



נספח א

תאריך: 02/01/2025
 מרחב: דרום
 מספר חוזה: 900011135
 מס' פעולה לחוכר: 301309764
 מס' פניה: 21355369
 חשבון חוזה: 10021180
 מס' תיק ישן: 06-א60924973

א.ג. נכבד/ה,

אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: מ.א. הערבה התיכונה 86825

גוש	חלקה	תת חלקה
39042	1	

מספר החלקה מבוטל עקב פרצלציה, יש לפנות לרשות מקרקעי ישראל לזיהוי מספר החלקה החדש.

תכנית	מגרש
266/02/10	521

שטח עסקה: 2,500 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ	511444283	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 14/04/2062.

פרטי השטח/ים המבונוה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי ייעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (10:14:49 02/01/2025), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות. לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



נסח ב

רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום

מס' התיק: 60924973

מס' החשבון: 976912154

חוזה חכירה

(מלונאות ונופש)

מ ה ו ו

רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום

שנערך ונחתם ב- ב-17-2016 ביום 21 לחודש 11 שנת 2016
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנוחלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומת א' ב"ש מצד אחד;

לבין

החברה למיתוח ולבנין בערבה בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 511444283

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: ד.ג. ערבה מ.א. ערבה

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנייל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/99.

ו ה ו א י ל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השימוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשימוש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המחכירה על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל תבנוי ותמחור עליו חיבור קבע (להלן "המתחברים") (המגרש עם המתחברים ייקרא להלן - "המחכיר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכירה - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יתתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תתתום גם היא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנייל כלפי המחכירה. כל עוד לא תתמה המחכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה יחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה;

תאריך נספח ב

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מתזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בתוצאות פינויים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי תוראות סעיף 19(א)(3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירת זה;

ו ה ו א י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

- (א) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכירה הסכמה לשנות את סוג התעשייה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", תהיה המחכירה רשאית להתנות את מתן הסכמתה לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכירה כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשייה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשייה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.
- (ב) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשייה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכירה לא תיתן הסכמתה לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לה המלצה תקפה כאמור.
- (ג) "משרד התעשייה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", וחכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכירה וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החנות:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: מ.א. ערבה
גוש רשום: 39042 חלקות: 1 (בחלק)
מגרש(ים) מס' 521 למי תכנית ממורטת מס' 266/02/10
"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 15.04.2013 ועד - 14.04.2062.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": חאן תעסוקות צוקים.

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב - קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים יחידות והמסתכמים ב- 1500.0 מ"ר מבוניים.

"שטח עיקרי": 1,000.0 מ"ר.

"שטח שרות": 500.0 מ"ר.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 17,997.33 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהווים").

דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, יחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.

"הערך היסודי של המגרש": 58,055.90 ש"ח (חמישים ושמונה אלף חמישים וחמישה ש"ח + 90 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

ת. מקרי מרחב

אות מקו מרחב

המשנה נספח ב

"המודד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שתיח ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": מסחר ואירוח כפרי.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה התכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע ליזם כי:

1. תוכנית הבינוי תתואם עם משרד התיירות וזאת בהתאם לתיאום ממ"י ומשרד התיירות.

2. הבקשה להיתר תועבר לאישור משרד התיירות בטרם תוגש למוסד התכנון

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה תכירת כנייל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא וחתנאים שפורסמו כנייל.

עי ישראל
דרום

קעי ישראל
דרום

המחזיק
לואיז

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחזיק:		החוכר:	
שם	שם	שם	שם
1. שם	1. שם	מסי זיהוי	מסי זיהוי
תואר	תואר	חתימה	חתימה
המשרה	המשרה		
חתימה	חתימה		
2. שם	2. שם	מסי זיהוי	מסי זיהוי
תואר	תואר	חתימה	חתימה
המשרה	המשרה		
חתימה	חתימה		

אילן קרויז
025656540
אל בלום
ראש מועצה האזורית
הערבה התיכונה

(מסי זיהוי)
055301816
חתימה



רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____
 מיד זילברשטיין, עו"ד מ.ר. 70229
 מיד זילברשטיין, עו"ד מ.ר. 70229
 חוזה: 206/11/29 מ.ר. תנאים: 206/11/29
 ת.הפקה: 13:24:52 29/03/2016 א60924973

רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום

ל

ול



ה י ת ר ב נ י ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
ועדה מקומית לתכנון ובניה - ערבה תיכונה	20170086	20170086	3095210

רשות מקומית: מ.א. ערבה תיכונה	כתובת הבניה: צוקים
גוש: 39042	חלקה: 1
מגרש: 521	תכנית: 266/02/30

שם	ת.ח.פ.	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	511444283	מרכז	ספיר	08-6592240
בעל הנכס		התקווה 4 ת.ד. 233	בייש	08-66264333
עורך הבקשה	322071432	הפלמח 72	באר שבע	073-2370370
מתכנן שלד הבנין	322071432	הפלמח 72	באר שבע	073-2370370

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור רשות רשוי מקומית בישיבה מספר: 2017043 בתאריך: 16/11/2017

מהות ההיתר:

הקמת מבנה מלאכה ומסחר לצרכים תיירותיים בישוב צוקים - מגרש 521

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

- חתימת האחראים לביקורת באתר לפני תחילת בצוע העבודה.
- חתימת האחראי לבצוע השלד לפני תחילת בצוע העבודה.
- מילוי פרטי הקבלן שיהא קבלן רשום בלבד וחתימתו על גבי עותק הבקשה להיתר- טרם תחילת העבודות הנכללות בהיתר.
- על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- אישור איכה"ס לפינוי האסבסט לאתר מאושר
- היתר הבניה הינו עבור השימושים המפורטים בגוף התשריט ובהיתר בלבד. כל שימוש אחר אסור ומהווה סטיה מהיתר.
- השלמת תנאי רשויות: הגי"א, כיבוי אש, משרד הבריאות, בזק, משרד התיירות
- הגשת קובץ AS-MADE לאחר ביצוע פורמט DWG
- הגשת אישור בזק
- הגשת אישור חב' חשמל
- הגשת תכנית יועץ תנועה

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר 21/11/2017

בכל מקום שבטופס זה מדובר בועדה מקומית, אף רשות רישוי מקומית וועדת משנה לועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע



אילן בלום
יו"ר הועדה

אדרי' אילנה בהגן
מהנדסת הועדה

לוח: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית/המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 יחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה כמשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצל לפי דרישה לצניג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.





נסמך 2

הועדה המקומית לתכנון ובניה
" ערבה תיכונה "
מרכז ספיר ד.ג. ערבה טל': 08-6592216 פקס: 077-6449008

טופס 4
(תקנה 5)

אישור להספקת שירותים
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)
התשמ"א 1981

פרטי המבקש : החברה לבנין ופתוח בערבה

תיק בניין : 3095210

בקשה מס' : 20110316

גוש : 39042 מגרש: 521

כתובת הבניה: צוקים

אשר נבנה לפי היתר מספר : 20110316 מיום : 20/05/2013

אל : חברת החשמל / בזק

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
ולפי תקנות התכנון והבניה, לספק שירותי חשמל, מים וטלפון.

אין לראות באישור זה משום תעודת גמר ו/או אישור כי הבניה נעשתה ללא סטיה
מההיתר.

אדר' אילנה בהגן – מהנדסת הועדה אייל בלום – יו"ר הועדה

2015-12-29