין אחריות החבר לשמירתה ולכל נזק, פגם וקלקול שייגרמו לו מאותו מועד. למניעת ספק נקבע בזה כי החברה תהא זכאית להקדים את מועד השלמת הדירה ומסירת החזקה בה לחבר גם לפני מועד האכלוס הצפוי ובלבד שיתן לחבר הודעה בכתב על מועד האכלוס, לפחות 7 ימים מראש.

2. במעמד קבלת החזקה בדירה יהיו נוכחים נציג העמותה, החברה והחבר וייערך פרוטוקול (להלן: "פרוטוקול") שייחתם בידי החברה, החבר ונציג ועד העמותה, זבו יפורטו אותם ליקויים ו/או עבודות גמר שעל החברה לתקנם ו/או להשלימן אחר קבלת החזקה ע"י החבר. אם יהיו כאלה.

ש. ט. ב.
חברה לבנין בע"מ

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 5817700

הליקויים ועבודות הגמה שפורטו בפרוטוקול יתוקנו ויבוצעו בזמן סביר ממועד האכלוס, ובהתחשב בסדרי העבודה של החברה בדירה, בבית ובקרע.

3. קבלת החזקה בדירה על ידי החבר תהווה אישור לכך שהיא נבנתה בהתאם להסכם זה, בכפוף להוראות הפרוטוקול ולהתחייבויות שעל החברה למלאן לאחר מועד האכלוס.

4. החבר מתחייב, ומסכים כי עד למועד האכלוס לא יהיה הוא זכאי לתפוס חזקה בדירה ו/או בחלק היחסי מהקרע, לא ייכנס אליהם ולא רשות החברה וועד העמותה ולא יבצע בהם ו/או בבית ו/או בדירה שום עבודה שהיא. הסכמת החברה ו/או וועד העמותה לכניסת-ביקור בדירה, או ביצוע עבודה כלשהי בה, לא תיחשב כמסירת החזקה בה לחבר.

5. החברה תהא אחראית לתקן על חשבונה כל ליקוי או פגם או נזק או קלקול הנובע מליקוי או פגם בעבודה או בחברים בבנין ובדירה, במידה ויתגלה בדירה במתקניה או ברכוש המשותף במשך התקופות המנויות. והמפורטות בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (להלן - "חוק המכר") (להלן: "תקופת הבדק"), והחברה חייבת לתקן כל ליקוי ופגם כזה, מיד עם קבלת דרישה לכך בכתב מאת החבר, בתנאי שתתקבל על ידי החברה בתוך התקופה הנ"ל. הליקויים יתוקנו על ידי החברה תוך זמן סביר לאחר קבלת הודעה בדבר קיומם ובלבד שליקויים שאינם פוגעים בשימוש הסביר של החבר בדירה, ויבוצעו ככל שניתן במקובץ בעיתוי נח לחברה אך סביר בנסיבות הענין.

פגמים שתיקונם אינו סובל דיחוי, והם דרושים באופן מיהי (כגון נזילה או הצפה), ולא ניתן להודיע עליהם, יהיה רשאי החבר לתקנם מיד על חשבונו ויהיה זכאי להשבה מידית של כל-הוצאה שהוציא בקשר לכך מאת החברה.

6. לא תיקנה החברה הפגמים במועד סביר לאחר קבלת הודעה בכתב כאמור לעיל, יהיה החבר רשאי לתקן את הפגמים בעצמו ויהיה זכאי להשבה מידית של כל מה שהוציא מאת החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לקבל כל סעד אחר המוקנה לו על פי הסכם זה.

7. החבר מסכים לכך כי החלטות המפקח להגדרתו בהסכם הבניה שיקבע ע"י ועד העמותה בדבר טיב הבניה, מסירת הדירה, השלמת הדירה ו/או הבית, בדק, איחורים בהשלמת בניית הדירה ו/או הבית, כאמור בהסכם זה, וכל נזשא אחר הכרוך בטיב הבניה ובפיקוח עליה, יחייבו את החבר אשר לא יוכל לערער עליהם ולרבות בכל הקשור לקיום ליקויים בדירה ו/או בבית ולאחדיות החברה לתיקונם.

8. החבר מתחייב למלא עד למועד האכלוס אחר כל ההתחייבויות שיוותרו לו למלא עד לאותו מועד והמפורטות בהסכם זה ו/או בתקנון העמותה. היה והחבר יאחר בביצוע התשלומים שהינו חייב לשלם על חשבון מחיר עלנת הדירה על פי האמור בסעיף 10 להלן, תהא החברה זכאית, לאחר במסירת החזקה בה לחבר עד לאחר תשלום הפיגור בתוספת 30 יום וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או תוצאה אחרת מכך, שהחבר הפר את התחייבויותיו ולרבות זכותה של העמותה להוציא את החבר מהעמותה על כל התוצאות הנזבעות מכך ולרבות כל זכות אחרת של החברה כלפי החבר אם ישנה כזו.

9. אסור לחבר לאחר אכלוס הדירה על ידו לבצע בדירה ובסביבות שום שינויי מבנה ושום עבודה, שביצועה טעון היתר לפי חוק התכנון והבניה, מבלי לקבל, בכתב ומראש את הסכמת ועד העמותה. ועד העמותה, זכאי להתנות את מתן הסכמתו בהמצאת אישורים מתאימים מנציגות הבית המשותף, אם ידשם כזה, וכן בהמצאת רשיונות ואישורים מאת הרשויות המוסמכות.

עמותת בנין טלפ"פ
מסי עמותה 58177608

ז. להבטחת רישום הזכויות בדירה על שם החבר במשרדים המוסמכים, תהיה מוסמכת העמותה במסגרת יפויי כוח בלתי חוזר נוטריוני, הנזכר לעיל, לפעול ולבצע כל הפעולות הדרושות להעברת הזכויות על שם החבר.

ח. על הצדדים לנקוט בכל הצעדים ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לשם ביצוען היעיל של הוראות הסכם זה ובתוך זה להופיע במשרד ספרי האחוזה או במשרדי מנהל מקרקעי ישראל כדי שזכויות החבר בנכס הנ"ל תרשמה כנ"ל במועד שייקבע על ידי העמותה בהודעה בכתב שתשלח לו, בתנאי שהודעה זו תהיה של שבוע ימים לפחות, כל צעד וכל חתימה כנ"ל תחשבנה כדרושים באם ייקבע הדבר ע"י עו"ד ליאון יוסף לפי שיקול דעתו המוחלט והחבר ינקוט בכל צעד ויחתום כל חתימה שתקבע ע"י עוה"ד הנ"ל מיד לפי דרישתו הראשונה לכך.

ט. החבר מתחייב בכליזמן שיידרש לכך - להמציא לעמותה או לבא כוחה אישורים מעיריית ירושלים, ממס רכוש, רשויות המס למיניהם מנציגות הבית המשותף וכיוצ"ב אישורים המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המיסים ו/או התשלומים בגין העיסקות נשוא הסכם זה ולרבות בגין בניית הדירה והחזקה בה, תחלים על החבר, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות ו/או גוף התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם החבר.

י. עם חתימת הסכם החכירה כאמור תצא העמותה ידי חובתה בנושאי העברת הזכויות בדירה ובפרוייקט על שם החבר ורישום הדירה על שמו.

7. רישום הבית המשותף:

א. ועד העמותה יהיה מוסמך להחליט על פי שיקול דעתו המוחלט האם לרשום את הפרוייקט ו/או כל חלק הימנו כבית משותף ובמקרה ויחליט לרושמו כאמור, יהיה הוא מוסמך להחליט על פי שיקול דעתו המוחלט האם לרשום כל בית שיבנה במסגרת הפרוייקט כבית משותף נפרד ו/או לרשום את כל הפרוייקט כולו ו/או חלקו כבית משותף אחר ו/או כמספר דירות משותפים.

ב. בעת שירשם הבית כבית משותף, במקרה והעמותה יעל פי שיקול דעתה המוחלט תחליט לרושמו כאמור ואם ייחאפשר הדבר מבחינת הליכי הרישום, תירשם הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, פרט לאותו ירכוש משותף אשר יוצמד על פי קביעתה הבלעדית של העמותה בצמידות מיוחדות לדירה ו/או לדירות אחרות ו/או ליחידות האחרות שבפרוייקט כפי שועד העמותה ימצא לנכון ובהתאם להתחייבויותיה של העמותה כלפי החבר, החברים האחרים והגורמים הנוספים אשר ירכשו זכויות בפרוייקט.

ג. למען הסר כל ספק מובהר ומזככם בזאת כי כל שטח ובית ו/או הקרקע אשר אינו מסומן בתשריט פחלק מהדירה לא יהיה חלק של "הרכוש המשותף" ואין לחבר שום זכות בו, אלא אם הוא יקבע "כרכוש משותף" ע"י ועד העמותה, על פי שיקול דעתו המוחלט.

ד. כמו כן מוסכם בזאת כי ועד העמותה יהיה מוסמך בכל עת להוציא ממסגרת "הרכוש המשותף" ו/או להכניס ולכלול במסגרת "הרכוש המשותף" לפי הענין, חלקים בנויים ו/או בלתי בנויים של הקרקע לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי.

ד. להסרת כל ספק מובהר ומזככם בזאת, כי במקרה וייבנו במסגרת הפרוייקט יחידות מסחר ו/או מבני ציבור מסוגים שונים, אם ייבנו (כגון: בתי כנסת, בתי מדרש, בתי ספר, גני ילדים, ישיבות, מרפאות, חנויות, בתי מסחר אחרים וכדומה), לא יהיה לחבר זכויות כלשהם בהם ו/או בקשר אליהם. האמור לעיל לא יתפרש כמטיל על העמותה ו/או כל גורם אחר חובה כלשהי לבנות ו/או לדאוג להקמת מוסדות יצאו מבנים ו/או יחידות כאמור ולא ישמש כמצג בכל הקשור ליחסים בין העמותה

עמותת **שלום**
מסי עמותה 5817760

ש. ח. ח.
חברה למען צע"מ

ש. ח. ח.
מ"מ ח"מ ח"מ

לבידן החבר ו/או החברים כאילו ייבנו במסגרת הפרוייקט מוסדות ו/או יחידות ו/או מבנים מסוג זה והדבר נתון לשיקול דעתו המוחלט של ועד העמותה. מחסנים, חללים, חצרות וגינות יוצמדו לדיבות על פי שיקול דעתם של חברי ועד העמותה בלבד.

ה. העמותה מודיעה בזה במפורש לחבר, כי בכוונתה לערוך ולרשום תקנון ו/או הסכם מיוחד לבית המשותף ו/או לפרוייקט (להלן: "התקנון"), ומבלי שהאמור יתפרש כמחייבה לעשות כן - הרי במקרה ויערך על ידה התקנון, כהגדרתו לעיל, יכלול הוא הוראות שונות מאלו הקבועות בתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון המצוי"). התקנון, לענין לתקנון מוסכם לפי סעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין הנ"ל. העמותה תהיה רשאית להעביר למנהל את התקנון ולדרוש כי התקנון כולו ו/או חלקו, כפי שיקבע על ידי ועד העמותה יהפך לחלק בלתי נפרד מהסכם החכירה. מבלי לפגוע בכלליות האמור, תהיה העמותה רשאית לקבוע את התנאים הקבועים בתקנות העמותה לגבי הניהול ושימוש במקרקעין כחלק בלתי נפרד מתקנון הבית המשותף.

ו. קביעת התקנון והחלתו על החברים לרבות החבר זיעשו בקבלת החלטה על כך ע"י ועד העמותה. משנקבע התקנון יחולו הוראותיו על הדירה ו/או הבנת ו/או על הפרוייקט ו/או על החבר ו/או החברים כדיון "תקנון מוסכם" על פי חוק המקרקעין. העמותה זכאית לשנות את התקנון מפעם לפעם, על פי החלטות ועד העמותה ותיקונים אלה דינם כתקנון גופא.

8. החזקת הבית ומטרות השימוש.

א. כל עוד לא נקבע הדבר אחרת בכתב מאת העמותה זכאי החבר להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.

ב. החבר מתחייב לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לאחזקה תקינה של הדירה, הבית ו/או חלק מהרכוש המשותף שיהיה צמוד אך ורק לבית (להלן: "הרפוש בבית") ובכלל זה מתחייב החבר לדאוג, ביחד עם שאר החברים אשר יהיו גם דיירי הבית, לבחירתו של נציגות לבית עצמו ולהעניק לה סמכויות כאלה שיש לנציגות בית משותף לפי חוק המקרקעין; עד כמה שהן לא תסתורנה את הוראות התקנון ו/או הוראות תקנון העמותה ו/או את סמכויות העמותה על פי הסכם זה ו/או תקנון העמותה.

ג. כל עוד לא קיבלה נציגות הבית את רכוש הבית לטפולה, זכאית העמותה אך אינה חייבת, לטפל ברכוש הבית ולדאוג לאחזקתו התקינה, ולחייב את החבר, כמוי את שאר דיירי הבית בהוצאות אלה.

ד. החבר מתחייב לחתום, לפי דרישת ועד העמותה על חוזים עם גופים העוסקים בחשמל, מים, גז ותקשורת, בקשר לאספקת שירותים אלה, אם לפי שיקול דעתו של ועד העמותה חוזים אלה הדרושים לאחזקה התקינה, ולאספקה הסדירה של שירותים אלה לבית ו/או לפרוייקט. לחילופין, תהיה העמותה זכאית לארגן בעצמה שירותים אלה ו/או להתקשר בשם החבר עם גופים כאמור; עשתה כך העמותה - יהא החבר חייב לשאת בהוצאות אלה, אם בתשלום לעמותה ואם ישירות לגופים האמורים - לפי הוראות העמותה, כאילו ההסכמה האמורה וההתקשרויות האמורות נערכו כמו אישית.

9. זכויות הבניה בקרקע:

א. מובהר בזה כי זכויות הבניה בקרקע כולו, הקיימים או שיהיו קיימים, מעת לעת ולהבות כתוצאה מבקשות לשינוי תוכניות הבניה ו/או הת.ב.ע. החלה על הקרקע (למעט החלק היחסי מהם הדרושים לצורך הקמת הדירה), הינם רכוש העמותה בלבד ו/או רכוש החברים האחרים ו/או כל חלק מהם, למעט החבר, הכל כפי שתקבע העמותה ולחבר לא תהיינה זכויות כלשהם בהם. זכויות הבניה דלעיל, כוללות כל זכות לבנות בפועל וכל רשות שימוש ומעבר הנחוצים לשם כך. בזאת כי במקרה ולדירה כלשהי ו/או ליחידה כלשהי בפרוייקט יוצמד גג, הרי כל זכויות הבניה

ש.נ.פ.
חברה לפיתוח בע"מ

ש.נ.פ.

ישיבת הנהלה
לדיון מס' 10

עמותת בנין של
מסי עמותה 101

ד. החבר יעביר ו/או יפקיד בידי העמותה תשלומים על חשבון מחיר הדירה במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התשלומים. מובהר כי לוח התשלומים שבנספח התשלומים הרצוף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן נספח ד', עם ביצוע כל תשלום, ישלם החבר לחברה אף את הפרשי ההצמדה המגיעים בגין אותו תשלום.

ה. לא שולם תשלום מתשלומי המחיר כקבוע בהסכם זה, לרבות הפרשי ההצמדה כאמור לעיל, וחשבו הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה והעמותה תהיה רשאית לבטל הסכם זה.

ו. כל עוד לא שולם לחברה מלוא המחיר בתשלומים כקבוע לעיל ובמועדיהם לא יהיה החבר בעל זכות בעלות או שכירות או כל זכות בלציוע בעין או זכות אחרת לגבי הדירה.

ז. כל הקספים המהווים את ההוצאות הנקובים בסעיף 10, ישולמו אך ורק לחשבון מספר 389992. בנק המזרחי המאוחד סניף גאולה, רח' מלכי ישראל 16 ירושלים, 417, על שם עמותת "בנין שלם".

ח. החבר ימציא את הקבלה על כל תשלום שיבצע בהתאם לתנאי הסכם זה, לרב חיים סמוטני, מנהל החשבונות של העמותה, אשר כתובת משרדו רח' חזנוביץ 3 (טל. 248949) ירושלים ויקבל אישור על כך.

ט. הוראה והתחייבות זו הינה בלתי חוזרת ולפיכך כל תשלום אשר יבוצע שלא בהתאם לאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום על פי-חוק זה.

י. פיגור בתשלום אחר התשלומים שלא יעלה על 30 יום לא יהווה הפרה לצורך סעיף זה.

יא. למען הסר ספק מובהר כי התשלומים הנ"ל ששל החבר לשלם על חשבון מחיר הדירה המועברים ו/או המופקדים ביד העמותה אינם משולמים לעמותה אלא מועברים אליה כשלוח של החבר על מנת שהיא תבצע עבודה החבר את התשלומים המהווים את חלקו של החבר בהוצאות ההקמה.

יב. החבר פוטר בזאת את העמותה מהתחייבות לשמור על ערכם-הדואלי של התשלומים שיועברו על ידו לעמותה כאמור לעיל ובלבד שועד העמותה יעשה כמיטת יכולתו להשקיע את הכסף בבנק במקרה והוא לא יועבר תוך זמן קצר לצדדים שלישיים, וזאת בהתחשב בקשיים הקיימים להשקיע כספים בבנקים לתקופות קצרות-תוך שמירת ערכן.

יג. מוסכם ומוצהר בזאת כי געד העמותה-יהיה גם רשאי, אך לא חייב, לבקש כי החבר יעביר את סכום התמורה /או כל חלק הימנו כפי שיוקבע על ידה בהודעה בכתב לחבר ישירות לחברה והחבר יגהג לפי הוראות ועד העמותה בענין זה ובלבד שסך מחיר הדירה ומועדי התשלום לא יתקנו מהוראות הסכם זה.

יד. החבר מאשר-כי הובהר לו שמחיר הדירה-כהגדרתו לעיל נקבע בהתחשב במיסים, באגרות, בהטלים ובשיעורים כפי שהם ידועים או משוערים ליום חתימת הסכם זה, אשר על כן יהיה החבר חייב לשאת ולשלם בנוסף למחיר הדירה כהגדרתו לעיל גם חלק יחסי מכל מס חדש ו-או נוסף ומכל הטל ו/או אגרה ו/או מילווה ו/או כל תשלום חובה אחר אשר יוגדל ו/או יוטל לאחר מועד חתימת הסכם זה והקשויים להקמת הדירה ו/או הבית ו/או הפרויקט. בכל הקשור לתשלומים-כאמור ישא החבר בתלך יחסי מהם כפי שהוא יוקבע על ידי ועד העמותה.

יז. להסרת ספק מוסכם בזה במפורש כי החבר פוטר את העמותה מהתחייבות איתו בכל הנוגע לחלקו היחסי בכלל ההוצאות וההתחייבויות של העמותה, והוא מקבל על-עצמו את הסכום שנקבע כחלקו היחסי בסעיף קטן א' לעיל, ובתמורה מתחייבת העמותה שלא לדרוש ולא לאבוע כל סכום נוסף להשלמת חלקו היחסי של החבר והם מוותרים זה לזה על כל תביעה

ש.נ.ב.
חברה לבנין בע"מ

ש.נ.ב.
חברה לבנין בע"מ

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 151/77

ודרישה מעבר לחלק הנחסי כאמור. איג' באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהתחייבויותיו של החבר לכל תשלום נוסף שהתחייב בו החבר במפורש בהסכם זה.

מיסים, הוצאות ותשלומים שונים.

11.

בנוסף למחיר הדירה כהגדרתו לעיל יהיה החבר חייב לשאת ולשלם לעמותה או למי שהיא תורה גם את התשלומים המפורטים להלן אשר לא נלקחו בחשבון בקביעת מחיר הדירה וזאת במועד הנקוב לצידן ובאין מועד כאמור, תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת העמותה, ואלה התשלומים:

א. סך של 20%.... בצירוף מע"מ כחוק כהשתתפות בהוצאות משפטיות של העמותה בפקשר להסכם זה עבור עו"ד, ליאון ב"כ העמותה. התשלום יבוצע במועד חתימת ההסכם זה. כמג"כ ישא החבר בהוצאות הכרוכות בחתימת יפוי הכוח הנוטריוני המוזכר בהסכם זה.

ב. חלקי יחסי מהאגדות, ההיטלים ותשלומי החובה הקשורים לרישום הפרוייקט בבית משותף, אם הוא יירשם כאמור. ולביטוח הדירה על שם החבר כיחידה נפרדת בבית משותף, אם העמותה תחליט על פי שיקול דעתה לרשום את הפרוייקט בבית משותף ו/או כבתיים משותפים.

ג. מס בולים על הסכם זה, יומם רפישה בגין רכישת הזכויות בחלק היחסי מהקרקע. תשלום זה יבוצע במועד חתימת ההסכם זה.

ד. כל ההוצאות והתשלומים שנוצרות הבית תדווש מהחבר לשלם לצורך אחזקת רכוש הבית.

ה. תשלום למחלקת המים, לחברת הגז ולחברת החשמל של כל הסכומים שיירשו על ידם לצורך חיבור מים, גז וחשמל בדירה ולצורך התקנת שעוף מים, שעון גז ושעון חשמל ו/או תשלום פקדון בגין השעונים הנ"ל.

ו. במידה ועלציות בניית הפרוייקט המרכיבות את מחיר הדירה יעלו על המשוער והמצופה י/א יתווספו עלויות נוספות בלתי צפויות ומחיר הדירה יהיה גבוה מהמפורט לעיל, יהיה על החבר לשאת בחלק היחסי מעליות המחיר לפי החלק היחסי, קרוב ככל האפשר, שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות והיחידות האחרות שבפרוייקט או שטח של כל הדירות מאותו סוג או מאותו טיפוס או לפי חלוקה צודקת אחרת לפי החלטתו הבלעדית של ועד העמותה, בתאום עם יועד המשתכנים של השכונה אשר אופן בחירתו יקבע על ידי ועד העמותה.

העברת זכויות:

12.

א. ביקש החבר להעביר זכויותיו לפי ההסכם זה לאחר או אחרים, (להלן "מקבל ההעברה") יהיה רשאי לעשות זאת בתנאי שימלא אחר התנאים הבאים:

1. ימציא מסמך מאת אוצר המדינה כי מס שבח או כל מס אחר או מלווה הקשורים במס שבח ששלמו במלואם או כי הגא פטור מלשלם.

2. ימציא תעודות מאת האוצר או מאת הרשות המקומית המעידות כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו וכי אין מצידם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויותיו של החבר לפי ההסכם זה לאחר.

3. ימציא אישורה המעיד על הסכמת המנהל להעברה וכן אישור מאת הבנק המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק

עמותת "מכון שלם"
מס' עמותה 58177688

מס' עמותה 58177688

חברה לנכסות

הסכים להעברתה על שם מקבל העברת זכויותיו של החבר לפי הסכם זה וכי תנאי הבנק נתמלאו באם ישנם תנאים כאלו.

4. מקבל ההעברה ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס רכישה שולמה.

5. מקבל ההעברה יחתום על יפוי כח נוטריוני בדומה ליפוי כח הנזכר לעיל.

6. החבר ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הסכם זה על שם מקבל ההעברה בנוסח שיניח את דעת העמותה.

7. החבר יתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של החבר על פי ההסכם ו/או הזכויות של בדירה חופשיים מכל שעבוד משכון. משכנתא וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.

8. למען הסר ספק הר"ה העברת זכויותיו של החבר על פי הסכם זה לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי העמותה, וכך התחייבויותיו של מקבל העברה כלפי העמותה לא תשחררנה את החברה מהתחייבויותיו הוא.

9. החבר ימציא לעמותה העתק מהסכם המכר או המסמך להעברת הזכויות שנעשה בינו ובין מקבל ההעברה.

10. החבר ו/או מקבל ההעברה ישלם לב"כ העמותה, ענ"ד יוסף ליאון, עבור הטיפול המשפטי שיעשה על ידו, סך של 0.25% ממחיר הדירה בתוספת מ.ע.מ. כחוק כפי שהיא ביום ההעברה משם החבר לשם מקבל ההעברה.

11. מקבל ההעברה מתחייב לשמור על אורח חיים בהתאם להלכי רוח היהדות החרדית.

12. על אף כל האמור לעיל תהיה העמותה רשאית על פי שיקול דעתה המוחלט לסרב להתיר העברת הזכויות לאחריו או אחרים במקרים הבאים:

1. טרם קיבל החבר את החזקה בדירה כאמור בהסכם זה.

2. טרם עברו 5 שנים מיום כניסת החבר לדירה;

3. לדעת העמותה מקבל ההעברה איננו ממלא אחר הקריטריונים הנהוגים בעמותה.

4. החבר הפר הסכם זה המזכה את העמותה בביטול.

13. משכנתא:

א. החבר מצהיר כי הוא זכאי לקבל הלוואה למימון חלקי של רכישת הדירה באמצעות בנק למשכנתאות (להלן "הבנק"). תנאי הלוואה יקבעו ע"י הבנק, ועל החבר לפהר בבנק את כל התנאים ואת הבטחונות שיהיה עליו לתת לבנק לשם קבלת הלוואה, וכן את התשלומים החדשים שיהיה עליו לפרוע לבנק.

ב. העמותה תודיע לחבר על מועד חתימת הסכם הלוואה עם הבנק והחבר מתחייב להופיע במועד הנ"ל ולחתום בבנק על כל מסמכי הלוואה וזאת בתנאים כפי שיידרש ע"י הבנק ובמעמד החתימה להורות לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר את כספי הלוואה לזכות העמותה.

ג. להבטחת פרעון הלוואה, מתחייב החבר למשכן את זכות החכירה על הדירה במשכנתא ראשונה לטובת הבנק ו/או למשכן את כל זכויותיו בגין חוזה זה לטובת הבנק. המשכנתא ותנאיה יהיו לפי דרישת הבנק.

ש. חברה לכ"י בע"מ

ש. חברה לכ"י בע"מ

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 58177-601

4. החבר ישא בכל האגרות והמוצאות הכרוכות ברישום המשכנתא ו/או ברישום מישכון הזכויות עפ"י הקוזה.

14. הפרת הסכם:

א. כל צד רשאי לעכב מילוי אחד או יותר מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה, במידה ובמועד למלוייה לא מלא הצד השני את התחייבויותיו שהיה עליו למלא עד לאותו מועד.

ב. על הפרת הסכם זה יתגלו הנראות חוק החוזים (תקופות בשל הפרת חוזה) (תשל"א-1970). סכום הפיצויים המוסכמים והמוערכים מראש במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על-ידי אחד הצדדים הוא \$ או סכום השווה לו בשקלים ישראליים, בהתאם לשער הדולר היציג הידוע ביום התשלום. סכום זה ישולם על-ידי הצד המפר לצד המקינים ללא כל צורך בהנקחת נזק, והצדדים מצהירים כי חשבו וזמצאו כי סכום הפיצויים הנזכר לעיל הינו מתאים והולם לנזק העתידי להגרם לכל אחד מהם כתוצאה מהפרה יסודית של הסכם זה על ידי משנהו, והם מוותרים בזאת מראש על כל טענה בקשר עם הפיצוי המוסכם הנ"ל ו/או שעורו.

מוסכם בזה כי ליקויי בניה הנתנים לתיקון והחברה תקנה אותם במשך 3 חודשים מיום קבלת הודעה על כך, וכן אי-מסירת הדירה במועד מעבר ל3 חודשים, לא יהווה הפרה יסודית לצורך סעיף זה, אולם יהווה הפרה המזכה את החבר בסעדים הקבועים בהסכם זה להפרה לא יסודית.

ג. הוראה זו אינה מונעת מהצד הנפגע לתבוע ולקבל פיצויים גבוהים יותר, אם יוכיח כי נזקו גבוה יותר. וכן ביצוע בעין של הסכם זה.

ד. אין, באמור לעיל כדי למנוע מכל צד הזכות לדרוש ביצוע הנראות הסכם זה או צו מניעה כנגד הצד המפר, ותהא לכל צד כל זכות אחרת בהתאם לכל חוק אחר.

ה. הצדדים רשאים לקזז מסכומים המגיעים להם או להפחית מסכומים אשר הם חייבים לצד השני או לעכב סכומים תחת ידם במקרה של הפרה.

ו. כל ארכה, הנחה, ויתור או אי-נקיטת צעדים לא יהיו ויתור על איזה מזכויות הצדדים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, אלא אם נערכו בכתב.

ז. על אף האמור לעיל איחור או פיגור בתשלום שלא יעלה על 30 ימים לא יחשב כהפרה לצורך סעיף זה.

ח. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה ע"י החבר יהווה הדבר הפרה יסודית של תקנון העמותה ובמקרה בזה תהיה רשאית העמותה בנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לה בהסכם או בתקנון להוציא את החבר מהעמותה. כמו כן הפרה יסודית של תקנון העמותה שיגרור אחריו הוצאתו של החבר מהעמותה, יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה לכל ענין ודבר.

15. בוררות:

הצדדים מסכימים כי כל חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם בקשר לחוזה זה, פירושו ביצועו או כל הנובע ממנו, ימסרו להכרעת בורר דן יחיד על פי חוק הבוררות.

הבורר יקבע ע"י הרב קוליק, רבה הראשי של ירושלים, שיוכל לשמש כבורר בעצמו או יבחר בורר אחר. הבורר יהיה רשאי לייתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים.

עמותת "מכון שלם"
מס' עמותה 58177601

ש. א. ב.
חברה לבנין בע"מ

לוח תשלומים

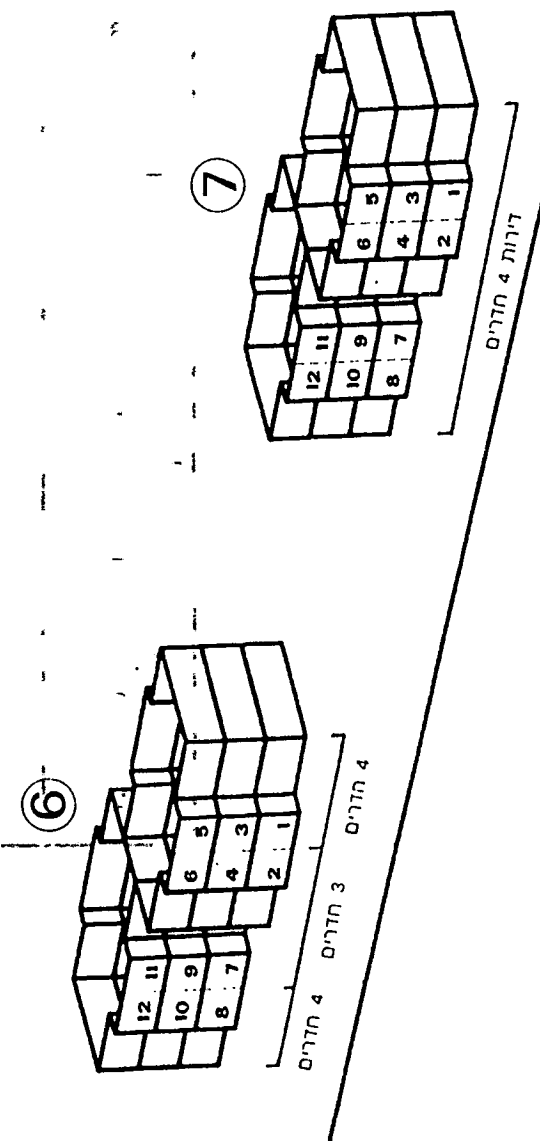
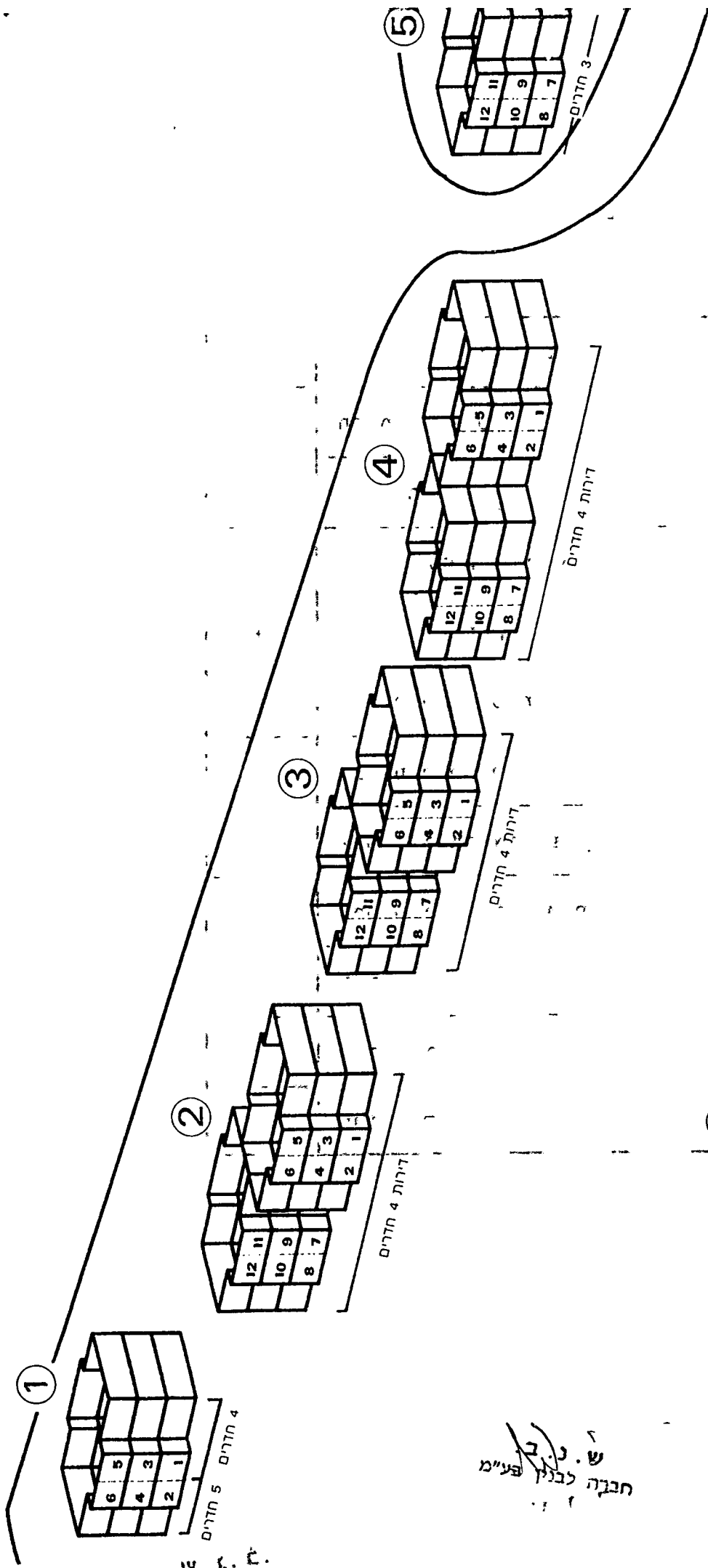
מס'	פירוט העבודה	%
1	תחילת הקסכל	15
2	יסודות	8
3	יציאת תקרת קומת מרתף	8
4	יציאת תקרת קומה א'	10
5	יציאת תקרת קומה ב'	10
6	יציאת תקרת קומה ג'	10
7	גמר רוב ריצוף פנים בדירה	8
8	גמר חוף עבודות טיח בדירה	8
9	גמר רוב הריצוף בדירה	10
10	סיים נגרות פנים	8
11	מסירת הדירה	5

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 58177608

ש. ג. ז.
א"ש ז"ל ח"ת
ש. ג. ז.

ש. ג. ז.
חברה לבנין דע"מ

- 3 יחידות 5 חדרים
- 63 יחידות 4 חדרים
- 12 יחידות 3 חדרים



ש. נ. כ.
חברה
לשכר
מ"מ

אשרת זכרית חזקה
הוצאת ה.ס. ט.ס

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 58177608

א.א.ש.
מיצב זכרית חזקה



..... נספח לחוזה בין
..... לבין
..... מתאריך

א. פרטי זהו

הישוב: ירושלים
מס' ת.ב.ע.: 3022 מבנן: 4 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מי הוא המוכר: מינהל מקרקעי ישראל
תקופת חכירה: 49 שנה. תחילת תקופת החכירה: 1991. הרחוב: נווה יעקב
מס' הבית מס' המבנה (בתכנית העמדה) דירה מס':
קומה שטח הדירה לפי תכנית מצורפת.

ב. תאור הבנין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

1. תאור הבנין

- 1.1 תד-משפחתי/דו-משפחתי/רב-משפחתי/טורי/מקובע/אחר (פרט) רב-משפחתי
- 1.2 מספר חדרי מדרגות
- 1.3 מספר דירות לכל חדר מדרגות: 6
- 1.4 מספר קומות מרתף: 1
- 1.5 מספר כולל של קומות מעל לקרקע: 4
כולל: קומת עמודים, קומת קרקע ---- קומות טיפוסיות, קומת גג (פנט האוס).
- 1.6 מתקלים על הגג: דודי שמש
- 1.7 בבנין דירות למגורים.
- 1.8 בבנין דירות שלא למגורים לפי הפרוט הבא:

ממות הדירות		
י	ע	ד
בקומה		
מגורים		

1.9 תכניות: מצורפות כחלק בלתי נפרד של תאור זה התכניות הבאות:

1.9.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100

1.9.2 תכניות קומת עמודים, קומה טיפוסית וקומת גג בק.מ. 1:100
תכניות אלה רשאי המוכר לצרף בצילום מנקטן לק.מ. 1:200.
המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות
ברכישה ע"י אחרים כתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים
ברכוש המשותף.

1.9.3 תכנית המגרש כפי שנדרש בתכנית הגשה לרשות המקומית.

1.10 השטחים ו/או החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (כהגדרתו בחוק
המקרקעין) מסומנים כפי שיקבע ע"י ועד העמותה.

עמותת "בנין שלם"
מס' 5817709

- א) דירה-פירושה חדר או מערכת חדרים שלוועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.
- ב) סטיות בשיעור של 2% בין מידות הבנין המופיעות בתוכנית ובין המידות למעשה
וכן סטיות בשיעור של 5% בין הכמויות ומידות האביזרים במפרט והכמויות ומידות
למעשה הן סבירות, ולא יחשבו כסטיה מתיאוך זה.
- ג) כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, לאשר יש כזה.
- ד) בכל מקרה בו צויינו מספר אלטרנטיבוי (דוגמא יש/אין) יש למחוק את המיותר.

2. תאור המבנה

- 2.1 יסודות: בטון
- 2.2 מסד: בטון וצפה תלויה: אחר
- 2.3 מקלט: פנימי / חיצוני; תת / על קרקעי; מגדל בטחון: אין
כניסה מחדר מדרגות / כניסה מבחוץ. מספר הדירות שהמקלט משקם: 6
נכס אחר שהמקלט משקם: אין
- 2.4 קומת עמודים: התקוסה: היקה/תלקית, סוג התקוסה (ציין) לפי תכנית
- 2.5 קירות חוץ: חומר בטון. בצבוע אבן או בלוק חלול עובי 20-25 ס"מ
- 2.6 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוקים או בטון עובי 15 ס"מ
- 2.7 מחיצות: חומר בלוקים עובי 7 ס"מ
- 2.8 תקרות: חומר בטון עובי 16 ס"מ
- 2.9 גג הבניין: חומר בטון עובי 16 ס"מ
מעקה בגובה 100 ס"מ בידוד הגג (תאך) מדה, בדוד טרמי, זיפות.
הלבנת הגג בסיד לבן
- 2.10 חדר מדרגות:
- 2.10.1 מדרגות: צמנט לבן / אפור; אחר או לוחות שיש מקומי
משטחים: מרצפות, צמנט, לבן / אפור; אחר: ----
- 2.10.2 מעקה (תיאור) ברזל
- 2.10.3 ציפוי קירות ח.מ.: חומר שיש מקומי עד לגובה: 1 מ' וחומר
טיח עד לתקרה.
- 2.10.4 ציפוי הכניסה לבניין: חומר שיש מקומי עד לגובה 1 מ'
וחומר טיח עד לתקרה
- 2.10.5 דלת כניסה לבניין: אין; מידות וחומר: ----
- 2.10.6 עליה לגג: יש/אין (תאך): סולם ברזל
- 2.11 ציפוי קירות חוץ: ----
- 2.11.1 טיח חוץ (תאור): ---- מס' שכבות: ----
- 2.11.2 ציפוי אחר (תאור): אבן

3. תאור הדירה

- 3.1 דירת בת חדרים, בשטח לפי התכנית המצורפת בזה.
- 3.2 בדירה: הול כניסה, חדר דיוקן, חדר שינה, פנקס אורח, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, בתי שימוש מרפסות דיוקן, מרפסת מטבח, מרפסת שרתים.
- 3.3 גובה הדירה מפיג הקיצוף עד תחתית התקרה: 2.5 מ' מינימום.
- 3.4 מעקות במרפסות (תאך): בקבל
- 3.5 חומות קירות פנים: טיח (תיאור ועובי): 2 שכבות
- 3.6 חומות חוץ: שטח כולל ---- מ"ר. פרוט מקומות: 60 ס"מ מעל השגשג במטבח 1.5 גובה באמבטיה. סוג החריס: 15x15 תוצרת האלץ גוון: לבן או צבעוני
- 3.7 יצבע שמן: מ"ר, 35 וט מקומות: שרותים

3.8 ריצוף בדירה:
מרצפות טרצו צמנט לבן/אפור בגודל 20x20 ככל הדירה
שוליים מתומס הריצוף ככל הדירה

3.9 נגרות (עץ, אלומניום, מתכת)

דלתות ות									
חלונות					כמות חומר פתיחה				
כמות חומר פתיחה					כמות חומר פתיחה				
שלבים					שלבים				
כניסה	1	עץ	רגיל	1	אלומניום	1	פלסטיק	1	גלילה
חדר דיור	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
חדר שינה 1	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
חדר שינה 2	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
חדר שינה 3	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
חדר לעסק או	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
לכל צורך אחר	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
מטבח	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
אמבטיה	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
בית שמוש	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
מרפסת מטבח	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
מרפסת מטבח	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה
מרפסת דיור	1	עץ	רגיל	1	הזזה	1	פלסטיק	1	גלילה

3.9.1 פירזול דלת כניסה: ידיעות אלים, עין הצצה: יש/ מנעול
ציגוד: ספדה למספר הדירה יש

3.9.2 צבע: (ציין סוג ומספר שכבות) דקורטיבי
צביעת כנפי דלתות בעמידה

3.9.3 ארובות:

3.9.3.1 ארון מטבח מתחת לשיש: תאור פנל או סנדויץ
מידות: 2.5 מ' אורך
ציפוי תיצוני: פורמיקה ציפוי פנימי: פורמיקה

3.9.3.2 ארון מטבח אחר: תאור אין
מידות: אין
ציפוי תיצוני אין ציפוי פנימי אין

3.9.3.3 ארונות אחרים (ציין) אין
תאור: אין
מידות: אין
ציפוי תיצוני אין ציפוי פנימי אין

3.10 סידורים סניטריים

3.10.1 במטבח:

3.10.1.1 קערת מטבח: תאור חרס מידות 50x40
סוג: לבן

3.10.1.2 סוללה כרום ניקל למים קרים וחמים: יש

3.10.1.3 סבוניה רגילה / כפולה: כמות אין
תאור: אין

3.10.1.4 לוחות: תאור: שיש קיסר או חבונ, חברה לבן בע"מ
מידות: 2.5 מ' ר אורך
כמות: ----

3.10.2 בבית שמוש:

3.10.2.1 אסלה מחרס לבן, גוון לבן
סוג: חרס

3.10.2.2 מכסה מחומר פלסטי

3.10.2.3 שיטת 36 זח: ארגז הדחה

עמותת "בני שלם"
מס' עמותה 5817760
חשבונית מס' 2111
תאריך: 10.10.2011

ש. ז. ש.
מ"מ מנהל
החשבון

3.10.2.4 מחזיק נייר טואלט מחומר: חרס

3.10.2.5 כיור נטילה: חומר: חרס
מידות: סוג: חרס גוון: לבן

3.10.2.6 סבוניה: חומר: חרס. גוון: לבן

3.10.3 בחדר אמבטיה:

3.10.3.1 כיור רחצה: חומר: חרס

מידות: 52x40 סוג: חרס גוון: לבן
סוללה-כרום ניקל למים קרים וחמים: יש

3.10.3.2 אמבטיה: חומר: פלדה

אורך 1.60 סוג 'א' גוון: לבן

3.10.3.3 סוללה-כרום ניקל למים קרים ומים עם צינור גמיש
למקלחת (טלפון)

3.10.3.4 מקלחת ראש קבועה: אין. ברזי מקלחת: ---

3.10.3.5 ברז דלי: אין

3.10.3.6 מתיצה למקלחת: אין
עובי: ---

3.10.3.7 אסלה מחרס לבן: גוון לבן
מכסה מחומר: פלסטי

3.10.3.8 שיטת השטיפה: ארגז הדמה

3.10.3.9 סבוניות: חומר: חרס כמות: 1
(תאר)

3.10.3.10 איצטבה: אין; מידות וחומר: ---

3.10.3.11 מראה: אין, מידות: ---

3.10.3.12 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין

3.10.4 אביזרי אינסטלציה בחדרי עסק: אין

3.10.5 אביזרי אינסטלציה במדרגים לפל צורך אחר: אין

3.10.6 במרפסת מטבח: הכנת חיבור למכונת כביסה: כן
כולל: מים קרים, הכנה לביוב.

3.10.7 מים חמים:

3.10.7.1 דוד חשמל: קבול 120 ליטר דו"ש

אחזיות, לתקופה
.....

3.10.7.2 אספקה מרכזית של מים חמים: אין

3.10.7.3 סוג בידוד לצנורות מים חמים: לפי תוכנית

3.10.7.4 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיור רחצה,
אמבטיה, אחר (פרט)

3.10.8 מונה לדירה: יש

3.10.9 חומר הצנורות: מים חמים וקרים פלסטיק או ברזל

דלוחין: פלסטיק, שופכין:

3.10.10 מתלה כביסה דירתי: יש תאר

3.10.11 הכנה לדוד שמש כולל צנרת מים נחשמל יש

3.11 אינסטלציה חשמלית:

ש. ע. ע.
א"ש (ש. ע. ע.)

ש. ע. ע.
חברה לבנין בע"מ

עמותת בנין שלם
מסי עמותה 5817408

3.11.1 חדר מדרגות: בכל קומה : 1 נקודות מאור, גוף מאור: 1
לחצן לחצן להדלקת אור בחדר מדרגות מתוך
הדירה יש / אין

3.11.2 כניסה לדירה: נקודות מאור: 1 חיבורי קיר: אין

3.11.3 פרוזדור: נקודות מאור: 1 חיבורי קיר: אין

3.11.4 חדר דיור: נקודות מאור: 2, נקודות מאור רגילות 2 חיבורי
קיר מאור 2 חיבור קיר אחר

3.11.5 מרפסת דיור: נקודות מאור: 1 חיבור קיר מגן: 1

3.11.6 פינת אוכל: נקודות מאור: אין חיבור קיר: אין

3.11.7 חדר שינה 1: נקודות מאור: 1 חיבור קיר: 2

3.11.8 חדר שינה 2: נקודות מאור: 1 חיבור קיר: 2

3.11.9 חדר שינה 3: נקודות מאור: 1 חיבור קיר: 2

3.11.10 חדרים לעסק: נקודות מאור: אין חיבור קיר: אין

3.11.11 חדרים לכל צורך אחר: נקודות מאור: אין חיבור קיר: אין

3.11.12 חדר אמבטיה: נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית: 1

3.11.13 חדר שרותים: נקודות מאור: 1

3.11.14 מטבח: נקודות מאור: 1 חיבורי קיר למכשירים: 3
חיבורי קיר מאור: אין.

3.11.15 מרפסת מטבח: נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית: 1
חיבורי קיר

3.11.16 מרפסת שרותים: נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית: 1
חיבורי קיר: 1

3.11.17 דוד חשמל: חיבור עם מפסיק זרם 2 קטבים עם מנורת אתות:
טבלת מתח, לטים / אחר (פרט)

3.11.18 טלויזיה: אנטנה מרכזית: אין נקודות חיבור
לאנטנה: אין

3.11.19 טלפון חוץ: הכנת צנורות כנדרש ע"י המדאור. נקודות חיבור
בדירה: 1 טלפון פנים: אין

3.11.20 פעמון: (תאור) זמזום

3.11.21 מפסיקי הזרם: שקטים/אחרים (פרט)

3.11.22 מתקנים אחרים (פרט) לוח דירת לפי תקן חברת חשמל

4. חיבורי חשמל, שרתים מרכזיים, עבודות פיתוח ושונות -

4.1 חיבור לקו מים מרכזי: כן; מונה מים לבית אין חברה
מונה לגינה: אין

4.2 חיבור לביוב מרכזי: יש
.....

4.3 בנה הרקה יש / אין, מידות בורות סופגים; כמות

4.4 חיבור הבנין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. המחיר כולל חיבור
הדירה לרשת. המחיר לא כולל התקנת מונה.

4.5 מקום לרכוש אשפה: מבנה לפי דרישת העיריה אופן סגירת המכלה:
ברז מים וחיבור לביוב יש / אין. מספר הדירות לפח / מיכל / עגלה / אחר
..... שיטת סילוק אשפה אחרת (תאור) לפי דרישת עיריית ירושלים

- 4.6 מתקן לתליית כביסה: (מקום ותאור) יש.
- 4.7 הכנה לאספקת גז: יש; סידור מרכזי, הכנת צנרת עד לדירה.
- 4.8 חמום מרכזי אין; תאור השיטה קונבקטורים תשמליים.
- 4.9 קירור מרכזי אין; תאור השיטה.....
- 4.10 מעליות: אין; כמות..... מספר תחנות.....
- 4.11 חניה למכוניות: חניה לפי דרישת עיריית ירושלים מכוניות, מקומות מכוסים..... (כמות) לא מכוסים..... החניה צמודה לדירה / אינה צמודה לדירה, מקומות חניה מתוך למגרש.....
- 4.11.1 ריצוף מקומות החניה: מרוצף / אספלט / אחר.....
- 4.12 רצוף קומת עמודים מפולשת: אין.
- 4.13 תאור כללי של פיתוח המגרש:
- 4.13.1 גינה: לפי תוכנית
- 4.13.2 רשת השקאה: ---
- 4.13.3 שבילים: ---
- אחר: ---
- 4.14 כביש, מדרכה, ניקוז, דרכי גישה כלול במחיר (מחקר הבילתי כלול)
- 4.15 גדר בתזית מחומר אבן או ברזל בצלובה 1 מ' גדר בצידי המגרש מחומר אבן או ברזל בגובה 0.50 מ'
- 4.16 תאי דואר (תאר) רגיל
- 4.17 מתקנים אחרים.....

רכוש משותף

1. חלק/ים המוצא/ים להחלוקת המשותף: גגות, חללים, מחסנים, גינות, חדרי מעלית, קומת עמודים.
2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: לפי ההסכם
3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית ובשירותים המשותפים בקשר אליו: יחסית לשטח הרצפות
4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: לחוק
5.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

חברה למיזם בע"מ

יחידת ניהול חשבונות

עמותת ניהול שלם
מס' עמותת 58177608

תקנות יעמות ת"ב נ"י ש"ס

שם העמותה: "בנין שלם" - עמותה מס' 8 17760 0' 58

ימשרד השום: במשרד הע"ד, ליאון יוסף מר"ב בן"הו"ה 6 לירושלים.

סימן א': חברות

קבלת 1. א. מיסדי העמותה הינם חברים בה מיום רישום העמותה בפנקס חברים התב"ס.

אדם החפץ להיות חבר העמותה (להלן: "המבקש") יגיש לועד בקשה בכתב בהתאם לנוסח "תקנות הצטרפות והתחייבות" שהעתק ממנה מצורף בזה ומסומן באות א' והינו חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

ההחלטה בדבר קבלת המבקש כחבר העמותה או אי קבלתו נתונה בידי הועד. סירב הועד לקבל את המבקש כחבר בעמותה, רשאי המבקש לערור על החלטה לפני האסיפה הכללית הקרובה.

דרישת חבר העמותה, חייב לחתום על הסכם עם העמותה בנוסח המצ"ב ומסגלן מצאנו ב"ה (להלן - "ההסכם") בדבר תשלום עבור זכויותיו בחלק היחסי של המקרקעין המפורטים בנספח א' הנ"ל והתנאים על פיהם יהיה המבקש חייב לבנות את הדירה שהוא מעוניין לבנות בשכונה (להלן - "הדירה") בהתאם לדרישת הועד העמותה.

2. א. חבר העמותה זכאי להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית ויהיה לו קול אחד בכל הצבעה. כמו-כן יהיה זכאי להבחר ולבחור לועד העמותה או לעדות זכורות.

ב. חבר העמותה זכאי להשתתף בפעולות העמותה ולהנות משירותיה.

ג. הועד, רשאי לקבוע דמי חבר שתשלומם יהיה חובה על החברים.

3. א. החברות בעמותה פוקעות - חברים

1. במות חבר, ובחבר שהוא תאגיד - בגמר פירוקו;

2. בפרישתו מן העמותה, הודעת פרישה בכתב תינתן לועד שלושים יום מראש, בכפוף לאמורה בסימן זה להלן.

3. אם החבר לא יחתום תוך המועד שיקבע ע"י וועד העמותה על הסכם כאמור בסעיף 1 דלעיל בחלוף המועד שנקבע.

4. בהוצאתו מן העמותה.

5. במכירת זכויותיו בדירה ואו בהעברת זכויותיו במקרקעין.

ב. ועד העמותה רשאי להחליט על הוצאת חבר מן העמותה מאחד הטעמים הבאים:

1. החבר לא מילא אחד הזרואות התקנון או לא ציית להחלטות האסיפה הכללית או וועד העמותה.

2. החבר לא מילא אחד הזרואות ממוראות הסכם הצטרפות ו/או כל הסכם אחר שנערך עמו ו/או שהעמותה ערכה בשמו ובמקומו ולא תיקן את הוצאתו לאחר קבלת התראה בכתב מועד העמותה.

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 5817760

החבר הנבחר
הועד העמותה

ש.ג.ב.
חברת בנין שלם

3. החבר לא עמד באחד מהתשלומים שהתחייב בהם בהסכמים והתחייבויות שקבל על עצמו כאמור לעיל לרבות הפרשי הצמדה וקנסות, והכל לפי קביעות ועד העמותה.

4. החבר לא עמד במלואם ובמועדים, בהחזקתם בגין הלוואות ו/או משכנתאות שנטל מבנק או ממוסד פיננסי אחר ואשר ניתנו לצורך הקמת הדירה, או בכל מקרה שהפר הוראה אחרת של הסכם הלוואה שנחתם עם הבנק או המוסד הפיננסי הפרה יסודית.

5. החבר פעל בניגוד למטרות העמותה.

6. החבר מנהל אורח חיים שאינו מתאים לאורח חיים של כל יתר חברי העמותה ומתנהג באופן בלתי הולם את אופי השכונה.

7. החבר הורשע בעבירה שיש עמה קלון.

ג. הועד ישלח לחבר בכתב התראה לפני הוצאתו מן העמותה ולחבר תנתן האפשרות להופיע בפני הועד על מנת להביא את טענותיו בפניו.

4. בכל מקרה של פקיעת חברות בעמותה, תתבטלה מאליו, מהמועד זכויות זכויות על ידי הועד, כל זכויותיו של החבר הנוצא, מכל מין וסוג שהוא.

במקרה זה יהיה ועד העמותה רשאי להפעיל את יפוי הכח הבלתי חוזר, כמפורט להלן על מנת למכור ו/או להעביר את כל זכויותיו ולרבות את זכותו בעתיד, להיות בעל זכויות במקרקעין ו/או בדירה ו/או בבית ו/או בשכונה, לפי הענין.

5. פקיעת החברות בעמותה מכל סיבה שהיא, אינה גורמת את החבר שחברותו פקעה (להלן: "החבר היוצא") או יורשיו מסילוק כל התשלומים שהגיעו מן החבר לעמותה, או לכל מוסד, ארגון או גוף על התחייבויות הכספיות בהן התחייב החבר כלפי העמותה או כלפי כל גוף אחר לרבות בנק או מוסד פיננסי, אשר מועד פרעון טרם חל.

6. א. כספים ששילם החבר היוצא לעמותה, יוחזרו לחבר רק במקרה של פקיעת החברות לפני השלמת בניית הדירה ומסירתה לחבר.

ב. העבירה העמותה כספים שקיבלה מחבר לחברת הבניה או לאחד מיועציה ומקבלי שירותיה, או לרשויות המס, יקבל החבר סכומים אלו רק מאותם גופים ולא תהיה לו כל תביעה טענה או מענה כלפי העמותה. בגין כספים אלו.

ג. בכל מקרה בו יהיה זכאי החבר לקבל החזרים מהעמותה ישולמו אלו 30 יום לאחר שיתקיימו התנאים הבאים:

1. ימצא מחליף לחבר היוצא, אשר יבקש להצטרף לעמותה ויעמוד בכל תנאי הקבלה לעמותה כמפורט בתקנון זה.

2. בקשתו של החבר החדש, להתקבל כחבר בעמותה תאושר על ידי וועד העמותה.

3. החבר החדש יחתום על הסכם ההצטרפות ו/או ההסכם עם העמותה בנוסח המקובל בעמותה ואשר על פיו ירכוש החבר החדש מהעמותה את חלקו היחסי של החבר היוצא במקרקעין ויבנה ביחד עם החברים האחרים בעמותה את הדירה.

4. החבר החדש יעמוד בכל התחייבויות הכספיות, כנדרש על ידי ועד העמותה עד למועד קבלתו כחבר לעמותה בתנאי לקבלתו.

מס' עמותה 5817/803

עמותת "בנין שלום"
מס' עמותה 5817/803

5. החבר ימציא אישורי מסים מרשויות המס למנהלם ו/או מרשויות מקומיות או ממשלתיות המאשרות את ביצוע העברת הזכויות.

ד. היה והעמותה תתחייב למוסד בנקאי או למוסד פיננסי אחר (להלן "הבנק") בגין אשראי שהתקבל מהבנק ע"י החבר היוצא בקשר לרכישת זכויותיו במקרקעין, תהא מוסמכת העמותה להחזיר מתוך כספי ההחזר ועד לגובה סכום ההחזר בלבד, את הכספים שהחבר היוצא חייב כאמור לבנק, ישירות לבנק בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים וקנסות והכל כמתחייב מהסכם ההלוואה שנחתם בין החבר היוצא לבין הבנק, כפי שסכומים אלה ייקבעו על ידי הבנק.

ה. כמו כן תהא זכאית העמותה לחלט מכספי ההחזר פיצוי עבור כל נזק שנגרם לדעת ועד העמותה כתוצאה מכך שהחבר היוצא לא עמד בהתחייבותיו כל סכום שהיא זכאית לנכות ו/או לקזז על פי הסכם ההצטרפות ו/או כל הסכם אחר אשר יערך בין החבר לבין העמותה.

ו. סכומי ההחזר ישאו הפרשי הצמדה למדד הבניה, כפי שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מיום תשלומים אבפועל על ידי החבר היוצא וועד יום ההחזר בפועל אך ללא ריבית כלשהי.

7. א. כל חבר עמותה יחתום סמוך לאחר התקבלו כחבר בעמותה על יפוי כח בלתי יפוי כח בלתי חוזר בלתי חוזר ב' שלהלן, בנוסח אשר ייקבע על ידי יועציה המשפטיים של העמותה (להלן: "יפוי הכח").

ב. עו"ד ליאון יהיה מוסמך על פי יפוי כח זה לוותר על ו/או לבטל את זכויותיו של החבר היוצא בחלק היחסי של המקרקעין ו/או בשכונה ו/או בבית ו/או את זכויותיו בדירה ולרבות על פי הסכם ההצטרפות ו/או כל הסכם אחר שיערך בינו לבין העמותה ו/או למכור ו/או להעביר, בשם החבר לכל מי שייקבע על ידי הבורר כאמור לעיל, את זכויותיו האמורות וזאת בכל אחד מהמקרים בהם רשאי ועד העמותה להחליט על הוצאתו של החבר מן העמותה כמפורט לעיל.

ג. במקרה של שני בני זוג החברים בעמותה, יחתם יפוי הכח על ידי כל אחד מבני הזוג.

8. העמותה תנהל פנקס חברים וזתשום בו כל חבר, מענו, מספר זהותו, תאריך תחילת חברותו ותאריך פקיעתה.

סימן ב': האסיפה הכללית

9. יומה, שעתה ומיקומה של אסיפה כללית ייקבע בידי הועד. זמן ומקום

10. אסיפה כללית תכונס על ידי הועדה שתנתן לכלי חבר לפחות עשרה ימים מראש ותצוין יום, שעה, מקום וסדר יום לאסיפה. הזמנה

11. אסיפה כללית רגילה תשמע דינים וחשבונות על פעולות הועד ועל פעולות ועדת הבקורת או רואה חשבון, תיחזק בהם וברדן וחשבון הכספי שיובא לפניה ע"י הועד, תחליט על אישור, תבחר בועד ובועדת בקורת ותחליט על שינוי התקנון. החלטה לשינוי התקנון תידון אך ורק באסיפה כללית שעל סדר יומה הופיעה ההצעה לשינוי התקנון. נכלל בהחלטה לשינוי התקנון תתקבל ברוב של לא פחות מ- 3/4 (שלושה רבעים) מכלל חברי העמותה. תפקידים

12. אסיפה כללית לא תיפתח אם לא נכחו לפחות רבע ממספר חברי העמותה היה מניין זה נוכח בפתיחת האסיפה, רשאית היא להמשיך בדיוניה ולקבל החלטות אף אם פחת מספר הנכחים. מניין

עמותת "בנין שלם"
מס' עמותה 58177/03

מס' עמותה 58177/03



ש.נ.ג.
חברה לבנין בע"מ

13. לא נתכנס המניין האמור תוך שעה מהזמן הנקוב בהזדמנה, יראו את האסיפה כנכחית, ללא צורך בהזדמנה נוספת, בשלושה ימים לאותה שעה ולאותו מקום, ובאסיפה נדחית זו יהיו הנוכחים רשאים לדון ולהחליט יהיה מספרם אשר יהיה.

14. יו"ר אסיפה כללית תבחר, מביא חברי ועד העמותה ("יושב ראש ומזכיר לאסיפה ומזכיר

פרוטוקול 15. מזכיר האסיפה הכללית ינהיג את פרוטוקול האסיפה:

16. בני זוג בהחלטת האסיפה הכללית יהא לכלל חברי עמותה קול אחד בלבד ובמקרה של שני בני זוג שהינם חברים בעמותה יחשבו שניהם כחבר אחד ויהא להם קול אחד בהצבעה.

17. כל ההחלטות של האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל של המצביעים זולת אם החוק או התקנות קובעים רוב אחר לקבלתן. היחידקולות שקולים, יכריע יו"ר האסיפה.

18. אגף ההצבעה להצבעה באסיפה הכללית תעשה בהרמת-יד, זאנלם אם ידרשו זאת שני שלישים מהחברים הנוכחים באסיפה ו/או אסיפה זאת ועד העמותה, יצביעו על נושא מסויים בהצבעה חשאית.

19. ייפוג כח חפץ יצביע בעצמו או ע"י מתן יפוג כח לחבר אחר בעמותה להצביע במקומו יפוג הכח יהיה בכתב וחיוב לפהג באיזה נושא ניתן לחבר הנוכחי יפוג כח, להצביע.

יפוג כח, באם שינתנו, יוגשו ליו"ר האסיפה בטרם תחל האסיפה ואם לא יוגשו במועד כאמנה, רשאי יו"ר האסיפה שלא לקבל אותה ולהחלטתו בענין זה תהיה סופית.

סימן ג' - הו"ד

20. סמכויות הועד יהיה מוסמך:

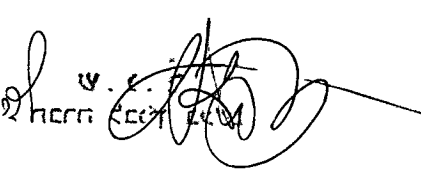
א. לטפל הכל דבר וענין הקשור בנושא דיור ובנחית בתי מגורים של זוגות צעירים, עולים חדשים, משפחות ברוכות ילדים ולבני ישיבות, ובענין זה להקים או לפעול להקמת שכונות מגורים בעלי צביון דתי-חרדי עפ"י תורת ישראל וכו' למצא פתרונות דיור לזוגות צעירים, עולים חדשים בחורי ישיבה משפחות ברוכות ילדים ונזקקים אחרים בירושלים.

ב. לייצג את העמותה בכל רשות ממשלתית, ציבורית או כל גוף אחר - לגבי כל פעולה הדורשת לצורך הקמת השכונה.

ג. לדאוג לקבלת כל הסיוע הדרוש להקמת השכונה מאת מוסדות המיישבים, המתכננים והמפתחים, בסכנון, פיתוח, הקמת תשתית ואכלוס השכונה, ובכלל זה יהיה הו"ד מוסמך לנהל משא ומתן ולהתקשר עם מינהל מקרקעי ישראל או משרד השיכון לשם רכישת/קבלת זכויות חניה ו/או אחרות ו/או כל זכויות אחרות במקרקעין בנאמנות עבור חברי העמותה, אך בכל דרך אחרת לצורך הקמת השכונה ולשם הכנת תשתית פיתוח והקמת השכונה ואיכלוסה.

ד. לקבוע ולהסדיר פללים בקשר לבניית הפרטית והציבורית בשכונה. שמירת צביון החינוך והחוקי ואיכנת החיים בשכונה.

ה. לעשות כל פעולה, להתקשר ובכל חוזה ולהתחייב בכל התחייבות, להעניק ולקבל זכויות הכל לפי סמכויותיה של העמותה לפי חוק העמותות, תש"מ-1980, ובכפוף להוראות תקנות זה.



עמותת בנין שלם
מס' עמותה 58177003

24. ישיבות הועד רשאי להסדיר בעצמו את מועדי ישיבותיו, ההזמנה להן, המנין הדרוש בהן ודרך ניהולן. הועד יבחר מבין חבריו יו"ר לועד.
25. החלטות הועד יתקבלו ברוב קולות המצביעים; היו הקולות שקולים, לא נתקבלה ההצעה; החלטת כל חברי הועד פה אחד יכול שתתקבל גם שלא בישיבת הועד, ובלבד שלאחר קבלת ההחלטה יוציא יושב ראש הועד פרוטוקול חתום על ידו ויפיצו בין כל חברי הועד.
26. א. הועד ינהל פרוטוקול מיישיבותיו והחלטותיו. הפרוטוקול יערך ע"י יו"ר הועד ויחתם על ידו. משנחתם ע"י יו"ר הועד יהיה ראיה לכאורה לתוכנו ולכשרות מינועו הועד, ניהול הישיבות וקבלת החלטותיה.
- ב. הועד ינהל את כל ענייניה של העמותה לרבות ענייניה הכספיים והוא רשאי לקבל כל החלטה בכפוף לתנאים ולהגבלות שבתקנון זה או בחוק.
27. הועד רשאי להסמיך אחר או יותר מבין חבריו לחתום בשם העמותה על מסמכים שיחייבו אותה, ולבצע בשמה פעולות שהן בתחום סמכותו, כמו כן יהיה הועד מוסמך להסמיך אנשים נוספים, שאינם חברי הועד, לחתום ולחייב את העמותה בחתימתם כפי שיקבע בהחלטת הועד.

סימן ד': ועדת ביקורת

28. תחולת הוראות תקנות 19, עד 23 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על ועדת הביקורת.

סימן ה': כללי התנהגות בשכונה

29. חובת התנהגות חברי העמותה יהיו חייבים להתנהג בשכונה ולגור בה תוך שמירת הכללים הבאים:
- א. החבר ישמור על הצפיון הדתי-חרדי של השכונה ויקיים תורה ומצוות כדמו"ץ.
- ב. החבר לא יעמיד על גבי המקרקעין שלטים, תמרורים, לוחות מודעות מכל סוג, צורה או גודל שהם אלא באישור ועד העמותה.
- ג. החבר ישמור על נקייון סביבתי של השכונה לא יניח ולא ירשה להניח גרוטאות במנקומות ציבוריים, ולא יעשה כל פעולה שיש בה כדי להיות מקור למטרד מכיל סוג שהוא לשכנה או לציבור.
- ד. החבר יאפשר לעמותה גישה לדירה בכל זמן סביר כדי להגיע אל רכוש ו/או מתקנים ציבוריים ו/או משותפים של הבית ו/או השכונה (כהגדרתו להלן) ו/או רכוש ו/או מתקנים של חבר אחר ו/או סליע לה בביצוע הפעולות הנדרשות בלא לערער את כספיות המעבד לחלקו היחסי.
- ה. החבר יתנהג בצורה נאותה בהמצאו ברכוש המשותף של השכונה לרבות מבני ציבור, גנים ציבוריים ומקומות אחרים המשמשים את הציבור, באם יהיו מבנים ו/או מקומות מסוג אלה בשכונה.
- ו. החבר לא יאפשר לאחר מטעמו לבצע את אחת הפעולות המנויות בסעיפים לעיל והאסורות עליו עצמו.
- ז. החבר מתחייב שלא להעמיד ו/או לבנות על המקרקעין, ו/או כל מקום אחר בשכונה, ללא אישור הועד, כל מבנה שהוא, בין מבנה קבע ובין מבנה ארעי, (למעט הקמת סוכה לקראת חג הסוכות ולצורך שימוש חג ואשר תפורק בכל שנה, בסמוך לאחר חלף חג הסוכות). בין מבנה נייד ובין מבנה ניח מפלסות שהוא או תומרי כל שהוא, זמבלי לקבל את הסכמת ועד העמותה מראש ובכתב.

ט. החבר לא ישנה ולא יוסיף ולא יגרע מהדירה שתיבנה על המקרקעין לרבות שינוי בצבע קירות-חיצוניים, ללא אישור הועד מראש ובכתב. החבר יהרוס/יתקן מיד על חשבוננו כל שינוי שנעשה מבלי לקבל את אישור הועד לאמור:

י. החבר מתחייב להשתמש בדירה שתיבנה אך ורק למטרת מגורים עבורו ועבור בני משפחתו הקרובה (הורים וילדים) בלבד. החבר לא ישתמש בדירה ולא יצוה שישתמש בה למטרת ניהול עסק, משרד, מתן שירותים, חנות וכיוצא בהם.

יא. החבר ובני משפחתו הקרובה (הורים וילדים) יתגוררו בפועל בדירה והחבר מתחייב לא להעביר ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להרשות לאחרים בין בתמורה ובין שלא בתמורה לגור ו/או להשתמש בדירה אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת ועד העמותה. מהאש ובשתף ורק לאחר שהעמותה הסכימה לקבל את הנעבר כחבר בעמותה בהתאם לתנאים שתקבע ועד העמותה. כמו כן מתחייב החבר לא להמחות את זכויותיו בחלק היחסי מהמקרקעין ו/או את זכויותיו בדירה ו/או בבית ו/או בשכונה ו/או את זכויותיו על פי תקנון זה ו/או הסכם הצטרפות לצד שלישי כלשהו במשך תקופה של 5 שנים המתחילה במועד קבלת החזקה בפועל בדירה ע"י החבר. למען הסר ספק מובהר ומוצהר במפורש כי במשך תקופת חמש השנים הפ"ל, ועד העמותה יהא רשאי לדחות כל בקשה של חבר כאמור ברישא של סעיף זה, גם אם הנעבר עומד בכל הקריטריונים אשר יקבע ועד העמותה לקבלה לעמותה ובלי שהועד יצטרף לנמק את החלטתו.

בנוסף לאמור לעיל, החבר לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר ו/או להרשות לאחרים מלבדו ומלבד בני משפחתו הקרובה (הורים וילדים) להתגורר באופן קבוע בדירה וכמו כן לא יהיה החבר זכאי להמחות את זכויותיו בחלק יחסני מהמקרקעין ו/או את זכויותיו בדירה ו/או בבית ו/או בשכונה ו/או את זכויותיו על פי תקנון זה ו/או הסכם הצטרפות ו/או לא להעבירן לאחר בשום דרך אחרת, גם לאחר תקופת 5 השנים האמורה לעיל, אלא אם קיבל לכך את הסכמת ועד העמותה מראש ובכתב, ורק לאחר שהעמותה הסכימה לקבל את הנעבר כחבר בעמותה בהתאם לתנאים שתקבע ועד העמותה.

יב. החבר מתחייב להחנות את מכוניתו אך ורק במקום שנועד לכך.

יג. החבר לא יעמיד על פני הבית ו/או הגג ו/או המקרקעין, אנטנות לקליטת שידורי טלוויזיה, רדיו או אלקטרוניקה ולא יעביר כל קנפס חשמלי או טלפון כך שיהיו גלויים לעיני הציבור או לעיני שכניו של החבר, ללא אישור הועד מראש ובכתב.

יד. החבר לא יעמיד עמודים-לא ימח חנטי כביסה על מרפסות הדירה ו/או על גג הפית או במקרקעין, ולא יתלה כביסה בכלצורה שהיא שלא על פי הוראות הועד.

טו. החבר יהא חייב להשתתף בהוצאות הכרוכות בהתקנת ובהחזקת כל המתקנים המשותפים בשכונה, לרבות התחברות למערכות מרכזיות, כפי שיקבעו על ידי הועד.

טז. הצטרפותו של החבר לעמותה מהווה הרשאה ויפוי כח בלתי חוזר לעמותה לרשום, בכפוף לכל דין, כל זיקת הנאה או הערת אזהרה בנוגע להתחייבויותיו של החבר על פי תקנון זה ובכל הקשור להגבלות על העברת זכויותיו בדירה ו/או בבית ו/או במקרקעין לצד שלישי.

יז. החבר יהא נדרש לבצע על חשבוננו את כל הפעולות להסרת מיטרדים או מפגעים שייצור, ובמקרה שהעמותה הוציאה כספים לסילוק המיטרדים או המפגעים יחוייב החבר לשלם לה את הסכומים שהוציאה.

יח. כמו כן יהיו חברי העמותה חייבים לפעול בשכונה ו/או בקשר אליה ולגור בה לפי התחייבויותיהם כמפורט בהסכם הצטרפות.

עמותת בנין שלם
מס' עמותה 177608

מנהל עמותה
[חתימה]

א. החלטה 30. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש.

ב. תאספה שדנה בפיהוק יתקבלו בהחלטותיה כלליות, וזאת לאחר שיועצו בהן 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש.

31. תאספה שדנה בפיהוק יתקבלו בהחלטותיה כלליות, וזאת לאחר שיועצו בהן 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש.

32. תאספה שדנה בפיהוק יתקבלו בהחלטותיה כלליות, וזאת לאחר שיועצו בהן 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש.

33. תאספה שדנה בפיהוק יתקבלו בהחלטותיה כלליות, וזאת לאחר שיועצו בהן 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש. החלטה על פירוק העמותה תתקבל באסיפה כללית, מתוך רוב של 2/3 מכלל החברים, וזאת לאחר שיועצו בו 21 יום מראש.

עמותת בנין שלום
מס' עמותה 38177608

נספח 4

01_פגישה עם אמי
ארבל_07.06.23

48 - 49

נוה יעקב-סיכום ישיבת תאום

נושא הישיבה:

הצגת תכנית עקרונית לבינוי פינוי בינוי בשכונת נוה יעקב מזרח.
מיקום התכנית: בין הרחובות הרב וינוגרד והרב זווין.

תאריך: 07.06.23

משתתפים:

ממונה תכנון עיר: מר אמנון ארבל.
מטעם היזם: הרב יהושע פולק.
זק בסט: יוסי קצנלבוגן, יוני פוגל, שרה שטיינהויז.
תפוצה: לנוכחים.

מהלך הישיבה:

הצגת מצגת תכנון עקרונית הכוללת חלוקת שטחים עקרונית בין מגורים לשצ"פ ולציבורי, הצגת מס' יח"ד ונפחי בינוי עקרוניים, פתרונות ראשוניים לגישה למתחם.

לאחר הצגה ודיון על התכנית-
אמי הסתייג מגובה הבינוי, גישה למבנים ונפח המסחר.
אמי נתן אור ירוק להגיש את התכנית למינהלת התחדשות עירונית להמשך תהליך.

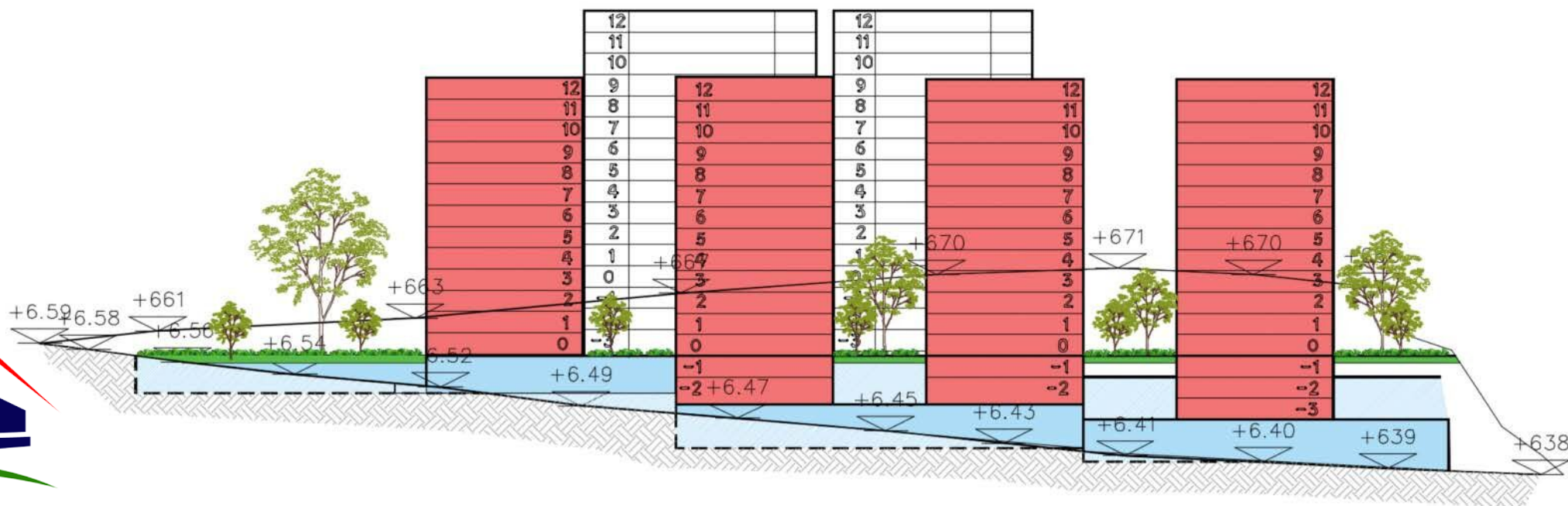
סיכום:

כהמלצת אמי פנינו למינהלת, קיבלנו הנחיות לקידום התכנית.
בטיפול שרה- קידום והגשת חומרים למינהלת כנדרש.

נספח 5

מצגת נוה יעקב_21.05.23

50 - 72

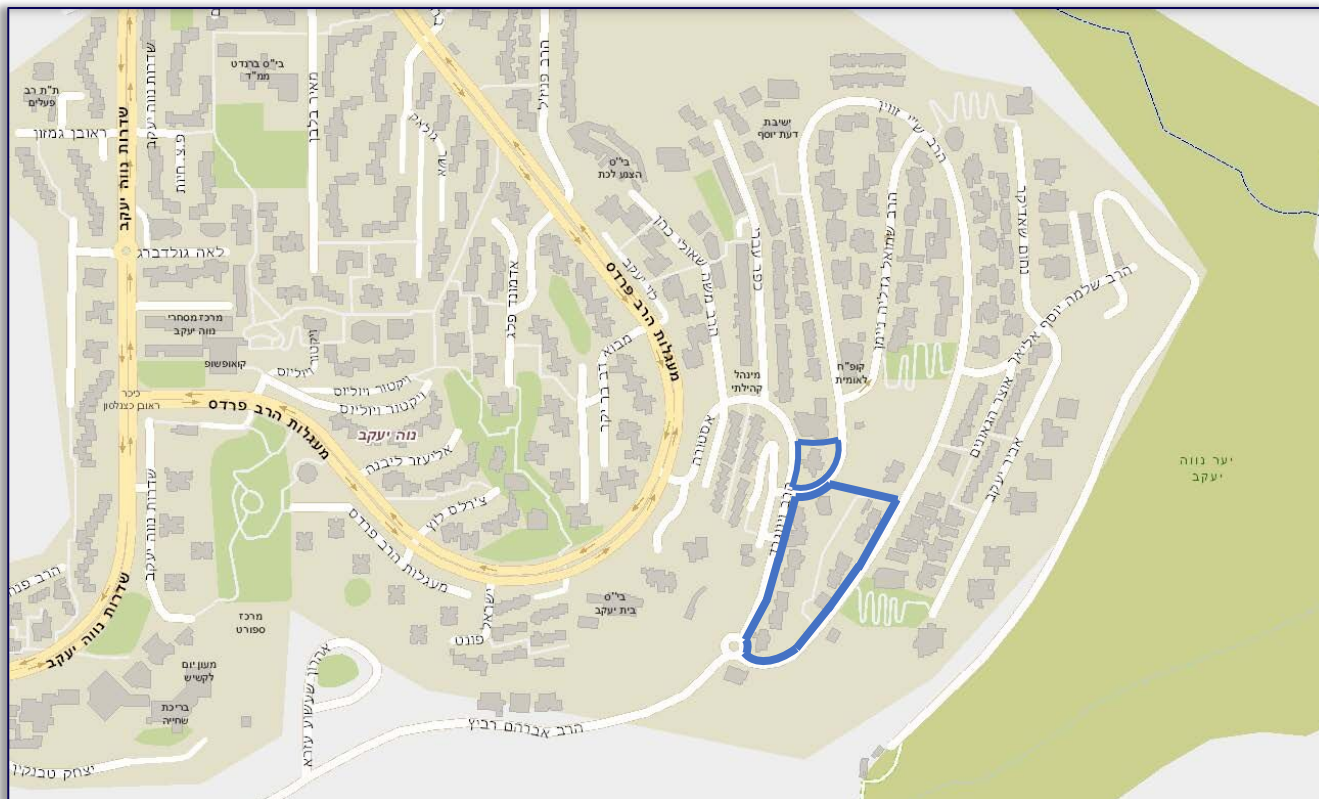


התחדשות עירונית רחובות הרב וינוגרד/ הרב זווין נוה יעקב

נתונים כלליים רקע לתכנית

נתוני מיקום:

גוש 30649
חלקות 61,64,65,66,67
גוש 30644 חלקה 111
שכונת נווה יעקב מזרח



המצגת עוסקת במתחם הממוקם בין הרחובות וינגרד-זווין, המתחם מתפרס על שטח של כ-13 דונם הכוללים שטחי מגורים ושצ"פ. המבנים הקיימים הם בני 3-4 קומות, 2-3 יח"ד בקומה, השצ"פ משתרע לאורך המתחם, בין המבנים בחלק הגבוה של המתחם למבנים בחלקו הנמוך.

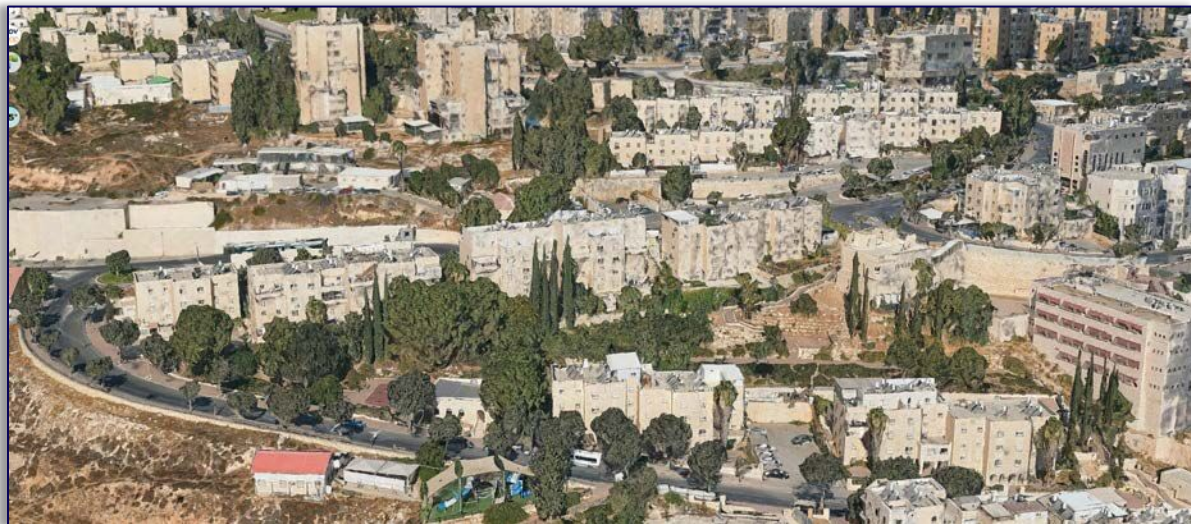


קבוצת זק
יזמות • הנדסה • פינוס

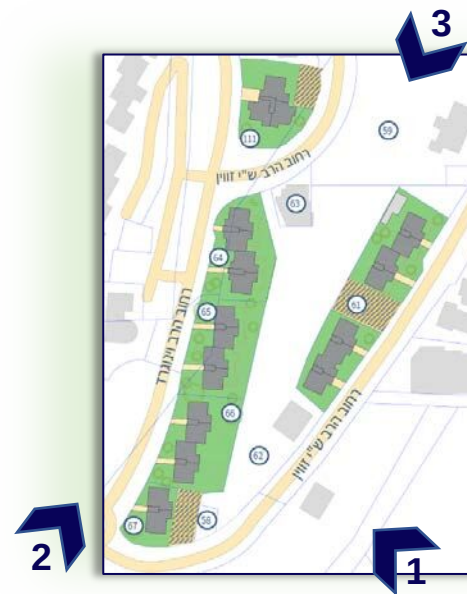
נתונים כלליים תצלום אוויר



נתונים כלליים מבטים



מבט 1: מכיוון מזרח



מבט 2: מכיוון כיכר וינוגרד



מבט 3: מכיוון צפון מזרח

מצב סטטוטורי ייעודי קרקע מצב קיים GIS



קוד יעוד לא מוכר	מגורים
מגורים ג	מגורים א
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
מבנים ומוסדות ציבור לדת	מגורים ב
שטח ציבורי פתוח	מגורים 2ב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
איזור מגורים כללי	
איזור מגורים מיוחד	
אזור מגורים 1	
אזור מגורים אחד להשלמה	
איזור מגורים 2	
אזור מגורים 4 מיוחד	
אזור מגורים 5 מיוחד	
תחנת טרנספורמציה	
שטח למתקנים הנדסיים	
אזור מסחרי	
שטח לבנין ציבורי	
דרכי קיימת או מאושרת	
דרכי חדשה או הרחבה	
מעבר ציבורי להולכי רגל	
דרכי קיימת/חדשה +עיצוב נוף	
שטח ציבורי פתוח ליעור	
שטח פתוח ציבורי	
שטח כללי עירוני לא מפורט	

מצב סטטוטורי ריכוז נתונים תבעות והיתרים

חלקה	טיפוס	תבע מאושרת	שנת בניה	שנת תוספת	שנות
111	A	3822 4562	1993 1992/0581.00	1997 1992/0581.01	תבע 66316 נגדה
64	B	3822 4562 (101-0377432)	1993 1992/0580.00	1998 1992/0579.01	101-0377432 בהכנה, תוספת אגף אחורי, שתי קומות וארבע יח"ד
65	C	3822 4562 183210	1993 1992/0579.00	1997 1992/0579.01	183210
66	D	3822 4562	1993 1992/0582.00	1997 1992/0582.01 1992/0579.01	606756 64154 נגדו
67	E	3822 4562	1993 1992/0583.00	1997 1992/0579.01	
61	F	3822 4562 9370	1993 1992/0577.00	2000 1992/0577.01 2015 2014/0469.00	9370
61	G	3822 4562 9370	1993 1992/0578.00	1998 1997/0577.01 2020 2014/0742.01	9370

נתונים כמותיים
ריכוז שטחים
מגורים ושצ"פ
עפ"י חלקות

שטחים (מ"ר)	יחידות דיור		מס' קומות	תכסית		שטח חלקה (מוערך)	מס' חלקה
	סה"כ	בקומה		מ"ר	%		
1210	11	3	3.7	327	27%	1221	111
1290	12	4	3	430	28%	5008	64
1819	16	4	4.7	387			65
1524	16	4	4	381			66
630	6	2	3	210			67
1143	12	4	3	381		2489	61
1110	12	4	3	370			
8726 100%	85			2486	29%	8718	סה"כ

שטח כלל חלקות המגורים כ-8760 מ"ר.
 שטח שצ"פ כ-5140 מ"ר (כולל שטח תחנת טראפו-חלקה 58)
סה"כ שטח מתחם לתכנון 13900 מ"ר*

שטח השצ"פ מהווה 37% מכלל השטחים לעומת 63% שטחי מגורים.

***מדידות עפ"י נתוני GIS, נתונים מדויקים יתקבלו לאחר מדידה.**



קיים	■
תבע מאושרת להרחבה	- - -
שביל/ דרך	■
אזור חניה	■
גינות פרטיות/ ציבוריות	■

הצעת תכנון

ראשונית

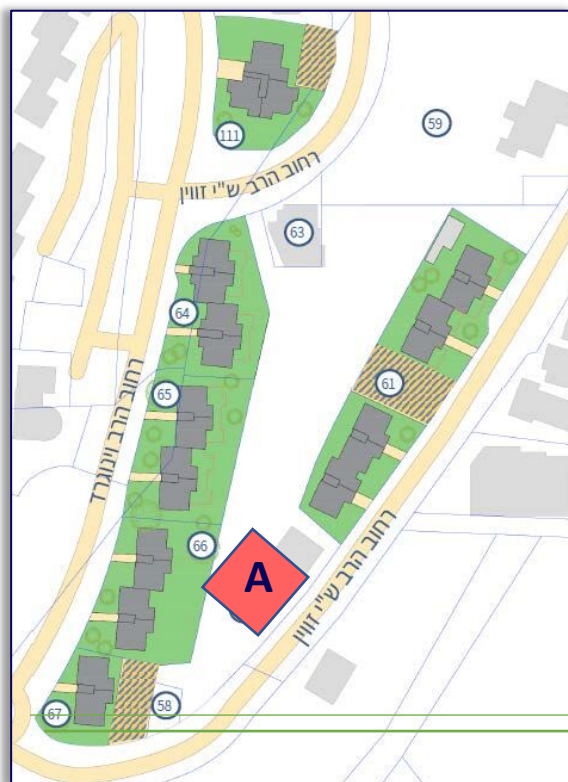
בינוי-פינוי-בינוי

הצעת תכנון זו, בשונה ממתחמי פינוי בינוי אחרים בשכונה, בנויה בצורה של בינוי-פינוי-בינוי, בשכונה קיימת מצוקת של יח"ד להשכרה ולכן אופציה של פינוי בינוי קשה מאד לביצוע-לא ניתן יהיה למצוא יח"ד לשיכון הדיירים בעת ביצוע הבניה במתחם. צורת הבינוי במתחם תהיה בשלבים:

בשלב הראשון יוקם בשטח השצ"פ בנין A ובו כ-60 יח"ד, הבנין יוכן ליעודו הסופי-מעל מסד מסחרי. הבנין החדש יאכלס את דיירי חלקה 61 רח' זווין 44-48.

בשלב השני יהרסו הבניינים הקיימים בחלקה 61 ויוקם בנין B ובו כ-66 יח"ד שיאכלס את יתר דיירי החלקות במתחם.

בשלב שלישי יהרסו שאר הבניינים יבנו קומות המסד ומעליהם השצ"פ ושאר הבניינים. חלקה 111 תוכל להוות חלק משלב שלישי או כשלב רביעי לאחר גמר הבינוי בשאר המתחם.



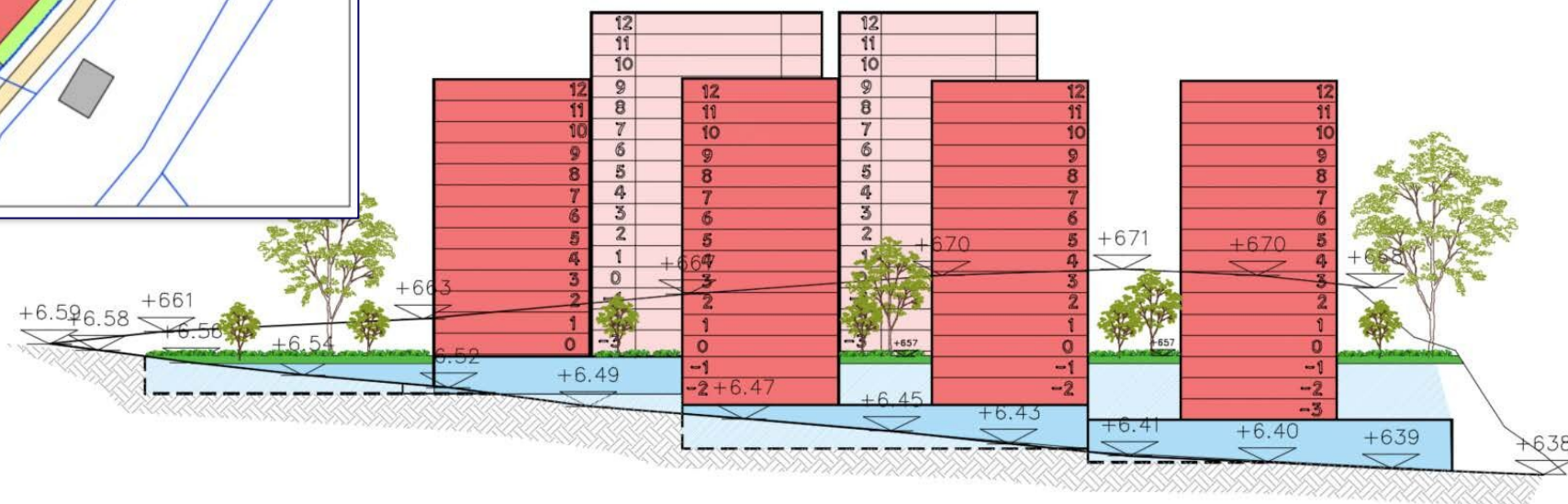
כשלב מיקדמי-
יועתק מבנה ביה"כ
הקיים בשצ"פ.



הצעת תכנון מבט על+ חזית מרח' זווין

מקרא:

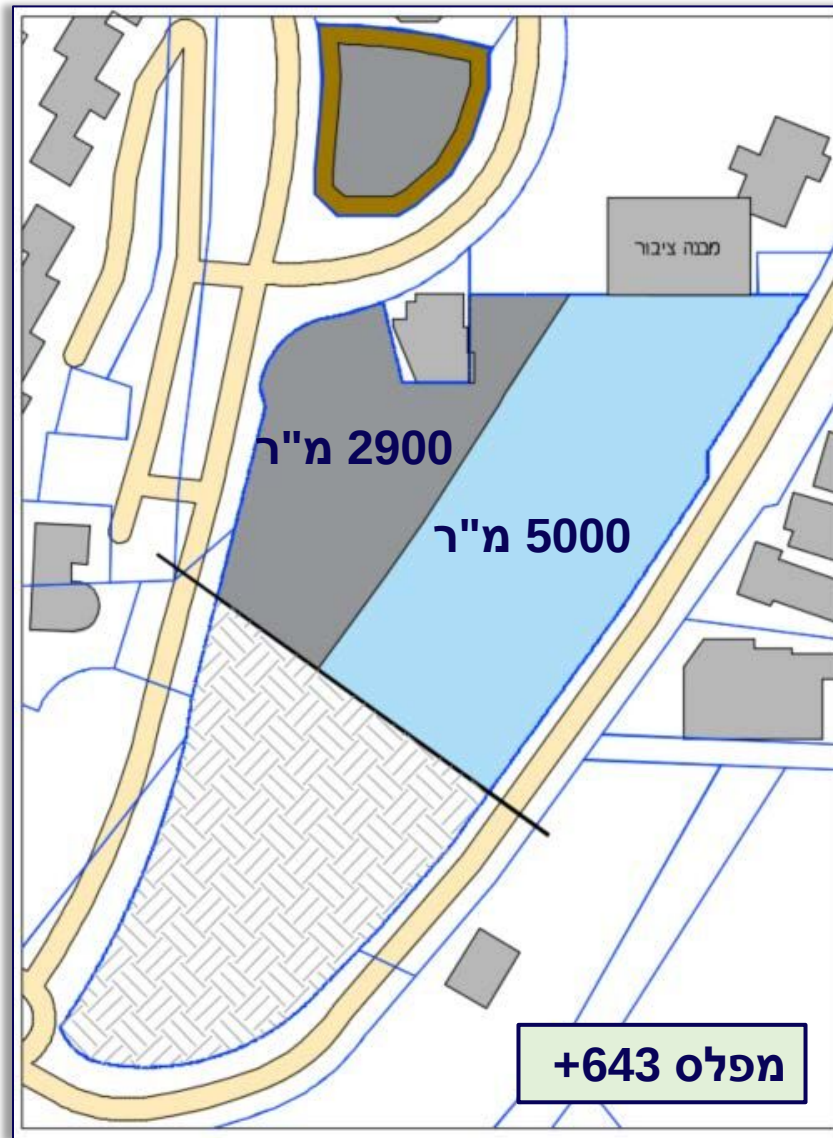
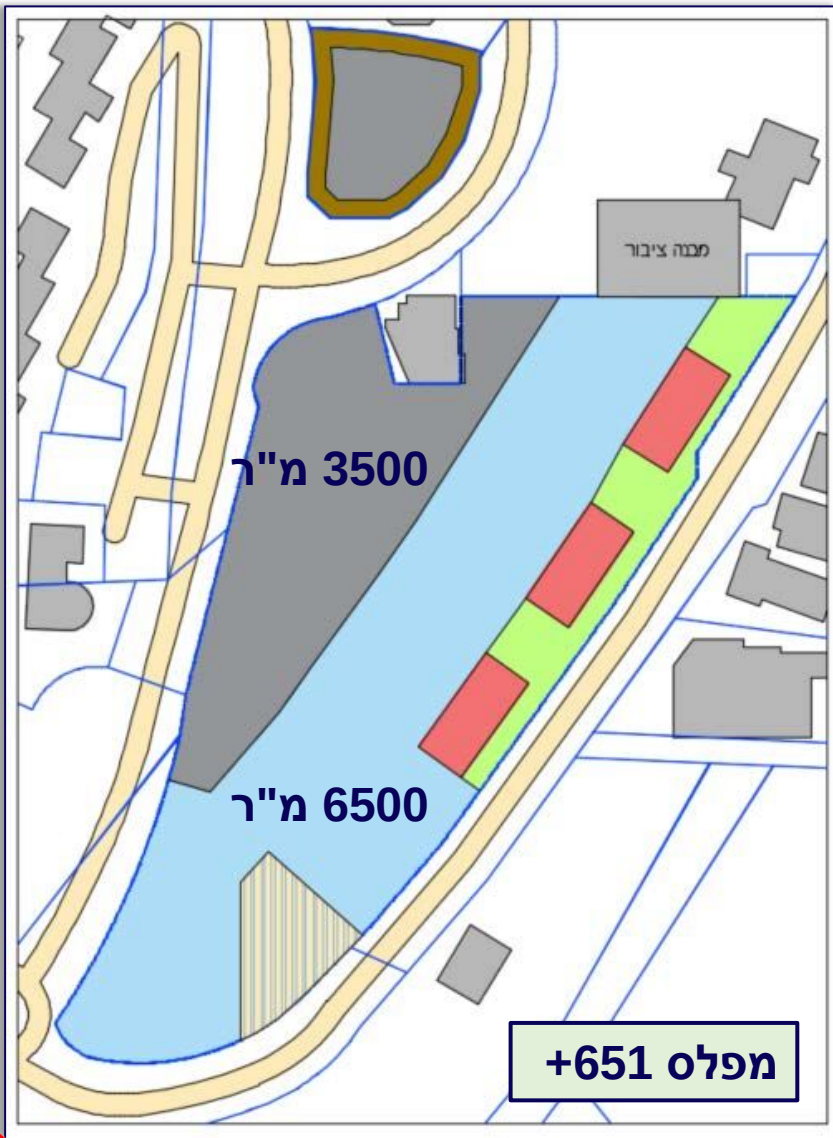
- חניה
- מסחר
- כיכר מסחרי
- מבנה ציבור
- מגורים
- גג מסחר/חצר דיירים
- שצ"פ
- זיקת מעבר



הצעת תכנון
נתונים כמותיים

מצב מוצע				מצב קיים *			
שטח בניה	יח"ד	תכסית	שטח חלקה	יח"ד	תכסית	שטח חלקה	יעוד
	כ-390	55%	7,700	85	63%	8,700	מגורים
		35%	4,840		37%	5,100	שצ"פ
760Xקומות		10%	1,260				ציבורי
11,500		מתחת למגורים ושצ"פ					מסחר

*מדידות עפ"י נתוני GIS, נתונים מדויקים יתקבלו לאחר מדידה.



הצעת תכנון

מפלס +643

מפלס +651

חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

גג מסחר/חצר דיירים

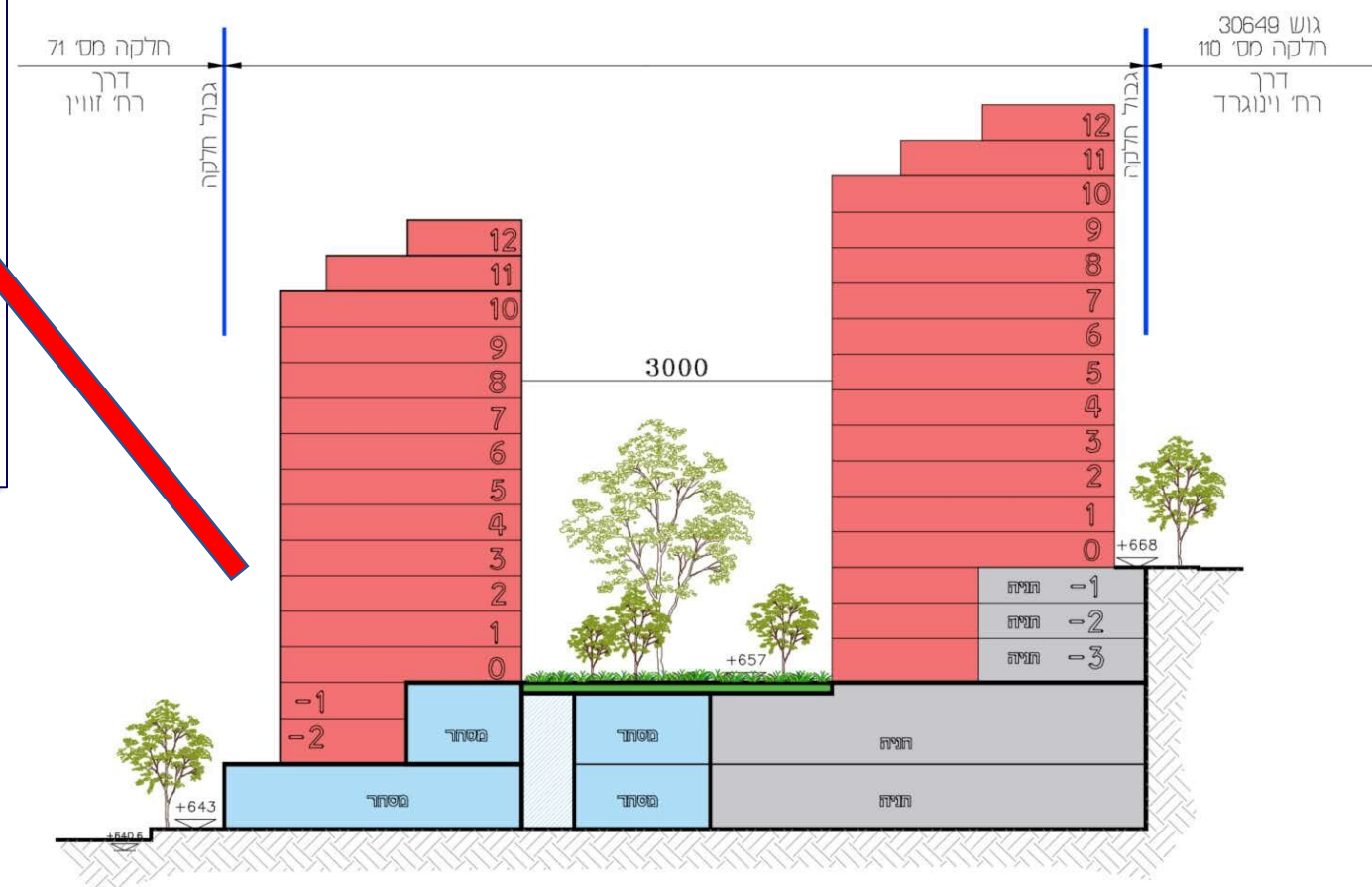


הצעת תכנון
מפלס +657
מפלס +668

חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

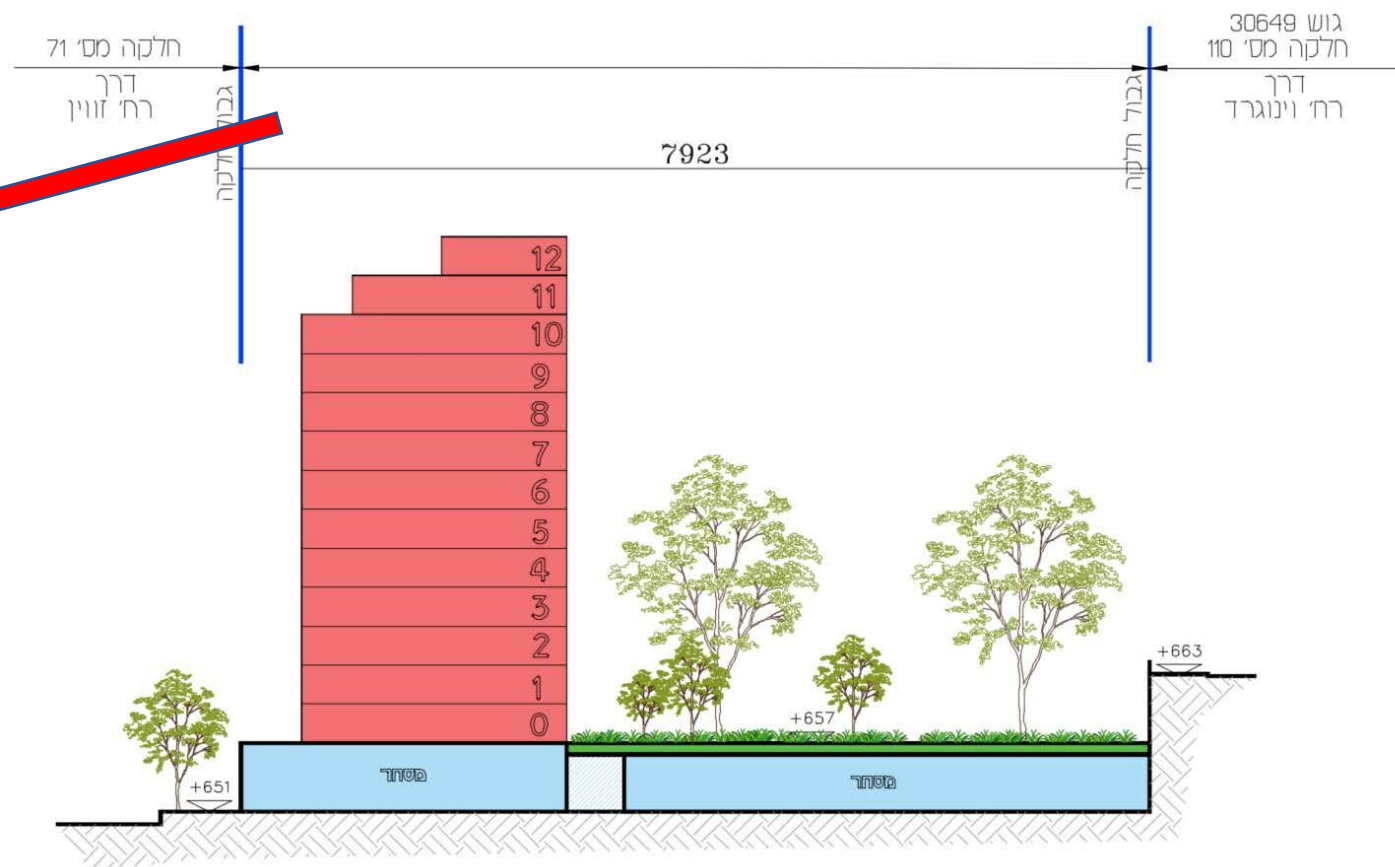
גג מסחר/חצר דיירים

הצעת תכנון חתך א-א



חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

הצעת תכנון חתך ב-ב



חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

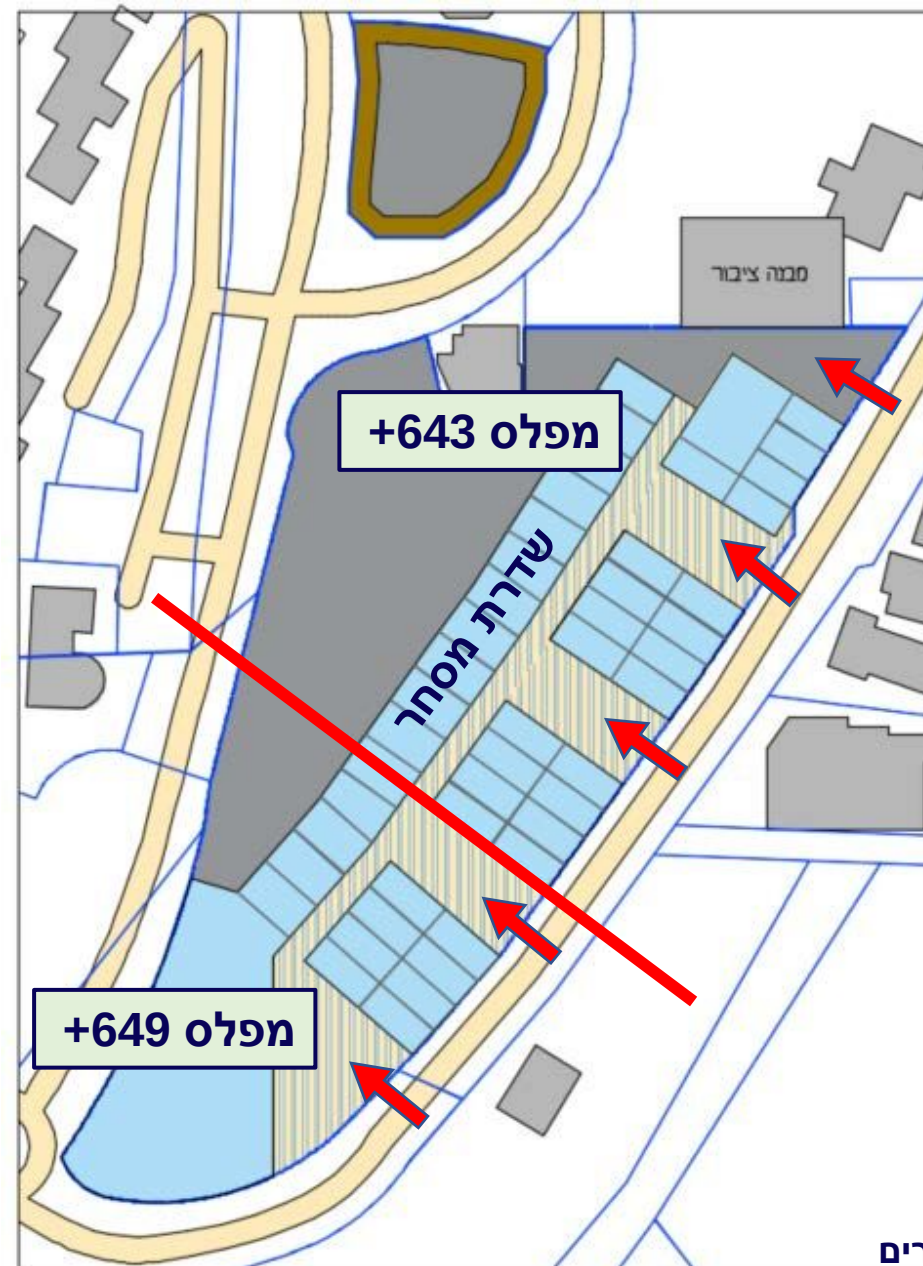
הצעת תכנון חתך ג-ג



חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

הצעת תכנון פרוט שימושים קומות מסחר

חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

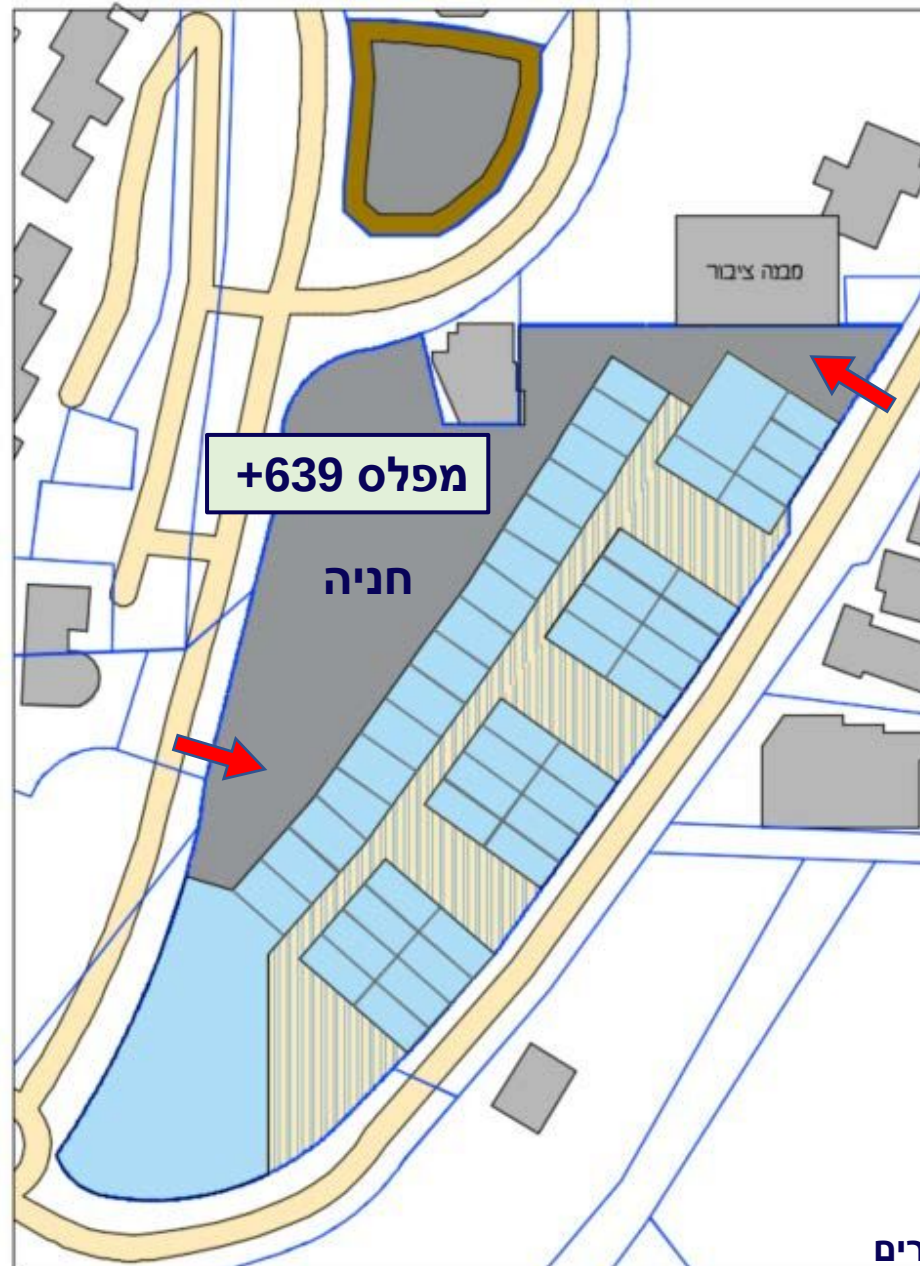


תוספת שטחי מסחר

בשכונה קיימות חנויות למילוי צרכים בסיסיים כגון- מכולות, חנויות טמבור וכדו', החנויות אינן מרוכזות ומסודרות. באזור נווה יעקב הוותיקה קיים מרכז מסחרי ישן שאינו מהווה משיכה לדיירי השכונה וממילא הם מרכזים את קניותיהם בחנויות במרכז העיר-מחוץ לשכונה. לאור הגידול באוכלוסיה ובשינוי אופי הצריכה בשנים האחרונות, יש מקום להקמת מרכז מסחרי מפותח הכולל סופרמרקט שימשוך אליו לקוחות מהשכונה וסביבותיה, מתחם מזון, חנויות ביגוד, אקססוריז ועוד.

המתחם המתוכנן מציע 2 קומות מסד מסחריות המתוכננות כשדרת מסחר פנימית- מרכזית ומעברים רחבים מהרחוב לשדרה, מה שיצור מתחם מזמין ומהנה לקניות ולבילוי.

הצעת תכנון פרוט שימושים חניה



חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

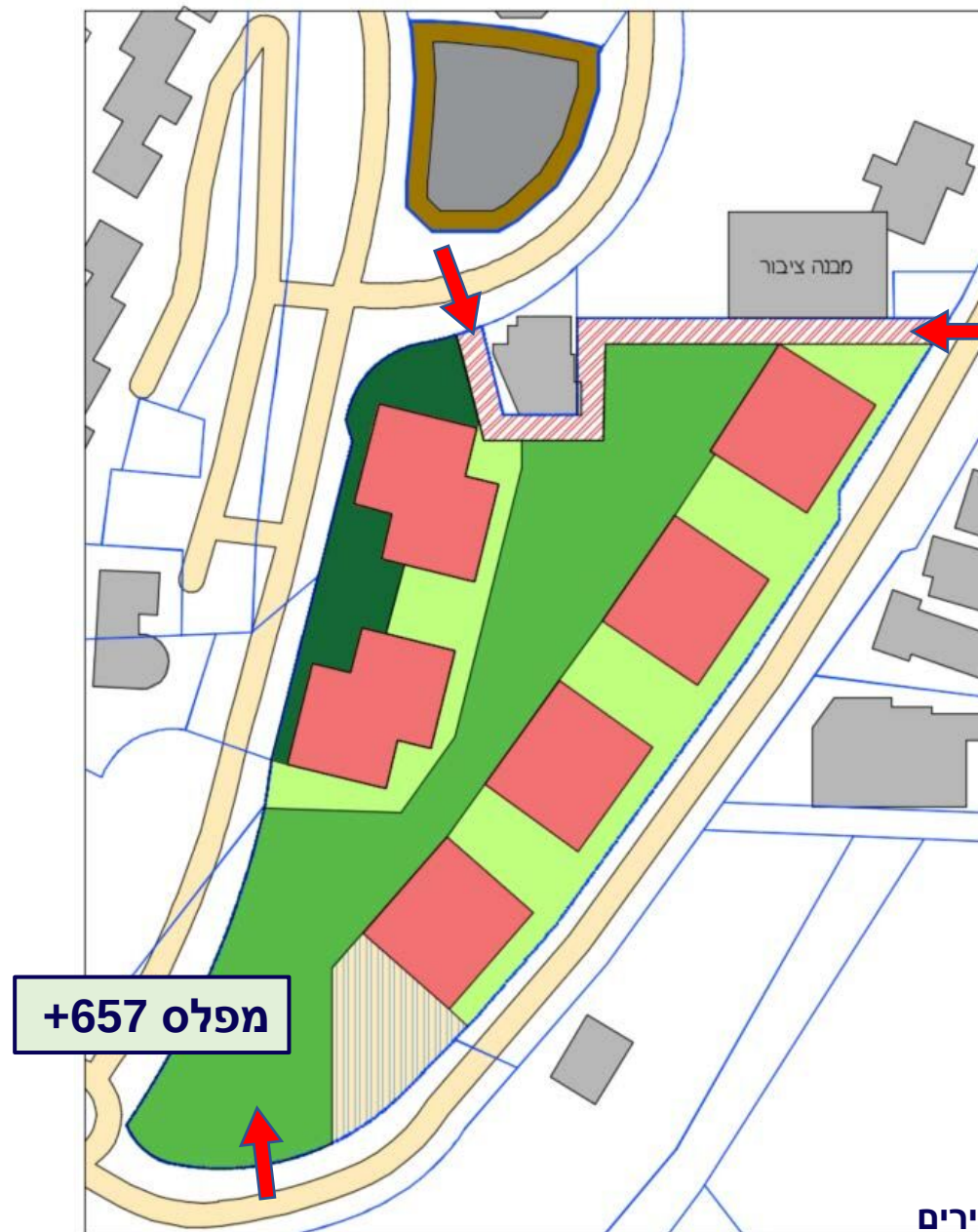
שטחי חניה

עבור דיירי רח' וינוגרד קיימת חניה לאורך הרחוב ומגרש חניה עילי בגב רח' וינוגרד 17 (חלקה 67), ברח' זווין ג"כ קיימות חניות לאורך הרחוב ומגרש חניה עילי בין הבניינים- זווין 44 ל-46 (חלקה 61).

הודות לטופוגרפיה הקיימת- במתחם יוצעו שטחי חניה תת קרקעיים בגב המסחר ובקומות המינוס של הבניינים המוצעים מכיוון רח' וינוגרד. החניה תתוכנן בהתאם לתקן חניה תקף, ובהתאמה יוצעו שטחי חניה בתת הקרקע. הכניסה לחניון תוכל להתבצע מהמפלס הנמוך, לצד שטחי המסחר, וגם מרח' וינוגרד- בצמוד לבניינים המוצעים ובניצול הפרשי מפלסים קיימים.

הצעת תכנון פרוט שימושים פיתוח שצ"פ

חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	



פיתוח שצ"פ מרכזי

במתחם קיים שצ"פ המהווה 37% משטח המתחם, בשצ"פ שבילי מעבר ממפלס למפלס ושטח קטן עם מתקני משחק.

במתחם המוצע השצ"פ יתוכנן בצורה אפקטיבית וראויה לשימוש הדיירים, לקוחות המסחר ושאר דיירי השכונה.

מפלסיו יתוכננו בצורה נכונה, יכללו שטח למתקני משחק, מסלול רכיבה לילדים וכן יאפשרו המשך מעבר מרח' זווין הנמוך לרח' וינוגרד הגבוה.

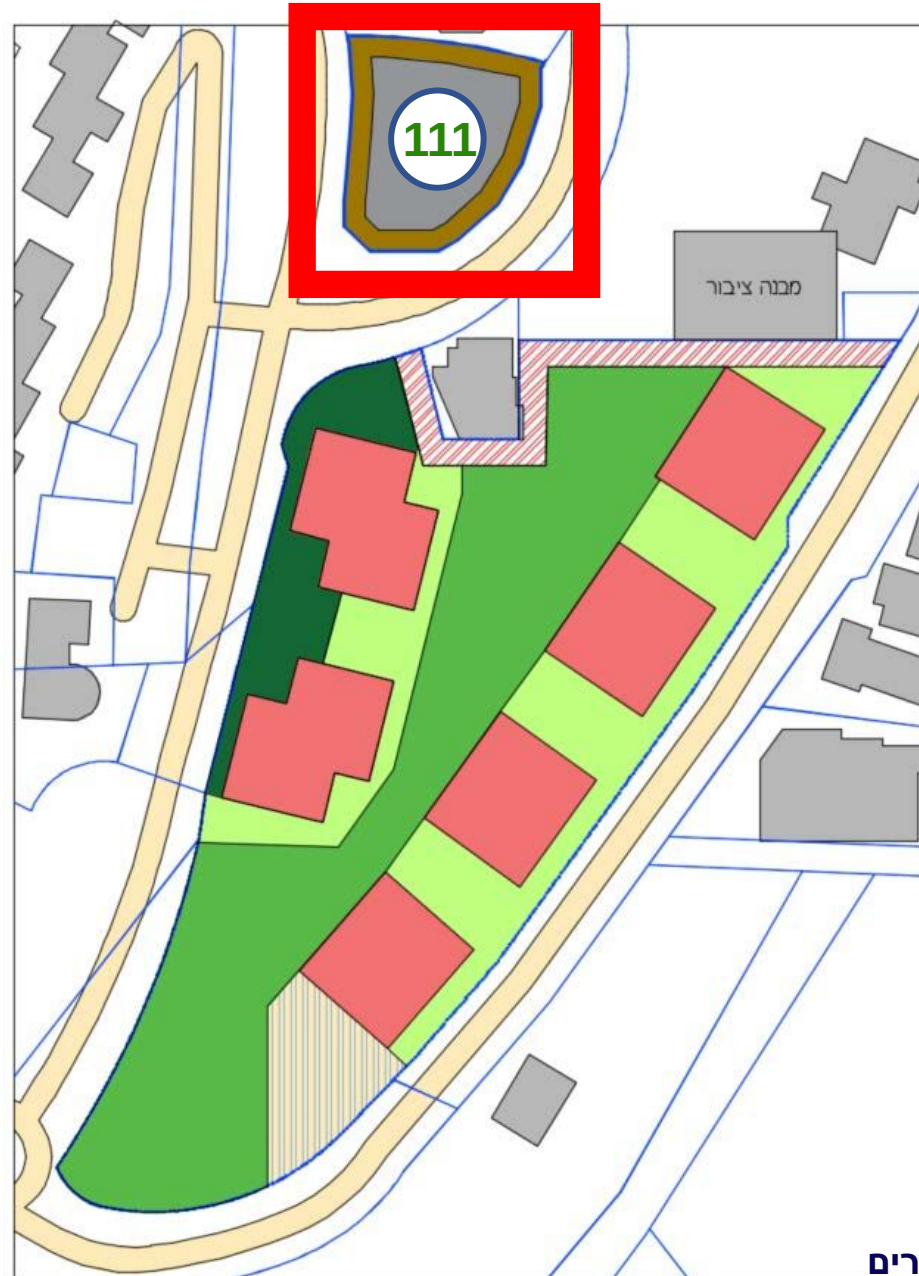
השצ"פ יהווה קשר בין 2 חלקי המתחם, וימשיך להוות ריאה ירוקה עבור הדיירים.

הכניסה לשצ"פ תתוכנן כהמשך ומעל לשדרת המסחר, וכהמשך ומתחת למבני המגורים.

האזור המסחרי ושטחיו הפתוחים יהוו השלמה וחיזוק לשטחי השצ"פ.

הצעת תכנון פרוט שימושים הפרשה לצרכי ציבור

חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	



הפרשה לצרכי ציבור

כחלק משטחי המתחם קיימת חלקה 111-רח' וינוגרד 3, בחלקה קיים מבנה מגורים בעל 4 קומות, 4 יח"ד בקומה. כביש רח' זווין המתעגל, חוצץ בינה לבין שטח המתחם.

כדי למקסם את התכנון ולחלקו בצורה נכונה, בחלקה זו מוצעת הפרשה עבור צרכי ציבור, החלקה יושבת בגב שטחים ציבוריים ויכולה להוות המשך טבעי למבני הציבור הקיימים, וקשר למתחם הציבורי הקיים מעבר לכביש. שטח החלקה הוא כ-1260 מ"ר, ניתן להציע 7-8 קומות לצרכי ציבור, הכוללים גני ילדים, מעונות, בית כנסת וכל צורך קהילתי עבור הדיירים הקיימים והחדשים.

הצעת תכנון פרוט שימושים מבני המגורים



גג מסחר/חצר דיירים

חניה	■
מסחר	■
כיכר מסחרי	■
מבנה ציבור	■
מגורים	■
גג מסחר/חצר דיירים	■
שצ"פ	■
זיקת מעבר	■

מבני המגורים

במתחם קיימים 7 מבנים, חלקם בעלי 2 כניסות, המבנים מאופיינים כבעלי 2 יח"ד בקומה ובגובה של 3-4 קומות, כמות הדירות הקיימת במתחם- 85 יח"ד.

במתחם המתוכנן יוצעו מכיוון רח' וינוגרד 2 מבנים בעלי 6 יח"ד בקומה, 12 קומות+ 3 קומות מינוס היושבות מעל לשצ"פ.

הכניסה למבנים תתבצע מכיוון רח' וינוגרד ותפותח כשטח ציבורי לטובת הדיירים.

בנוסף יוצעו 4 מבנים בעלי 5 יח"ד בקומה, 12 קומות+ 2 קומות מינוס היושבות מעל לשטחי המסחר.

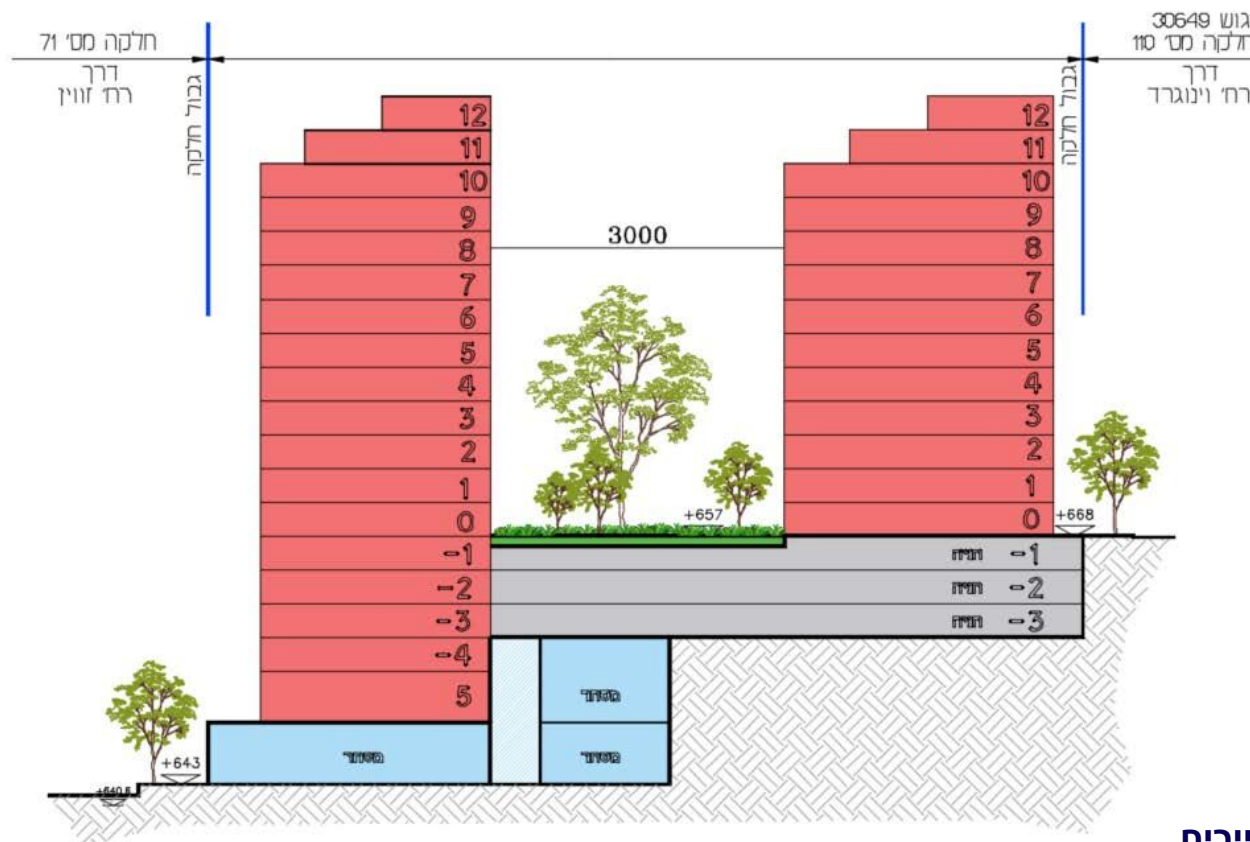
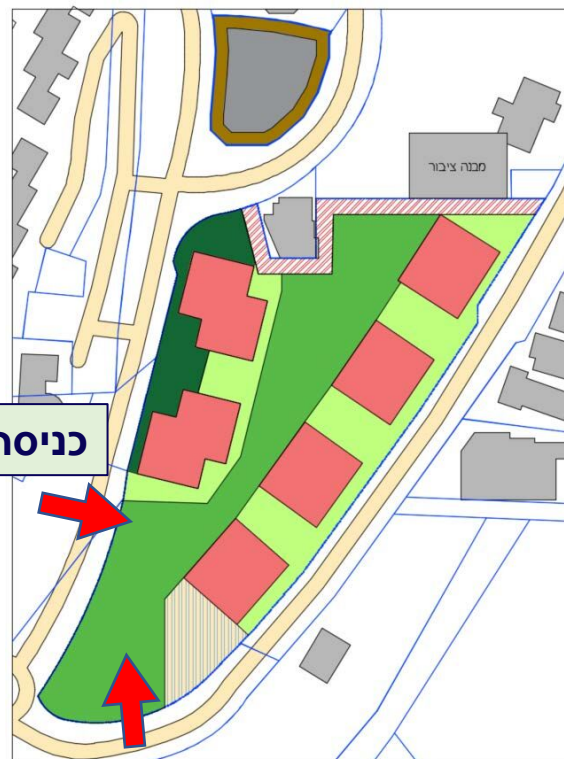
הכניסה למבנים תתבצע מכיוון השצ"פ המרכזי.

סה"כ יח"ד מוצעות ב-6 מבנים: כ-390 יח"ד

באותו קונספט תיכנוני ניתן להציע אופציה נוספת ובה חניון מתחת לשטח השצ"פ ומעל המסד המסחרי. באופציה זו יתוכנן השצ"פ בגובה הכביש של רח' וינוגרד, הכניסה לחניון תהיה בין כיכר וינוגרד למורד רח' זווין.

המבנים והגישה אליהם יתוכננו באותו מיקום, קומות המינוס יועברו מרח' וינוגרד לרח' זווין. היתרון באופציה היא תכנון על קרקעי ומיעוט שימוש בתת הקרקע.

הצעת תכנון אופציה נוספת



חניה	
מסחר	
כיכר מסחרי	
מבנה ציבור	
מגורים	
גג מסחר/חצר דיירים	
שצ"פ	
זיקת מעבר	

נספח 6

מצילום מסך העיריה

73 - 74

כתב התנגדות לתוכנית בניין עיר

3

פרטי התנגדות ושליחה

2

הזדהות

1

איתור תוכנית

אנא הוון את מספר תכנית בניין עיר, את פרטי המתנגד ואת יד יד עורך דין המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות שדות המסומנים ב-* (כוכבית) הינם שדות חובה

איתור תוכנית

אנא הוון את מספר התכנית לבניין עיר ולחץ על "אתר תכנית"

מספר תכנית *

101-1230150

אתר תכנית

לתמיכה טכנית צרו איתנו קשר בפנייה דינמית או בטלפון 02-6295488 בימים א-ה בין 08:30-16:00
This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply

הודעת מערכת

לא נמצאה התוכנית שהוזנה

סגור

12:05
22/05/2023

עכבר

הקלד כאן כדי לחפש

הקלד כאן כדי לחפש

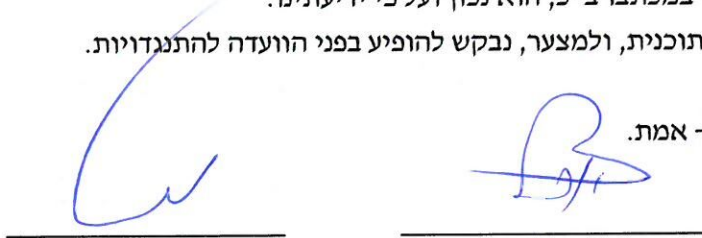
תצהיר

אני הח"מ מר יוסי קצנבלוגן ת.ז. 031507130 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

אני הח"מ מר יוני פוגל ת.ז. 040114779 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני יוני פוגל משמש מורשה חתימה מטעם עמותת בנין שלם.
2. אני יוסי קצנבלוגן משמש מורשה חתימה מטעם חברת זק בסט בע"מ.
3. אני נותן תצהירי זה בנוגע להתנגדות שהוגשה מטעם חברת עמותת בנין שלם ע"ר 580177608 וחברת זק בסט ניהול ויזמות בע"מ ח.פ. 514957257 כנגד אישור תוכנית 101-1230150 הנוגעת למקרקעין ברחוב זווין 1 ירושלים.
4. באמצעות עו"ד שלמה אייזנשטיין הגשנו התנגדות לתוכנית, וזאת מהסיבות המפורטות במכתבו של ב"כ.
5. אנו מאשרים כי כל האמור במכתבו של ב"כ ידוע לנו בידעה אישית ואנו מצהירים על כך.
6. בין היתר אנו מתנגדים לאישור התוכנית בשל העובדה שאנו בעלי הזכויות במקרקעין.
7. בנוסף, הפרסום היה לקוי וחסר, וחסרים מסמכים מהותיים.
8. על פי יעוץ משפטי שקיבלנו השינויים המבוקשים בתוכנית הם כאלה שמחייבים חתימת כל השכנים וכל בעלי הזכויות.
9. על פי ההסכם שנחתם בים המבקשת לבין העמותה, היא רכשה רק את הדירה וכל הזכויות האחרות כולל הזכות להגיש תוכנית חדש שייכת רק לעמותה.
10. אנו זקוקים לפרק זמן נוסף כדי להשלים טיעונים, אבל התברר שיש טעויות במועדים של הפרסום, ואנו מבקשים לשמור את הזכות להשלמת יתר הטענות.
11. אנו מאשרים כי כל האמור במכתבו ב"כ, הוא נכון ועל פי ידיעתנו.
12. אנו מבקשים לדחות את התוכנית, ולמצער, נבקש להופיע בפני הוועדה להתנגדויות.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.



אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 22.05.2025 הופיעו בפני, שלמה אייזנשטיין עו"ד, במשרדי שברחוב נהר הירדן 1 בית שמש מר יוסי קצנבלוגן ת.ז. 031507130 ומר יוני פוגל ת.ז. 040114779

ולאחר שהוזהרתי כי עליהם להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירי דלעיל וחתם עליה.



שלמה אייזנשטיין עו"ד



התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1230150

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים

נושא: התנגדות לתכנית מס' 101-1230150 – קביעת קווי בניין הפוגעים באפשרות לתוספת שווייכות לכל החיתות, היעדר פתרונות חניה לדירות קיימות ולתוספות המוצעות, אי נכונות שטחי דירות בטבלת חישובי שטחים ואי מידתיות בזכויות הבניה ליחידות דור

שלום רב,

בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הריני מבקש להגיש בזאת התנגדות לתכנית מס' 101-1230150, אשר פורסמה ביום 01/04/2025 ברשומות ובגיתונות המקומית, וזאת מן הטעמים הבאים:

1. פגיעה בשוויון התכנוני:
התכנית מציעה קווי בניין שאינם אחידים לכל החיתות המגרש ואינם מאפשרים לבעלי המגרשים לממש זכויות בניה באופן שוויוני, בפרט בכל הקשור לתוספות בניה (למשל, ממ"דים, מרפסות, חדרי מספים וכו').
2. פער בין חיתות:
קביעת קווי בניין שונים לכל חיתת קצרת אפליה בפועל בין דיירים בעלי אותו שטח מגרש, ופוגעת באופן מהותי בזכותם לשימוש סביר ושווה במקרקעין.
3. היעדר הצדקה תכנונית:
לא צורפה כל הצדקה מהותית או תכנונית אשר מסבירה מדוע קו הבנין משתנה מחיתת לחיתת, דבר המעלה חשש לאפליה תכנונית או לשיקולים לא ענייניים.
4. סתירה לעקרונות שוויון בזכויות בניה:
התכנית במתכונתה הנוכחית אינה עומדת באמות המידה שקבעו בתי המשפט לתכנון סביר, מידתי ושוויוני, באופן הפוגע בזכות הקניין של בעלי המקרקעין.
5. אי מתן מענה לצרכי חניה קיימים:
התכנית איננה מספקת מענה למצוקת החניה הקיימת במתחם, גם עבור דירות קיימות אשר כיום אינן נהנות ממקומות חניה תקינים כנדרש בתקנות.
6. היעדר פתרון לתוספת השטחים:
התכנית מציעה תוספת זכויות בניה (ליח"ד מספות, הרחבות, ממ"דים וכו'), אך אינה כוללת מבגון מעשי או שטחים ייעודיים לפתרון בעיית החניה שצפויה להחמיר עם תוספת יחידות אלה.
7. פגיעה באיכות החיים ובמרחם העירוני:
היעדר פתרונות חניה יוביל להחמרת מצוקת החניה, לחניה בלתי חוקית, לחסימות תחבורה ציבורית המתרחשות כיום עוד בטרם אישור התכנית ולפגיעה באיכות החיים של התושבים – בניגוד לעקרונות של תכנון עירוני מקיים.
8. סתירה לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתת, תמאיו ואגרות), תש"ל-1970:
סעיף 2.04 בתקנות מחייב קיום שטח חניה בהתאם לשטח הדירה, ולא ייתכן שתכנית חדשה ותועלם מהנדרש בתקנות אלו תוך יצירת פער הולך וגדל בין היקף המגורים לזמינות החניה.

תאריך 13/05/2025

9. אי עמידה בהנחיות המועצה הארצית ונהלים עירוניים:
בעיר ירושלים קיימות מדיניות והנחיות ברורות הדורשות מכל תכנית להתייחס לנושא פתרונות תחבורה, תניה ושילוב תחבורה ציבורית – אלמנטים שמעדרים לחלוטין מהתכנית.
10. אי כוונות שטחי הדירות בטבלת חישובי השטחים:
טבלת חישוב השטחים המוצגת בנספח הביניים כוללת נתונים המתאייסים לשטחי יחידות הדירה הקיימות, אך אלו אינם תואמים את המציאות התכניתית והפיזית של הבניין.
השטחים המצוינים רבים או מועטים מהשטח בפועל, מה שעלול להוביל לחישוב שגוי של זכויות הבנייה העתידיות.
11. אי מידתיות בהקצאת זכויות בנייה ליחידות הדירה:
התכנית מציעה הקצאה בלתי שוויונית של זכויות בניה בין הדירות הקיימות, מבלי שהוצגו קריטריונים בחרים, שקופים או טבירים לכך. דירות בעלות שטח זהה או קרוב מקבלות זכויות שונות, ללא סימק תכסס מוצדק – דבר הפוגע בעקרון השוויון ובזכות הקניין.
12. פגיעה בזכויות מוקנות ובאמון הציבור בתכנון:
חלוקה לא הוגנת של שטחים וזכויות בנייה עלולה להיחשב כהפרה של עקרונות בסיסיים בתכנון – לרבות שוויון, צדק חלוקתי ושקיפות. יתרה מזאת, תכנית המתבססת על נתוני שטח שגויים אינה עומדת בדרישות הדין ועלולה להיפסל בעתיד על ידי ועדות הערר או בתי המשפט.
13. הפניה לתקנות:
על פי תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה), תשנ"ב-1992:
"אחוזי בניה כוללים – היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש כשהוא מבוסס באחוזים".
מכאן, חישוב זכויות לפי דירה מחייב דיוק מוחלט בשטחיה.

לפיכך:

1. אבקש להורות על תיקון התכנית כך שייקבעו קווי בניין אחידים או שיהיה מנגנון שיאפשר לכל חזית לממש תוספות באופן שוויוני.
2. אבקש בזאת להחזיר את התכנית לעריכה מחודשת שתכלול פתרונות ברורים, מתוקצבים ומוסדרים למשא החניה, או לחלופין להורות על הקפאת יישומה עד להסדרת משא זה.
3. ייערך תיקון מקיף לטבלת חישוב השטחים – בהתבסס על מדידות עדכניות ומדויקות, תכנון חלוקה מידתית והוגנת של זכויות הבנייה לכל דירה בהתאם לשטחה היחסי בפועל ויפורסמו אמות המידה לחלוקה באופן שקוף לכלל בעלי הזכויות.

בברכה,

פנחס ארית שינקר

מס' זהות 022112270

רחוב הרב יונגד 3 (זווין 1) דירה 7

טלפון נייד 052-7165861

 c/c

תאריך 13/05/2025