

תקנון מוסכם



בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: החוק)

אני הח"מ רשות הפיתוח שהנני בעלת המקרקעין הידועים

כגוש 7046 חלקה 19 בשטח כולל של 535 מ"ר קובעים בזאת כדלהלן:

1. צמידויות

בהתאם לסעיף 55 לחוק, אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים ליחידות כדלקמן:

לחלקת משנה מס'	תאור ההצמדה	סימון ההצמדה באות	שטח ההצמדה במ"ר	צבע ההצמדה
19/1	גג	א	14.55	תכלת ✓
19/2	קרקע	ב	61.67	חום ✓
	גג	ג	13.86	
19/4	קרקע	ד	1.64	ירוק ✓
19/5	קרקע	ה	34.00	אדום ✓
	גג	ו	19.15	
	גג	ז	6.54	
19/7	מרפסת לא מקורה	ח	10.75	כחול ✓
	גג	ט	63.34	
19/8	גג	י	96.33	כתום ✓
	גג	יא	6.13	
19/9	מרפסת לא מקורה	יב	9.33	ורוד ✓
	גג	יג	17.91	
19/10	גג	יד	14.02	כתום ✓

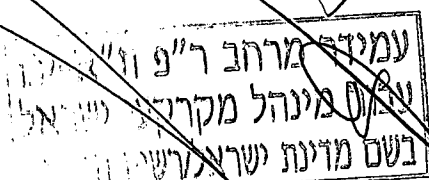
טבלת צמידויות משותפות

תאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמד לחלקות משנה בחלקים שווים
קרקע	כ	כתום/ירוק/סגול	86.21	19/10, 19/4, 19/3 ✓
גג	כא	ירוק/סגול	33.32	19/4, 19/3 ✓
גג	כב	ירוק/סגול	17.36	19/4, 19/3 ✓
מבואה	כג	כתום/ורוד	13.53	19/8, 19/9 ✓

2. החלקים ברכוש המשותף:

עפ"י סעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי סך כל שטחי היחידות והמרפסות הלא מקורות יובאו בחשבון לצורך חישוב החלקים ברכוש המשותף. ואלה הם החלקים:

יחידה מספר	החלקים ברכוש המשותף
19/1	1/44
19/2	11/44
19/3	3/44
19/4	4/44
19/5	2/44
19/6	2/44
19/7	7/44
19/8	4/44
19/9	9/44
19/10	1/44



הפרדת הרכוש המשותף למבנים

3.

3.1 בבית קיימים שלושה מבנים, במבנה I יחידה 19/1 המשמשת כחנות, במבנה II יחידות 19/2-19/9 המשמשות למגורים ובמבנה III יחידה 19/10 המשמשת כמחסן.

3.2 למבנה I, אין רכוש המשותף לו ולשאר המבנים, למבנים II ו-III יש רכוש משותף (שביל הגישה וחדר המדרגות) אשר יוצמד לשני המבנים.

השתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף :

4.

4.1 מאחר ולמבנה III אין שימוש בחדר המדרגות ובגג שמעל חדר המדרגות, אנו קובעים כי עפ"י סעיף 58 לחוק, ההשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המהווה את שביל הגישה (עד הכניסה לחדר המדרגות) תחול על מבנים II ו-III על פי יחס שטח רצפת היחידה לשטח רצפת כל היחידות במבנה.

הוצאות אחזקת חדר המדרגות והגג שמעל חדר המדרגות יחולו על מבנה II בלבד על פי יחס שטח רצפת היחידה לשטח רצפת כל היחידות במבנה.

4.2 במידה ובעתיד ייווצר רכוש נוסף המשותף למבנים I, II ו-III, תהיה ההשתתפות באחזקת הרכוש המשותף על פי יחס שטח רצפת היחידה לשטח רצפת כל היחידות במבנה.

4.3 הקירות החיצוניים של כל מבנה יהיו שייכים למבנה עצמו ואחזקתם תהיה באחריות ועל חשבון בעלי הזכויות בכל מבנה על פי יחס שטח רצפת היחידה לשטח רצפת כל היחידות במבנה.

נציגויות, בחירה וסמכויות

5.

א. בעלי היחידות של מבנה II יקיימו אסיפה כללית ויבחרו נציגות שתהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לשימוש ואחזקה תקינה, ניהול תקין, שיפוץ וטיפול ברכוש המשותף שבתחום המבנה.

ב. הנציגות של מבנים II ו-III תבחר בנציג אחד לנציגות הכללית של הבית המשותף אשר תהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לשימוש, אחזקה תקינה, ניהול תקין, שיפוץ וטיפול ברכוש המשותף של שני המבנים.

ג. למבנה I לא תהיה נציגות בבית המשותף, אלא אם בעתיד ייווצר רכוש אשר יהיה משותף לה ולמבנים האחרים בחלקה.

זכויות בניה

6.

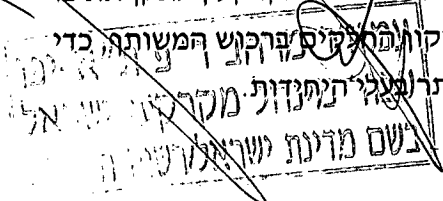
6.1 יתרת אחוזי הבניה של החלקה וזכויות הבניה שלה על פי תב"ע צ'רנר 2728 יתחלקו בין בעלי הזכויות כדלקמן :

6.1.1 יחידה 19/7 עד 213 מ"ר (119 מ"ר שטח עיקרי+94 מ"ר שטחי שירות)

6.1.2 יחידה 19/8 עד 240 מ"ר (147 מ"ר שטח עיקרי+93 מ"ר שטחי שירות)

6.2 בעלי היחידות שלעיל, יהיו רשאים לבנות, ביחד או לחוד, על השטחים הצמודים ליחידותיהם ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות, כל מבנה מכל מין וסוג בהתאם לרשיון כדין מאת הרשויות המוסמכות. לבעלי היחידות תהיה זכות לבצע כל פעולה, כפי שיידרשו, לשם קבלת היתר בניה, כאמור לעיל, ולהגיש ולחתום לשם כך על כל בקשה, תכנית, תשריט, וכל מסמך אחר, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות.

6.3 בעלי היחידות שלעיל, יהיו רשאים לאחר הבניה, לבקש מהמפקח על רישום המקרקעין לתקן את צו





6.4 כאשר בעלי היחידות יבנו תוספת בנייה על השטחים הצמודים ליחידותיהם, יגדל חלקם ברכוש המשותף באותו יחס ששטח הרצפה של היחידה והמרפסות הלא המקורות גדל, לעומת שטח הרצפות והמרפסות הלא המקורות של כל היחידות במבנה ושיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף יגדל באותו יחס ששטח הרצפה של היחידה גדל לעומת שטח הרצפות של שאר היחידות במבנה.

6.5 כאשר בעלי היחידות יבנו יחידות חדשות על השטחים הצמודים ליחידותיהם, יחושבו מחדש החלקים ברכוש המשותף של כל היחידות בבית (הישנות והחדשות), בחישוב החלקים ברכוש המשותף יובאו בחשבון סך כל שטחי היחידות והמרפסות הלא מקורות.

6.5 הגגות והקירות החיצוניים אשר יוצרו כתוצאה מהבניה יהיו שייכים לרכוש המשותף של המבנה.

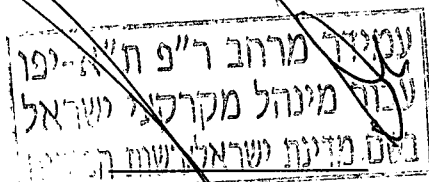
6.6 בעלי היחידה הבונה יהיו אחראים לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, הן נזקי רכוש, והן נזקי גוף, אשר יגרמו לכל אדם, כולל עצמם, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. בעלי היחידה הבונה ייחשבו עפ"י כל דין למבצעי העבודות הנ"ל ו/או למנהלי העבודות הנ"ל, ויישאו לבדם בכל האחריות המוטלת עליהם בתור שכאלה עפ"י כל דין.

7. הוראות כלליות

7.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה.

7.2 באין הוראות אחרות בתקנון זה, יחולו הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

בהתאם לתקנה 55(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.



רשות הפיתוח
ע"י מיופק הכח

אני החתום מטה עו"ד שרית נהוראי מרח' השרון 17 תל אביב מעיד בזה כי היום 26-8-12 הופיעו בפניי מר אילן סהר ומר דב אילוביץ המוכרים לי אישית, והמוסמך / המוסמכים לחתום בשם הבעלים על תקנון זה, ואישרו כי זוהי חתימתם וכי ערך את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

שרית נהוראי עו"ד
מ"ר 33336
חתימת עו"ד

26-8-12

תאריך

אני מאשרת התקנון לרישום
לשכת המפקחת על רישום המקרקעין
המשרד המשפטים
תל-אביב
אני מאשרת התקנון לרישום
לשכת המפקחת על רישום המקרקעין
המשרד המשפטים
תל-אביב

05-09-2012

תאריך



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

Geoda User



משרד המשפטים
נא להעביר
חשבונית זו יחד עם העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום
משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

11 Nov 2012 01:51:30 +02:00