



<b>Danny Kodady</b>	-Economist&Real Estate Appraiser M.A M.A	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך בכלכלה	- דני כודדי
<b>Haim Benbenishti</b>	-Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין.	- חיים בנבנישטי
<b>Ehud Zilcha</b>	-Economist&Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין.	- אהוד זילחה
<b>Roslan Kozlov</b>	- Civ Engineer	מהנדס אזרחי.	- רוסלן קוזלוב
<b>Mirit zilberman</b>	- Accounting	מנהלת חשבונות, B.A מנהל ומדיניות ציבורית.	- מירית זילברמן
<b>Yair Sabag</b>	-Economist	כלכלן.	- יאיר סבג
<b>Rivka Choen</b>	-Accounting	מנהלת חשבונות ויועצת מס.	- רבקה כהן
<b>Natali Choen</b>	- Accounting	מנהלת חשבונות.	- נטלי כהן

**31.01.2016**

ש"ג 2444, אצחייק, באר שבע  
 תיק מס' 41852-2444

**לכבוד:**  
**עו"ד אסי רובין.**  
**עו"ד ליאת אייל.**

א.ג.

## הערכת שווי מקרקעין- מבנה צמוד קרקע:

מזמין השומה: עו"ד אסי רובין  
 רחוב חטיבת הנגב 44-42,  
 העיר העתיקה, באר שבע.



מיקום הנכס

04/01/2016 11:10

ינואר 2016

נערך והוכן ע"י: דני כודדי – מוסמך בכלכלה ושמאי מקרקעין



**1. מטרת השומה:**

בהתאם לפניית עו"ד אסי רובין ועו"ד ליליאן איל נתבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין נשוא חוות הדעת כמפורט בסעיף 3 לעיל וזאת לצורך התחשבות כספית בין יורשים.

אומדן שווי השוק של הנכס - משקף את התמורה הסבירה הצפויה ממכירת הנכס בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון, לאחר חשיפתו של הנכס בשוק החופשי לפרק זמן סביר וכל זאת כאשר הנכס נקי מכל מחזיק, חוב, עיקול או שיעבוד.

**2. תאריכים ומועדים קובעים:**

**תאריך קובע לשומה:** 04 בינואר, 2016.

**תאריך הביקור בנכס:** 04 בינואר, 2016.

**תאריך הביקור בוועדה:** 29 בדצמבר, 2015.

**ביקור נערך ע"י:** אהוד זילחה – שמאי מקרקעין.  
יאיר סבג- מתמחה.



**מציג הנכס:**

**סטטוס הנכס:** מאוכלס ע"י שוכר + יורש.

**3. פרטי רישום:**

גוש:	38005
חלקה:	212
מס' מגרש:	30 ע"פ תרש"ץ 4/08/22.
שטח מגרש רשום:	416 מ"ר ( ע"פ אישור זכויות רמ"י)
שטח בנוי:	כ- 97.99 מ"ר ( בהתאם לתוכניות הבניה- חטיבת הנגב 42). 44.03 מ"ר (ע"פ מדידה גראפית מתכנית מדידה משנת 1975).
שטח בנוי נטו:	105 מ"ר (חטיבת הנגב 42 ע"פ מדידה פיזית) 75 מ"ר (חטיבת הנגב 44 ע"פ מדידה פיזית) סככות ומחסנים מבניה קלה על מרבית יתרת המגרש.
שטח ברוטו:	94.75 מ"ר (חטיבת הנגב 42 ע"פ שובר ארנונה) 25.75 מ"ר (חטיבת הנגב 44 ע"פ שובר ארנונה)
מיקום:	חטיבת הנגב 44-42, העיר העתיקה, באר שבע.
מהות הנכס:	מגרש עליו בנויים 2 בתים צמודי קרקע + סככות ומחסנים.
זכויות מוערכות:	(ראה פרק מצב משפטי).



**תיאור הנכס והסביבה:**

**4.1 תיאור הסביבה:**

הנכס נשוא חוות הדעת כמפורט בסעיף 3 לעיל ממוקם ברחוב חטיבת הנגב 44-42, העיר העתיקה, באר שבע.

באר שבע (בערבית: بئر السبع) היא עיר במחוז הדרום. היא העיר השביעית באוכלוסייתה במדינת ישראל, והשנייה בשטחה (אחרי ירושלים). שטח השיפוט של באר שבע הוא 117,500 דונם. הוכרזה כעיר בשנת 1906.

העיר שוכנת בצפון הנגב, למרגלות הר חברון ומכונה בשם "בירת הנגב" בשל היותה העיר המרכזית והגדולה ביותר באזור. בעיר נמצאים אוניברסיטת בן-גוריון, בית החולים סורוקה, תיאטרון באר שבע, הסינפונייטה הישראלית באר שבע, בית משפט מחוזי, השוק הבדואי, ואנדרטת חטיבת הנגב.

בתחום השיפוט המוניציפלי של באר שבע נמצאים כ-38 אחוזים מסך הכפרים הלא מוכרים, שהם כרבע מתושבי הפזורה הבדואית.

ראש עיריית באר שבע מאז נובמבר 2008 הוא רוביק דנילוביץ'.

העיר העתיקה בבאר שבע ממוקמת בחלקה הדרומי של באר שבע וגבולותיה כדלקמן:

מצפון : שדרות דרך טוביה ודרך אילת ומעברם קניון הנגב קריית הממשלה ושכונה א'.

מדרום : נחל באר שבע ומעברו שכונות המגורים נווה נוי ונחל בקע.

ממערב : שכונות המגורים ט', ונווה זאב.

ממזרח : דרך חברון ומעברו אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

העיר העתיקה בבאר שבע הייתה עד לפני מסי' שנים המע"ר (מרכז עסקים ראשי) של באר שבע ומאז פתיחת קניון הנגב וקריית הממשלה חל ירידה משמעותי בפעילות הכלכלית בעיר העתיקה.

יש לציין עם זאת כי מרבית המשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חברות שונות וחנויות מסחריות פעילות במתחם העיר העתיקה.

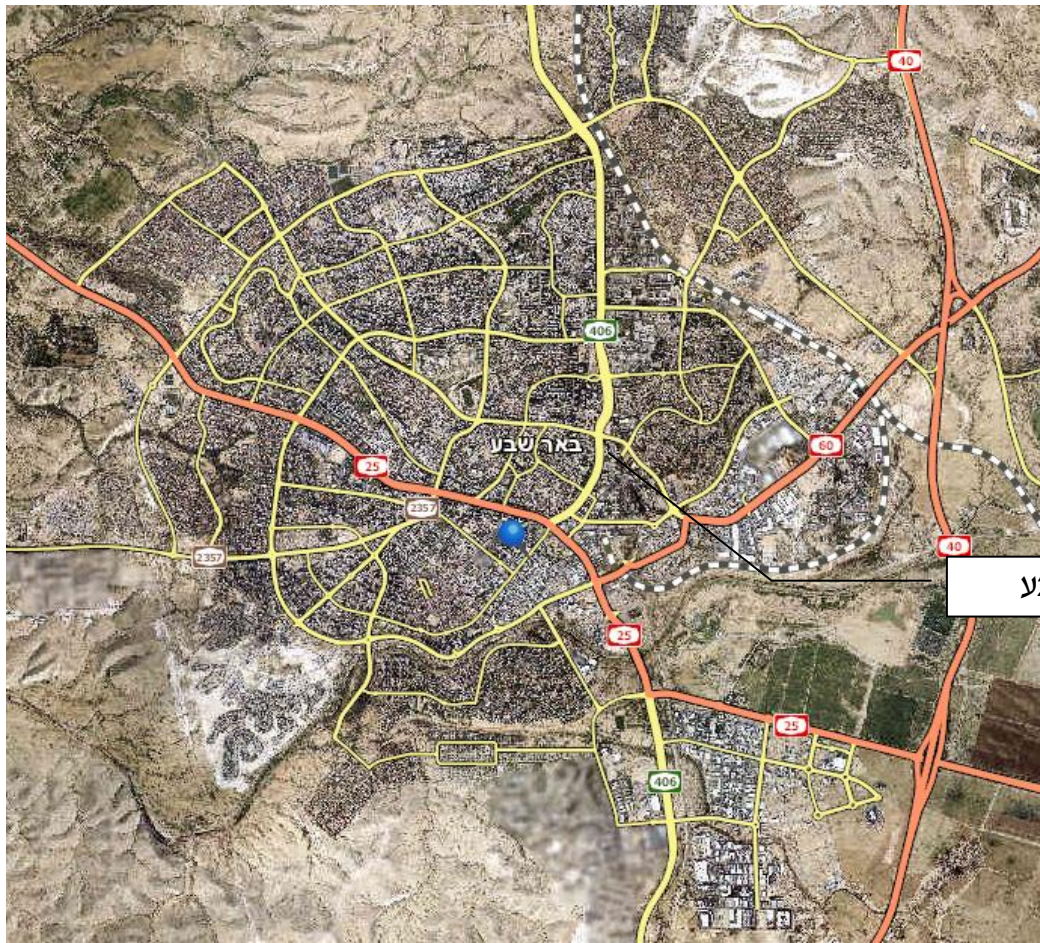
העיר העתיקה מאופיינת בבנייה ותיקה בעיר של מבנים מרביתם בגובה עד 3 קומות וזאת לצד מסי' מבנה משרדים שנבנו לאחרונה ובנייה צמודת קרקע.

הסביבה מאופיינת בשטחי מסחר מגוונים בקומות הקרקע וזאת לצד שימושי משרדים ומגורים בקומות עליונות.

הטופוגרפיה הכללית בסביבה הינה מישורית וכן קיים באזור פיתוח סביבתי מלא. רחוב חטיבת הנגב הינו רחוב צדדי דו סטרי בחלקו הכולל נתיב תנועה אחד לכל כיוון. הרחוב מתחבר מצידו צפוני שדרות טוביה ובצידו השני מתחבר לרחוב גולי קניה, הנכס הנישום ממוקם על גדותיו המזרחיים של רחוב חטיבת הנגב בין צמתי הרחובות האבות ונגבה.

הסביבה מאופיינת בבניינים ישנים עם שימושים מגוונים של מסחר, משרדים, בתי קפה ומגורים





**רחוב חטיבת הנגב:**







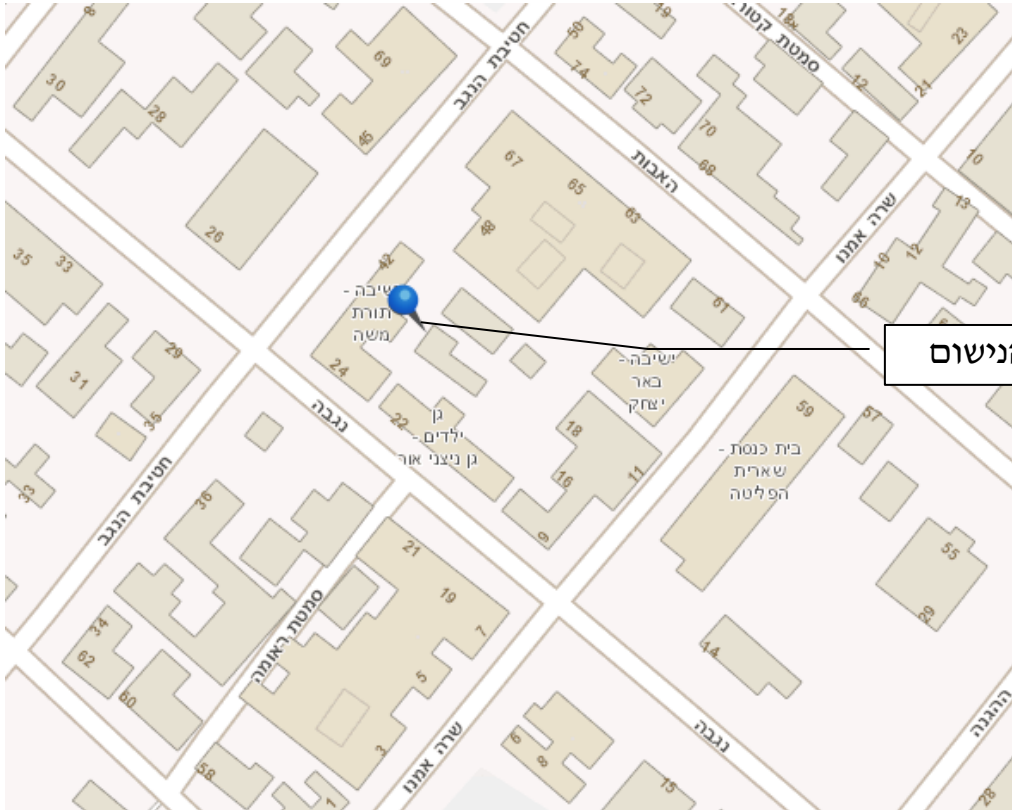
העיר העתיקה

תצלום אוויר של אזור הנכס:

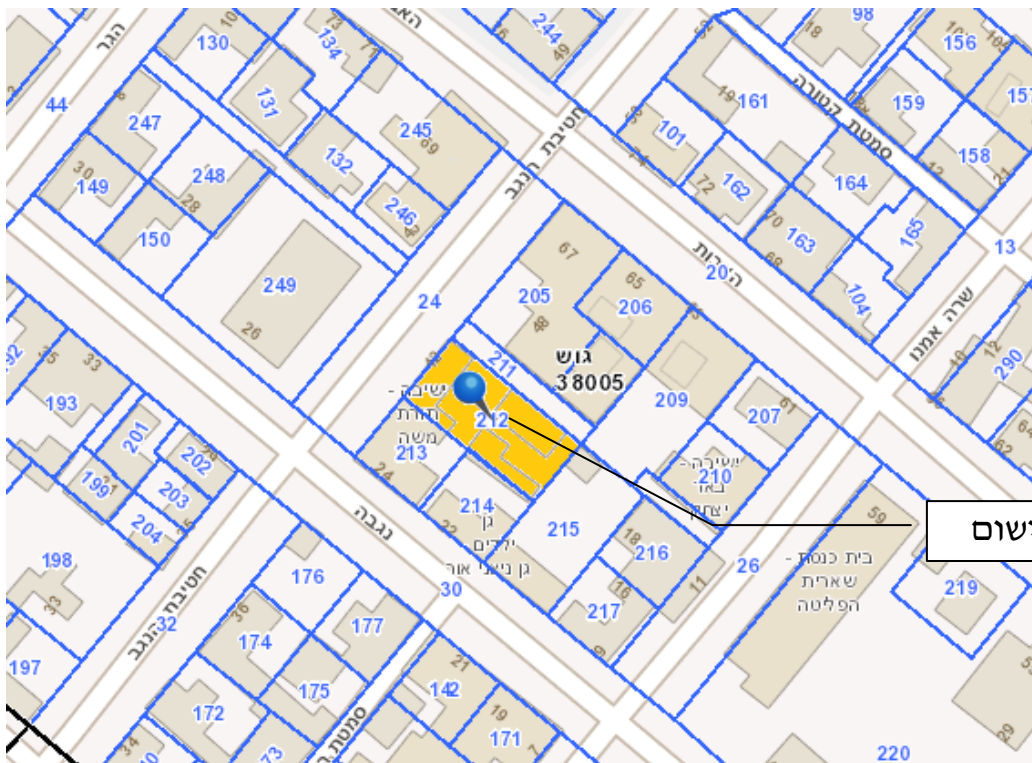


מיקום הנכס





הנכס הנישום



הנכס הנישום



## 4.2 תיאור הנכס:

### 4.2.1 תיאור המגרש:

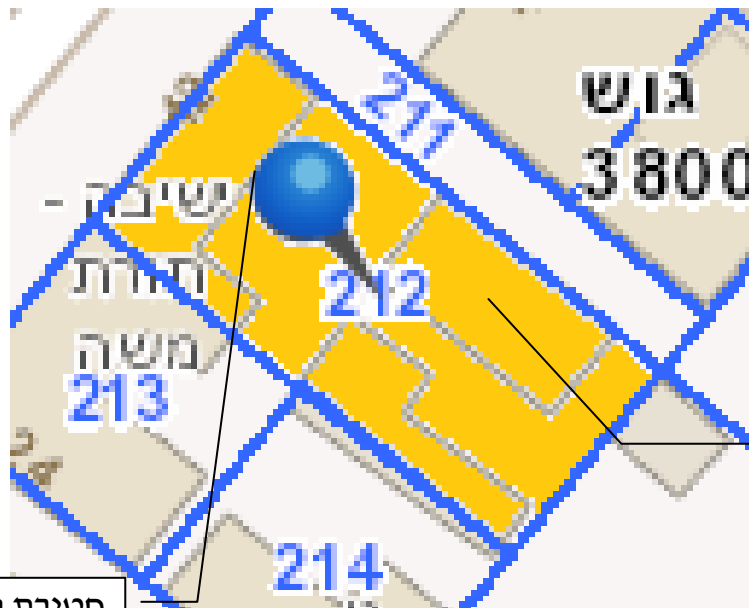
הנכס נשוא חוות הדעת הינו חלקה בשטח רשום של 416 מ"ר (ע"פ אישור זכויות רמ"ל) שעליה בנויים 2 מבני מגורים + סככות ומחסנים.

הנכס ממוקם על גדותיו המזרחיות של רחוב חטיבת הנגב בבאר שבע.

למגרש צורה רגולארית מלבנית וגבולותיו כדלקמן:

צפון	:	שביל גישה ברוחב של כ- 3 מ'.
דרום	:	חלקות 213-214 – מבני מגורים.
מערב	:	רחוב חטיבת הנגב.
מזרח	:	חלקה 215 – מבנה.

הטופוגרפיה הכללית במגרש הינה מישורית, באזור קיים פיתוח סביבתי מלא ברמה בינונית.



חטיבת הנגב 44

חטיבת הנגב 42



#### **4.2.2 תיאור המבנים:**

##### **מבנה חזיתי לרחוב חטיבת הנגב (חטיבת הנגב 42):**

מבנה חד קומתי + גלריה הממוקם ברחוב חטיבת הנגב 42 העיר העתיקה, באר שבע, על גדותיו המזרחיות של הרחוב.

מבנה מגורים צמוד קרקע ( בית ערבי ותיק מאוד + תוספות בניה שנבנו עם השנים) הכולל 3 חדרים + גלריה בקומת קרקע + גלריה בחדר השינה בשטח כ- 97.99 מ"ר ( בהתאם לתוכניות הבניה כולל מחסן בשטח של כ- 10 מ"ר ), כ- 105 מ"ר (ע"פ מדידה פיזית ) כולל קומת גלריה בחדר השינה בשטח של כ- 19 מ"ר (חורג) + מבואה/מרפסת שנסגרה מבניה קלה בחזית הבית (חורג) חצר בשטח של כ- 21 מ"ר מגודרת ע"י גדר קלה.

##### **חלוקה פנימית של הנכס:**

מבואה מקורה, סלון, מבאה, חדר שינה + גלריית חדר שינה מעל, מטבח, חדר רחצה ושירותים, וחצר.

הנכס המקורי הינו בית ערבי שנבנה לפני קום המדינה, המבנה בנוי שלד בטון ואבן, גג בטון **ואספורית**, קירות מאבן, חיפוי חוץ מאבן.

פרטי הגמר: מטבח פשוט בגימור מפורמייקה עם משטח עבודה שיש חברון, ריצוף קרמיקה 30\*30, חדרי רחצה ישנים עם חיפוי קרמיקה עד גובה 1.6 בצבע לבן/כחול, כלים סניטריים בצבע לבן, מיזוג מפוצל בחדרים ובסלון, דלת כניסה מפלדלת וחלונות במסגור עץ + סורגים ממתכת.

יש לציין כי גובה התקרות הינו כ- 4 מ', בחדר השינה נבנתה גלריה כך שגובהה כ- 2 מ', ביתרת הנכס בוצעה הנמכת תקרה ע"י תקרה אקוסטית משולבת בתאורת ניאון.

יש לציין כי מצב התחזוקה והבדק של הנכס בינוניים.

**כיווני אוויר: מערב, מזרח, צפון**

**נכון למועד הביקור - הנכס משומש למגורים - שכירות.**







**תמונות חוץ:**



**חצר:**





**תמונות פנים:**

**מבואה/פינת ישיבה:**



**מבואה מקורה:**



**מטבח:**



**סלון:**



**ח' רחצה ושירותים:**







**חדרי שינה:**



**גלריה:**







**מבנה עורפי לרחוב חטיבת הנגב - (חטיבת הנגב 44) :**

מבנה חד קומתי הממוקם ברחוב חטיבת הנגב 44 העיר העתיקה, באר שבע, על גדותיו המזרחיות של הרחוב.

הגישה לנכס הינה דרך שביל מרחוב חטיבת הנגב.

מבנה מגורים צמוד קרקע וותיק + תוספות בניה שנבנו עם השנים הכולל 3.5 חדרים + גלריה בחדר השינה בשטח של כ- 75 מ"ר ( בהתאם למדידה פיזית) + מחסנים וסככות בחצר ועל גגות הנכס.

**חלוקה פנימית של הנכס :**

מבואה מקורה, סלון, חדר שינה + גלריית מעל חדר שינה (בגובה 1.75 מ'), מטבח, חדר רחצה ושירותים, וחצר.

בנוסף קיים ח' רחצה הצמוד למבנה הערבי (חטיבת הנגב 42)

בנוי שלד בלוקים ובטון, גג בטון **ואסכורית**, קירות מבלוקים, חיפוי חוץ מאבן ושפריץ.

פרטי הגמר : מטבח ישן בגימור מפורמייקה עם משטח עבודה שיש חברון, ריצוף קרמיקה 45\*45 + טרצו, חדרי רחצה ישנים עם חיפוי קרמיקה עד גובה 1.8 בצבע בז', כלים סניטרים בצבע לבן, מיזוג מפוצל, דלת כניסה מפלדלת וחלונות במסגור עץ + אלומיניום.

**יש לציין כי מצב התחזוקה ירוד, קיימות נזילות, טיח וצבע מתקלף.**

**סככות רבות מאסכורית ואסבסט בשטח רב בחצר ועל גגות הבניין המשמשות לאחסנת גרוטאות וברזלים .**

**כיווני אוויר : צפון, מזרח, מערב**

**נכון למועד הביקור -**





**שביל הגישה לנכס:**



**תמונות המבנה:**







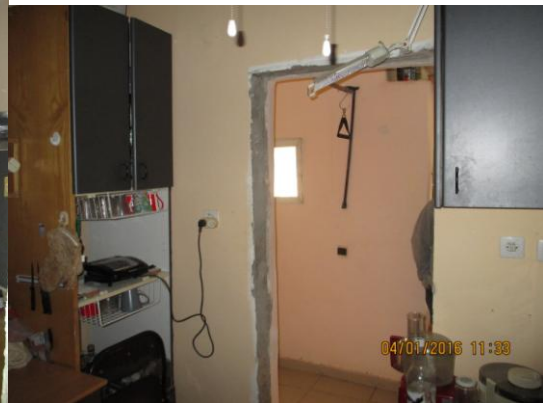
**תמונות פנים:**

**סלון:**

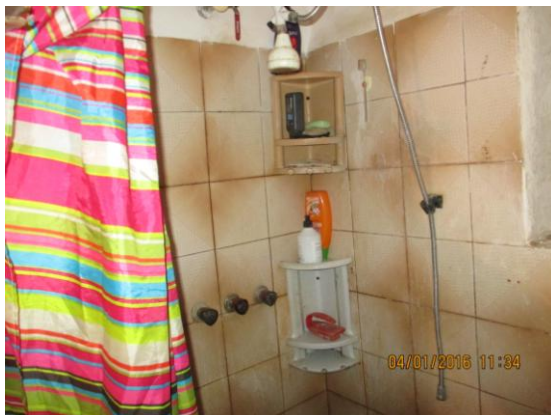
**מבואה מקורה:**



**מטבח:**



**ח' רחצה ושירותים:**







**חדר שינה:**

**גלריה:**

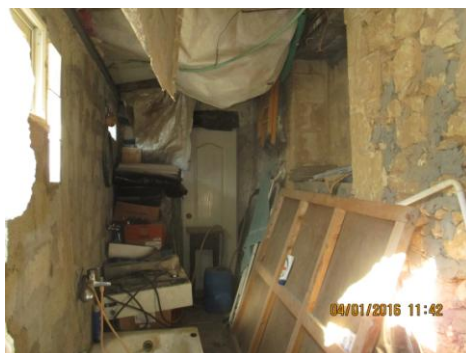
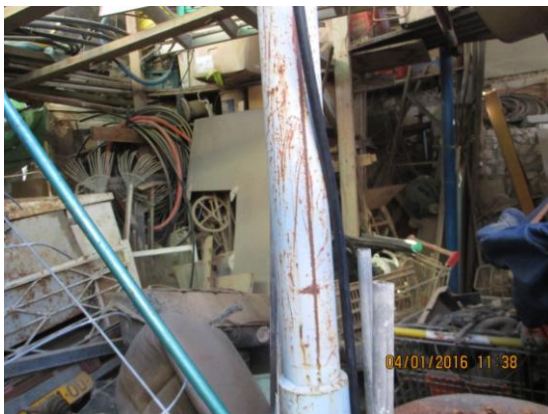


**מחסן/חצי חדר:**





**תמונות מהחצר - סככות ומחסנים:**





**5. מצב משפטי:**

**5.1. אישור זכויות רמ"י:**

בהתאם להעתק אישור זכויות רשות מקרקעי ישראל מתאריך 28.01.2016 שהועבר לעיוני עולים הפרטים שלהלן:

מס' תיק : 60020699.א.  
גוש : 38005.  
חלקה : 212.  
כתובת הנכס : חטיבת הנגב, באר שבע.  
שטח : 416 מ"ר.  
בעלים : אצחייק דוד ת.ז. 070068416.

- לבעלי הזכויות הסכם מכר ללא הסכם פיתוח לגבי הנכס הנדון שתוקפו מ 15.01.1975.
- עיקול עיריית באר שבע מ 03.11.2011.
- עיקול עיריית באר שבע מ 07.05.2015.
- היות והנכס ניתן לרישום בטאבו- הרשות לא תבצע בנכס כל פעילות לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, נעברת זכויות וכד' ועל בעלי הזכויות לפעול לרישום הנכס כדין לאלתר.

**5.1. מידע מפנקס השטרות (נסח טאבו):**

בהתאם להעתק ממידע מפנקס השטרות מתאריך 18.09.2014 שהועבר לעיוני עולים הפרטים שלהלן:

גוש : 38005.  
חלקה : 212.  
שטח : 416 מ"ר.  
בעלים : רשות הפיתוח.

- המספר הישן של החלקה -25.
- הנכס מוקפא להסדר.
- הנכס בהליכי הסדר והעברה טעונה הרשאה.





## 5.2 הסכם רכישה:

בהתאם להסכם רכישה מתאריך 16.01.1975 עולים הפרטים שלהלן:

- רוכש : אצחייק דוד (ת.ז 7006841).
- המוכר : מנהל מקרקעי ישראל.
- פרטי הנכס : גוש 38005, חלקה 25 (קטע), חטיבת הנגב 42 באר שבע.
- התמורה : 83,000 לירות ישראליות.

הדיר קיבלת חזקה בדירה ביום 01.10.67 ומחזיק בדירה כדייר ע"פ חוזה שכירות שנעשה בינו לבין עמידר.

## 5.3 חוזה שכירות:

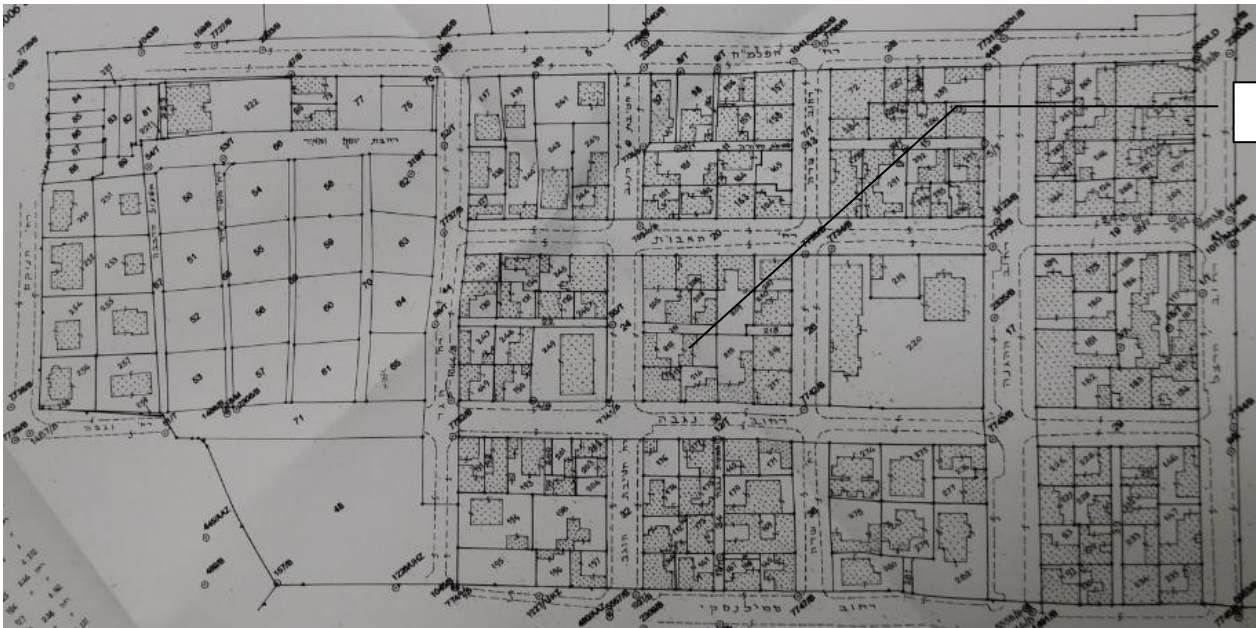
לא הוצג חוזה שכירות.

מדברי מר ~~דני כודדי~~ מועד הפינוי של חטיבת הנגב 42 הינו ביום 31.08.2016.

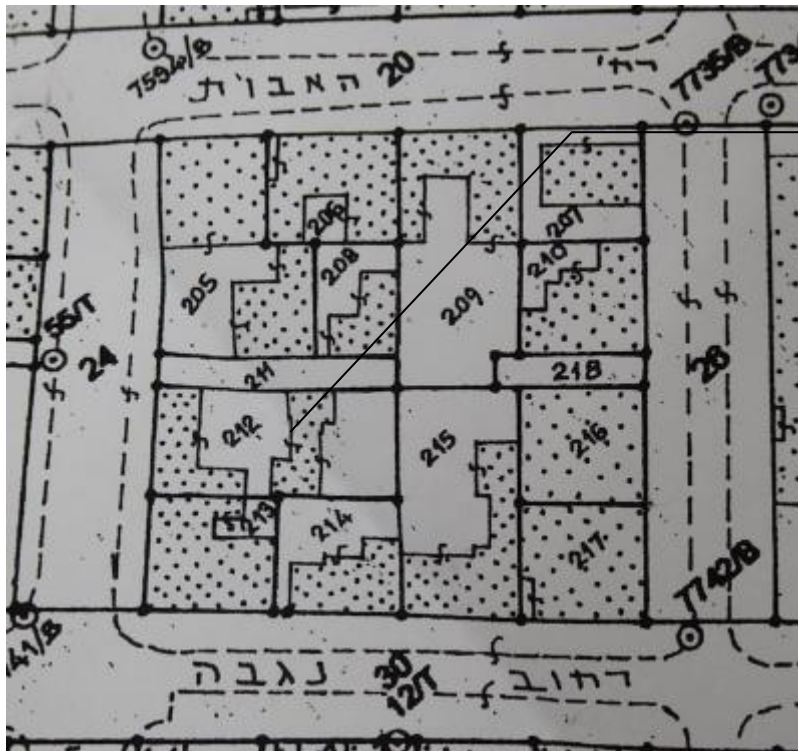
הנחת העבודה – שכירות בלתי מוגנת ואין מניעה לפנות את הנכס במועד הנ"ל.



**להלן מפת גוש 38005 שהוצאה על ידי מהמרכז למיפוי ישראל :**



מיקום הנכס



מיקום הנכס



**6. מצב תכנוני:**

המקרקעין נשוא חוות הדעת כוללים במרחב תכנון "באר שבע" וחלות עליה בין השאר תוכניות בניין עיר כמפורט להלן:

<u>מס' תוכנית:</u>	<u>י.פ.:</u>	<u>מיום:</u>	<u>מטרת התכנית:</u>
101/02/5	814	19.01.61	תוכנית מתאר באר שבע
177/03/5	3230	20.07.81	קביעת הוראות לפי סעיף 69 לחוק (הוראות תוכנית מפורטת).
7/177/03/5	3505	03.11.87	שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' משולב.
6/177/03/5	3514	01.01.88	שינויים בזכויות והנחיות בנייה.
8/177/03/5	3535	07.03.88	שיפוץ מבנים בתחום הקולונדות ותוספת לבניה קיימת.
20/177/03/5	4185	20.01.94	קביעת הוראות בנוגע לחיזוק ושימור מצבם הפיזי הקיים של הקירות.
4/08/22		29.01.02	תרש"ץ.

**תכנית בנין עיר מס' 6/177/03/5 :**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3514 מיום 1 בינואר 1988 ולהלן עיקריה ביחס למקרקעין שבנדון:

התכנית מגדירה כי במסגרת חישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים המקורים לרבות גלריות, מבני עזר ומרתפים, למעט גלריות שישמשו כמחסנים, ארכיב, ושרותי משרד ושירותים הנוגעים לניהול בית העסק עצמו.

**תכנית בנין עיר מס' 8/177/03/5 :**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3535 מיום 7 במרץ 1988 ולהלן עיקריה:

מטרת התוכנית : שיפוץ מבנים בתחום הקולונדות ותוספת לבניה קיימת.

בתכנית נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לדרוש את מימוש חובת הקולונדה במקרה של תוספת שטח למבנה קיים בתנאים ובדרישות כדלקמן :  
 למבנה קיים הבנוי 200 מ"ר ומעלה - תינתן אפשרות לתוספת שטח עד 30%, משטח המבנה.  
 תוספת השטח המבוקש לבניה חדשה לא תהיה בתחום "קולונדה", ותהיה כפופה לאחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית המפורטת המאושרת. בשום מקרה לא תינתן הקלה של 6%.

**תכנית בנין עיר מס' 20/177/03/5 :**

פורסמה למתן תוקף מיום ה- 20 בינואר 1994 בי.פ. 4185, ומטרתה, קביעת הוראות בנוגע לחיזוק ושימור מצבם הפיזי הקיים של הקירות (במבנים המיועדים לשימור).





**תכנית בנין עיר מס' 7/177/03/5 :**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3505 מיום 3 בנובמבר 1987 ולהלן עיקריה ביחס למקרקעין שבנדון:

מטרת התוכנית : התכנית משנה יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' משולב וקובעת תכליות ושימושי קרקע מעורבים באזור מגורים ב'.

יעוד : אזור מגורים משולב (כחול מותחם בכחול כהה עם קווים אלכסוניים כחולים)

אחוזי בנייה מירבי : 55% בקומה אחת.  
70% בשתי קומות.

תכסית : 50% מקסימום בקומת הקרקע.  
80% מקסימום בקומת קרקע במקרה של מסעדה.

מס' קומות : 2.

קווי בניין :  
חזית לרחוב - 0.  
קדמי בקומות - 0 או 3 מ'.  
צדדי ואחורי - 0 או 3 מ'.

תכליות שימושים והנחיות:

א. באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מגורים, סדנאות לאומנים ואמנים, גלריות, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת בלבד, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שרותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושרותי תיירות. לא תורשה פתיחת עסקים לביזור הגורמים לרעש המהווה מטריד לסביבתם (דיסקוטקים, אולמות שמחה וכיוצ"ב) לא תורשה פתיחת עסקים למסחר למעט שימושי מסחר כמפורט לעיל.

ב. מותר יהיה לשלב בבנין יותר מתכלית ו/או שימוש אחד.

ג. ישמר באזור זה סגנון בנייה עם חצרות פנימיות מותחמות בקיר גדר המקיף את המגרש. גובה קיר הגדר לא יעלה על גובה קומת הקרקע ולא יהיה נמוך מ- 2.5 מ' סגובה פני המדרכה הסמוכה.

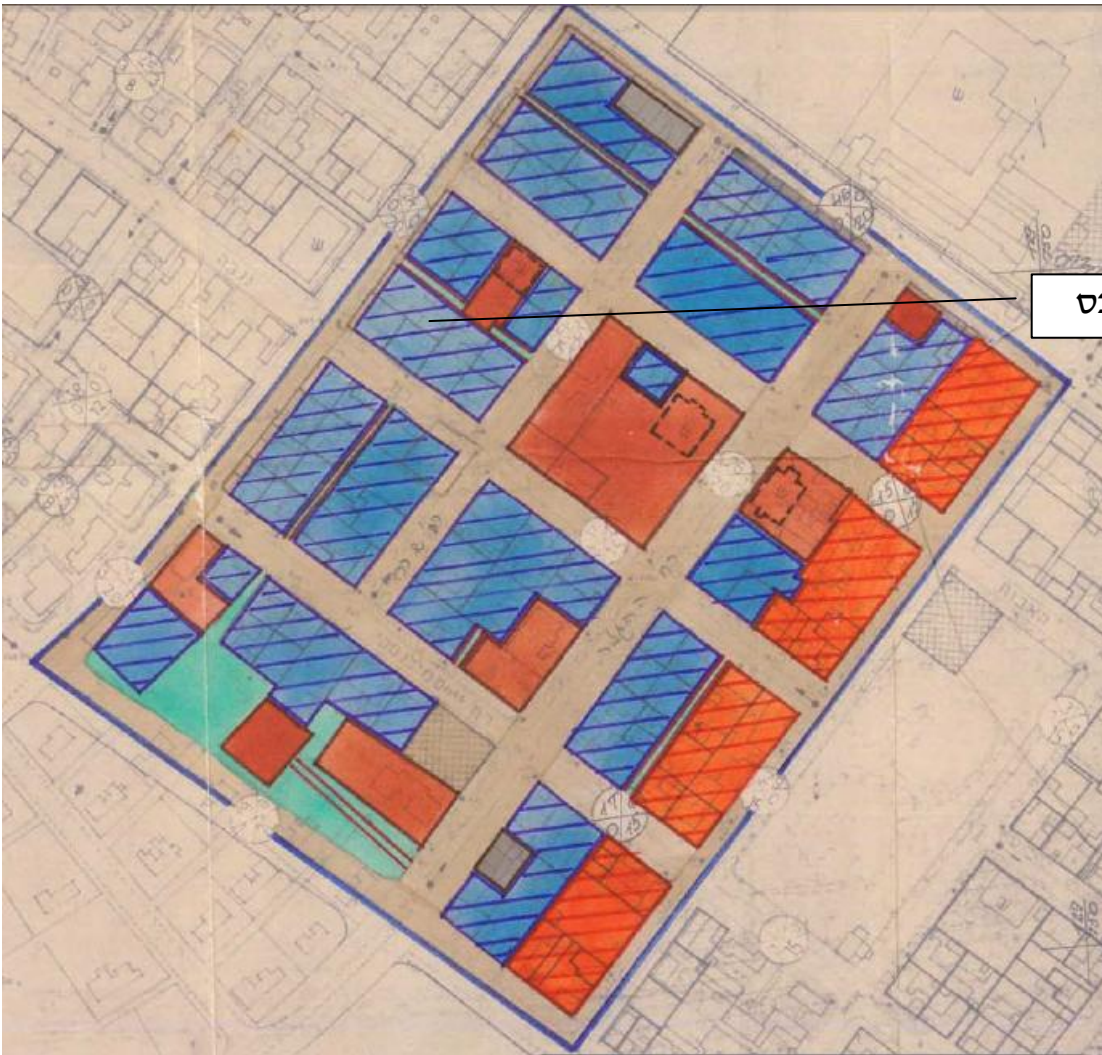
ד. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות.

ה. על הפעילות העסקית לעמוד בתקנות הרעשים של משרד הבריאות.

ו. עסק המיועד לבית אוכל מכל סוג שבו מותרת צלית בשר, טיגון ופעולות המציפות אדים וריחות מטרידים יחויב בהתקנת ארובה (בגובה 2 מ' מעל לגובה הבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ' מהעסק) או משטף גזים (סקרבר).



**תשריט תב"ע 7/177/03/5:**



מיקום הנכס



**תכנית מפורטת מס' 177/03/5:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף מתאריך 25/7/1985 ילקוט פרסומים (י.פ) 3230 וקובעת בן השאר את ההוראות הבאות:

מטרת התוכנית : לקבוע הוראות לפי סעיף 69 לחוק (הוראות תוכנית מפורטת)

יעוד : מגורים ב' (צבע תכלת).

שטח מגרש : 200 מ"ר ומעלה.

אחוזי בנייה מירבי : 55% בקומה אחת (תכסית 55%).  
70% בשתי קומות (תכסית 50%)

אחוזי בנייה מירבי קרקע : תכסית 55% - קומה אחת.  
תכסית 50% בשתי קומות.

קווי בניין :  
קדמי בקרקע - 0.  
קדמי בקומות - 0 או 3 מ'.  
צדדי ואחורי - 0 או 3 מ'.

תוכנית זו מבטלת את תוכנית 10/02/5 ומפרטת את רשימת התכליות והשימושים וההגבלות של הקרקע וכן סיווג על פי אזורי בניה מותרים.

**תשריט תב"ע 177/03/5:**



מיקום הנכס





**רישוי: 6.2**

מבדיקה במחלקת הנדסה בעיריית באר שבע ביום 14.12.2015 ומבדיקה ברשות מקרקעי ישראל נמצאו המסמכים הבאים:

- תכנית בניה והיתר בניה **חתום** בתיק בניין מס' 2873 רישיון בניה מס 3234 מיום 03.01.1965 המתיר שינוי מחלון לדלת.
- תכנית בניה והיתר בניה **לא חתום** בתיק בניין מס' 3352 מיום 07.09.1967 המתיר תוספת בניה- מטבח ושירותים בחצר ( נבנה ע"י חברת עמידר).

**טבלת השטחים מתוכניות הבניה (חטיבת הנגב 42) :**

ב. - מבנה הבנין														
שטח כולל של בניה (מ"ר)														
קופה	קיים	נוצע	סך הכל	אזור הבניה	מגורים כדירות				עסק האיתה וכ"י		שנות	קיים	נוצע	מס' חורים
					עד 45 מ"ר	עד 65 מ"ר	עד 90 מ"ר	מעל 90 מ"ר	ע"י 20 מ"ר	מעל 20 מ"ר				
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
מרתף													3	
ק"ר קרינה השוניה	79.20	18.79	97.99	44.6%				79.20						
מרתף														
ביניים														
א														
ב														
ג														
ד														
ה														
ו														
ז														
מבני קור														
סך הכל														

**חריגות בניה:**

- גלריה בשטח של כ- 19 מ"ר (חטיבת הנגב 42).
- מרפסת מקורה בשטח של כ 8 מ"ר (חטיבת הנגב 42).
- מדרגות בתחום המדרכה.
- מבואה מקורה בשטח של כ- 5 מ"ר (חטיב הנגב 44).
- תוספת בניה בשטח של כ- 24 מ"ר(חטיבת הנגב 44) .
- גלריה בשטח של כ- 21 מ"ר (חטיבת הנגב 44)
- סככות ומחסנים ברחבי יתרת החצר.

**אישור מחלקת פיקוח על הבניה:**

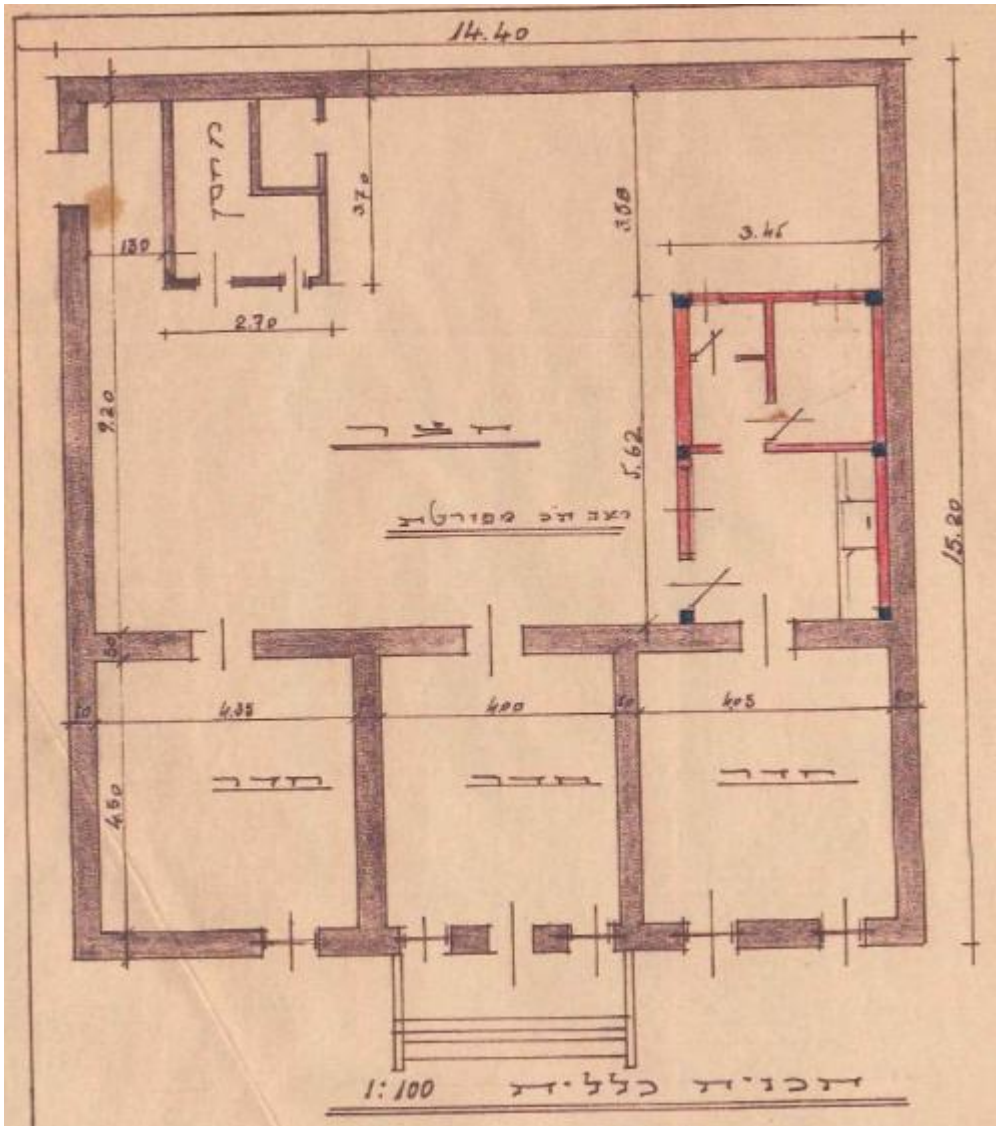
הוצג בפני אישור מיום 01.01.16 מאת אולג בורוכוב מנהל מחלקת פיקוח על הבניה- עיריית באר שבע אשר מצוין את הממצאים הבאים:

קיים רישום על חריגות בניה בנכס (בניית מרפסת מקורה ומדרגות בתחום המדרכה). קיים הליך שיפוטי (תיק תביעה) כנגד חריגות בניה בנכס. מצוין כי יש לעשות בדיקה מעמיקה לבדיקת קיומן של חריגות.

היות ומדובר בנכס ותיק מאוד שנבנה בבנייה ציבורית הנחת העבודה הינה כי הנכס המקורי נבנה כדין (97.99 מ"ר + 44 מ"ר).

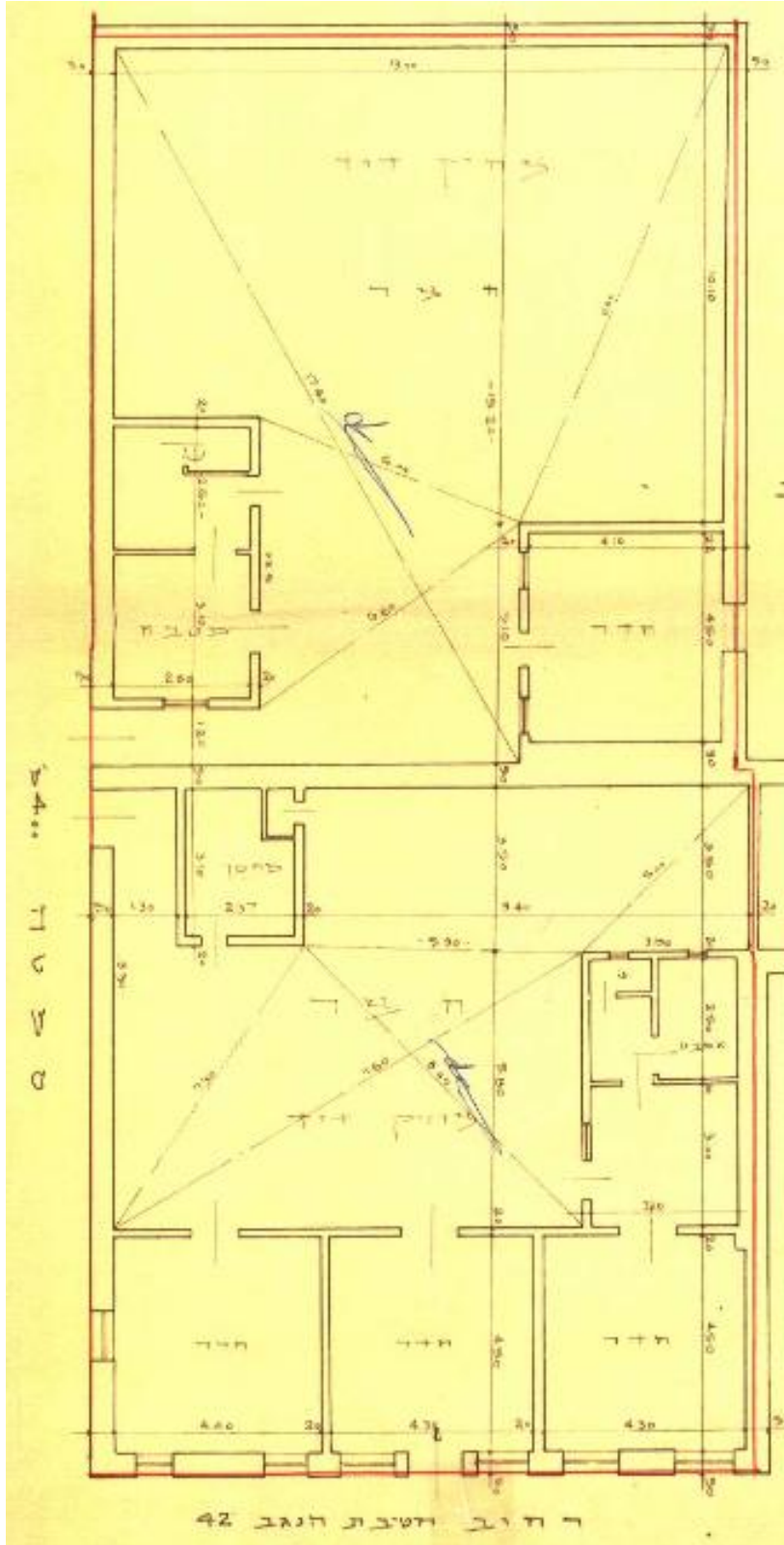


**להלן תשריט הנכס מתוכניות הבניה (חטיבת הנגב 42):**





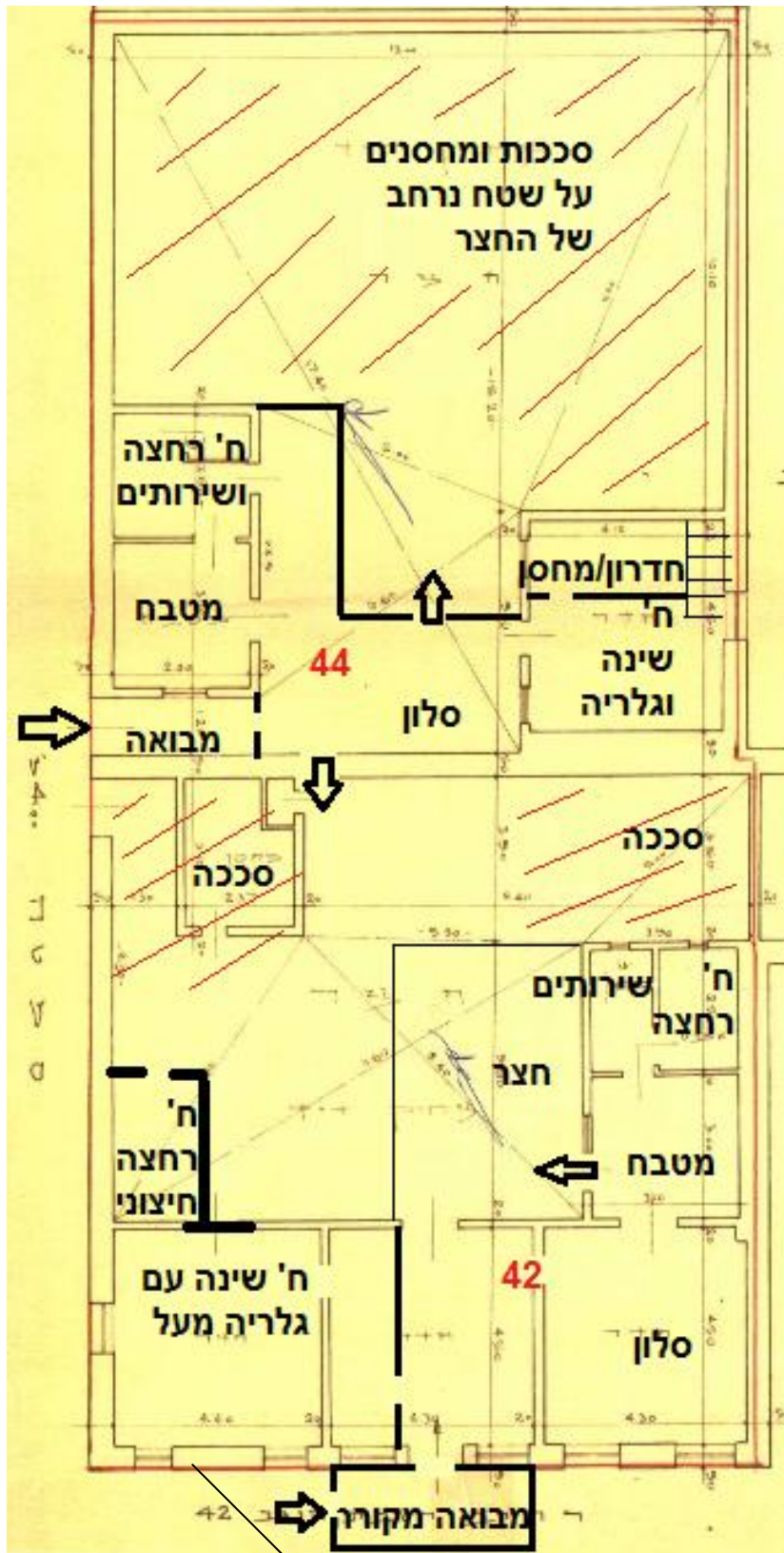
**להלן תשריט מדידה של הנכס משנת 1975 שנמצא במאגר מסמכי רשות מקרקעי  
ישראל:**







**להלן תשריט הנכס מעת הביקור בנכס ביום 04.01.2016:**



מדרגות נוספות בתחום המדרכה



### שימור מבנים בעיר העתיקה:

יש לציין כי מבנה זה מוגדר כדרגה ב-1 בדרגות השימור בעיר העתיקה של באר שבע ע"פ מידע שנמסר לי בעל-פה מענת אדריכלית העיר העתיקה של באר שבע. וזאת ע"פ פגישה פיזית ביום 14.12.2015

**על מנת שיקבע דרגת זירוג רשמית יש לפתוח תיק שימור בעיירה הכרוך בביקור בנכס, מדידות והמצאת מסמכים.**

שימור מבנים היא פעולה אדריכלית-הנדסית שנועדה לחדש מבנים בעלי חשיבות היסטורית, תרבותית ואדריכלית. פעולת השימור כוללת מכלול פעולות שמטרתן להבטיח המשך קיום תקין ושלם של המבנים והאתרים המיועדים. הפרקטיקה של השימור כוללת: הגנה (על ידי גידור או קירוי), תחזוקה, ייצוב, שימור הקיים (preservation), שיחזור (החזרת האתר לצורה שהייתה בעבר ללא תוספות או שינויים), שיקום (כולל התאמה מחדש), בניה חדשה (רה-קונסטרוקציה על סמך תיעוד), העברה (של המבנה למקום אחר), פרוק והרכבה מחדש, שיכפול (יצירת העתק מדויק replica), ושימור חזית או פרטים. קיימות מספר גישות של שימור הנובעות מהשקפות עולם שונות וצורות התייחסות שונות לתפקיד המבנה במרקם העירוני או באתר בו הוא נמצא, לחלקו במורשת ההיסטורית ולמאפייניו העיצוביים והאסתטיים.

מטרת השימור היא ליצור סביבה עשירה ואיכותית יותר, סביבה שמכילה גם שכבות מהעבר, סביבה מעניינת יותר, שבהרכב העיצובי שלה, הבתים הישנים משמשים כדי ליצור מקום איכותי עם חוויה, מקום שנותן ביטוי פיסי לזהות מקומית, מקום בעל אופי משלו. השימור עוזר לאנשים למצב את עצמם בסביבה, ביחס למקום ולזמן, ומאפשר חיבור של הרקמה החברתית העכשווית, עם המורשת שקדמה לה.

דרגת שימור ב-1 דרגת שימור אמצעית מתוך 3 דרגות שימור:

### סיבת דרוג השימור:

מבנה מגורים או מסחר מודולרי בסיסי מקורי, המהווה את אבן הבניה של מרקם העיר העתיקה, וברמת השתמרות גבוהה לרבות פרטים מקוריים.

### עקרונות שימור מחייבים:

- א. אי הריסת המבנה.
- ב. שימור החזיתות כלפי הרחוב והחצרות הפנימיות.
- ג. שמירת הסטרוקטורה המקורית (החלוקה הפנימית המודולרית) ככול הניתן.
- ד. שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככול הניתן. יותר שימוש בחומרים מודרניים בכפוף להמלצות השימור שניתנו על פי תיק התיעוד והנחיות העירייה.
- ה. שימור ושיחזור ייעשו ככול הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקורית.
- ו. ביצוע סקר ותיעוד מפורט.

**יותר:** בניית תוספת של עד שתי קומות על המבנה המקורי ועד שלוש קומות לידו, בהתאם להמלצות השימור שניתנו על פי תיק התיעוד ועל פי הנחיות העירייה.



**6.4 היטל השבחה :**

**מצב קודם :**

**תכנית מיתאר מס' 101/02/5 (ד/192):**

הודעה על אישורה של התוכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 814 מיום 19.01.1961 ואשר קבעה בן השאר את ההוראות הבאות :

יעוד :	אזור מגורים ב' (קוים כחולים+כתומים)
שטח מגרש מינימלי :	270 מ"ר.
שטח מקסימלי לבניה בקומה :	40%.
שטח לבניה לממ"ד :	8 מ"ר.
מס' קומות :	1.
מס יח"ד :	2.
קווי בניין :	קדמי בקרקע - על קו רחוב. אחורי - 5 מ' ואפס בפינות. צדדי - 0.

- אם תוגש תכנית המציעה בניה על חלקה ששטחה אינו פחות מ- 500 מ"ר תורשה בניה בשתי קומות, בתנאי שאחוז הבניה בכל קומה לא יעלה על 30% משטח החלקה.

**תשריט תב"ע 101/02/5 :**







מיקום הנכס

02/03/2014



**6.5 מצב מוצע:**

**תכנית מפורטת מס' 177/03/5:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף מתאריך 25/7/1985 ילקוט פרסומים (י.פ) 3230 וקובעת בן השאר את ההוראות הבאות:

- מטרת התוכנית : לקבוע הוראות לפי סעיף 69 לחוק (הוראות תוכנית מפורטת)
- יעוד : מגורים ב' (צבע תכלת).
- שטח מגרש : 200 מ"ר ומעלה.
- אחוזי בנייה מירבי : 55% בקומה אחת (תכסית 55%).  
70% בשתי קומות (תכסית 50%)
- אחוזי בנייה מירבי קרקע : תכסית 55% - קומה אחת.  
תכסית 50% בשתי קומות.
- קווי בניין :
- קדמי בקרקע - 0.
- קדמי בקומות - 0 או 3 מ'.
- צדדי ואחורי - 0 או 3 מ'.

תוכנית זו מבטלת את תוכנית 10/02/5 ומפרטת את רשימת התכליות והשימושים וההגבלות של הקרקע וכן סיווג על פי אזורי בניה מותרים  
 תוכנית זו מבטלת את תוכנית 10/02/5 ומפרטת את רשימת התכליות והשימושים וההגבלות של הקרקע וכן סיווג על פי אזורי בניה מותרים .

**תשריט תב"ע 177/03/5:**





**תכנית בנין עיר מס' 7/177/03/5 :**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3505 מיום 3 בנובמבר 1987 ולהלן עיקריה ביחס למקרקעין שבנדון:

מטרת התוכנית : התכנית משנה יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' משולב וקובעת תכליות ושימושי קרקע מעורבים באזור מגורים ב'.

יעוד : אזור מגורים משולב (כחול מותחם בכחול כהה עם קווים אלכסוניים כחולים)

אחוזי בנייה מירבי : 55% בקומה אחת.  
70% בשתי קומות.

תכסית : 50% מקסימום בקומת הקרקע.  
80% מקסימום בקומת קרקע במקרה של מסעדה.

מס' קומות : 2.

קווי בניין :  
חזית לרחוב - 0.  
קדמי בקומות - 0 או 3 מ'.  
צדדי ואחורי - 0 או 3 מ'.

תכליות שימושים והנחיות :

א. באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מגורים, סדנאות לאומנים ואמנים, גלריות, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת בלבד, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שרותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושרותי תיירות. לא תורשה פתיחת עסקים לביזור הגורמים לרעש המהווה מטרד לסביבתם (דיסקוטקים, אולמות שמחה וכיוצ"ב) לא תורשה פתיחת עסקים למסחר למעט שימושי מסחר כמפורט לעיל.

ב. מותר יהיה לשלב בבנין יותר מתכלית ו/או שימוש אחד.

ג. ישמר באזור זה סגנון בנייה עם חצרות פנימיות מותחמות בקיר גדר המקיף את המגרש. גובה קיר הגדר לא יעלה על גובה קומת הקרקע ולא יהיה נמוך מ- 2.5 מ' סגובה פני המדרכה הסמוכה.

ד. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות.

ה. על הפעילות העסקית לעמוד בתקנות הרעשים של משרד הבריאות.

ו. עסק המיועד לבית אוכל מכל סוג שבו מותרת צלית בשר, טיגון ופעולות המציפות אדים וריחות מטרידים יחויב בהתקנת ארובה (בגובה 2 מ' מעל לגובה הבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ' מהעסק) או משטף גזים (סקרבר).