

הכסף כן יוצא מהקירות...



פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

02-6481999

www.realeasy.co.il | info@realeasy.co.il

הכסף כן יוצא מהקירות...

השבחת נכסים

מרצה: צחי קוויטנסקי

כל הזכויות שמורות לאי.קיו.אל.וי 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.

•

חוקיות חלוקת הדירות

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

הכסף חוקיות חלוקת הדירות

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.

חוקיות חלוקת הדיירות הכס

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.

חוקיות חלוקת הדיירות הכס

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 השיפוט

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

חוקיות חלוקת הדיירות הכס

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) התווית 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;

(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.

12 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 להתיר 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

סעיף 145 א' הכסף

- 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

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

דירת 3 חדרים 80 מ"ר מצב קיים

ינם לוודא מידות בשטח לפני ביצוע

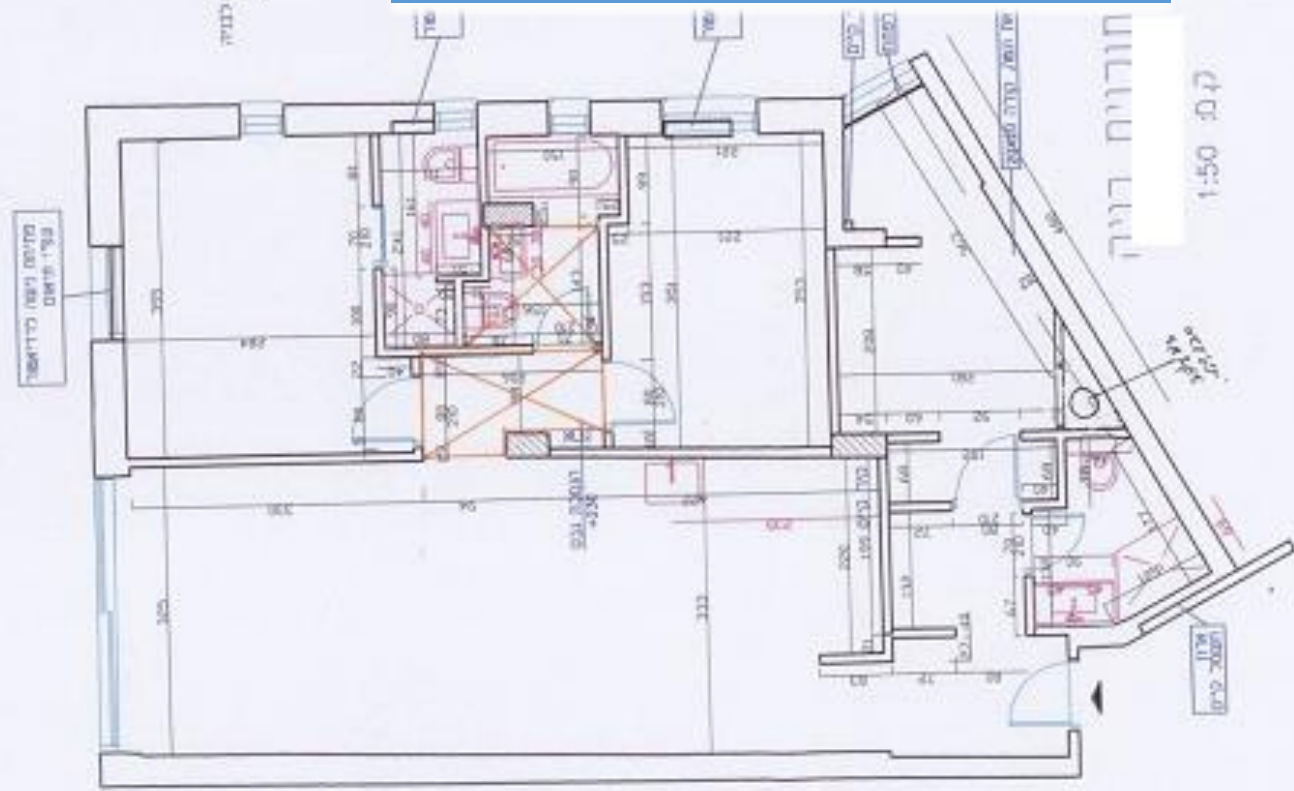
1:50 :0.1J

תוכנית הריסה

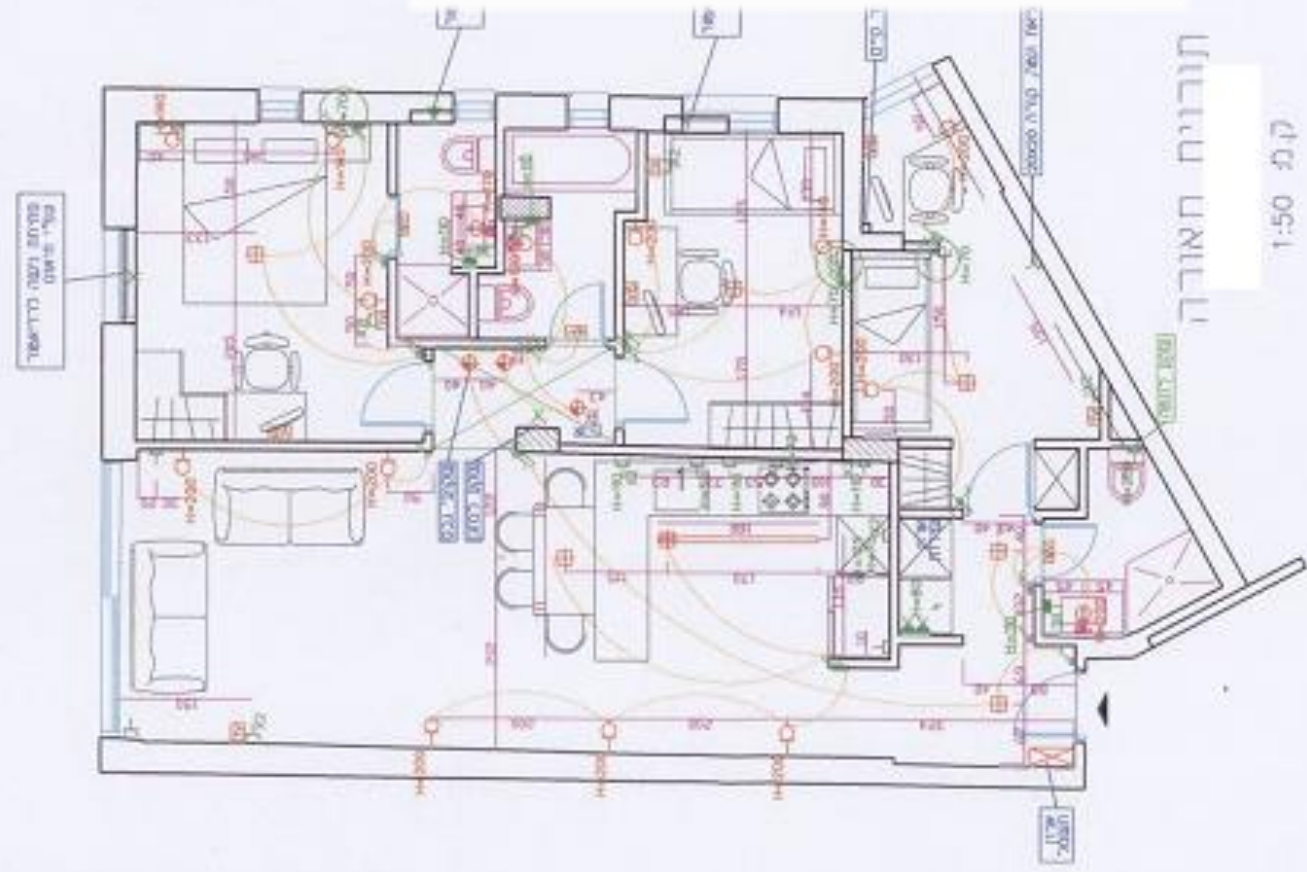


דירת 3 חדרים 80 מ"ר תוכנית בנייה

ימים ללודא סידות בשמח לפני ביצוע



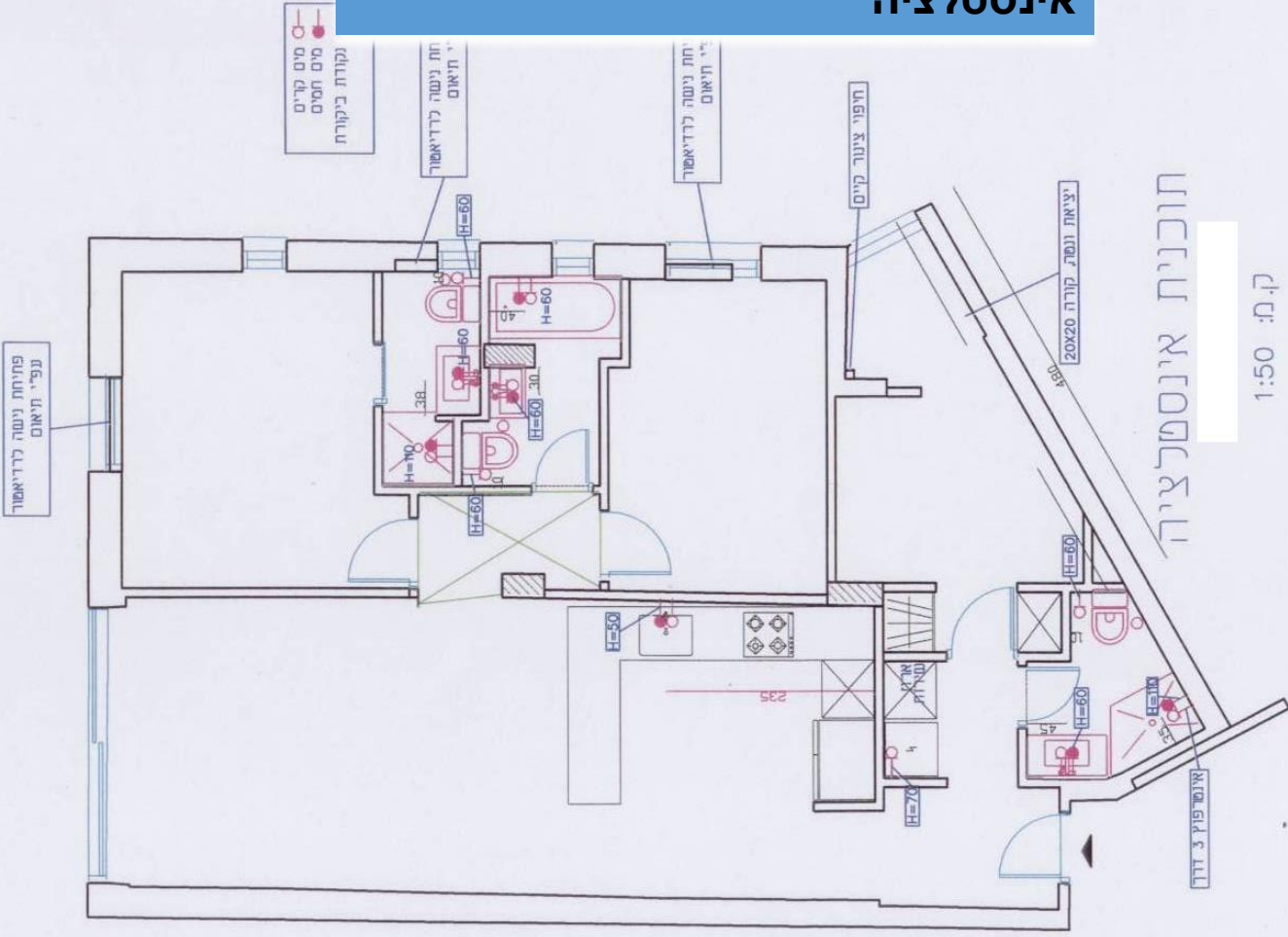
דירת 3 חדרים 80 מ"ר תוכנית תאורה



יש כוונת מידות בשטח לפני ביצוע

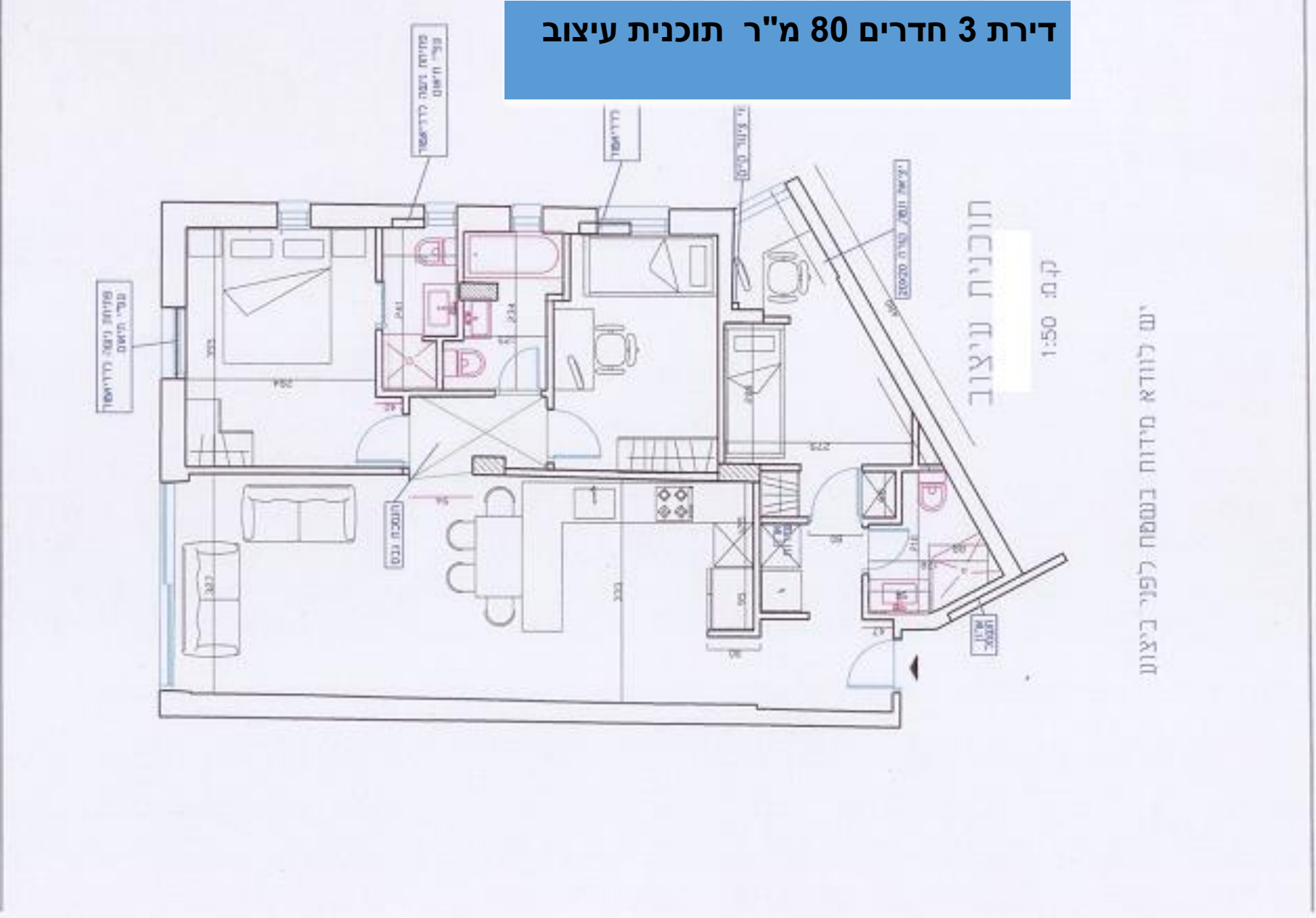
דירת 3 חדרים 80 מ"ר תוכנית אינסטלציה

תוכנית אינסופלציה



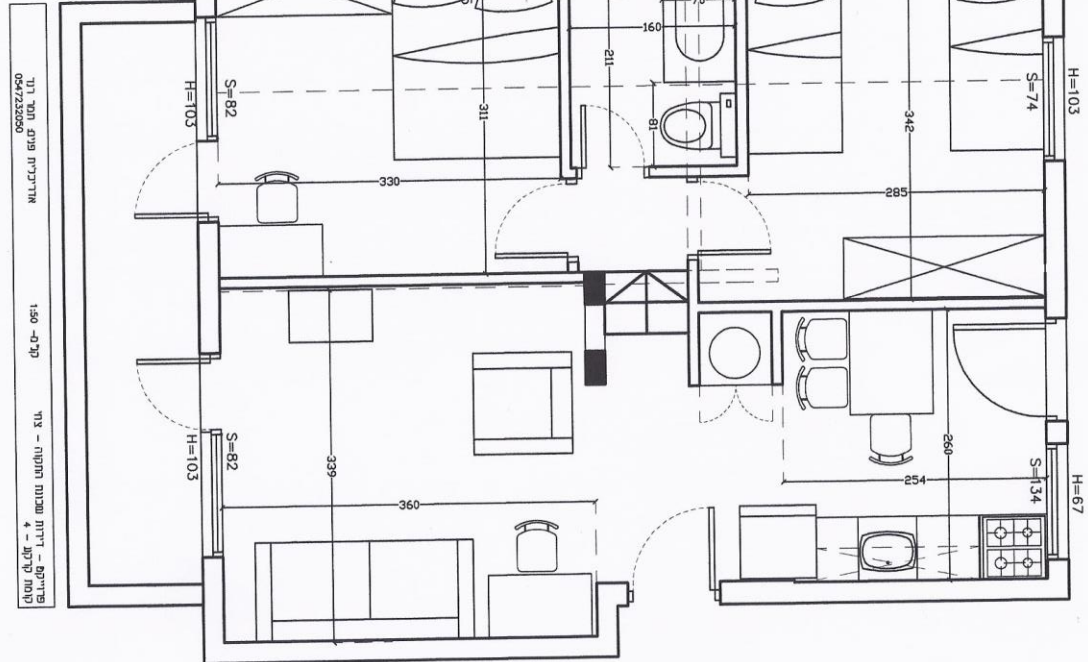
יֵשׁ לוֹדָא מִיְדוֹת בִּשְׁמַח לִפְנֵי בִיצּוֹעַ

דירת 3 חדרים 80 מ"ר תוכנית עיצוב



שם לוודא מידוח בשטח לפני כיצון

ק"ק- עוזר 7 - תל אביב



הכסף כן יוצא מהקירות...



הכסף כן יוצא מהקירות...



הכסף כו יוצא מהקירות...



הכסף כן יוצא מהקירות...



הכסף כן יוצא



הכסף כן יוא



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



כלונסאות

הכסף בו יוצא מהכיס





הכס



הכס



הכס



הכס

שלב ב' הכסף

- 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

☒ הדפסה

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	אפשרה	1 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		

Done Internet | Protected Mode: Off

Internet Explorer provided by Dell

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

1 / 18 63.6% Find

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 כוללת 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.

Done Unknown Zone | Protected Mode: Off

HE 10:59

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 שבתכניות מס' 4948 זו.

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

Microsoft PowerPoint

סגנונות רקע

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

10

11

12

13

14

15

CASH FLOW

http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf - Internet Explorer provided by Dell

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

3 / 18 63.6%

Find

3

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט 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 בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

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

ג. מס' הקומות המירבלי 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 ומסוחתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

Microsoft PowerPoint

סגנונות רקע

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

10

11

12

13

14

15

CASH FLOW

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 תכנון 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.

5. 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 בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא

Microsoft PowerPoint

סגנונות רקע

הסתר גרפיקה ברקע

רקע

צבעים

גופנים

אפקטים

10

11

12

13

14

15

CASH FLOW

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 החקן ישולם היטל חנייה כחוק.
ג. ראה סעיף 2(ו)9 לעיל.

13. גדר להריסה: 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 PowerPoint interface showing a presentation titled "CASH FLOW". The slide content is partially visible, showing a logo and some text. The left sidebar displays a list of slides numbered 10 through 15.

Web browser window displaying a PDF document from <http://www.jerusalem.muni.il/gis/gisphoto/4948.pdf>. The document is titled "6" and contains text in Hebrew. The browser interface shows a toolbar with navigation and zoom controls, and a search bar.

6

16. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו חוכן 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 חקפה 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או

Microsoft PowerPoint

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

20. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע 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 שיגרם 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.

מסדר הפנים נחמד ויחסי
י"ב כסלו ה'תשס"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

Microsoft PowerPoint

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 בעל הקרקע: קוויטנסקי יצחק ת.ז. 5592414-6

הלברייך יוסף ת.ז. 0106099-5

רח' מסילת ישרים 12, ירושלים

טל: 02-256238

חתימת מגישי התכנית: קוויטנסקי יצחק ת.ז. 5592414-6

הלברייך יוסף ת.ז. 0106099-5

רח' מסילת ישרים 12, ירושלים

טל: 02-256238

חתימת המחכנו: אדל שער - מיכאל וקנין,

אדריכלים ובוני ערים

רח' אבן עזרא 24, ירושלים.

טל. 02-633434. פקס. 610947.

תאריך: מרץ 1995

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
4948
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה
ביום 29-8-95 לאשר את התכנית.

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
4948
הפקדה תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה
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 -

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:
גושים וחלקות:
בית יעקב בית יעקב ירושלים י-ם
51 30073
52 30073

מספר בקשה: 3.0

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי
הווינסקי - הלברייך	מסילת ישרים 12 ירושלים	5592414	
שער אייך 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, תנאים 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
הסמך 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 לעבודת בנין עבודות הבנייה וכל הכרוך בכך.

חישבו שיעורי אגרות הבנייה מצורף לקבלה על התשלום.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 יבדי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד על נספחים, חתום ומאושר, ויוצג לפי בקשתו לאדם שהורשה לכך ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, רשות הריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוט או הועדה המחוזית.

מנהל המחלקה לרישוי הבנייה

מנהל הועדה המקומית

יו"ר הועדה המקומית

הכסף כן יוצא מהקירות...

תיק מספר : 95/0845.0

היתר מספר : 40420

תאריך היתר: 26/06/96

המתליקה 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 במתליקה 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 | info@realeasy.co.il