

**הכסף כן יוצא מהקירות...**



**פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן**

**02-6481999**

**[www.realeasy.co.il](http://www.realeasy.co.il) | [info@realeasy.co.il](mailto:info@realeasy.co.il)**



הכסף כן יוצא מהקירות...

# השבחת נכסים

מרצה: צחי קוויטנינסקי

כל הזכויות שמורות לאיי.קיו.אל.ווי פרוייקטים בע"מ. אין לשכפל, להעתיק, לצלם, להקליט או ללמד את החומר ללא אישור מפורש

# סוגי השבחת נדל"ן

• יערך דיון בכתה :

• א.

• ב.

• ג.

• ד.

• ה.

• ו.

• ז.

• ח.

• ט.

---

---

---

---

---

---

---

---

# חוקיות חלוקת הדירות

הכסף

מבחן הפרטיות:-

האם היחידות מופרדות אחת מן השנייה באופן כזה המאפשר פרטיות מוחלטת לכל אגף. באם התשובה לכך היא חיובית אזי הדבר יהווה סימן לכך כי המדובר בדירה מפוצלת. כך לדוגמא באם לכל אגף ישנה דלת כניסה עם מנעול יש להניח כי מדובר בשתי דירות נפרדות



## מבחן העצמאות

האם כל יחידה הנה עצמאית במובן שכל יחידה יכולה להתקיים כיחידת דיור נפרדת לחלוטין כלומר באם לכל יחידה ישנו מטבח נפרד לרבות מקרר תנור וכדומה, שירותים נפרדים וחדר אמבטיה אזי הנטייה תהיה לראות בדירה דירה מפוצלת.

# הכס חוקיות חלוקת הדירות

## מבחן הפרופורציות

בית המשפט מתייחס לכך כי יש לבדוק האם קיים דמיון בין שני האגפים באופן המראה כי מדובר בשתי יחידות דיור נפרדות וזהות בגודלן ובמהותן שנועדו למגורים נפרדים. ככל הנראה הכוונה לכך כי האדם הסביר לא יבנה בביתו שני אגפים זהים אחד לשני בצורתם ובאופיים.

# הכס חוקיות חלוקת הדירות

## מבחן התשתיות

האם לשתי היחידות ישנן תשתיות שונות בבחינת מוני מים, חשמל, גז, צנרת. תשתיות שונות לשני אגפים יעידו מן הסתם על כך כי מדובר בשתי דירות נפרדות.



# חוקיות חלוקת הדיירות הכסף

## מבחן סבירות השיפוע

מה מהות השיפועים שנערכו בדירה לעניין זמן שהות הדיירים במקום ומה אופי השיפוע שנערך במקום בבחינת חלוקת קווי צנרת בדירה, בניית קירות וכדומה. יש לציין כי מבחן זה הנו בעייתו ואולם באם קיימות ראיות לכך כי בעל הדירה ערך שיפוע מסוג בניית אגפים מייד עם קבלת חזקה על הנכס ניתן לראות בכך משום כוונה לבצע פיצול בדירה ואולם יש להתייחס למבחן זה בזהירות כאמור.



# הכס חוקיות חלוקת הדירות

## מבחן הדיירים

האם בשתי יחידות הדיור מתגוררת משפחה אחת או שתי משפחות. באם מתגוררת במקום משפחה אחת אזי יהווה הדבר סימן לכך כי המדובר בדירת מגורים שחולקה למספר אגפים בעוד שאם מתגוררות במקום שתי משפחות שונות בית המשפט יטה לראות בכך שתי יחידות דיור נפרדות.

## פרק ה': רישוי

### 145. עבודות טעונות היתר (תיקון: תשל"ח, תשמ"א, תשמ"ח, תשנ"א, תשנ"ג, תשנ"ה)

(א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי הענין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

(1) התויתתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

(2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה; בפסקה זו -

"שינוי פנימי" - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדור;

"דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

(3) כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

(א1) הרוצה להגיש בקשה להיתר לעבודה או לשימוש, ימציא למהנדס הועדה בקשה לקבלת מידע שפרטיו דרושים לענין ההיתר; הבקשה תוגש בטופס שפרטיו ונספחיו נקבעו בתקנות;

(ב) בקשה להיתר כאמור בסעיף קטן (א) תוגש לרשות הרישוי המקומית וזו לא תיתן את ההיתר, אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין הנדונים; רשות הרישוי המקומית רשאית להעביר את הבקשה להחלטת הועדה המקומית.

(ג) נקבעו בתכנית, החלה על קרקע או על בנין, שלבי ביצוע שונים, לא יתן מוסד התכנון היתר לעבודה או לשימוש, אם העבודה או השימוש אינם תואמים את השלב שאליו הגיעו, אלא באישור מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.

<sup>12</sup> אישר מוסד תכנון בקשה להיתר וקויימו התנאים המוקדמים שנקבעו על-ידי מוסד התכנון, לא יעוכב מתן ההיתר אם נתמלאו לגביו כל דרישות החוק והתקנות, ושולמו האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם על פי כל חיקוק, בגין הנכס שאליו מתייחס ההיתר או ניתנו הערבויות המתאימות להבטחת תשלום כאמור, בכפוף להוראות כל דין; הועדה המקומית תודיע למבקש ההיתר תוך ארבעה עשר יום מהיום שביקש זאת, את פירוט החיובים כאמור. ואולם אם הוגשה בקשה להיתר לפי פרק ה'3, תודיע רשות הרישוי למבקש את פירוט החיובים תוך שבעה ימים.

(ה) מהנדס ועדה מקומית רשאי להחיר שינויים בהיתר לצרכי התאמה ככל הנדרש במהלך ביצוע עבודה על פי היתר, כפי שיקבע שר הפנים בתקנות.

(ו) (1) שר הפנים יקבע בתקנות, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית

ועם השר לאיכות הסביבה, סוגים של עבודות ומתקנים הדרושים



# הכסף סעיף 145 א'

- 145. עבודות טעונות היתר (תיקון: תשל"ח, תשמ"א, תשמ"ח, תשנ"א, תשנ"ג, תשנ"ה)
- (א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי הענין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:
- (1) התוויתה של דרך, סלילתה וסגירתה;
- (2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה;
- בפסקה זו -
- "שינוי פנימי" - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור;
- "דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

# חלוקה חוקית של דירה

הכסף

קיימת אפשרות לחלוקת דירה לשותפים באופן חוקי ועם פרטיות מקסימלית

- סלון משותף ו/או פינת אוכל משותפת
- מטבח משותף

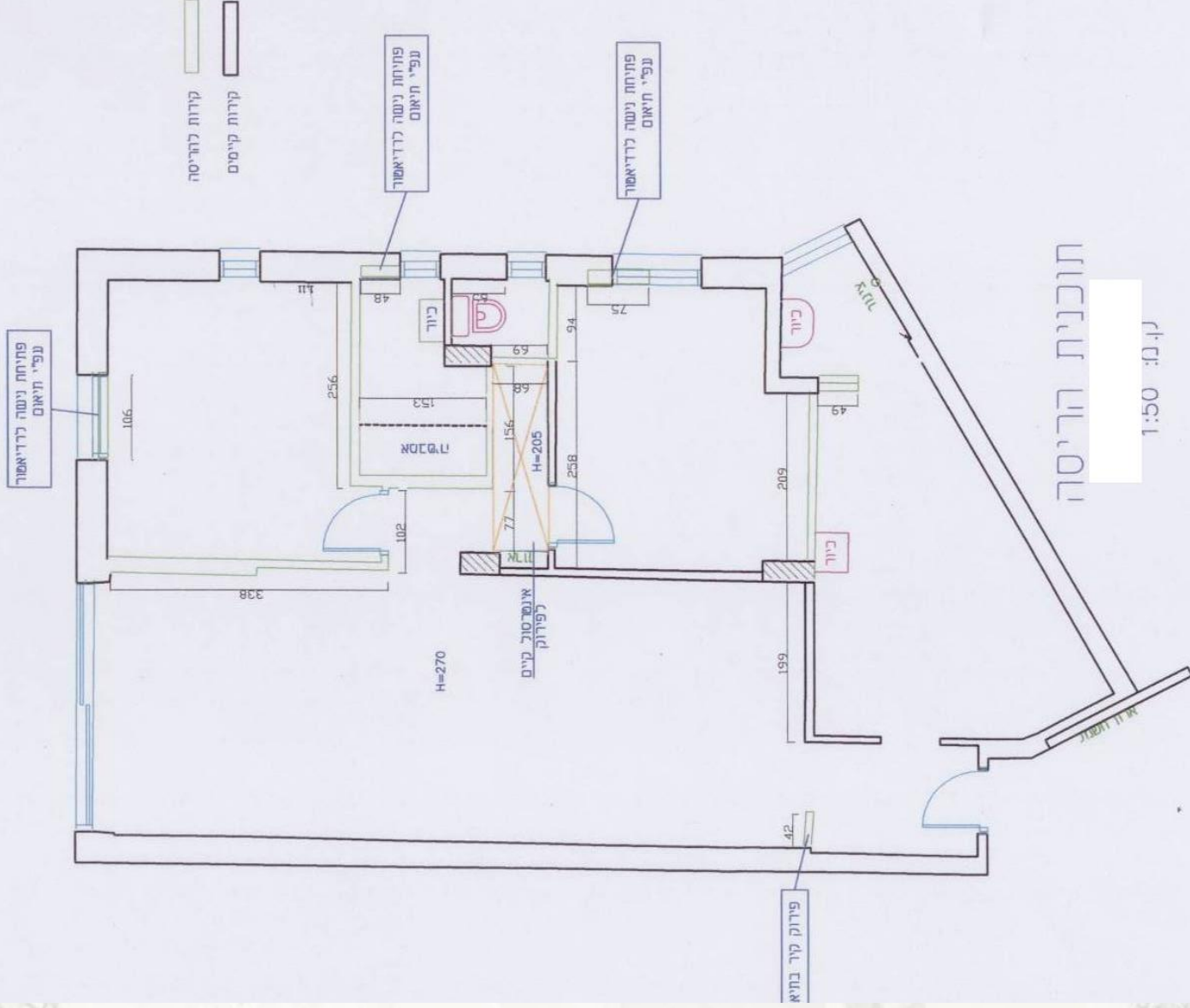
הסלון / פינת אוכל והמטבח יכולים להיות חדר אחד



# חלוקה חוקית של דירה

בשיטה זו ניתן לכל דייר בדירה :

- יחדר שינה מרווח פרטי
- יחדר אמבטיה פרטי
- פינת ישיבה, ככל שניתן, לאירוח בחדר



תוכנית הריסה

ק"מ: 1:50

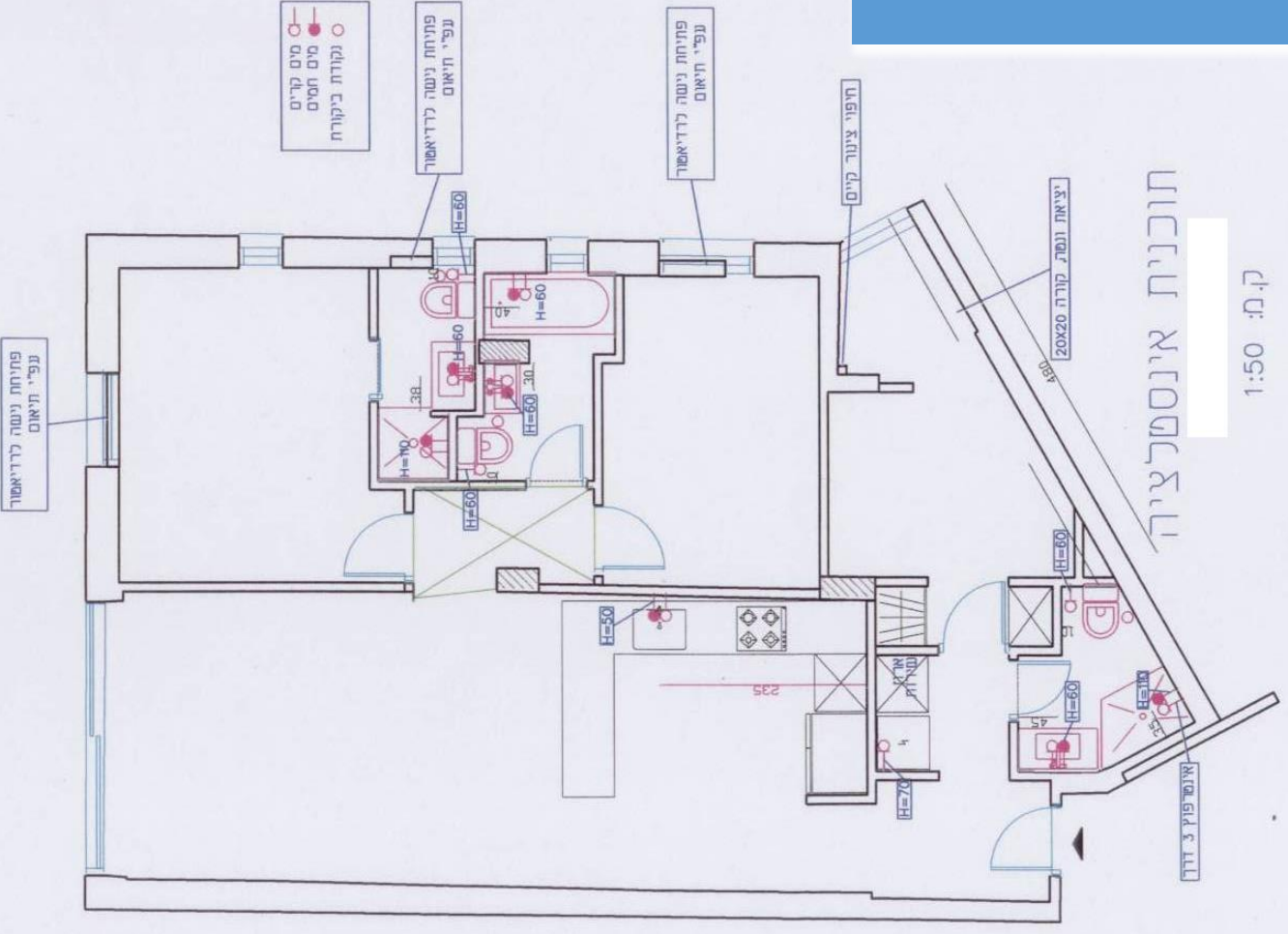
יש לוודא מידות בשטח לפני ביצוע







דירת 3 חדרים 80 מ"ר תוכנית אינסטלציה



יש לוודא מידות בשטח לפני ביצוע

ק"מ: 1:50

תוכנית אינסטלציה

יצירת ונסת קודרת 20x20

אינסטלציה 3 חדר

נקודת בקורת מים קרים  
מים חמים

פתחת נישת לרדיאטור  
עפ"י תיאום

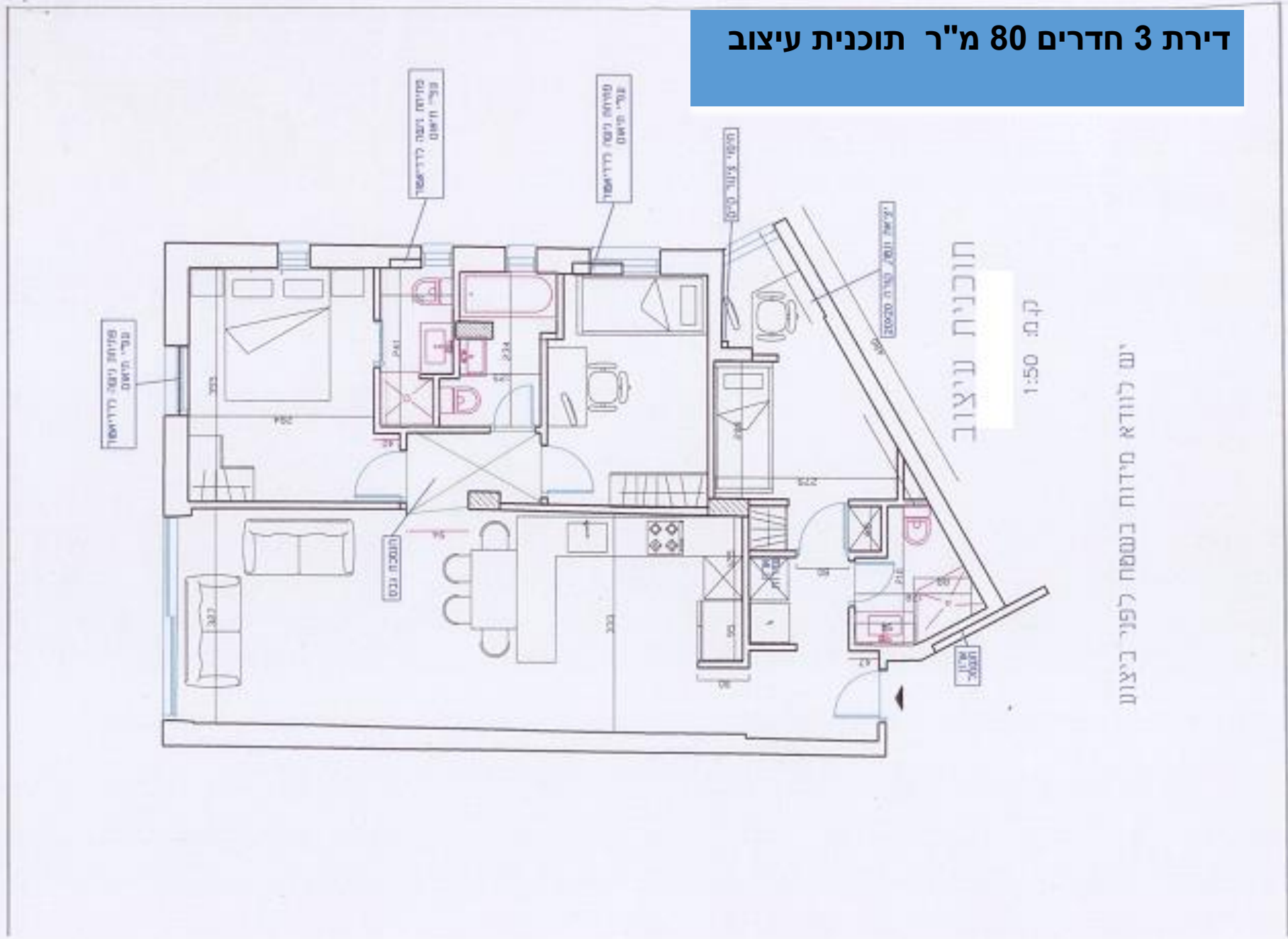
פתחת נישת לרדיאטור  
עפ"י תיאום

חפוי צינור קיים

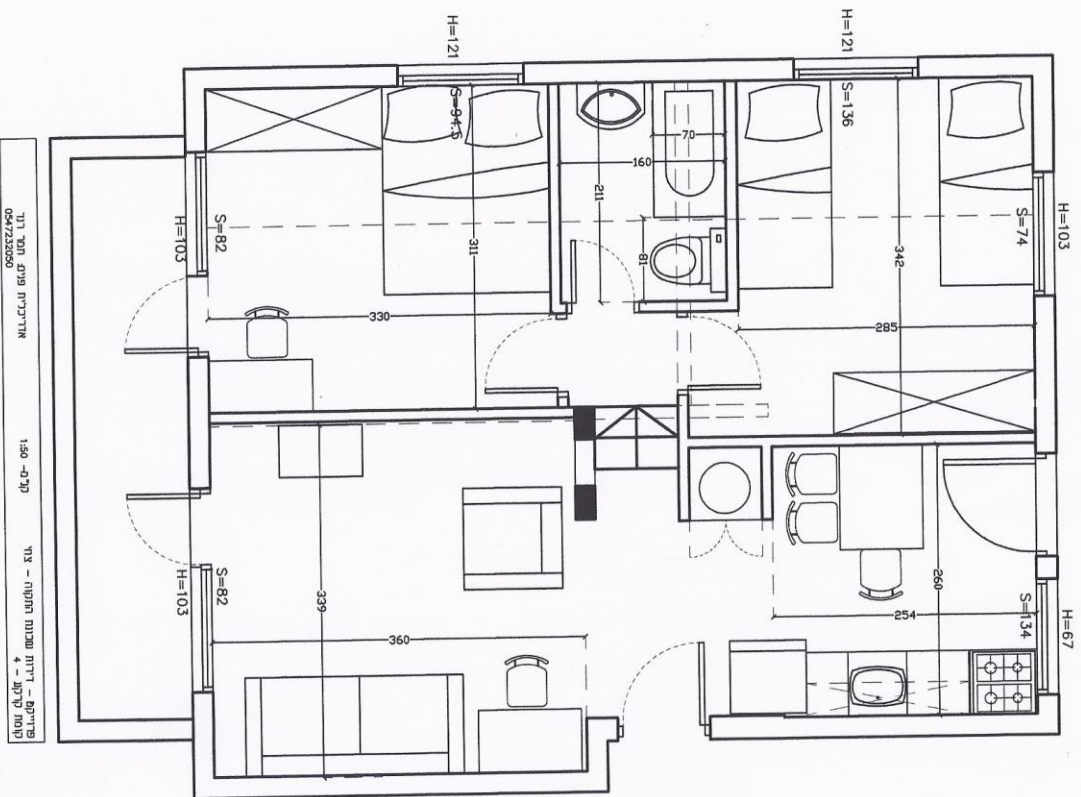
פתחת נישת לרדיאטור  
עפ"י תיאום



דירת 3 חדרים 80 מ"ר תוכנית עיצוב



# ק"ק - עוזר 7 - תל אביב



פרויקט - ידית עמנוח תלמה - צ'י  
מקום קיבוצי - 4  
אדריכל פניה תת רות  
0547232090



# הכסף כן יוצא מהקירות...



06/14/2009 10:13



# הכסף כן יוצא מהקירות...





# הכסף כן יוצא מהקירות...





# הכסף כן יוצא מהקירות...





# הכסף כן יוצא



# הכסף כן יוא





# הכסף כו יוצא מהקירות...

## כפר דרום

### מינהל סקרקעי ישראל

כתובת הדרום  
עמקת ספרי ופדיונות

מס' עבודה:	2244-6
סוג:	כפר
שטח:	כאר - 800
עיר:	כאר - 800
חומת ארדית:	
חומת מקומית:	
מקום:	עיר לתי 27 ב'ס
מספר:	38033
תקופה:	104
לוח מידות:	100
שטח:	154 אר' (100 מ'ס)
מגד ש:	

מקום המדינה והמחוז - ירושלים  
מס' המדינה והמחוז - 100  
מס' המדינה והמחוז - 100

07-02-1998

ב"מ. טל. 100

מנהל סקרקעי - סניף ירושלים  
מנהל סקרקעי - סניף ירושלים

הערות:

1. המדינה והמחוז - ירושלים

2. המדינה והמחוז - ירושלים

3. המדינה והמחוז - ירושלים

4. המדינה והמחוז - ירושלים



# הכסף כן יוצא מהקירות...





# הכסף כן יוצא מהקירות...





# הכסף כן יוצא מהקירות...



# הכסף כן יוצא מהקירות...





# הכסף כן יוצא מהקירות...







# סוגי עסקאות רכישת קרקע

- קרקע עם זכויות בניה
- קרקע ללא זכויות בניה (חקלאית/שצ"פ)
- קרקע שיש להגדיל עליה זכויות בניה ו/או לשנות יעוד
- מספר חלקי קרקע / מגרשים שיש לאחד

# הכסף כן יוצא מהקירות

## התיישנות והשפעותיה

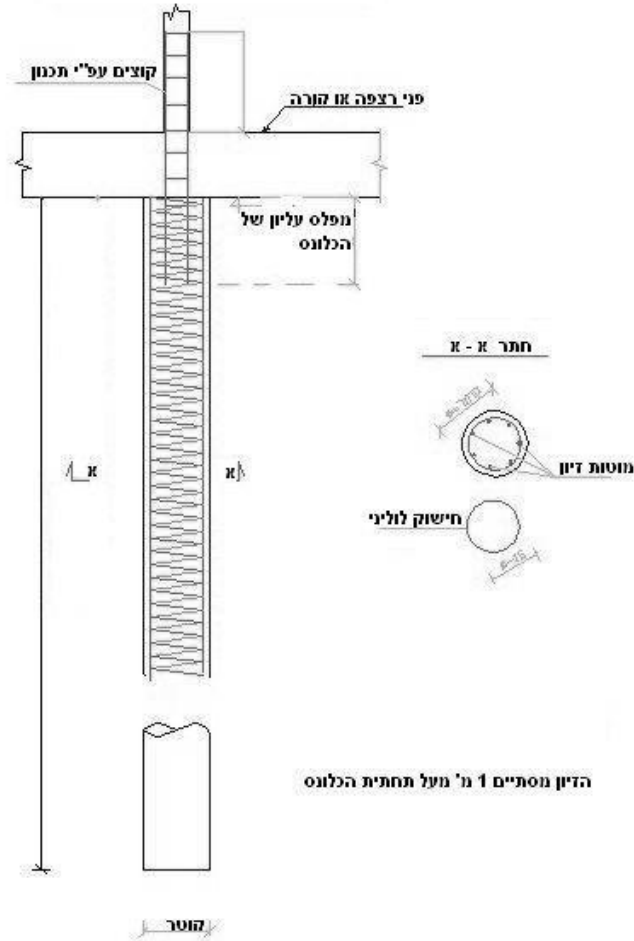




# הכסף כן יוצא מהקירות...

## כלונסאות

פרט אופייני של כלונס



# הכסף בו יוצא מהקירות











הכס









הכס



# הכסף שלי הרכישה

- ביקור בנכס !!!
- בדיקת הזכויות הקניניות של הנכס (טאבו).
- בדיקת הזכויות התכנוניות של הקרקע (עיריה/מועצה).
- בדיקת אפשרות ניצול הזכויות בקרקע (אדריכל).
- עריכת תוכנית עסקית מפורטת.
- ניהול משא ומתן לרכישה.
- חתימת חוזה אצל עורך דין.

# זכויות הבניה

הכסף

• שינוי תב"ע  
זכויות הבניה מופיעות בתוכנית בינוי הערים (תב"ע).

ניתן לשנות זכויות הבניה על ידי הגשת תב"ע חדשה כללית או נקודתית, התוכנית תאושר בועדה המחוזית.

• הקלה  
במקרים של חריגה מינורית מהתב"ע ניתן להגיש תוכנית הקלה אשר תאושר במסגרת הועדה המקומית (לדוגמא: הגדלת מרפסת או בניית פרגולה).



Internet Explorer provided by Dell

http://gisweb.jerusalem.muni.il/website/xmlDispatcher.asp?Prog

דפסה

**רי ושימושי קרקע**

**ע כולל על יחידת קרקע**

וב	בית יעקב
ונה	מחנה יהודה, לב העיר
ש-חלקה	30073/132

תרשים  
סביבה

ייעודי קרקע

סטטוס תב"ע	מגרש	ייעוד
26-10-1995	אושרה	מגורים מיוחד

קווי בניה

תיק	סטטוס
/956	קווי בניה נשלחו
	11/1/1995

רישוי ופיקוח על הבניה

סוג בקשה	שימוש עיקרי	סטטוס רישוי
בניה חדשה		הבקשה אושרה
		23/11/1995

Internet | Protected Mode: Off

Internet Explorer provided by Dell

http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf

1 / 18 63.6%

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4948

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1006

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4948, שנוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1006. התכנית יכולת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-66 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית יעקב, רח' בית יעקב, גוש 30073 חלקות 51, 52. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

Unknown Zone | Protected Mode: Off

הכס

2

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מדרך ומאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח הבנוי.

ג. קביעת מס' הקומות המירבי ל-4-5 קומות.

ד. קביעת שטחי הבניה המירביים ל-315 מ"ר.

ה. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין מירביים לרבות קוי בנין אפס.

ו. קביעת חזית מסחרית.

ז. ביטול קטע מדרך מאושרת.

ח. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

ט. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4948 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בחשויט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשויט באם אינם מצוינים במקרא שבחשויט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

הכס



סגנונות רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

10


11

12

13

14

15



9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בחשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנין מגורים בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקרי הבנין המסומנים בחשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

ג. מס' הקומות המירבל לא יעלה על 4-5 קומות, כמפורט בנספח מס' 1.

ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן וכמפורט בנספח מס' 1:

שטחים עקריים	שטחי שירות	סה"כ
מ"ר	מ"ר	מ"ר
225	90	315

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסוחחת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

Microsoft Pow

סגנונות רקע

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

10

11

12

13

14

15

CASH FOR IS

http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf

4 / 18 63.6% Find

1. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חכנון מפורט של פיתוח השטח בתאום מגרש חדש מס' 1 ובתחום הדרכים המצרניות לו, לאישור אגף הדרכים והאגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט התחברות מגרש חדש מס' 1 לדרך הקיימת מצפון לו.

פיתוח השטח יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים והאגף לשיפור פני העיר.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר הסדרי החניה בשטח התכנית ומחוצה לה.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ז. הועדה המקומית, תהא רשאית להחיר- שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

10. חזית מסחרית: א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא





Microsoft Pow

סגנונות רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

10

11

12

13

14

15

CASH F

http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf

5 / 18 63.6%

Find

11. עתיקות: חנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית: א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.  
 ב. במידה שלא ימצא פתרון חנייה כנדרש עפ"י התקן ישולם היטל חנייה כחוק.  
 ג. ראה סעיף 2(ו)9 לעיל.

13. גדר להרנסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה, ותהרס ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
 ב. הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.  
 ג. ראה סעיף 1(ו)9 לעיל.

15. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

Microsoft Pow

סגנונות רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

10

11

12

13

14

15

CASH FOR IS

http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf

6 / 18 63.6%

Find

6

16. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי תכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכה רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

18. תחנת שנאים: אין צורך בתחנת/חדר שנאים בתחום התכנית.

19. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או



Microsoft Pow

סגנונות רקע

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

10

11

12

13

14

15

http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf

7 / 18 63.6%

Find

7

20. השתתפות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, תמורת כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוץ הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרס לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 י"ג בטבת ה'תשס"ה - 1965  
 הרשמה והאגף  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטיה

Microsoft Pow

סגנונות רקע

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

15

16

17

18

19

20

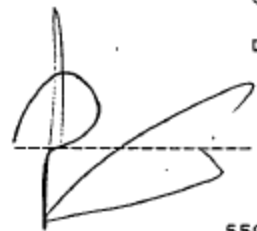
http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf

8 / 18 63.6%

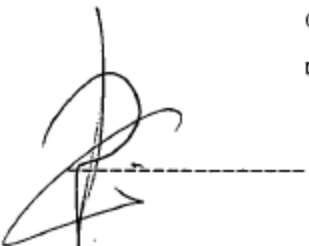
Find

8

חתימת בעלי הקרקע: קווינסקי יצחק ת.ז. 6-592414  
 הלברייך יוסף ת.ז. 5-0106099  
 רח' מסילת ישרים 12, ירושלים  
 טל: 02-256238



חתימת מגישי התכנית: קווינסקי יצחק ת.ז. 6-592414  
 הלברייך יוסף ת.ז. 5-0106099  
 רח' מסילת ישרים 12, ירושלים  
 טל: 02-256238



חתימת המתכנן: אדיל שער - מיכאל וקנין,  
 אדריכלים ובוני ערים  
 רח' אבן עזרא 24, ירושלים.  
 טל. 02-633434 .פקס. 610947.

תאריך: מרץ 1995

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התמנן והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 4448**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 29-8-95 לאשר את התכנית.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התמנן והבניה תשכ"ה-1965  
**הפקדה תכנית מס. 4448**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 29-8-95 להפקיד את התכנית.



# הכסף המלצה

- יש לבדוק זכויות הבניה באמצעות אדריכל ו/או מומחה בעניין.
- יש לבדוק הזכויות בעיריה/מועצה ולא להסתפק בבדיקה באינטרנט.
- מומלץ להשקיע בהכנת סקיצה ראשונית לתכנון המבנה , על מנת לבדוק אפשרות ניצול הזכויות בקרקע.

# תקנות התכנון והבניה - הצמדת מקומות חניה, התשנ"ו -

הכס

1996

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 158א ו-265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן □ החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה □  
"דירה" □ חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;  
"חניון ציבורי" □ חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים;  
"תקן חניה" □ בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג □ 1983, או בהתאם לתכנית המיתאר המקומית החלה על הדירה; הכל כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
2. לכל דירה מותר להצמיד עד פי 1.5 ממספר מקומות החניה הקבועים לדירה בתקן, ולכל הפחות 2 מקומות חניה.
3. על אף האמור בתקנה 2, לא תותר הצמדתם של יותר משני מקומות חניה לדירה, אם מקומות החניה האמורים מיועדים, על פי תקן החניה, לשמש שתי דירות או יותר, בשימוש חופף.
4. תקנות אלו לא יחולו על חניון ציבורי.
5. רשות הרישוי המקומית תחליט בבקשה להצמיד מקומות חניה במספר העולה על הקבוע בתקנות אלה, תוך 30 ימים מהיום שהוגשה לה הבקשה.



# שלבי הפרוייקט

- בחירת צוות יועצים/מתכננים.
- מדידת הקרקע וקבלת קווי בנין.
- פתיחת תיק בנין בעיריה / מועצה.
- הכנת תב"ע / הקלה ( לפי צורך ).
- קבלת היתר בניה.
- הכנת מפרט טכני.
- התאמת תוכנית עסקית לתוכניות ולמפרט.
- עריכת מכרז לביצוע.
- **בנייה.**
- קבלת הפרוייקט מהקבלן וקבלת תעודות גמר.

# הכסף / יועצים / מתכננים

- מנהל פרויקט
- אדריכל הבניין (במידת הצורך גם אדריכל נוף)
- מהנדסי: חשמל, אינסטלציה, בנין/קונסטרוקציה, מעליות, תחבורה/חניה

• יועצי: קרקע, בטיחות, אקוסטיקה

הערות:

1. היועצים בפרויקט נבחרים על פי אופי הפרויקט ו/או על פי דרישת הועדה המקומית.

2. הרשימה הנ"ל של היועצים העיקריים ואינה מלאה.



# הכסף כן

עיריית ירושלים  
Municipality of Jerusalem  
بلدية اورشليم القدس  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

## היתר בנייה

מספר היתר בנייה	40420
תאריך הוצאת ההיתר	

כתובת האתר: בית יעקב בית יעקב ירושלים י-ם  
גושים וחלקות: 51 30073  
52 30073  
מספר בקשה: 3.0

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי
הוטינסקי - הלברייך	מסילת ישרים 12 ירושלים	5592414	
שער אייל וקניז מיכאל	אבו עזרא 24 ירושלים	5337200	32647
מנדל יורם	אבו עזרא 24 ירושלים	832239	6902
מנדל יורם	אבו עזרא 0024 ירושלים	8322398	6902

על פי החלטת	רשות הרישוי	מתאריך: 23/11/95
ניתן בזה היתר ל	בנין חדש	

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

- 1 הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת
- 2 טופס 4 יצא לאחר אשור היחידה למפוי ומדידות בדבר רשום תצ"ר
- 3 המרחב המוגן הדירתי (קומתי) יבנה בהתאם לתקנות הג"א 1992

עיריית ירושלים  
הסוגל ליתר לתכנון העיר  
11-07-1996

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

חישבו שיעורי אגרות הבנייה מצורף לקבלה על התשלום.  
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 יבדי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד על נספחים, חתום ומאושר, יוצג לפי בקשתו לאדם שהורשה לכך על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

# הכסף כן יוצא מהקירות...

תיק מספר : 95/0845.0

היתר מספר : 40420

תאריך היתר: 26/06/96

המחלקה לפיקוח על הבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

13/10/97

תעודת גמר לבנין

מס' תעודה: 1096

בתוקף סמכותי לפי תקנה 21(ד') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, אני מאשר בזה, על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות, כי: הבנין

רחוב בית יעקב בית יעקב י-ם  
גוש 30073 חלקה 51

נבנה לפי תנאי ההיתר ומותר להשתמש בבנין למטרות המפורטת בהיתר.

בקורת סופית לגמר הבנין נערכה בתאריך: 13/10/97

לידיעה:

1. עותק מהחשובים הסטטיים שמור במחלקה לרישוי בניה.
2. עותק מתכניות הקונסטרוקציה שמור אצל המהנדס האחראי לביצוע השלד שפרטיו הם:

שם: מנדל יורם

מס.טלפון: 633434

כתובת: אבן עזרא 24 ירושלים



חתימת המהנדס



שם המהנדס



**הכסף כן יוצא מהקירות...**



**פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן**

**02-6481999**

[www.realeasy.co.il](http://www.realeasy.co.il) | [info@realeasy.co.il](mailto:info@realeasy.co.il)