

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

סעיף 11	בקשה להיתר: 20150079	תיק בניין: 36020150151
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160002 תאריך: 10/02/2016		

בעלי עניין

מבקש

מרדכי דוד

מרדכי אביענס

בעל הנכס

רמ"י

עורך

מיכאל מיכאל, אחר 021673710

מהנדס

בר משה

כתובת:

רחוב מצפה הבירה 49, מבשרת-ציון, שכונה מעוז ציון א'

גוש וחלקה:

גוש: 30366 חלקה: 15 מגרש: 15א'

תוכניות:

מי/360ב'

יעוד:

מגורים 5

שטח מגרש: 702.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חדש בן 5 יח' דיור.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	בוצע פרסום	29/05/2015	28/06/2015

פרוט הפרסום:

- * הקלה בתכסית עד 45%.
- * הקלה בקו בניין אחורי 10% עד 4.5 מ'.
- * הקלה בקו בניין אחורי 30% נקודתי ללא פתחים.
- * הקלה בקומה שלישית למגורים.
- * הקלה בגובה דודי שמש עד 10.84 מ'.
- * תוספת 20% ליחידות, הקמת 5 יחידות במקום 4 המותרות.
- * הקלה בתכנון 3 תאי חניה ברמת שרות 3.
- * הקלה בהקמת מצללות בטון עד 40% מגבול מגרש.
- * הקלה במפלס 0.00. 1.60 במקום 1.20 עבור הקמת מרתף.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
-999.00							
	סה"כ						

הערות בדיקה:

תאריך: 16/09/2015

התכניות החלות הן: מי/250, מי/250א', הל/250ד', מי/360ב'.
מבוקש: הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חדש בן 5 יח' דיור.
זכויות הבנייה המותרות:
 עיקרי: 386.1 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

שירות : 140.4 מ"ר.

ההקלות המבוקשות:

* הקלה בתכסית עד 45%.

* הקלה בקו בניין אחורי 10% עד 4.5 מ'.

* הקלה בקו בניין אחורי 30% נקודתי ללא פתחים.

* הקלה בקומה שלישית למגורים.

* הקלה בגובה דודי שמש עד 10.84 מ'.

* תוספת 20% ליחידות, הקמת 5 יחידות במקום 4 המותרות.

* הקלה בתכנון 3 תאי חניה ברמת שרות 3.

* הקלה בהקמת מצללות בטון עד 40% מגבול מגרש.

* הקלה במפלס 0.00. 1.60 במקום 1.20 עבור הקמת מרתף.

ההקלות פורסמו כדין נשלחו מכתבים לשכנים גובלים והתקבלה התנגדות מעו"ד לומברוזו למגרש הגובל ע"ש גב' רחל ברזני רחל ברזני.

פירוט ההתנגדות:

התנגדות עו"ד למברוזו:

מייצג את מר נתן מרדכי ואת הגב' מרים איון

המתנגדים טוענים כי הם חלק מהיורשים בגוש 30366 חלקה 13, והם טוענים כי הפעולות של דוד ואבינועם נעשו בניגוד לרצון ולהסכמת יתר היורשים.

* ישנו מכתב תגובה מעו"ד צבי מנדל הטוען כי דוד ואבינועם מרדכי הם הבעלים היחידים של הנכס, ומצורף צו הירושה.

דו"ח פיקוח:

בביקור במקום נמצא כי : המבנה המבוקש להריסה קיים בפועל.

יצוין כי חלק מהמבנה בנוי על דרך מאושרת וחלקה משמש למספרה בפועל.

עוד יצוין כי הגישה היום למגרש 15ב (המגרש העליון) הינה דרך המגרש המבוקש ב15 א (יש להתייחס לכך)

הערות בדיקה:

הבקשה הני"ל עוסקת בבית מגורים חדש עם 5 יח' דיור, על היחידה החמישית בוקשה הקלה.

-יש לתקן את טבלת חישובי השטחים, אין להתייחס לשטחים מהיתר קודם משום שזו בנייה חדשה.

-אין אפשרות להוריד קירות ממ"ד מחישוב השטחים בקומת הקרקע.

יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה למצב הסופי בתיאום עם הוועדה. יש להשאיר לפחות 20% פוי מבניה וריצוף להחדרת מי נגר למגרש.

יש להציג אזורים מגוננים על אדמה, בדגש על החזיתות הקדמית והאחורית.

יש להוסיף פריסת קירות מלאה, ולהציג פתרון גדר בגבול מגרש אחורי.

-קומה ב' : פירוט הסימונים במרפסת.

-אין תיאום בין סכימת חישובי השטחים לתוכניות.

-יש לתכנן מסתור לדודים.

-יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת עם תכנית הגגות.

-לא ניתן לאשר פרגולות בטון מעבר לקו בניין, ניתן לעשות מחומר קל.

-לתקן חתכים- חתך ג-ג אינו נכון.

-קומת מרתף- בעיה בחניות - החניה האלכסונית לא מתפקדת, ישנה חפיפה בינה לבין החנייה הסמוכה (תא 9)

-יש להוסיף עוד חתך בחזית.

-יש להוסיף חזיתות מלאות לרחוב.

יש לשקול את נושא תוספת יח"ד בהקלה בהתייעצות עם מהנדס המועצה ועם צוות מתכנני התכנית הכוללנית.

דו"ח פיקוח:

בביקור במקום נמצא כי : המבנה המבוקש להריסה קיים בפועל.

יצוין כי חלק מהמבנה בנוי על דרך מאושרת וחלקה משמש למספרה בפועל.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

עוד יצוין כי הגישה היום למגרש 15ב (המגרש העליון) הינה דרך המגרש המבוקש ב15 א (יש להתייחס לכך)

הערות בדיקה:

הבקשה הנ"ל עוסקת בבית מגורים חדש עם 5 יח' דיור, על היחידה החמישית בוקשה הקלה.
יש לתקן את טבלת חישובי השטחים, אין להתייחס לשטחים מהיתר קודם משום שזו בנייה חדשה.
אין אפשרות להוריד קירות ממ"ד מחישוב השטחים בקומת הקרקע.
יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה למצב הסופי בתיאום עם הוועדה. יש להשאיר לפחות 20% פוי מבניה וריצוף להחדרת מי נגר למגרש.
יש להציג אזורים מגוננים על אדמה, בדגש על החזיתות הקדמית והאחורית.
יש להוסיף פריסת קירות מלאה, ולהציג פתרון גדר בגבול מגרש אחורי.
קומה ב': פירוט הסימונים במרפסת.
אין תיאום בין סכימת חישובי השטחים לתוכניות.
יש לתכנן מסתור לדודים.
יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת עם תכנית הגגות.
לא ניתן לאשר פרגולות בטון מעבר לקו בניין, ניתן לעשות מחומר קל.
לתקן חתכים - חתך ג-ג אינו נכון.
קומת מרתף - בעיה בחניות - החניה האלכסונית לא מתפקדת, ישנה חפיפה בינה לבין החנייה הסמוכה (תא 9)
יש להוסיף עוד חתך בחזית.
יש להוסיף חזיתות מלאות לרחוב.
יש לשקול את נושא תוספת יח"ד בהקלה בהתייעצות עם מהנדס המועצה ועם צוות מתכנני התכנית הכוללנית.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20150015 מתאריך 16/12/2015 הוחלט :

להוריד מסדר היום ,
לשוב ולדון במליאה הבאה לאחר בדיקת הטענות הקנייניות ע"י היועמ"ש לוועדה.

תאריך: 22/12/2015

מובא לדיון לאחר בדיקת ההתנגדויות והטענות הקנייניות :
התנגדות עו"ד אלי שרביט בשם בעלי זכויות בקרקע:
מייצג את מר נתן מרדכי ואת הגב' מרים איון
המתנגדים טוענים כי הם חלק מהיורשים בגוש 30366 חלקה 13, והם טוענים כי הפעולות של דוד ואבינועם נעשו בניגוד לרצון ולהסכמת יתר היורשים.
ישנו מכתב תגובה מעו"ד צבי מנדל הטוען כי דוד ואבינועם מרדכי הם הבעלים היחידים של הנכס, ומצורף צו הירושה.
התנגדות עו"ד למברוזו מייצג את הגב' רחל ברזני הבעלים של המגרש הגובל :
עיקרי ההתנגדות :
* לגברת רחל ברזני לא ניתנה הודעה בכתב על ההקלות המבוקשות בהיתר.
* טוענת כי לא נעשה פרסום על שלט במקום .
* טוענת כי ההקלות המבוקשות הן בבחינת סטייה ניכרת מהוראות התכניות החלות במקום.
* טוענת כי נוסח ההקלות שפורסמו לא תואם את ההקלות המבוקשות בפועל.
* טוענת כי הבקשה אינה משקפת את המציאות.
* טוענת שחישוב השטחים בבקשה מוטעה ומטעה.
* אישור הבקשה יביא לתוצאה תכנונית גרועה.
* טוענת כי הבקשה פוגעת בזכויותיה הקנייניות ובהנאה בחלקתה.
יש לציין כי מגרש המתנגדת גבוה בהרבה ממגרש המבקש, ולכן אין סיבה שהבנייה תפגע לה בזכויות או בנוף.

תמצית ההקלות כפי שפורסמו:

- * הקלה בתכסית עד 45%.
- * הקלה בקו בניין אחורי 10% עד 4.5 מ'.
- * הקלה בקו בניין אחורי 30% נקודתי ללא פתחים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

- * הקלה בקומה שלישית למגורים.
- * הקלה בגובה דודי שמש עד 10.84 מ'.
- * תוספת 20% ליחידות, הקמת 5 יחידות במקום 4 המותרות.
- * הקלה בתכנון 3 תאי חניה ברמת שרות 3.
- * הקלה בהקמת מצללות בטון עד 40% מגבול מגרש.
- * הקלה במפלס 0.00. 1.60 במקום 1.20 עבור הקמת מרתף.

דו"ח פיקוח:

בביקור במקום נמצא כי : המבנה המבוקש להריסה קיים בפועל.
יצוין כי חלק מהמבנה בנוי על דרך מאושרת וחלקה משמש למספרה בפועל.
עוד יצוין כי הגישה היום למגרש 15ב (המגרש העליון) הינה דרך המגרש המבוקש ב15 א (יש להתייחס לכך)

הערות בדיקה:

הבקשה הנ"ל עוסקת בבית מגורים חדש עם 5 יח' דיור, על היחידה החמישית בוקשה הקלה.
יש לתקן את טבלת חישובי השטחים, אין להתייחס לשטחים מהיתר קודם משום שזו בנייה חדשה.
אין אפשרות להוריד קירות ממ"ד מחישוב השטחים בקומת הקרקע.
יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה למצב הסופי בתיאום עם הוועדה. יש להשאיר לפחות 20% פוי מבניה וריצוף להחדרת מי נגר למגרש.
יש להציג אזורים מגוננים על אדמה, בדגש על החזיתות הקדמית והאחורית.
יש להוסיף פריסת קירות מלאה, ולהציג פתרון גדר בגבול מגרש אחורי.
קומה ב': פירוט הסימונים במרפסת.
אין תיאום בין סכימת חישובי השטחים לתוכניות.
יש לתכנן מסתור לדודים.
יש להוסיף תכנית פיתוח מפורטת עם תכנית הגגות.
לא ניתן לאשר פרגולות בטון מעבר לקו בניין, ניתן לעשות מחומר קל.
לתקן חתכים - חתך ג-ג אינו נכון.
קומת מרתף - בעיה בחניות - החניה האלכסונית לא מתפקדת, ישנה חפיפה בינה לבין החנייה הסמוכה (תא 9)
יש להוסיף עוד חתך בחזית (מסומן בתשריט).
יש להוסיף חזיתות מלאות לרחוב.
יש לשקול את נושא תוספת יח"ד בהקלה בהתייעצות עם מהנדס המועצה ועם צוות מתכנני התכנית הכוללנית.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160001 מתאריך 06/01/2016 הוחלט :

לדון בהתנגדויות:

התנגדות עו"ד אלי שרביט בשם בעלי זכויות בקרקע:

הטענות הקנייניות תיבדקנה בשנית ע"י היועמ"ש לוועדה,
ככל שיימצא כי ישנה בעיה קניינית תובא הבקשה לדיון חוזר.

התנגדות עו"ד למברוזו מייצג את הגב' רחל ברזני הבעלים של המגרש הגובל :

ההתנגדות הוסרה במהלך הדיון ע"י עו"ד בני גונוימן ממשרד לומברוזו,
בכפוף לקידום בקשה להיתר תואמת להסכמות בין הצדדים.
הוועדה תבחן את הגרסה המוסכמת כבסיס לקידום בקשה להיתר.

לאשר בתנאים:

1. האישור מתייחס לנושא התכנוני, בכפוף לתיקונים כמפורט בהמשך, הנושא הקנייני ייבחן בשנית ע"י היועמ"ש והוועדה תעודכן בחוות דעתו. במידה ומחווך דעתו יעלה כי קיימת בעיה קניינית, הוועדה תדון בבקשה מחדש.
2. לרבות תוספת יח"ד בהקלה, לא תאושר הקלה מרמת השירות של החניות תכן החניה במלואו יבוצע בהתאם לרמת שירות 1.
3. התאמת זכויות הבניה להוראות ולתקנות.
4. תיקון הערות שנרשמו ע"ג התשריט.
5. תיקון הערות חו"ד.
6. השלמת הדרישות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר: 20150079

7. תיאום מול המועצה המקומית.
8. בתנאי מהנדס הוועדה.
9. הגרסה המוסכמת של הבקשה, תיבחן לגופה ע"י הוועדה.

תאריך: 26/01/2016

מובא לדיון חוזר בהתאם להחלטה הקודמת בה הוחלט כי היועמ"ש יבחן את הנושא הקנייני.

להלן חו"ד היועמ"ש:

המבקשים ע"י עו"ד אריאל דיין, טוענים כי הם בעלי מלוא הזכויות במקרקעין מכח העברה בלא תמורה, ומציגים מסמכים רלוונטיים לטענתם, אלהם נתייחס בהמשך.

מנגד המתנגדים נתן מרדכי ומרים עיון, אחי המבקשים טוענים כי שהמבקשים אינם בעלי זכויות היחידים במקרקעין השייכים גם להם, ומתנגדים לבקשה להיתר מכח זכויותיהם במקרקעין.

בעבר נשלח מכתב ע"י עו"ד שרביט מטעם המתנגדים, אולם למכתב לאצורפו אסמכתאות.

בבדיקת החומר המשפטי עולה כי לכאורה כי האב אהרון מרדכי הוריש לאם שושנה מרדכי את כל זכויותיו במקרקעין הרלוונטיים.

בנוסף, יש מסמכים המצביעים לכאורה על העברה ללא תמורה של המקרקעין מהאם לבניה אבינועם מרדכי ודוד מרדכי המבקשים. (תצהירי העברה ללא תמורה משנת 2002).

ואולם, קיים בעניין ספק, שכן הסכם שאושר ע"י בית המשפט בשנת 2007 הינו לכאורה בין דוד מרדכי ואבינועם מרדכי לבין האם שושנה מרדכי, ואולם היא לא חתומה על ההסכם, ובית המשפט כאשר הוא מאשר את ההסכם קובע במפורש שההסכם מחיב הצדדים בלבד.

נוסיף עוד שע"פ פרוטוקול הדיון בבית המשפט נכחה בדיון עו"ד ירדנה מילמן האופטרוספסה של האם שושנה מרדכי ואולם היא לא חתומה על ההסכם.

שקלנו ליצור עמה קשר אולם בבדיקה באינטרנט התברר שהיא ככל הנראה הורשעה בגין גניבה מחוסים וקשישים.

בנסיבות הללו הרי לפי החומר הנמצא בפני הוועדה האחים דוד ואבינועם הם הבעלים, ואולם קיים ספק בעניין כפי שפורט לעיל.

בשיחה של בודקות הרישוי עם עו"ד שרביט נמסר כי אינו מטפל בעניין.

לאור האמור המלצת היועמ"ש הינה כדלקמן:

יישלח מכתב למתנגדים בו יינתן להם פרק זמן של 45 יום להמציא מסמכים התומכים בטענתם או לפנות לבית משפט בעניין. לא הומצאו כל מסמכים, יינתן ההיתר בכפוף לתנאי הוועדה ולהשלמת כל הדרישות.

הומצאו מסמכים או נערכה פניה אחרת בעניין ע"י המתנגדים, יובא הושא לבדיקת היועמ"ש לוועדה שיכריע האם יש מקום לעכב את מתן ההיתר ולהחזיר הנושא לוועדה.

מומלץ כי לאחר החלטת הוועדה יישלח מכתב בעניין למתנגדים ובנוסף תיערך אתם שיחה טלפונית בעניין.

מתנגדים

- עו"ד אורי לומברוזו ב"כ המתנגדים

- עו"ד אלי שרביט

המלצות המהנדס:

לשוב ולאשר הבקשה בהיבט התכנוני, לשלוח מכתבים למתנגדים בהתאם למפורט בחו"ד היועמ"ש.

- **אישורים וחתימות**
- אישור ר.מ.י.
- חתימת כל בעלי הנכס במקרקעין, או קבלת אישור על משלוח הודעות לבעלי הזכויות.
- אישור תאגיד המים.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון או אישור לבקשה לפטור ממיגון.
- אישור חברת חשמל.
- תיאום הבקשה עם המועצה המקומית
- אישור יועץ תנועה לפתרון חניה
- **הצהרות וחתימות בעלי מקצוע**
- קבלת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- מינוי אחראי לביקורת.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20150079

- מינוי אחראי לביצוע השלד.
- הצגת חוזה עם קבלן רשום לביצוע השלד (+ צילום רשיון הקבלן).
- **דרישות טכניות**
- קבלת חוזה התקשרות עם מעבדה מאושרת הכוללת הבדיקות הבאות :
- בבניה הכוללת עבודות בטון- בדיקות חוזק בטון.
- בדיקות תקינות מערכות מים וביוב
- בדיקות מערכת סולארית.
- הגשת טופס הצהרת מהנדס על כמות פינוי פסולת בבנין.
- התקשרות עם אתר לסילוק פסולת בנין .
- בדיקת גז ראדון במרתפים.
- **תשלומים**
- תשלום אגרות והיטלים מקומיים.
- תשלום היטל השבחה על ידי היזם

נספחים

1. התנגדות עו"ד א.שרביט
2. תגובת עו"ד צבי מנדל להתנגדות
3. התנגדות עו"ד למברוזו
4. תגובת עו"ד לועדה



מבלי לפגוע בזכויות

יום ראשון 21 יוני 2015

פקס : 02-5333124

לכבוד :

מועצה מקומית מבשרת ציון
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

מר יוסף חבליו עו"ד יועמ"ש הוועדה

דחוף

הנדון: בקשה דחופה מאד להפסקה/עיכוב הליכי תכנון ובניה גוש 30366 חלקה 13 רחוב מצפה
הבירה 49 מעוז ציון משפחת מרדכי

א.ג.נ.,

בשם מרשיי מר נתן מרדכי וכן הגב' מרים איון הריני מתכבד לפנות אליכם בעניין שבכותרת
כדלקמן:

1. הח"מ קיבל לידי את הייצוג בתיק שבכותרת לרבות בבתי המשפט ואצל רשם הירושות,
וכן ככול שהדברים נוגעים להליכים בוועדה לתכנון ובניה "הראל"

2. לגופו של עניין ובפתח הדברים הח"מ מבקש להביא לתשומת לב הוועדה לתכנון כי מרשיי
הינם חלק מיורשים כדין בגוש 30366 חלקה 13 ברחוב מצפה הבירה .

3. דא עקא ובבדיקה שערכו מרשיי נדהמו לגלות כי מר אבינועם מרדכי וכן מר דדו מרדכי
שהינם אחיהם של מרשיי המתגוררים בנכס האמור הגישו באמצעות צדדים שלישיים(מר
מיכאל מיכאל) בקשות מסוגים שונים שעניינם הינו תכנון ובניה של דירות בנכס.

4. מרשיי מבקשים להבהיר בכל לשון של הבהרה כי פעולות אלה של דוד אבינועם וכן מר
מיכאל נעשים בניגוד לרצון ולהסכמת יתר היורשים ובניגוד לכל דין ובבחינת "כל
דאליס גבר".

5. מרשיי מבקשים להבהיר כי בימים אלה החלו בהליכים משפטיים ומשכך ולאור טענות
מרשיי יש לעצור לאתגר כל ניסיון של מי מבין האנשים המוזכרים (ו/או כל אדם שאינו
מורשה עפ"י דין) לעיל, לבצע פעולות מחטף שיש בהם כדי לפגוע בזכויות מרשיי לרבות
ובמיוחד זכויות קנייניות של מרשיי המעוגנות בחוק.

6. מרשתי פנתה לוועדה והסבה את תשומת ליבם לאמור לעיל, שם בוועדה מסרו לה בלשון שאינה משתמעת לשני פנים כי הוועדה תעצור ותעכב כל הליך שהינו בבחינת פעולות המנוגדות לדין על אחת כמה וכמה כאשר רב הנסתר על הנגלה.

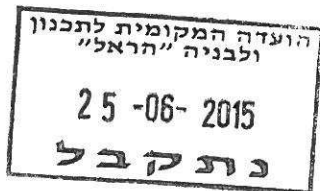
7. למען הזהירות בלבד, מוגשת בקשה זו לוועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל" שתתבקש כאמור וללא כל דיחוי להפסיק ואו לעכב כל הליך אשר הוגש בעניין הנכס כפי המופיע בכותרת המכתב.

8. אבקש לקבל בדחיפות רבה את עמדת הוועדה בכל האמור במכתבי לרבות ובמיוחד הודעה על הפסקה/עיכוב הליכי תכנון ובניה..

העתקים

1. הגב' רותי שוורץ-חנוך- יו"ר הוועדה
2. מר אסף אריכא- מהנדס הוועדה.
3. הגב' ניצה שבבו- מזכירת הוועדה.
4. מר צביקה יעקוביאן- מפקח בניה.
5. מר ישי שריקי- מפקח בניה

בכבוד רב, ובב"ח
אלי שרביט, עו"ד



מנדל משרד עורכי דין ונוטריון
Mandel – Law office & Notary

Zvi Mandel , adv & notary

צבי מנדל, עו"ד ונוטריון

Eran Moshe Mandel ,adv

ערן משה מנדל, עו"ד

24/06/15

לכבוד,
המועצה המקומית מבשרת ציון
הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל
לידי עו"ד יוסף חביליו
ח.נ.

הנדון : מכתב התנגדות להליכי תכנון
גוש : 30366 חלקה 15 רח' מצפה הבירה 49 – משפחת מרדכי

בשם מרשי מר דוד מרדכי נתבקשתי להתייחס למכתב עו"ד א.שרביט בשם מרשיו נתן מרדכי ומרים איון מתאריך 21/06/15 שהביעו התנגדות לבקשת היתר הבניה.

מרשי דוד מרדכי ואחיו אבינועם מרדכי הם הבעלים הבלעדיים של הנכס שבנדון וככאלה הם הזכאים היחידים להגיש בקשה להיתר בניה.

לאחיו של מרשי המתנגדים אין כל מעמד משפטי כדי להביע התנגדות באשר אינם יורשים ו/או בעלי הזכויות בנכס ולא מתגוררים בסמיכות.

רצ'ב פס'ד וצו קיום צוואה של אבי מרשי ואמו.

אשר על כן הנכם מתבקשים לדחות ההתנגדות ולהמשיך בהליכים לאישור הבקשה.


בכבוד רב,
צבי מנדל, עו"ד

Harav Avida 3 st Jerusalem
Tel:02-6250245
fax:02-6232999

רח' הרב אבידע 3 ירושלים מיקוד 94628
טל': 02-6250245
פקס': 02-6232999



בתי המשפט בדלתיים סגורות

תמש 000315/03

תאריך: 24/10/2007

בית משפט לענייני משפחה ירושלים

בפני: כב' השופטת נילי מימון
סגנית נשיא לענייני משפחה במחוז ירושלים

נכנסים הצדדים לאולם.

הצדדים: אנו מבקשים לאשר את ההסכם, חותמים עליו.

ב"כ הצדדים: מבקשים לתת תוקף של פסק דין.

בית המשפט מבהיר לצדדים שההסכם מחייב את הצדדים בלבד.

פסק דין

ניתן תוקף של פסק דין לחסכם אליו הגיעו הצדדים מיום 24.10.07 המסומן א'.

ניתנה היום י"ב בחשוון, תשס"ח (24 באוקטובר 2007) במעמד הנוכחים.

נילי מימון, שופטת
סגנית נשיא

בית משפט לענייני משפחה ירושלים
שופטת נילי מימון
שהעתק זה נכון ונאמן למקור
תאריך: 7.12.07
מזכיר בית משפט (54)

2



בתי המשפט בדלתיים סגורות

בית משפט לענייני משפחה ירושלים

תמ"ש 000315/03

תאריך: 24/10/2007

בפני: כב' השופטת נילי מימון
סגנית נשיא לענייני משפחה במחוז ירושלים

בעניין:

דוד מרדכי
ע"י ב"כ עו"ד

מיכל כהן קורניאלדי

התובע

נגד

אבינועם מרדכי
ע"י ב"כ עו"ד

מהגר נפתלי

הנתבע

נוכחים:

ב"כ התובע: עו"ד כהן קורניאלדי
ב"כ הנתבע: עו"ד מהגר
עו"ד ירדנה נילמן - אפוטרופא של גב' שושנה מרדכי אמם של הצדדים

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הצדדים מודיעים כי הגיעו להסכם, אנו מגישים אותו ומסומן א', על פיו תתבצע חלוקה. ההסכם מאמץ את תצהירי ההעברה של האם לצדדים, ותצהירי הקבלה של הצדדים. הצדדים הגיעו גם להסכמה נוספת שהצדדים מתחייבים לשאת בכל הוצאות האם ולטפל בה עד לאריכות ימים, זאת כיוון שהיא נמצאת בבית אבות ואישפוז שם ממומן ע"י משרד הבריאות, ואנו מעבירים חלק מהקיצבה לבית האבות.

ב"כ התובע: בזמנו דובר על כך שכל אחד מהצדדים יעביר סכום לאם לגבי צד א' 150 דולר, לגבי הצד השני לא סוכם והסכום, נוכח מצב הצדדים הגענו להסכמה שבמקום שהצדדים יעבירו לאם סכום כסף יקחו על עצמם לדאוג לאם ככל שידרש.

עו"ד נילמן: האמא בבית אבות הם מטפלים בה, יש אפשרה ביחסים ביניהם, התובע קיבל ארוע מוחי לפני מספר ימים.

מסמך מס' 107

הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום 24 לחודש ינואר שנת 2007

לחודש שבט התשס"ז

בין: ד"ר מרדכי 058391418

מרח' מצפה הבירה 49, מבשרת
(להלן: "צד א")

מצד אחד

לבין: אבינועם מרדכי ת.ז. 56627664
מרח' מצפה הבירה 49, מבשרת
(להלן: "צד ב")

מצד שני

לבין: שושנה מרדכי ת.ז. 8-4838464
באמצעות אפוטרופא עו"ד ירדנה נילמן
(להלן: "האם")

מצד שלישי

הואיל והצדדים מעוניינים להסדיר ענייני הרכוש השימוש והחזקה בהם

והואיל והאם נתנה לצד א' ולצד ב' חלקים מרכושה.

והואיל ויש צורך להסדיר חלוקת הרכוש בין הצדדים, בגין מריבות בין הצדדים (א' ו-ב'), בגין חלקים אלו.

הוסכם (והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

העברה ללא תמורה

2. מוסכם על הצדדים כי יש ליתן תוקף משפטי לתצהיר העברה ללא תמורה מהאם לצד א' ומתצהיר קבלה ללא תמורה של צד א' וכן לתצהיר העברה ללא תמורה מהאם לצד ב' ומתצהיר קבלה ללא תמורה של צד ב', (המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומנים (ספח א-ד), כדלקמן:

א. מוסכם על הצדדים כי האם מעבירה לצד א', ללא תמורה כלשהיא את זכויותיה בחנות בשוק מחנה יהודה, בשוק העירקים.

ב. עם זאת, כל זמן שהאם בחיים החנות האמורה לא תמכר והשכירות בגינה,

תשולם לאם.

ג. צד א' מתחייב כי לא יעביר חלק מרכושו של צד א' לצד ב' או לצד שלישי, באמצעות אפוטרופא, בדמי שירותי עבודת החנות.

ד. בנוסף, מוסכם על הצדדים כי האם מעבירה לצד א' את החלק העליון של הבית ברחוב מצפה הבירה 49 (קומה 3), (להלן: "דירה א"), וכן את התניה והגינה בצד הצפוני של הבית, השייכים לדירה בקומה 3.

צד ב' מתחייב ב' כלל מדיש יעמיד סך של 100 ש' לידו האם, במצעות אפסטרומא, כמדי שבידות עבור דירה ב'.

בנוסף, מוסכם על הצדדים כי האם מעבירה לצד ב' את המקלט של הדירה, השייך לדירה "ב".

ח. עם זאת ומבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי צד ב' יאפשר לצד א' להמשיך ולהשתמש במקלט כאחסון למנוע ההסקות.

בנוסף, מוסכם על הצדדים כי האם מעבירה לצד ב' את המחסנים הנמצאים
קומה 8,21 -

3. מוסכם בין הצדדים כי כל צד ישא בהוצאות הדירה ו/או הרכוש אשר בבעלותו.

מוסכם על הצדדים כי נאסרת השכרת משנה של מי מדירות המגורים ואו המחסנים ואו
החניה ואו חלק אחר ברכוש הנ"ל; אלא (כפיא) 133 דיוס כרתב אחר.

מחיקת תביעות

5. מוסכם על הצדדים כי אם אישורו של הסכם זה ע"י בית המשפט לענייני משפחה תימחק התביעה בתמ"ש 315/03.

העדר תביעות

6. הצדדים מצהירים ומאשרים הדדית כי מעבר לאמור בהסכם זה אין להם ולא יהיו להם כל תביעות זה מזה.

7. הצדדים מתחייבים לא לחרוג מהאמור בהסכם זה ולכבד איש את אחריו.

תוקף ההסכם

8. הצדדים מאשרים בזה כי הוראות הסכם זה גוברות על כל הוראות ואו הסכמים אחרים, בין בכתב ובין בע"פ ואו על החלטות שיפוטיות כאלו ואחרות, מכל סוג שהוא.

אישור ההסכם

9. הצדדים מאשרים כי ערכו הסכם זה מרצונם החופשי ולאחר שיקול דעת מלא ונאות, תוך כחינת טובת העניין והבנת תוכן ההסכם ותוצאותיו.

10. הצדדים מבקשים מכבוד בית המשפט לענייני משפחה בירושלים לאשר הסכם זה וליתן לו תוקף של פסק דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך הנ"ל:

Nic

צד

NP

2415, 10

ק/ק מנצח

90/95

90/95

בבית משפט המחוזי בירושלים

עז' 90/95

צו קיום צוואה

של המנוח
מרדכי אהרון ת.ו. 0-4893751-0
שנפטר ביום 24.10.1994 בירושלים
ומענו האחרון היה מעוז ציון אי 57

אני מצהירה כנ צוואתו של המנוח מיום 9.6.83, שהעתק ממנה
מצ"ב היא בת תוקף.

ניתן היום 8.3.95

ר
ש
ם
דניאלה ובסלר, שופטת
רשם בית המשפט המחוזי
בירושלים (ג)



בית משפט המחוזי בירושלים
אגף המאשר
שהעתק זה ניתן ומהאגף למקור
תאריך 19 מוכר בית המשפט

ש ש ר צ ו א ה

היום ואין איש יודע את קצו ומידת יפיו ורצויו לו בעודו בחיים ובחברתו
השלימה והפזיזת, לצוות מה יעשה בדרכו ובנכסיו אחרי אריכות ימים ועושר, (כן)
אפי' תחתום משה, מרדכי אהרן בן חיים, נושא העודת זהות מס' 4893751 המפורז
בספר ציון א' מס' 57, מצוות בזה שמחיוס, אם לא/חזור מי עד לאחר מיתה, יעשה
עם רכוש ונכס בדלקמן:-

1. ראשית כל הנני מבטל בזה כל צוואה אשר עשיתי עד היום הזה ועורך בזה
את צוואתי האחרונה, אשר לפיה יעשה אחרי אריכות ימים ושנים.

2. במשך ימי חיי אחיה ראשי לעשות בנכסי כפי ומה שארצה.

3. הנני משאיר לי את הזכות לשנות בעתיד ולמוסיף על צוואה זו בכל עת
וזמן שארצה ואף לבטלה כליל, אך כל זמן ששנוי או תוספת או ביטול שונה
לא יבואו כפידי בכתב - הצוואה הזו היא חוקית והיא תעמד תקיפה בתנאים להלן.

4. הנני פשוט בזה בדלקמן:-

א. כל זכויותי במקרקעין, בחיים, וכספי דלא ויירדי הרשומים על שמי או חספי לי
חלק בהם, יועברו בטלמותם כולם לרעמתי - שושנה בת שלמה מרדכי, בעלה
ת.ז. מס' 4835464.

ב. יתר רכוש שאינו מפורט בטעין קמן א' דלעיל, במשך חיי, לרבות חספיה
אישיים, מטללי הבית המשותף, מזומנים, חשבונות בנקים, עקרונות, מכירת
או ניירות ערך, זכויות מכל סוג שהוא המבינים לי או יגיעו לי לאחר מותי
ינתנו במחנה גמורה לרעייתי שושנה ת.ז. מס' 4835464.

ג. במידה וביום מותי לא תהיה אחי שושנה בחיים, יועברו כל נכסי ורכושי
המפורטים בס' א' ו-ב' לעיל, לילדי: דוד מרדכי, בעל ת.ז. מס' 5839141
ובתן מרדכי, בעל ת.ז. מס' 5981685, בחלקים שווים.

כל הכתוב לעיל עשיתי מרצוני הטוב והחופשי וברצון צלולה ומיושמת וכל זמן
שלא אעשה צוואה אחרת, תהא צוואה זו תקיפה ותקייים בזה וכדין באופן שלא ישתנה
מקטק ופרעור מיושמי לשום אדם בעולם וגם נעשה קניין גמור אגב סודר סקנד מרדכי
מדי על כל הנ"ל שום פענוס אסמכתא ושטר זה נעשה בדרכים ולא במחלל לפיכך
ובאופן היותר מועיל עפ"י חוקי המדינה.

ועל זה באתי על תחתום, בנוכחות עדים, אחרי שקראתי חומן הצוואה ופרסמתי

המנוח משה, שהננו בני למעלה מ-18 שנה, מאשרים בזה שאין לנו כל יחס
של קרבה אל המצווה ושאיך לנו שום טובה הנאה מעובדן המצווה ושהמצווה חתם
על גורמה זו בנוכחות המשותפת שלו ושלנו, מרצונו הטוב וכדיעה צלולה ומיושבת
לפי אורו, ועל כן גם אנו מוחמים בנוכחות המשותפת של המצווה הנ"ל ושל כל
אחד מהם.

ידידנו, היום 9/6/83




בית משפט לענייני משפחה בירושלים
אני מאשר
שהחתק זה נכון ומתאים למקור
תאריך - 19 מכתב/בית משפט



יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO . Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
DANIEL LEVIN ADV.
ISRAEL WUENER ADV.
OHAD MARZIANO ADV.

SHERRI LERNER - HOROWITZ - ADV. - OF COUNSEL

21 Abarbanel Street
Jerusalem 92477
Phone: (972-2) 5669629
Fax: (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 91077
Email: lombrozo@netvision.net.il

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפרני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
דניאל לוין, עו"ד
ישראל וינר, עו"ד
אוהד מרציאנו, עו"ד
שרי לרנר - הורוביץ, עו"ד - יועצת

רחוב אברבנאל 21
ירושלים 92477
טל: (972-2) 5669629
פקס: (972-2) 5662462
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 91077

Email: lombrozo@netvision.net.il



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצל

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר גוש 30366 חלקה 15 מגרש א5
מס' בקשה 20150079 בקשר להארכת מועד

מרשתנו, גב' רחל ברזאני נושאת ת"ז 047479837, מילאה ידינו להגיש את התנגדות בקשר לתוכנית שבנדון כדלקמן:

1. פגמים פרוצדורליים:

1.1. מרשתנו הינה החוכרת לדורות של מגרש הידוע והרשום במנהל מקרקעי ישראל כגוש 30366 חלקה 15 (בחלק) מגרש 15 ב' לפי תכנית מפורטת מס' מי/360 ב' הנמצא ברחוב מצפה הבירה 49 מבשרת ציון.

1.2. המגרש האמור גובל ומשיק לנכס נשוא תכנית.

1.3. למרשתנו נודע אך במקרה, כי הוגשה בקשה להיתר בניה בחלקתה המצרנית, הכוללת הקלות מרובות, והכל מבלי נתקבלה אצל מרשתנו הודעה על כך בכתב.

1.4. זאת ועוד, לטענת מרשתנו, לא נעשה כל פרסום על שלט במקום בתחום התכנית במשך בתקופה שנקבעה להגשת ההתנגדויות.

1.5. אשר על כן נדרשת הוועדה הנכבדה להורות למבקש לבצע פרסום חוזר של ההקלות.

1.6. למען הסדר הטוב, מתבקשת הוועדה הנכבדה להאריך את המועד לקבלת התנגדות זו, מהסיבות האמורות לעיל.

2. נימוקי ההתנגדות

- 2.1. המתנגדת תטען כי הבקשה אינה תואמת את הוראות התכניות החלות במקום וכי החקלות המבוקשות הן בבחינת סטייה ניכרת.
- 2.2. לחילופין, המתנגדת תטען כי נוסח החקלות שפורסמו אינו תואם את החקלות המתבקשות בפועל ולפיכך לא ניתן לאשר הבינוי המבוקש.
- 2.3. המתנגדת תטען בנוסף, כי הבקשה אינה משקפת את המציאות ויש לדחותה ולו מטעם זה בלבד.
- 2.4. המתנגדת תטען, כי הבקשה אינה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכי חישובי השטחים שבבקשה מוטעים ומטעים.
- 2.5. המתנגדת תטען כי אישור הבקשה במתכונתה הנוכחית יביא לתוצאה תכנונית גרועה.
- 2.6. המתנגדת תטען, כי הבקשה פוגעת בזכויותיה הקנייניות ובהנאתה בחלקתה.
- 2.7. המתנגדת תטען כי מתן חקלות הנו עניין שבשיקול דעת ואין לנותן כדבר שבשגרה, כל שכן כאשר יש בהקלות פגיעה בזכויותיו של צד ג'.

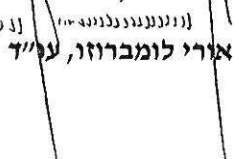

3. מכל הנימוקים לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את הבקשה המוצעת.

4. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף חו"ד מומחה (מהנדס ו/או שמאי) בעניין, טרם מועד הדיון בהתנגדות.

5. המתנגדת תבקש כי הועדה הנכבדה תזמין לדיון בהתנגדות זו ו/או לכל דיון אחר בקשר עם הבקשה שבנדון.

6. אין באמור או שאינו אמור במכתבנו זה, כדי למצות את מלוא טענות מרשתנו ו/או לרמז על ויתור כלשהו מצידה על כל טענה שהיא השמורה לה עפ"י דין, וכל זכויותיה שמורות אפוא עמה.

במבד רב,
אורי לומברוזו, עו"ד



א. שרביט
ש. שנהר
ר. לוי

SHARVIT - SHENHAR LAW OFFICES		שרביט - שנהר משרד עורכי-דין	
Eli Sharvit	LL.B	עו"ד	אלי שרביט
Shmuel Shenhar	LL.B, B.A, M.A.	עו"ד	שמואל שנהר,
Ruth Levi	LL.B	עו"ד	רות לוי

רח' רמב"ן 7, ירושלים 9242208
7 Ramban St., Jerusalem 9242208, ISRAEL
טל. (972+)02-6310488, Tel. (972+)02-6310499, פקס.
E-Mail: Shenhar.law@gmail.com

העברת פקס

02-5333124	מספר פקס:	רות דדון	אל:
		הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"	
6.8.15	תאריך:	שמואל שנהר, עו"ד	מאת:
3 [כולל עמוד זה]	עמודים:	תגובה למכתבכם מיום 29 ביולי 2015 בעניין היתר בניה ברחוב מצפה הבירה 49 במעוז ציון	הנדון:

לכבוד
רות דדון
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

ג.ג.

מצ"ב מכתב תשובה, כאמור בגדון שבכותרת.

בברכה,

שמואל שנהר, עו"ד

טל נייד: 050-7370411



SHARVIT - SHENHAR LAW OFFICES		שרביט - שנהר משרד עורכי-דין	
Eli Sharvit	LL.B	עו"ד	אלי שרביט
Shmuel Shenhar	LL.B, B.A, M.A.	עו"ד	שמואל שנהר,
Ruth Levi	LL.B	עו"ד	רות לוי

רח' רמב"ן 7, ירושלים 9242208
 7 Ramban St., Jerusalem 9242208, ISRAEL
 טל. 6310488 - (972+)02, פקס. 6310499 - (972+)02
 E-Mail: Shenhar.law@gmail.com

6 באוגוסט 2015

לכבוד
 רות דדון
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
 רח' שדרות החוצבים 2
 ת.ד. 3424
 מבשרת ציון 90805

פקס: 02-5333124

הגדור: בקשה להיתר בניה ברחוב מצפה הבירה 49 במעוז ציון

מכתבכם מתאריך 29 ביולי 2015

להלן תגובתנו למכתבכם מתאריך 29 ביולי 2015:

1. למסמכים המשפטיים שצירף עו"ד צבי מנדל למכתבו, מתאריך 24 ביוני 2015, לא צורפו התצהירים המופיעים בהסכם [נספחים א-ד] שבין שני האחים דוד מרדכי ואבינעם מרדכי, שהם חלק מן ההסכם שקבל תוקף של פסק דין.
2. אנו עמלים על השגתם.
3. כבר עכשיו ניתן לומר, כי על פי ההסכם הנ"ל בין האחים, מתאריך 24 באוקטובר 2015, שצורף למכתבו של עו"ד מנדל, עולה בבירור, כי דוד מרדכי ואבינעם מרדכי אינם הבעלים הבלעדיים של הנכס שבחלוקת – שברחוב מצפה הבירה 49 [גוש 30366, חלקה 115]
4. בסעיף 2 ד' להסכם האמור נאמר, כי האם העבירה לצד א' [דוד מרדכי] את קומה 3 של הנכס האמור וכן את הגינה והחניה בצד הצפוני של הבניין ובסעיף 2 ה' נאמר, כי האם העבירה לצד ב' [אבינעם מרדכי] את זכויותיה בדירה הנמצאת בקומה 1 של הבניין וכן, לפי סעיף 2 ז', את המקלט של הדירה וכן, לפי סעיף 2 ט' את המחסנים הנמצאים בקומת הקרקע.



5. מתוך האמור ברור לחלוטין, כי קומה 2 נשארת בעיזבון האם ואינה מועברת לאחד משני בנים אלה וכן ברור לחלוטין, כי החלקים האחרים, למעט המחסנים, בקומת הקרקע, נשארים בעיזבון האם ואינם מועברים לשני האחים הנ"ל.
6. בציון, כי בקומת הקרקע, פרט למחסנים, קימת דירה קטנה וכן שתי חנויות והן, כאמור לעיל, נשארות בעיזבון האם.
7. המסקנה היא איפה, כי האחים דוד מרדכי ואבינעם מרדכי אינם הבעלים הבלעדיים של הנכס האמור.

בברכה,
שמואל שנהר, עו"ד

משרד עו"ד ש. שנהר
עו"ד דוד
12946