

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

תאריך : 6/10/2022

מספרנו : 06/10-22

תלה"מ : 34387-01-22

לכבוד

~~כבוד השופטת לוחין אפקיה.~~

בית משפט לענייני משפחה תל אביב-יפו.

רחוב ויצמן 1.

תל אביב-יפו.

חוות דעת מומחה**שווי זכויות חכירה מהוונת****עבור דירה בת 3 חדרים****רחוב שלום דנינו 6/23, נתיבות****שכונת נתיבות מערב****גוש : 10027901 חלקה : 87****דירה שנרכשה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן****ע"ש : ~~שם הנתבע~~**

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

תוכן עניינים :

1. הצהרת מומחה.

2. מטרת חוות הדעת.

3. תאריך ביקור בנכס.

4. זיהוי הנכס.

5. תיאור הסביבה.

6. תיאור הנכס.

7. המצב המשפטי.

8. המצב התכנוני.

9. עקרונות השומה.

10. השומה.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

1. הצהרת מומחה.

אני החתומה מטה, חכם ז'קלין - שמאית מקרקעין, נתבקשתי על ידי כבוד השופטת לורן אקוקה, לחוות דעתי המקצועית לעניין שווי זכויות חכירה מהוונת עבור דירה בת 3 חדרים, רחוב שלום דיניו 6/23, שכונת נתיבות מערב, נתיבות שנקנתה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, הידוע כ- גוש: 100279 חלקה: 87.

אני נותנת חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר תחת אזהרה בבית המשפט, חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, הינה כדין עדות תחת אזהרה בבית המשפט.

שם המומחה: חכם ז'קלין.

ואלה פרטי נסיוני והשכלתי.

- 1988 - בוגרת לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון ת"א, שמאית מקרקעין מוסמכת רשיון מס' 248.
- בוגרת לימודי הנדסה גיאודטית של אוניברסיטת ת"א בעלת תואר מודדת מוסמכת רשיון מס' 551
- 1988-1990 - בוגרת לימודי שמאות נזקי חקלאות במכללה לביטוח.
- 1992 - בוגרת קורס בנושא חוות דעת מקצועיות ובורריות באגודת המהנדסים והאדריכלים.
- 1998 - בעלת תעודת קורס גישור ופישור.
- עוסקת באופן פעיל בשמאות במקרקעין, בעלת ניסיון עבודה במקרקעין.
- עובדת נתיבי ישראל (מ.ע.צ.) לשעבר בתפקיד מנהלת מחלקת מקרקעין ארצית.
- בוגרת לימודי משפטים - בעלת רשיון עו"ד.

כלולה ברשימת הבוררות:

- א. רשימת הבוררים של משרד האוצר לפי תקנון מס רכוש וקרן פיצויים.
- ב. רשימת מומחה שמאות מקרקעין של בית המשפט המחוזי.
- ג. רשימת מומחה שמאות מקרקעין של בית המשפט לעניני משפחה.
- ד. כלולה ברשימת כאחת ברשימת השמאים הבוררים של עיריית ירושלים.
- ה. משרד עובד עבור בנקים, מ.ע.צ. חברות ביטוח, עיריות, עורכי דין וגורמים פרטיים.
- הנני משמשת שמאית מקרקעין למוסדות בנקאיים מורשים.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם – שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג – כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

2. מטרת חוות הדעת

לחוות דעתי המקצועית בדבר שווי זכויות חכירה מהוונת בדירה בת 3 חדרים, במצב שניתן לקבל תמורתה בשוק חופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון.

3. תאריך ביקור.

ביקור בנכס נערך ביום 22/06/2022 על ידי אבי ברק – בוגר התמחות ממשרדי. הביקור בוצע בנוכחות ~~סגן דפוס~~, התובע. בדקתי את רישוי הבניין והנכס, בדקתי מידע תכנוני כפי שקיים באתר האינטרנט של אגף ההנדסה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה – פתח- תקווה.

4. זיהוי הנכס (הנכס זוהה עפ"י הסכם חכירה חתום לרישום זכויות מהמנהל וחווה רכישה)

גוש	:	100279/01
חלקה	:	87
תת חלקה	:	ללא
הצמדות, חניה, (ירוק, סימון פ')	:	חניה לא מקורה מס 87
שטח הדירה הרשום	:	85 מ"ר.
שטח הדירה לפי ארנונה	:	105 מ"ר
שטח הדירה המדוד ברוטו	:	89 מ"ר + מרפסת שמש כ – 13 מ"ר
מהות הנכס	:	דירה בקומה 6 מתוך 14 קומות מעל קומת מרתף חניה וקומת קרקע דירה בת 3 חדרים. דירה עורפית לרחוב, פונה לכיוונים דרום ומזרח
הבעלות בקרקע	:	חכירה מהוונת עד ליום 03.05.2118, אופציה להארכה ל 98 שנים נוספות
רשומה ע"ש	:	מדינת ישראל, בשלמות ובחלקים שווים.
חכירה רשומה ע"ש	:	המנהל , בשלמות.
כתובת עירונית	:	רחוב שלום דנינו 6/23, שכונת נתיבות מערב, נתיבות.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

5. תיאור הסביבה.

מיקום הנכס ברחוב שלום דנינו 6, שכונת נתיבות מערב, נתיבות.

נתיבות היא עיר במחוז הדרום בישראל. העיר שוכנת קרוב 25 ק"מ צפונית מערבית לבאר שבע. הוכרזה כעיר בשנת 2000. נתיבות הוקמה בשנת 1956 כמעברה בשם "עזתה". בשנת 1957 שונה שמה ל"נתיבות".

משמעות שם העיר "נתיבות" הוא "דרכים", ו"נתיבות" היא צורת רבים חריגה ל"נתיב" שקיימת רק בלשון המקרא.

נתיבות הוקמה בשנת 1956 כמעברה בשם "עזתה". בשנת 1957 שונה שמה ל"נתיבות" והיא החלה לשמש מרכז אזורי ליישובי הנגב הצפון-מערבי יחד עם היישובים שדרות, קריית גת ואופקים. הנכס ממוקם בשכונת נתיבות מערב, שכונה זו ממוקמת בחלקה המערבי של העיר שדרות וקרובה לתחנת הרכבת של העיר,

רחוב שלום דנינו הינו רחוב צדדי ושקט, הרחוב סמוך לתחנת הרכבת של העיר נתיבות וממוקם בחלקה הדרומי של השכונה, הכניסה לרחוב היא מרחוב קטיף מצדו המזרחי, ומרחוב אליהו אילו מצדו המערבי

הנכס כוללת פיתוח עירוני ותשתיות עיר מקובלות.



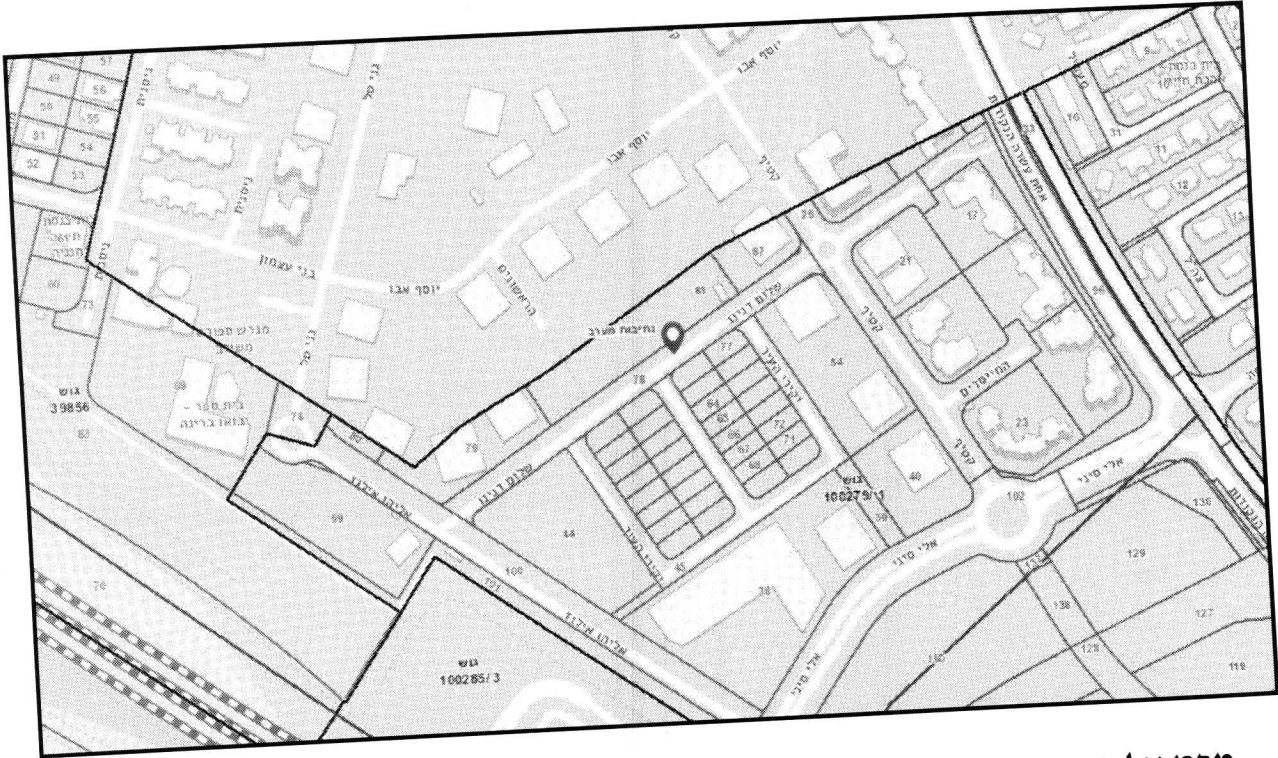
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

סביבת הנכס לפי את המפות הממשלתי - Govemap:



מבט אל הרחוב:



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

6. תיאור הנכס והבניין:**6.1 הבניין**

הבניין בנוי ב-14 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חניה.
לבניין כניסה אחת, בבניין קיימות 56 יחיד.
הבניין עם 3 מעליות, קיימת חניה לרווחת הציבור בסמיכות לבניין.
לבניין לובי מטופח.
הבניין מחופה אבן שיש.
סביבת הבניין מטופחת.
בסמיכות הבניין קיימת אנטנה סולארית במרחק
כ- 100 - 150 מ"ר מהדירה בטווח אווירי.

**6.2 הדירה**

הדירה הינה דירת מגורים בת 3 חדרים
הממוקמת בבניין ברחוב שלום דנינו מס 6
(בניין 9 לפי חוזה)
הנכס נשוא השומה הינו בקומה 6.
הדירה בעלת כיווני אויר : מזרח ודרום .
דירה עורפית לרחוב .

חלוקת הדירה הפונקציונאלית ליום הביקור מהווה להלן :**קומת כניסה לדירה :**

- סלון.
- חדר.
- ממ"ד.
- מרפסת שמש.
- מטבח.
- חדר רחצה .
- חדר שירותים.
- חדר כביסה.

סה"כ שטח הקומה המדוד ברוטו כ- 89 מ"ר + מרפסת שמש 13 מ"ר .

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

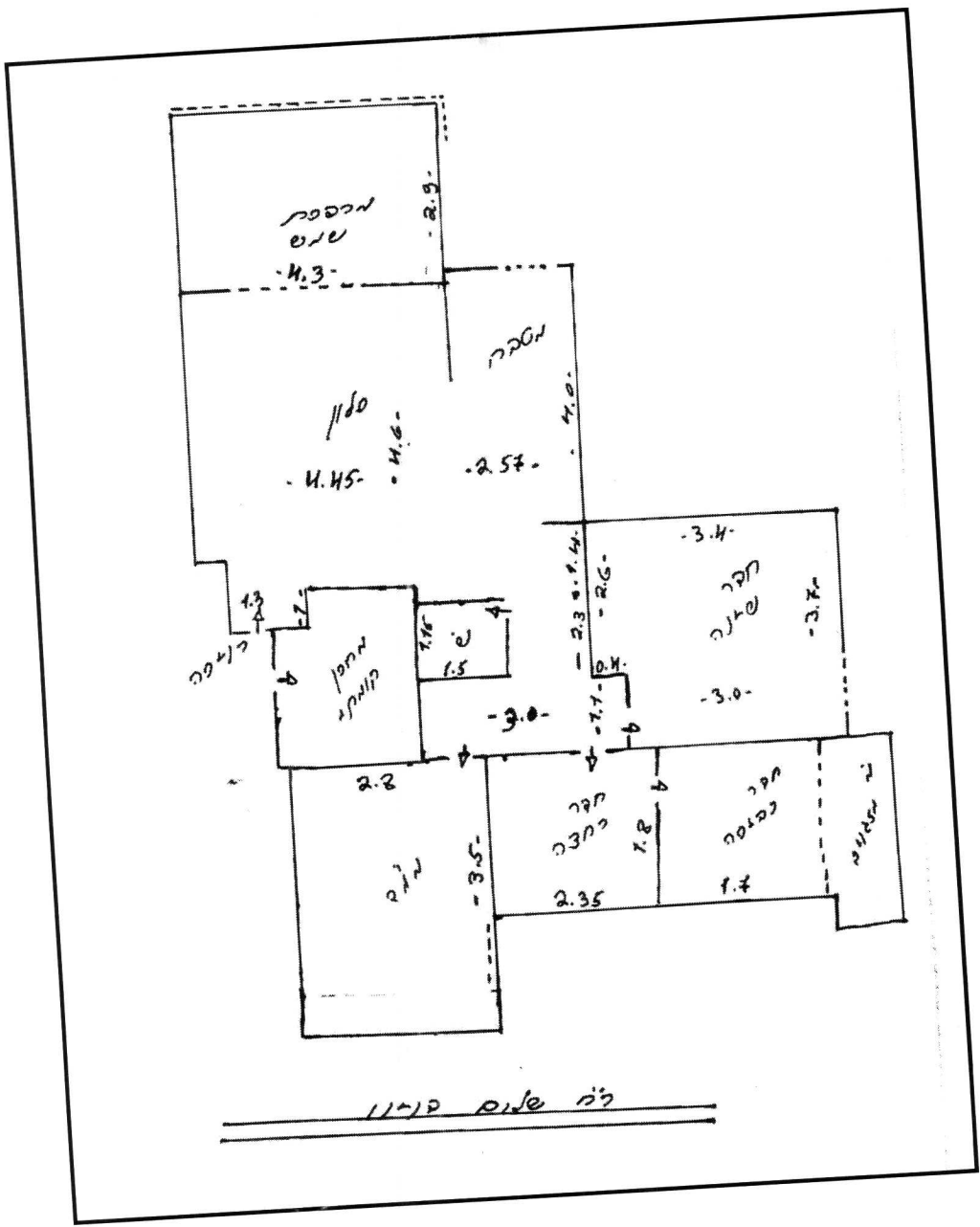
טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

רמת הגימור ומפרט טכני : סטנדרט קבלני

הדירה מרוצפת באריחי קרמיקה.
המטבח עם נגרות תחתונה מחופה באריחי קרמיקה עם משטח עבודה שיש גרניט.
בדירה חלונות אלומיניום.
בדירה דלת פלדלת.
שירותים וחדר רחצה מרוצפים קרמיקה ומחופים חצי קיר קרמי

להלן תשריט הדירה שנערך על ידי ביום הביקור בנכס :



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

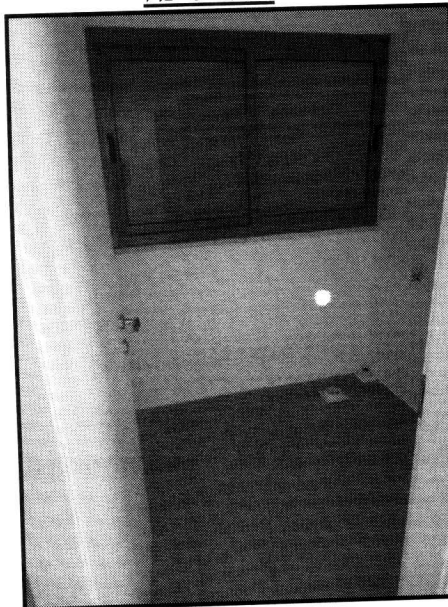
רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

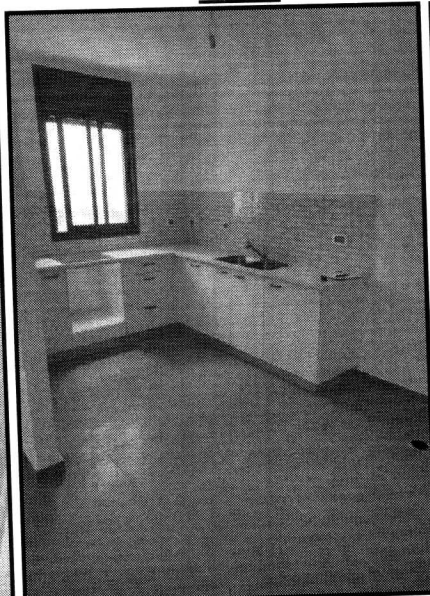
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

תמונות הדירה שצולמו ביום הביקור :

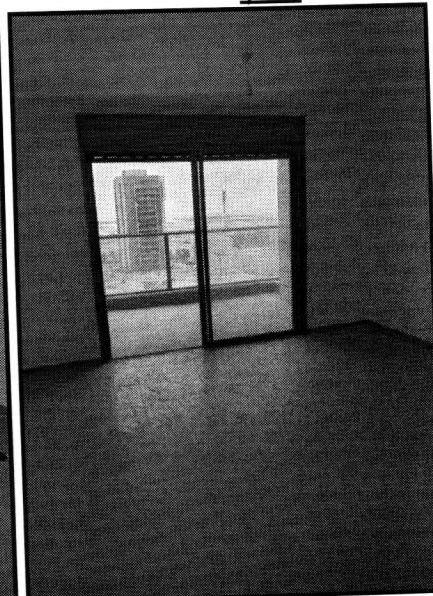
חדר שינה



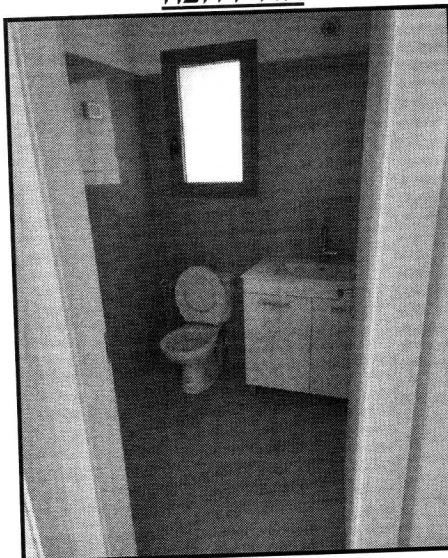
מטבח



סלון



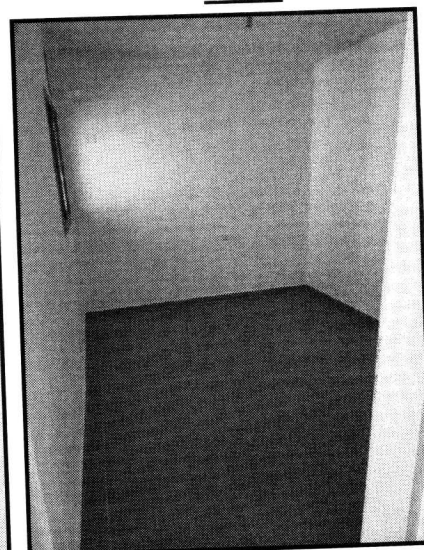
חדר רחצה



שירותים



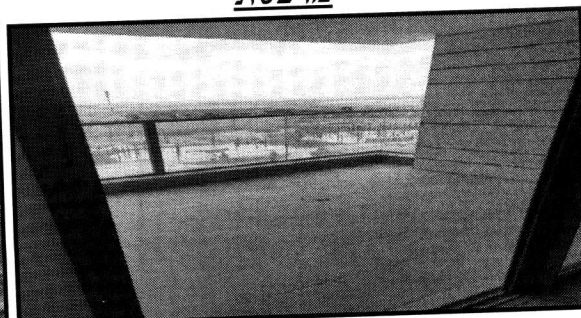
ממ"ד



נוף מהמרפסת



מרפסת



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

ר' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

7. זיהוי הנכס עפ"י הסכם חכירה מיום 21.12.2021 חתום לרישום זכויות מהמנהל וחווה רכישה

גוש : 10027901
חלקה : 87
תת חלקה : ללא
הצמדות, חניה, (ירוק, סימון פ') : חניה לא מקורה מס 87
שטח הדירה הרשום (שטח רצפה) : 85 מ"ר.
הבעלות בקרקע : חכירה מהוונת עד ליום 03.05.2118, אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות
רשומה ע"ש : מדינת ישראל, בשלמות.
חכירה רשומה ע"ש : ~~המסגרת הרישום~~, בשלמות ובחלקים שווים 50% כ"א.
מהות הנכס : דירה בקומה 6 מתוך 14 קומות מעל קומת מרתף חניה וקומת קרקע
דירה בת 3 חדרים. דירה עורפית לרחוב, פונה לכיוונים דרום ומזרח
כתובת עירונית : רחוב שלום דנינו 6/23, שכונת נתיבות מערב, נתיבות.

- לא הוצג בפני אישור זכויות מחברה משכנת "ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ"

- לא הוצג בפני אישור זכויות עדכני מהמנהל

מגבלות מכירה מחיר למשתכן :

- נכס שנרכש במסגרת מחיר למשתכן, במסגרת התוכנית קיימת מגבלת מכירה, במידה ומכרת את הנכס לפי המוקדם מבין שני המועדים:
א- 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לפרויקט
ב- 7 שנים ממועד הזכייה שלכם בהגרלה במכרז הרלוונטי,

הערה -

למרות האיסור על מכירת הדירה, לפעמים רכישת דירה במחיר למשתכן ישנם מספר סיגים המאפשרים מכירת דירה לפני תום תקופת הקנס, קיימת אפשרות להגמשת כללים אך מידת הגמשת הכללים נקבעת בוועדת חריגים. הועדה היא עצמאית וכל מקרה בה נידון לגופו.

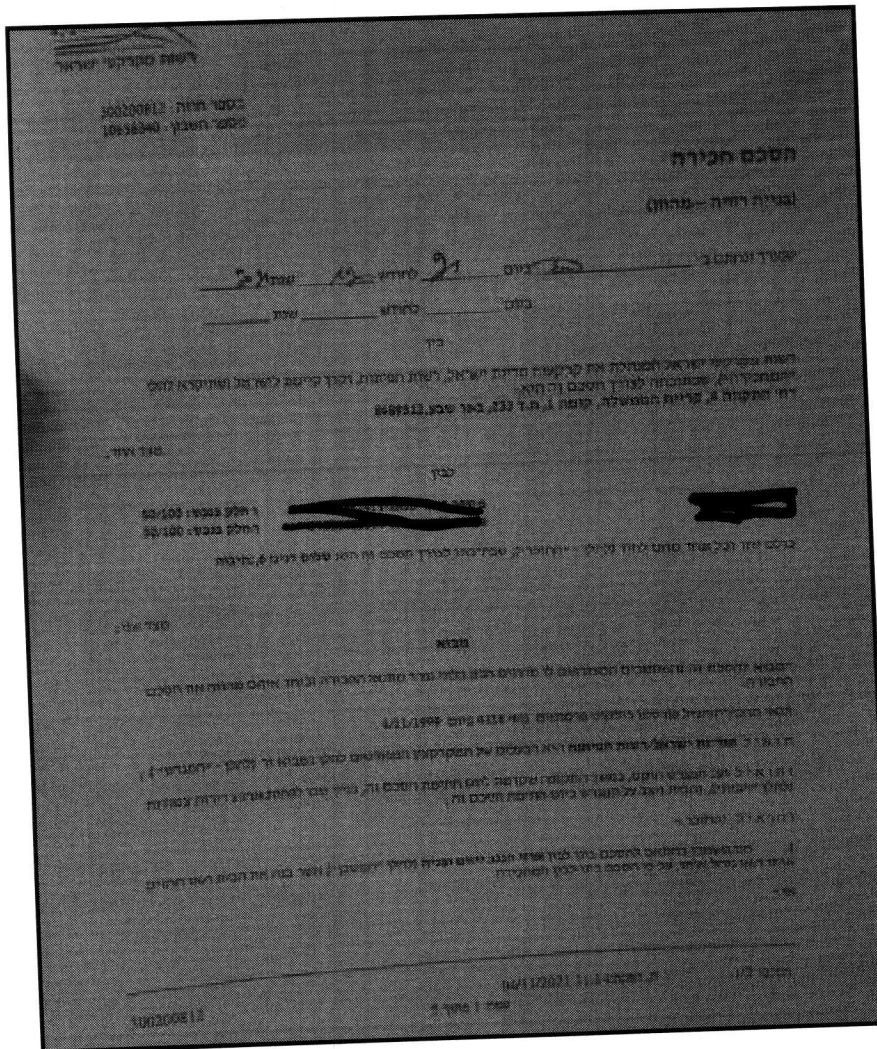
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

מצ"ב העתק של הסכם החכירה שהוצג, להלן :



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

העתק של עמוד ראשון מתוך חוזה הרכישה :

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן
שעמד ונחתם בתיבות ביום 24 בחודש יוני 2019 בשנת 2019

"חוזה זה אושר על ידי משרד הביטוי והשיכון כחוזה המומלץ בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מן הסעיפים החוזה. להגביל את חובתו של הרוכש לקיים מ"מ על החוזה. להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לסעון סוגות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו."

- בין -

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ (ח.פ. 9-323356-51)
שכתובתה לצורך חוזה זה ברחוב הארוזים 74, נתיבות
(להלן: "החברה")

מצד אחד,

- לבין -

1. (ת.ז. 914) [Redacted]
2. (ת.ז. 3475) [Redacted]
כתובת: [Redacted]
דואר אלקטרוני: [Redacted]
טל: 5880 [Redacted]

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכשים")

מצד שני

והחברה תוכרזה כזוכה במכרז מס' 2017/326 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולאחר שעמדה בכל התחייבויותיה, החברה נרשמה אצל רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") כבעלת זכויות החכירה המהוונות, לתקופה של 98 שנים מיום 3.5.18 עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות, במגרשים 201-207 ו-300 לפי תכנית מפורטת 609-0148007 (במסגרת תיק של הרשות מס' 61116686א"), הידועים גם כחלק מחלקה 74 בגוש 39856 חלק מחלקה 3 בגוש 100279 וכן חלק מחלקה 15 בגוש 100279/1, נתיבות, ולאחר זכייתה של החברה במכרז, שונו מספרי המגרשים, החלקות והגושים כמפורט בסעיף 4.1 להלן (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרשים").	ותואיל
והחברה היא המחזיקה הבלעדית במקרקעין והיא מקימה את הפרויקט כהגדרתו להלן במקרקעין, על פי היתרי בניה כדין;	ותואיל
וזכויותיה של החברה במגרשים שועבדו בשעבוד מודגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים") והשעבודים לטובת בנק הפועלים להלן: "השעבודים";	ותואיל
ובנק הפועלים ילווה את הפרויקט שיוקם על המקרקעין;	ותואיל
וברצון הרוכש, לאחר שבדק וראה את המקרקעין ואת התוכניות והמפרט, שנמסרו לו על ידי החברה, לרכוש את זכות החכירה המהוונות בדירה מס' 2 בקומה 6 בבנין מס' 6 במגרש מס' 2 ולהלן: "הדירה" ו- "הבנין", שהחברה (בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה) מקימה ו/או עתידה להקים במקרקעין, והחברה מסכימה למכור לרוכש את זכות החכירה המהוונות בדירה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה ועל פי תנאי רשות מקרקעי ישראל;	ותואיל

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ
החברה

[Redacted Signature] [Redacted Signature]
הרוכש הרוכש

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
 משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

8. המצב התכנוני.

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - פתח תקווה עולים הנתונים
 הבאים: גוש: 100279 חלקה: 87, מגרש: 213
 החלקה מסווגת ביעוד מגורים ד', (מתוכנית 0619817-609)

מספר תיק בניין	כתובת	מקרקעין
870000537 קישור לארכיב >>	נתיבות מערב שלב ב' 213	גוש: 100279, חלקה: 1, מגרש: 213, תוכנית: 0619817-609

החלקה כלולה בתחום תוכניות בנין להלן:

2. תכניות הנוגעות לקרקע

מס' תכניות בתוקף	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ תוקף
609-0619817		10/10/2018	7954
609-0148007		04/01/2015	6959

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
 טלפון : 02-5860696
 בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
 רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
 דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

זכויות בתוקף לחלקה :

הוצעה המקומית לתכנון ובניה - נתיבות											
3. זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתכניות בתוקף:											
מתכנית: 609-0619817						נתוני מגרש: 213					
מתכנית: 609-0619817						יעוד: מגורים ד'					
שטח המסחר	גודל מגרש	שטח עיקרי מעל כניסה (מ"ר)	שטח שירות מעל כניסה (מ"ר)	שטח עיקרי מתחת מפלס כניסה	שטח שירות מתחת מפלס הכניסה (מ"ר)	סה"כ שטח בניה (מ"ר)	תבסית (אחוז)	מסי יחיד	נזכה מבנה (מסל)	מס'ת קומות מעל כניסה (ק)	מס'ת קומות מתחת לכניסה קומות (ק)
		28900	12488		7712	49100	40			15	2
זכויות בניה											
גודל מגרש											
- 10938 מ"ר תכנית 609-0619817											
מס'ת קומות מעל כניסה											
- 15 קומות תכנית 609-0619817											
מס'ת קומות מתחת לכניסה קובעת											
- 2 קומות תכנית 609-0619817											
תבסית											
- 40 אחוז תכנית 609-0619817											
סה"כ שטח בניה											
- 49100 מ"ר תכנית 609-0619817											
אחוזי בניה כוללים (76)											
- 448.89 אחוז תכנית 609-0619817											
מסי יחיד											
- 279 תכנית 609-0619817											
שטח עיקרי מעל מפלס כניסה											
- 28900 מ"ר תכנית 609-0619817											
שטחי שירות מעל מפלס כניסה											
- 12488 מ"ר תכנית 609-0619817											
שטחי שירות מתחת מפלס כניסה											
- 7712 מ"ר תכנית 609-0619817											
הערות לזכויות הבניה:											
קו"ב בנין כמסומן בתשריט.											
ק"ב בנין											
ק"ב בנין:											
תכנית 609-0619817 כמסומן בתשריט.											
נזות:											
1. חיפוי הנגות ייעשה בתוכן בהיריון/אין-בניה במחיה או על פי דרישת מנהלם העיר.											
2. נגות המבנים המפוכים יתוכננו בחזית הפנימית ונך התחשבות בצננות מהבניינים הסמוכים.											
יחיד											
צפיפות יחיד לדונם											
- 25.50 יחיד תכנית 609-0619817											

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

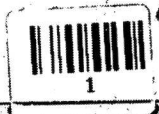
רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com
טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

8.1 רישוי הבניין

להקמת הנכס והבניין בו הוא ממוקם נמצא היתר הקמה מס' 20180325, נמצא תכנית הבקשה להיתר 20180325.

מהות ההיתר: בית משותף - בניה חדשה, הקמת 5 מבני מגורים, 4 בניינים עם 56 יח"ד ובניין נוסף עם 55 יח"ד, קרקע + מרתף/חניון + 14 קומות, סה"כ 27 יח"ד במגרש העתק צילום היתר הבניה:

תוקף התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970
טופס 3 (תקנה 18 א)



היתר בניה

הכנית מתאר מקומית או מפורטת:		נוש: 100279	חלקה: 1	מגרש: 213	ת. בנין: 870000537
נתיבות:		מספר בקשה: 20180325			
רשות מקומית: נתיבות		שכנת:			
מספר בקשה רישוי זמין: 93748281001		מחמת הבניה: נתיבות מערב שלב ב' 213			

שם בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בלל היתר	ארזי הנגב יווס ובניה בע"מ	513233569			
בעל הנכס	רשות מקרקעי ישראל		באר שבע		
עורך הבקשה	גולן רון	22220046	מצדה 7 בני ברק		03-9797177
	משולמי רון	514715408	הרכנת 28 תל אביב		03-5600830

היתר זה אינו ניתן לחברת אלא באישור הועדה המקומית.
על פי אישור רשות רשויות מקומיות של: **נתיבות בישיבה מספר: 2018020 בתאריך: 28/11/18**

מותר: בית משותף - בניה חדשה
הקמת 5 מבני מגורים, 4 בניינים 56 יח"ד, ובניין 1-55 יח"ד, קרקע+מרתף/חניון+14 קומות, סה"כ 279 יח"ד במגרש.

בתנאי שהעבודות האמורות הנוגעות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובתנאים לנספחים ההתלומים והמאשרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל:

תחולת עבודות הבניה יהיו רק לאחר השלמת ביצוע נדר היקפית חדשה לאורך גבולות המגרש ובכלל זה שער ככלי רכב ולהחליף רגל נקיטת אמצעי מינון אקוסטיים כמבנה, בהתאם לנדרש מתוך דרישת יועץ אקוסטי המצורף לתוכן, תחולת ביצוע עבודות הבניה לאחר המצאת פרטי מינון אקוסטי כאמור ואישורם ימי הועדה. אישור איכולס מותנה בקבלת אישור היועץ האקוסטי כי ביצוע אמצעי המינון במבנה בהתאם לתנאים.

מילוי דרישות לגבי עבודות פיתוח המגרש בהתאם לתנאים חוזרת תודריך פיתוח מאזי 2011, ובהתאם למפרט בהיתר הבניה.

קיד נדר השנה לטובת ציבורי יוזמת כאבן בהתאם לרשימת מפרט הועדה מילוי הדרישות המפורטות בחוברת ההדרכה לבונה שמציינת ומתוחזק חלק מהחיתור.

תיאום עם ח"ת, בוק הוות-התחבורה מערכת חשמל, טלפון, וטל"כ בהתאמה. תיאום עם תאגיד ימי אשקלון והתחברות למערכת המים והביוב. התחברות לרשתות חשמל, טלפון וטל"כ.

לתכן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 5613:

סעיף	המאר העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.110	בניה חדשה או תוספת בניה	46042.44	מ"ר	32.36	1489933.36
			סך הכל אגרת בניה:		0.00

יורת האגרה מס' 5613 - שולמה בתאריך 13/12/18 לפי קבלה מספר 140726

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

ככל מקום שבטוס זה מדובר בעדה מקומית, אף רשות רשויות מקומיות וועדת משנה לוועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום המסוימתיה - במשמע

תאריך חקיקת היתר: 13/12/2018
תאריך נתינת היתר: _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחמת הועדה המקומית

עתיק אחד של הנספחים הנקובים ומאשרים על-די יו"ר הועדה המקומית / המהנדס לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק כידו מגדל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, ועתק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ייוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטט או לכבאי.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

להלו פרטי התכנית מתוך תכנית הבקשה להיתר ההקמה :

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
חוקות התכנון והבניה (בקשה להיתר
חבאיו ואגרות), התשל"ג-1970

טופס 1
תכנה 2(א)

מס חיק :		מס בקשה :		ועדה מקומית לתכנון ובניה רשות רישוי			
מס חיק		מס בקשה		מס חיק			
70000000		213		100000 100000			
נחובות							
שם הישג :		שם היחיד :		שם היחיד :		שם הישג :	
נחובות		נחובות		נחובות		נחובות	
מסל		מסל		מסל		מסל	
רחוב		רחוב		רחוב		רחוב	
חשם							
מסל		מסל		מסל		מסל	
פלאמדיה		פלאמדיה		פלאמדיה		פלאמדיה	
09-893777		09-893777		09-893777		09-893777	
08-883777		08-883777		08-883777		08-883777	
03-678777		03-678777		03-678777		03-678777	
08-593777		08-593777		08-593777		08-593777	
08-543777		08-543777		08-543777		08-543777	
630-588777		630-588777		630-588777		630-588777	
תקנת 6 סעיף טורים בי 6 קטנה (קטנה קטנה+4) + קטנה ביחס רחובות + קטנה סוף תחן סוף 27 תחן							
■ מהורים ■ מסחרי ■ ביחוד ■ חלשה ■ סלאסה ■ חקלאי ■ משרדים ■ סלואוח ■ נמש וספרט ■ כניני ציבור ■ עמדת אחר ■ בנין חדש ■ תוספת לבנין ■ שינוי בבנין ■ חיקונים ■ חריסם ■ שינוי בעימות מחסורח : ■ לססורח : ■ משרד ממלחתי ■ רשות מקומית ■ מסד ציבורי ■ גורם פרטי ■ בנה ביחך ■ אודת :							
שםח : מסגיש/חלקה : 100000 - ס"ר. שם הבניה הנולד המבקש : מס' 44825.44 % בניה 410.34							

תאור
הנכס

ניפרט

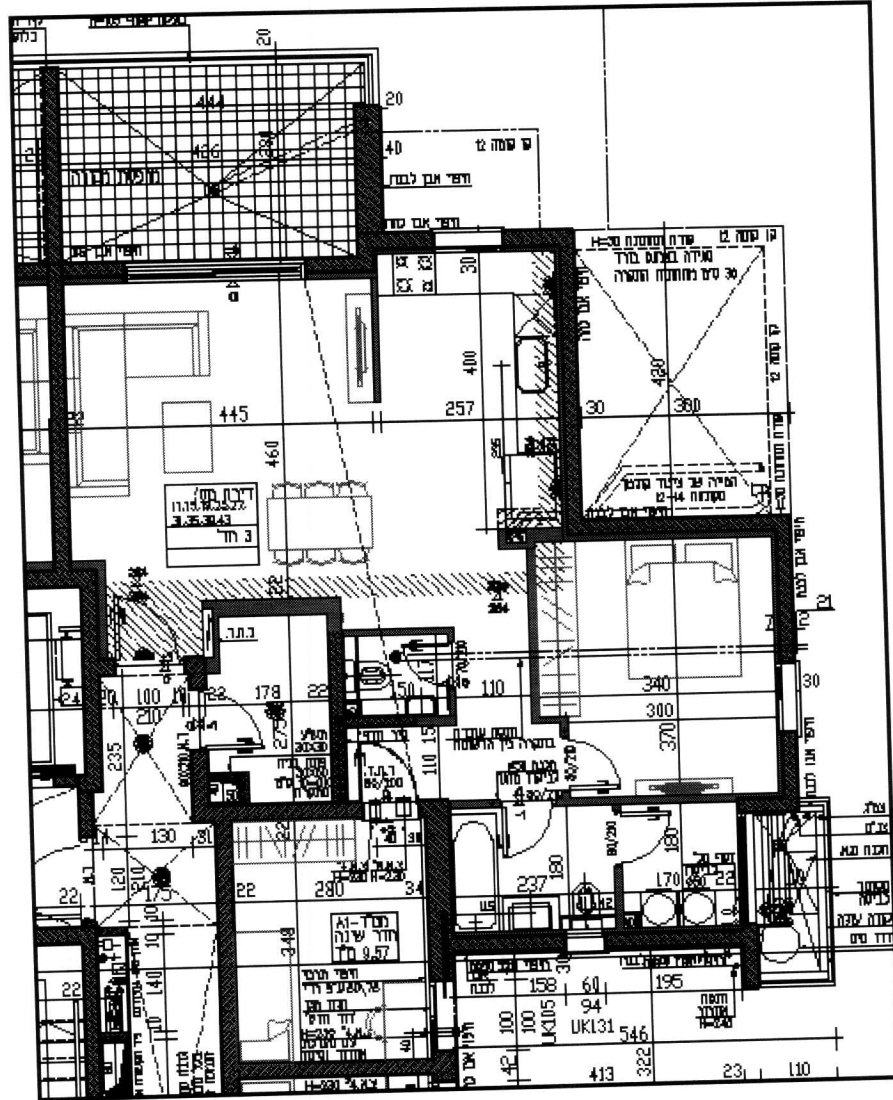
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

תשריט הדירה הנשומה מתוך תכנית הבקשה להיתר ההקמה להלן :



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

לא נמצא טופס 4 או תעודת גמר באתר הוועדה, אך מטופס הבקשה לאכלוס שניתן לעיריית נתליבות נרשם כי ניתן טופס 4 בתאריך 05.08.2021, להלן העתק המסמך :

