חוות דעת שמאית

הערכת שווי מקרקעין – דירת מגורים בת 2 חדרים הממוקמת ברחוב ראש פינה מס' 23/7 ,

שכונת נווה שאנן, תל אביב

גוש : 6977/ חלקה : 54/ חלקת משנה : 13

הוכן ע"י : אלי סידאוי – שמאי מקרקעין

אוגוסט: 2021

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

חוות דעת מומחה

אני הח"מ, שמאי מקרקעין מוסמך, נתבקשתי ע"י עו"ד רועי אשכרי ועו"ד שולמית אלדן, לחוות דעתי בעניין שבנדון.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט או בהליך של בוררות ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט .
הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון .

השכלה קורסים והשתלמויות

שמאי מקרקעין מוסמך מטעם משרד המשפטים – רשום בפנקס שמאי המקרקעין. מס' רשיון 958.
השתלמויות שונות בתחום מקרקעין : מיסוי, חוקים ופקודות,כלכלה ושיווק נדל"ן.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל .
לימודים לקראת קבלת תואר B.A בכלכלה ומינהל עסקים.
השתלמות תעודה במיסוי מקרקעין מחזור ה', לשכת עורכי הדין.

נסיון תעסוקתי

2004 -2021 בעלים של משרד לשמאות ויעוץ מקרקעין .
2001 -2004 שמאי מקרקעין מוסמך במשרד לשמאות מקרקעין וביקורת מבנים.

חוות הדעת כללו:

- הערכת שווי שוק לנכסים מסוגים שונים.
- הערכות שווי לנכסים תפוסים.
- הכנת שומות לצורכי בטחון לאשראי.
- חוות דעת מומחה עבור קבלנים/יזמים כנגד תביעות בגין ירידות ערך.
- חוות דעת שמאיות לעניין ירידת ערך דירות ובתים צמודי קרקע עקב ליקויי בניה ואי התאמות לתכניות, חוקים, תקנות ותקנים שאינם ברי תיקון.
- שומות בגין ירידת ערך מקרקעין (עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
- שומות היטלי השבחה ושומה אחרת להיטל השבחה בנכסים מסוגים שונים.
- השגות לעניין תשלומים למינהל מקרקעי ישראל.
- בדיקת אפשרויות ניצול וניתוח פוטנציאל כלכלי שמאי בפרויקטים רלוונטים.
- עריכת טבלאות איזון וחלוקה (רפרצליה).
- שומות פרטניות בגוש קטיף במסגרת הליך ההתנתקות.

2001 - 1999: התמחות בשמאות מקרקעין בעבודות שמאיות שונות.

ולהלן חתימתי.
תאריך : 15/08/21

אלי סידאוי
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין
אלי סידאוי
רשיון מס' 958

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

1. מטרת חוות הדעת

1.1. נתבקשתי ע"י עו"ד רועי אשכרי ועו"ד שולמית אלדן להעריך את "שווי השוק" של הנכס שבנדון והמתואר מטה, בהתאם לשוויו בשוק החופשי על פי מחירי השוק הרלוונטים, בעסקת "מוכר מרצון - קונה מרצון" .

1.2. המונח "שווי שוק", מבטא את השווי ש"מוכר מרצון" יכול לקבל מ"קונה מרצון", כששניהם בקיאים במצב השוק, לשניהם מספיק זמן לקבלת החלטות והם אינם פועלים תחת לחץ.

1.3. בנוסף, נתבקשתי לבדוק האם צפוייה דריש תשלום של היטל השבה בעת מימוש בדרך של מכירה.

1.4. שומה זו הוכנה עבור המזמינים ולמטרתם בלבד, אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלשי שהוא אשר אינו המזמנים ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

2. מועדים

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 27/07/21

המועד הקובע להערכה הינו תאריך הביקור בנכס- 27/07/21.

3. פרטי הנכס

הישוב	תל אביב
המיקום	רח' ראש פינה מס' 23/7, שכונת נווה שאנן, תל אביב
גוש	6977
חלקה	54
חלקת משנה 13	(בשטח רשום של 46.2 מ"ר).
שטח בפועל	**63** מ"ר
מהות הנכס	דירה בת 2 חדרים.
קומה	שניה מעל קרקע
הזכויות	בעלות פרטית.

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס ממוקם ברח' ראש פינה מס' 23/7, שכונת נווה שאנן, בחלק הדרומי של העיר תל אביב.

האזור תחום ברח' הרכבת והחרש, רח' ראש פינה בצפון, רחוב לוינסקי בדרום ודרך מנחם בגין במערב.

נווה שאנן היא שכונה ותיקה בדרום. רוב תושבי השכונה הם מרקע סוציו-אקונומי נמוך, ובשכונה מתגוררים מהגרי עבודה רבים.

נווה שאנן נהנית מנגישות תחבורתית מצוינת ,עקב מיקומה של התחנה המרכזית של תל אביב בשכונה, כמו גם תחנת הרכבת "ההגנה". בשכונה נמצאת גם גינת לוינסקי בה מתקני שעשועים לילדים ומדשאה גדולה.

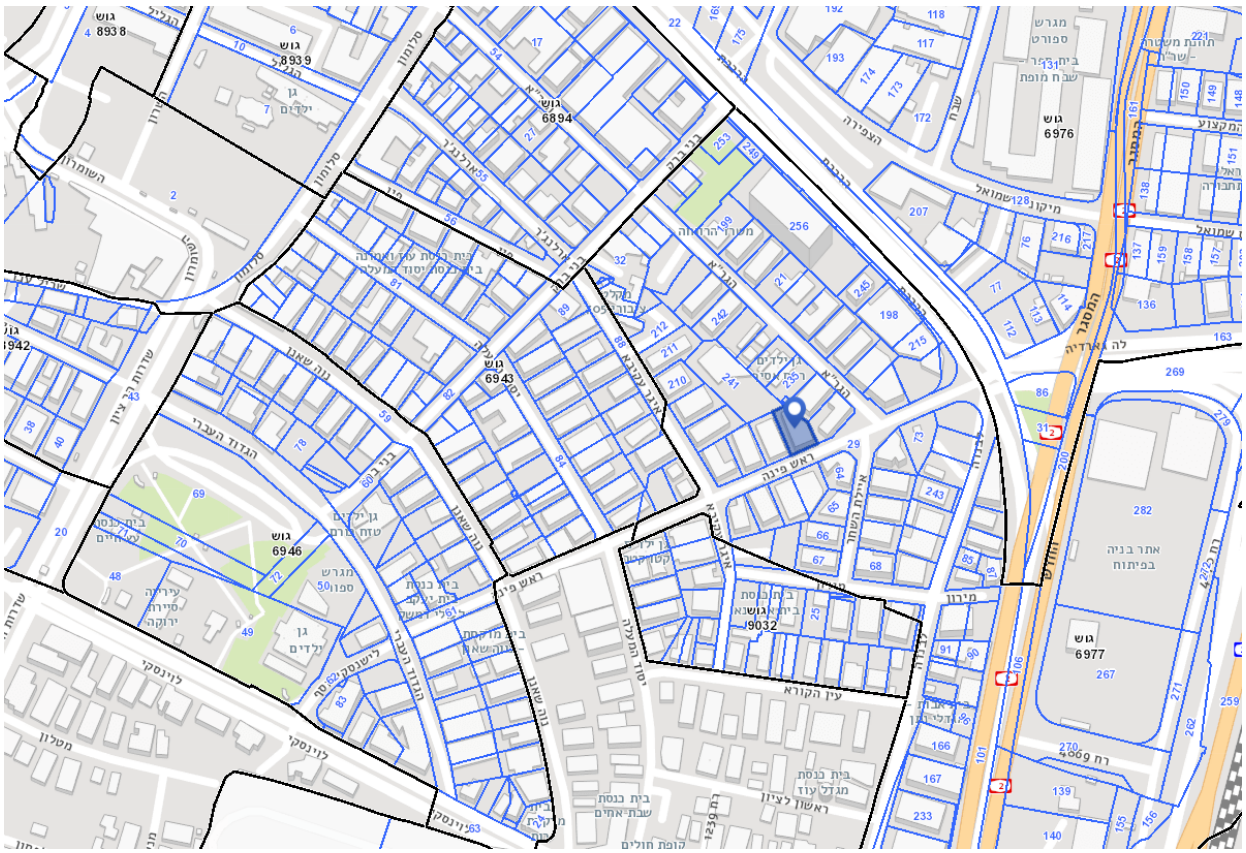
הבנייה בשכונה מאופיינת בבניינים וותיקים בני 4 – 2 קומות המשמשים למגורים למד שימושים מעורבים לתעשייה, מגורים ומסחר.

בשנים האחרונות ניכרת בשכונה מגמת התחדשות עירונית הכוללת פרויקטים של הריסה ובניה מחדש, באופן שמתקבלים בניינים חדשים בני 5-6 קומות , חלקם מעל קומת עמודים בסטנדרט גבוה בייחס לסביבה.

רחוב ראש פינה מהווה ציר תנועה מקומי חד סטרי בין רח' לה גרדיה במזרח לרח' לוינסקי במערב.

חלקה מס' 54 בגוש 6977 הינה בשטח רשום של 482 מ"ר.

מיקום הנכס על גבי הפורטל הגיאוגרפי לאומי :



מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

הבניין ממוקם בגדה המערבית של הרחוב.

הנכס מהווה חלק ממבנה הכולל 3 קומות וקומת גג מעל לקומת קרקע וקומת מרתף

המבנה כולל 18 דירות.

במבנה לא קיימת מעלית נוסעים.

בתחומי המגרש לא קיימות חניות.

הכניסה לבניין דרך רחוב ראש פינה, חצר המבנה מוזנחת.

המבנה הוכרז כשיכון ציבורי.

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בקומה השניה מעל קומת הקרקע.

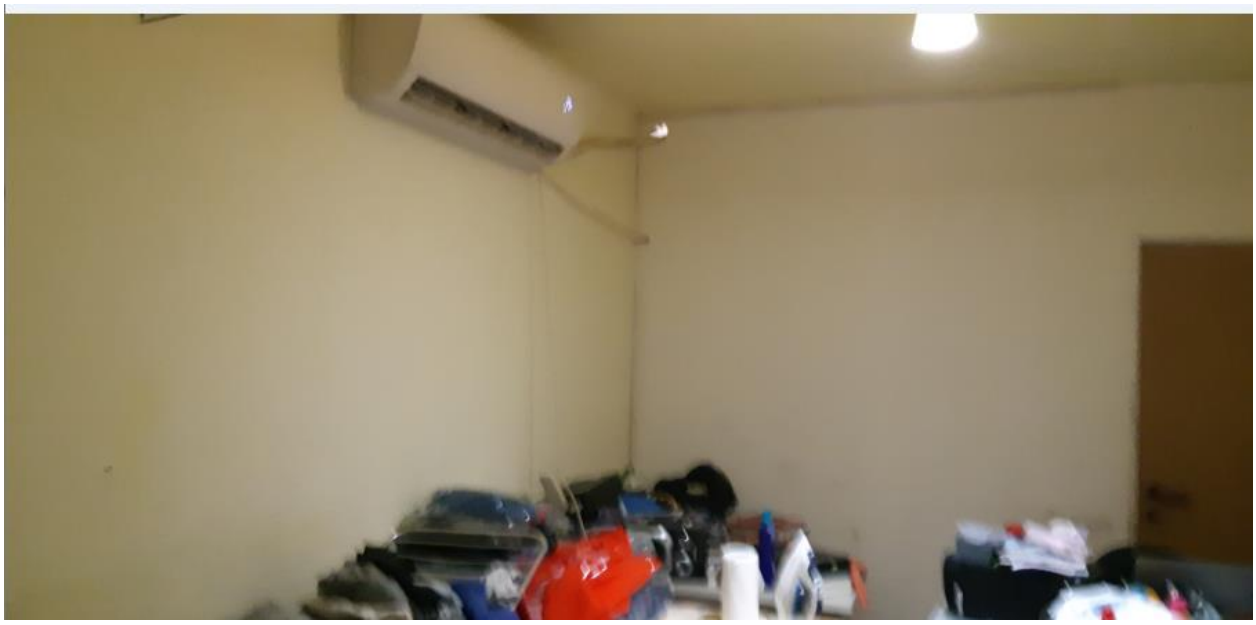
הדירה וכוללת כדלהלן : חדר דיור (סלון), מרפסת סגורה, חדר שינה, מבואת כניסה, מטבח, מרפסת שרות, חדר רחצה ודר שירותים.

הדירה בשטח רשום של 46.2 מ״ר ובפועל 63 מ״ר.

פרטי הגמר בנכס תואמים דירת מגורים וותיקה.

הדירה פונה לכיוונים מזרח ודרום.

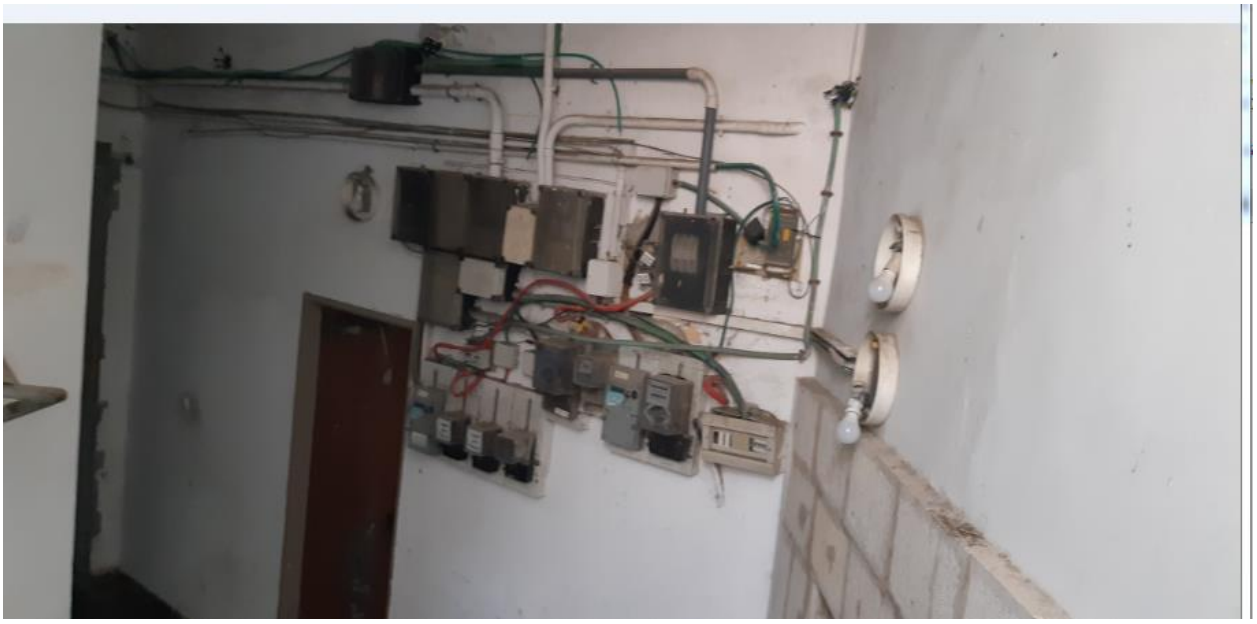
תמונות מיום הביקור :



.

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il



מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

5. המצב תכנוני

עיריית תל-אביב-יפו **דף זכויות** תאריך הפקה: 15/08/2021

דף מידע על זכויות בנייה - המידע הנו מידע רשמי ותקף.

גוש: 6977 מוסדר **חלקה:** 54

אופציה מבוקשת: מגורים ומסחרי

פרטי קרקע

רחוב ראש פינה (40) 23 רוחב דרך 11 מ` קו בניין 2 מ`

גוש	חלקה	מגרש	שטח מ``ר	שטח לחישוב זכויות מ``ר
6977	54		482	482

התראות

התראה	תוכנית מעניקה	גובה	הגבלות מחמירות
מדרכה	אף		

- הערה להתראה

שטח המדרכה מיועד לרשות הרבים.

הגבלת גובה בניה	תמ"א2/4	

- הערה להתראה

הגבלות בניה לגובה, על פי תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון (פרק ד') לענין הכנת תוכנית והוצאת היתרי בניה מכח תוכניות הקובעות הגבלות בניה הנובעות ממגבלות בטיחות בטיסה.

גבול מגבלות בניה	תמ"א2/4	

- הערה להתראה

מגבלות לאזור סיכון ציפורים ב' ע"פ תשריט תוכנית המתאר תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון,החלקה נמצאת בתחום המוגדר כ "אזור סיכון ציפורים ב".
פרוט המגבלות: באזור "סיכון ציפורים ב" -
1) "לא תאושר תוכנית, ולא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימושים הבאים:
מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.
ניתן יהיה להתיר בניה ושימושי קרקע עבור אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית, בכפוף לקביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.
2)מתן היתרים הקלות וחריגות:
מתן היתרים, הקלות וחריגות מהגבלות הבניה ושימושי הקרקע הנ"ל ינתנו ע"י הועדה למר"מ ויחולו עליהם הוראות סעיפים 80, 81, 82 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
3)שימוש חורג:
שימוש קרקע קיים הסותר הגבלות המפורטות בפרק זה, יהפוך עם אישור התוכנית לשימוש חורג, הועדה למר"מ תקבע, ע"פ דרישת רש"ת, תנאים ואמצעים להרחקת ציפורים בהם יחוייב המשתמש כתנאי להתרת המשך השימוש.

איזור רגישות להחדרת מי נגר עילי	תמא/1	

תכניות בתוקף

תכניות מקומיות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
ג1	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי (3)	20/08/2006	20/08/2007	5705
219	פרוטוקול מס' 219		07/11/1962	
661	הגבלת תוספת קומה חלקית בשטח תב"ע "אף"	11/08/1960	30/03/1961	834
75	קיוסקים		24/04/1947	

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

אף	תכנית "אף" - תכנית ראשית לאזור לב תל אביב		27/06/1946
אי	תכנית "אי" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א	03/06/1960	17/07/1941
50	תכנית כללית למזרח תל אביב	09/11/1939	19/12/1940
56	שינויים והשלמות, תכנית פרצלציה - נוה שאנן		12/01/1939

כלל עירוניות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813
2650ב	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	11/01/2001	04/09/2008	7001
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	06/05/2005	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	06/05/2005	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	28/11/2002	27/01/2004	5268
ע1	ע1 - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	5264
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	25/02/1992	03/07/1997	4540
מ1	תכנית מ1 - ביטול סעיף 32	14/05/1985	01/11/1990	3810
מ	תכנית "מ" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	19/06/1975	24/06/1982	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	08/11/1973	06/11/1975	2163

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
תמא/1	תכנית מתאר ארצית 1		12/02/2020	8688
תמא/40/ב	תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים		29/07/2019	8361
תמא/2/4/18	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק		16/06/2019	8290
תמ"א/3/38/א	תמ"א3/38/א-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		13/12/2016	7416
תמא/1/4/18	תמ"א1/4/18-תחנות תדלוק		07/07/2016	7299
תמ"א/12/ד	תמ"א10/ד/12-תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח		17/09/2014	6881
תמ"א3/38	תמ"א 3/38-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס` 3		11/06/2012	6430
תמא1/12	תמ"א1/12-מלונאות		21/09/2010	6137
תמ"מ5	תמ"מ 5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
תמ"א2/38	תמ"א 2/38		04/02/2010	
תמ"א4/18	תמ"א 18-תחנות תדלוק-שינוי מס` 4		23/08/2006	5568
תמא/38	רעידות אדמה		18/05/2005	6275
תמ"א36/א	תמ"א36/א-מיתקני שידור קטנים וזעירים		12/05/2002	
תמ"א2/4	תמ"א 4-תכנית מתאר ארצית חלקית -נמל תעופה בן גוריון - שינוי מס` 2		25/05/1997	4525
תמ"א18	תמ"א 18-תחנות תדלוק		22/08/1976	

תכניות בתכנון

תכניות מקומיות בתכנון

מס` תוכנית	מספר מבא``ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	פרסום לפי סעיף 106ב	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
4715	507-0584706	בתי באר				23/08/2020	9056

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתכנון

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

מס` תוכנית	מספר מבא``ת	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים	
תמא/10/ד/2/10		תכנית מתאר ארצית למיתקנים פוטו-וולטאיים				9589
תמא/8/1		תכנית מתאר ארצית חלקית שינוי לפרק המים				0
תמא/70		תמ"א 70א - מטרו	05/04/2021	05/04/2021		9517

לעיון בפרוטוקולים של ועדת המשנה לתכנון ובנייה (מרחב תכנון מקומי) לחץ כאן

לעיון בילקוטי הפרסומים מתוך אתר משרד המשפטים לחץ כאן

מסמכי מדיניות

מדיניות תכנונית

מס` מדיניות	שם מדיניות	מס' החלטה	תאריך אישור
9115	מדיניות לפריסת ובניית שירותים ציבוריים ברחבי העיר	9-ב21-0006	10/03/2021
9132	מדיניות מועדוני חשפנות - שימוש חורג	11-ב20-0017	16/09/2020
9130	מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות	8-ב20-0011	08/07/2020
9086	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א	4-ב21-0015	22/04/2020
9072	תקנון חניה 2016 בתחום העיר	10-ב20-0002	12/02/2020
9112	מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית	6-ב19-0020	04/12/2019
9113	תכנית אב לשדרת הקריה		16/08/2017
9081	מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל-אביב-יפו	7-ב17-0017	19/07/2017
9065	מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח"ד ברחבי העיר	3-ב16-0012	23/05/2016
9062	מדיניות לטבע עירוני	2-ב16-0001	13/01/2016
9002	קביעת תנאים וסייגים לעבודות ולשימושים המפורטים בתקנות לחוק "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר"	1-ב14-0023	01/10/2014
9001	מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת	10-ב14-0016	02/07/2014
9007	תחנות דלק בתל-אביב	5-ב09-0015	01/10/2009
9024	הסדר חניה פיזי תת-קרקעי		15/03/2006
9004	הגדרת גודל דירה מינימלי בפלורנטין ובמתחם התחנות	5-ב2005-2	19/01/2005
9010	מדיניות חניה לאופניים	6-ב2004-12	05/05/2004
9124	נוהל עירוני לדיור מוגן		16/02/2000

יעוד קרקע

יעוד קרקע	ע``פ תכנית בניין ערים
מסחרי 2	

פירוט זכויות

זכות	מבנה	קומה	מיקום	ערך	יחידה	מאפיין	שימוש	תוכנית
שטח מגרש				500	מ"ר	מינימום		אף

- הערה לזכות

כן יורשו שני בעלים לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום אולם בתנאי ששטח שניהם יחד הוא 425 מ"ר ולמעלה מזה (תב"ע 44).

שטח קומה		קרקע		50	אחוז משטח מגרש	מקסימום	אף
שטח קומה		טיפוסית		50	אחוז משטח מגרש	מקסימום	אף
שטח קומה		ביניים		37.5	אחוז משטח מגרש	מקסימום	219
שטח קומה		מרתף		80	אחוז משטח מגרש	מקסימום	ע1

- הערה לזכות

ראה סעיף 9.ג(5) בתקנון תוכנית "ע1".

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

שטחי שירות	מעל ומתחת למפלס הכניסה	ראה הערה			אף

- <u>הערה לזכות</u>

ע"פ פרוטוקול 0300 - 10ב' - 1 מיום 22/12/2010 "תוספת שטחי שרות לתוכנית מתאר/מפורטת אף ו- 156 בתחום תוכנית מתחם התחנות".
בישיבה מספר 0030-10ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה לאשר את הגדלת שטחי השרות המותרים לתוכניות אף ו - 156 באופן הבא:
-שטחי שרות על קרקעיים ללא ממ"דים: 30% מסך שטח עיקרי מותר.
-ממ"דים: שטח שרות למ"דים ינתן בנוסף לפי מספר יח"ד מבוקשות.
-שטחי שרות תת קרקעיים ללא שינוי לתוכנית ע1.
-שטחי שרות הנגזרים מתוכנית ג1 ללא שינוי.
-שטח שרות בגין חניה מבונה בתחום קומת הקרקע ללא שינוי למדיניות מאושרת.

שטח יחידת דיור		50	מ"ר	מינימום	אף

- <u>הערה לזכות</u>

בהתאם להחלטת הועדה המקומית, פרוטוקול 2 - 2005 ב-5 מיום 19/1/2005, יהיה גודל דירה מינימלי כולל (שטח עיקרי ושטח שרות בתחום הדירה) 50 מ"ר (למעט בשטח תוכניות אשר אושרו משנת 1995 ואילך).

מספר קומות		3		מקסימום	אף

- <u>הערה לזכות</u>

מספר הקומות אינו כולל את קומת הביניים.

מספר קומות		ראה הערה.		מקסימום	219

- <u>הערה לזכות</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת זכויות הבניה במספר קומות שווה ובלבד שגובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'.

מספר קומות	ביניים	1		מקסימום	219
מספר קומות	מרתף	2			ע1

- <u>הערה לזכות</u>

ראה סעיף 9 וסעיף 10.ב.1 בתקנון תוכנית "ע1".
9.ג קווי בניין בקומות המרתף
תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין "0") בתנאים הבאים:
1) ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

גובה קומה	חנויות	3.5	מטרים	מינימום	219

- <u>הערה לזכות</u>

שטח רצפות כולל יהיה ל 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות +קומת ביניים,קומות + קומת ביניים, בתנאי שקו השמים יעלה על הקיים ברוב הביניינים ברחוב בו מבוקשת הבניה, ובתנאי נוסף כי קוי הבניה יהיו בהתאם לחוק.

גובה קומה	חנויות	4.5	מטרים	מקסימום	219
גובה קומה	מרתף	4	מטרים	מקסימום	ע1

- <u>הערה לזכות</u>

ראה סעיף 9.ד בתקנון תוכנית "ע1".

קו בניין צדדי 1		3	מטרים	מינימום	אף

- <u>הערה לזכות</u>

א. בבניינים גובלים עם רחוב ראש פינה מרחוב הגר"א עד לוינסקי קיימת אופציה (בלתי הכרחי) לבניה רציפה לאורך שני מגרשים או יותר (קווי בניין 0) בכפוף להסכמתה של הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.
ב. במגרש כל שהוא שאורך החזית שלו קטנה מ-15 מטרים, תהיה הועדה המקומית לבנין ובנין ערים מוסמכת להקטין את המרווח הצדדי

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

אולם בשום מקרה לא יהיה מרווח צדדי כזה פחות משני מטרים וחצי. הקמת מערכת בתים רצופה ונמשכת לאורך שני מגרשים או יותר תהיה טעונה אשור הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.

קו בניין צדדי 2	3	מטרים	מינימום	אף

- <u>הערה לזכות</u>

א. בבניינים גובלים עם רחוב ראש פינה מרחוב הגר"א עד לוינסקי קיימת אופציה (בלתי הכרחי) לבניה רציפה לאורך שני מגרשים או יותר (קווי בניין 0) בכפוף להסכמתה של הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.
ב. במגרש כל שהוא שאורך החזית שלו קטנה מ-15 מטרים, תהיה הועדה המקומית לבנין ובנין ערים מוסמכת להקטין את המרווח הצדדי אולם בשום מקרה לא יהיה מרווח צדדי כזה פחות משני מטרים וחצי. הקמת מערכת בתים רצופה ונמשכת לאורך שני מגרשים או יותר תהיה טעונה אשור הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.

קו בניין אחורי	5	מטרים	מינימום	אף

תנאי למתן היתר בניה

תוכנית תמא/1
פרק המים:
7.1.6. תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

הערה

תוכנית: תמ"א36/א
1. <u>על פי סעיף 1 בתקנון</u>
תכנית זו תקרא:
"תכנית מתאר ארצית לתקשורת - תמ"א 36 - חלק א', מיתקני שידור קטנים וזעירים" (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
2. <u>על פי סעיף 2 בתקנון</u>
מטרות התכנית: לקבוע הנחיות להקמת מיתקני שידור קטנים וזעירים באופן שיתאפשר כיסוי לשידור ולקליטה של תקשורת אלחוטית בכל שטח המדינה תוך מניעת מפגעי קרינה ומזעור הפגיעה באיכות הסביבה והנוף, ובמגמה לפשט וליעל את תהליכי הקמתם, וכל זאת על ידי:
2.1 א. סיווג מיתקני השידור.
ב. קביעת טווחי בטיחות ממיתקני שידור לסוגיהם לשם הגנה על בריאות הציבור.
ג. קביעת טווחי בטיחות להגנה מפני השפעות קרינה על תחמושת, על מכשור רפואי ועל תעשייה תהליכית לכל סוג מיתקן.
ד. קביעת הנחיות להליך רישוי מוסדר למיתקני השידור, אשר בהתקיימן יתאפשר מתן היתר בניה על ידי מוסד תכנון, הכל לפי הוראות תכנית זו.
ה. קביעת הנחיות נופיות להקמת מיתקני שידור.
ו. עידוד להצמדות לעצמים קיימים.
ז. קביעת הצורך בבדיקה פרטנית של טווחי בטיחות מצרפיים של השפעות קרינה באתרים הכוללים יותר ממיתקן שידור אחד.
ח. קביעת הוראות מעבר למיתקני שידור קיימים שאינם עומדים בהוראות תכנית זו.
2.2 העדפת מספר קטן של אנטנות גבוהות ומרוחקות זו מזו באזורים פתוחים, ובאזורים בנויים - מספר גדול של אנטנות נמוכות ודלות הספק בצפיפות יחסית, בכפוף לבטיחות טיסה.
3. <u>על פי סעיף 6 בתקנון</u>
יחס לתוכניות אחרות:
6.1 תוכנית זו גוברת על תכניות אחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר אחרת בסעיף מסעיפי תכנית זו.
6.2 אין בתכנית זו כדי למנוע מכל תכנית לשנות ייעודי קרקע, רק בשל קיומם של מיתקני שידור שהוקמו על פי הוראות תכנית זו. אם נדרשת העתקת מתקן כתוצאה משינוי תכנית, ההעתקה תהיה על חשבון בעל המתקן.
6.3 בתכניות מופקדות ובתכניות מאושרות שטרם מומשו, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מתקן שידור קטן באותם תנאים של אזור פתוח ובתנאי ההיתר ייקבעו תנאים להסרת המתקן על חשבון מבקש ההיתר, במועד שתקבע הועדה המקומית.

תוכנית: ע1
על פי סעיף 10.ב.1 אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.

תוכנית: תמא/38
תמ"א 38 חלה על מבנים קיימים שהוצא היתר לבניתם קודם ל 1.1.1980 (ראה סעיף 4 בתמ"א 38)".
ראה מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשים מכח תמ"א 38 תיקון 3.
לא ניתן לבנות מכח תמ"א 38 בתחום מגבלות הבניה של שימושים רגישים כהגדרתם בסעיף 15.1 (א) בתמ"א 4/18.

תוכנית: 3440
הוראות לעניין הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות, ראה תקנון תוכנית 3440 בשלמותו.

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

תוכנית: ג1
אין בהצגת תוכנית "ג1" בדף זכויות הבניה כדי להקנות מכוונה בניה על הגג. היקף זכויות הבניה עפ"י תוכנית "ג1" יקבע בהתאם לתוכניות המפורטות החלות על המגרש והבניה הקיימת בו.

תוכנית: תמ"א4/18
תוכנית או היתר לתחנת תדלוק יקודמו על פי תמ"א 18 תיקון 4 ותמ"א 18 / 4 / 1 ותמ"א 18 /4 /2 על שינוייהן ומדיניות הועדה המקומית התקפה לנושא תחנות תדלוק.
בשימושים רגישים כהגדרתם בתמ"א 4/18 סעיף 15 יש לבדוק המצאות תחנת דלק קיימת/מתוכננת בסמיכות.

תוכנית: 3954
1) מטרת התוכנית - קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.
2) הוראות לעניין שימושים, הצבת סוככים עונתיים ופירוקם, שטח הסוכך, מיקום הסוכך, הנחיות עיצוביות, מיקלוט, חניה, מתקנים בתחום הסוכך, בניינים לשימור, ראה סעיף 4 בתקנון התוכנית.
3) הוראות לעניין תנאים למתן היתר בניה, תנאים למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית, ראה סעיף 6 בתקנון.
4) מימוש התוכנית: מיידי.

תוכנית: תמ"א10/ד/12
מטרת התוכנית:
לקבוע הנחיות להכנת תוכניות ולמתן היתרים להקמת טורבינות רוח על מנת לעודד את ניצול אנרגיית הרוח כמקור של אנרגיה מתחדשת לצורך ייצור חשמל.

תוכנית: 9002
מטרת המסמך: קביעת תנאים וסייגים לעבודות ולשימושים בהתאם לתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד 2014.
ההנחיות הינן בנושאים הבאים: גדרות, שערים, גגונים וסככות, מצללה (פרגולה), שימושים נילווים למבנה, מבנים ועבודות זמניים, מזגן, מערכת מיזוג אויר או מערכת טיהור אויר, מחסן, מבנה לשומר, שיפור נגישות לבניין ובתוכו, אנטנה, צלחת קליטה ותורן, הוספת אנטנה למתקן שידור קיים, סגירה עונתית, פרגוד חורף.

תוכנית: 4053
2.1 <u>מטרת התכנית:</u>
לאפשר שימוש ופעילות מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי הקרקע שונים כפי שמפורט בתקנון התוכנית, כך שניתן יהיה להפעיל מסגרות אלו בכלל העיר, תוך מתן מענה לצרכי החינוך בעיר.
התכנית קובעת הוראות ותיתן הנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי העיר השונים, זאת תוך התייחסות לסביבה הפיזית, לתנאי איכות הסביבה, הוראות בטיחות, מצב קנייני, רכוש משותף וכיו"ב.
במסגרת התנאים לקבלת ההיתר, התכנית מחייבת עמידה בתנאים הנדרשים עפ"י החוק, בתקנות ובאישור כל הגורמים הרלוונטים כגון משרד הבריאות, הרשות לאיכות הסביבה בעת"א יפו, פיקוד העורף בטיחות אש וכד'.
בתכניות חדשות, במסגרת פרוגרמת שטחי ציבור, במידה ותדרש, יש לבחון צרכים למוסדות חינוך לגיל הרך בתחום התכנית, ובמידת הצורך לשלבם.
2.2 <u>עיקרי הוראות התכנית:</u>
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמה ופעילות של מסגרות חינוך לגיל הרך, תוך שילובם ביעודי קרקע שונים ובתנאים כפי שיפורט,
זאת ע"י:
א) הוספת השימוש במגרשים ביעודי קרקע שונים (מגורים, תעסוקה ומסחר וכן ביעודי קרקע משולבים), באם עומדים בתנאים להיתר.
ב) קביעת הוראות למסגרות חינוכיות לגיל הרך במבנים חדשים ובמבנים קיימים לסוגיהם.
ג) תוספת בזכויות בניה עבור מצללות בשטח החצר האחורית או הצידית בנוסף לזכויות התקפות /(גם אם מוצו הזכויות התקפות). זכויות אלה יהיה ניתן לממש בין קווי הבניין לקווי המגרש בתחום החצר הצידית או האחורית בלבד לצורך שימושן של מסגרות החינוך לגיל הרך.
ד) קביעת הוראות לשינוי במרווח מינמאלי לצד ולאחור במבנים בכדי לאפשר מצללות לצורך שימושן של מסגרות החינוך לגיל הרך.
4.1 <u>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.</u>
4.1.1 שימושים:
מסגרות חינוכיות לגיל הרך.
4.1.2 הוראות:
א) תשריט התכנית:
התכנית מוסיפה שימוש של מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי קרקע כמפורט:
מגורים לסוגיהם, תעסוקה לסוגיה, מסחר לסוגיו ויעודי קרקע משולבים המכילים את שילוב יעודי המגורים, התעסוקה והמסחר, עפ"י יעודי מבא"ת (כאשר בשילובים נכללים יעודי הקרקע המפורטים לעיל) וכן במרתפים של בניינים ביעודים הנ"ל (תוך עמידה בתנאים הנדרשים).
בקשות להיתר לשימוש ביעודי הקרקע המפורטים לעיל יובאו לאישור מוסדות התכנון במידה ועומדים בכל תנאי התכנית ותנאי מהנדס העיר.
ב) תשריט התכנית:
מקום שאושרו בו בהיתר שטחי שירות, או שטחים שלא נכללו בשטחים המותרים לפני 1992, מוסד התכנון יהיה רשאי להמירם לשטח עיקרי למוסד חינוכי לגיל הרך על פי תכנית זו.
שטחים אלה יהיו שטחים מותרים בנוסף לזכויות ע"פ תכניות החלות על המקום ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על גודל של קומה טיפוסית מעל הקרקע ועד מחצית קומת המרתף העליונה.
על אף האמור לעיל שטח נוסף שיאושר בתת הקרקע עבור מוסד חינוכי לגיל הרך לא יפגע/ יגרע מהדרישות התפקודיות של המבנה לרבות חנייה, מיקלוט,מתקנים טכניים וכיו"ב.
6.1 <u>הוראות בינוי - מיקום:</u>
1) מסגרת חינוך לגיל הרך הפועלת בבניין משותף תמוקם בקומת הקרקע, לשימוש תהיה נגישות וחיקה לחצר, כנדרש בתנאים להיתר וגישה בטוחה.

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

2) ניתן יהיה למקם מסגרת חינוך לגיל הרך, בקומת מרתף (חלקית)כאשר לפחות 30% משטח קירותיו של הגן והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום, קיימת גישה לחצר והוא עומד בתנאי אור ואיוורור טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס וכמפורט בהנחיות הועדה המקומית ובאתר הרשות.
- הוראות בינוי נוספות, ראה סעיפים 6.2 עד 6.5 בתקנון.
- הוראות נוספות לעניין: קווי בניין, דרכים תנועה ו/או חנייה, איכות סביבה, טווח הרחקה, היטל השבחה, כתב שיפוי, תנאים למתן היתר בניה, ראה סעיפים 6.6 עד 6.12 בתקנון.

תוכנית: תמא/1

פרק מתקנים פוטו-וולטאיים

- מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל באמצעות ניצול אנרגיית השמש, תוך מניעת מפגעים ומזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים, באיכות הסביבה והנוף.
- לצורך הוצאת היתר בנייה ראה סעיף 5 בפרק זה בתמ"א/1.

2021081520140320_2

תמ"א 38 – על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)

התוכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

תכנית מתאר ארצית מס' 38 - חיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 בתאריך 18.05.2005.

מדובר על תכנית מתאר ארצית החלה על כל שטחי מדינת ישראל.

התכנית קובעת הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים שנבנו לפני 01.01.1980 כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה וזאת באמצעות מתן זכויות בניה נוספות שיותרו בגין חיזוק המבנים.

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

תכנית מתאר ארצית מס' 1/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 בתאריך 16.08.2007.
מטרת התכנית:
לשנות את הוראות התכנית בנושאים הבאים:
הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת זכויות, וכן הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר.

תכנית מתאר ארצית מס' 2/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 בתאריך 10.03.2010.
הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם לתאריך 01.01.1980 והקמת מבנה מחדש בתוספת אחוזי בניה.
יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

תמ"א מס' 3/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 בתאריך 11.06.2012.
השינוי הינו הרחבה לשינוי מס' 2 שמקנה לוועדה המקומית סמכות להתיר הריסת מבנה ובניית מבנה חדש במקומו, בתנאים שלהלן:

- היתר הבנייה של המבנה ניתן קודם לתאריך 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתו נעשו תוספות בניה שההיתר עבורן ניתן עד לתאריך 15.05.2005 ואינן עומדות בת"י 413.
- יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
- התכנית מאפשרת הוספת 2.5 קומות למבנה.
- המבנה החדש יכלול ממ"ד לכל יח"ד.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

תמ"א מס' 3/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 בתאריך 13.12.2016.
מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

נתונים מתיק הבניין :

תיק מס' 8824

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל־אביב - יפו

רשיון מס' 1291

ניתן בזאת לחב' חלקה 54 בגוש 6977 בע"מ

רשיון לבנין בית בן 4 קומות ומרתף המכיל: במרתף מקלט ו-2 מחסנים ובקומה א' 3 חנויות 3 מחסנים וח"ש וגדר ובקומות ב' ג' ד'-דירה בת 3 חדרים וח"ש 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ודירהבת $1\frac{1}{2}$ חדרים וח"ש בכל קומה ועל הגג חדר כביסה.

ברחוב ראש פנה בית מס' 2 3 בשכונת מגרש מס'

גוש 6977 חלקה 54 לפי התכניות המאושרות מס' 1384 הרצופות בזה.

תנאים מיוחדים:

א) שהתוצאה לפועל של הקונסטרוקציה תהיה בהתאם לחשבון היציבות המאושר ע"י מהנדס העיר או בא־כחו ושישתמשו בבטון ברזל שהתנגדותו ללחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 ק"ג/ס"מר, אחרי 7 ימים ולא קטנה מ־120 ק"ג/ס"מר אחרי 28 יום.

ב) ובתנאי שישתמשו לבנית קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חול־סיד שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 125 ק"ג/ס"מר; או בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/ס"מר.

ג) ובתנאי שישתמשו לבנית קירות בלתי נושאים בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 40 ק"ג/ס"מר.

ד) שהמגרש יגודר לפני התחלת הבנית.

ה) התנאים המצורפים בדף מיוחד, מהוים חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 289714

יום ג לחדש ניסן שנת תשכ"ג 195 / 1

28. 3. 1963

יושב ראש

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל־אביב - יפו

מהנדס העיר

מספר מקור באיכות נמוכה

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

תיק מס' 88 24

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל־אביב - יפו

רשיון מס' 623

ניתן בזאת ל חב' חלקה 54 בגוש 6977 בע"מ

רשיון לשנוי מקום המקלט והגדלת המחסן בקומה התחתונה

ברחוב ר אש פנה **בית מס'** 23 **בשכונת** **מגרש מס'**

גוש 6977 **חלקה** 54 **לפי התכניות המאושרות מס'** 726 **הרצופות בזה.**

תנאים מיוחדים: שהמקלט יבנה לפי התקן הישראלי

א) שההוצאה לפועל של הקונסטרוקציה תהיה בהתאם להשבון היציבות המאושר ע"י מהנדס העיר או באי־כחו ושישתמשו בבטון ברזל שהתנגדותו ללחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 ק"ג/ס"מר, אחרי 7 ימים ולא קטנה מ־120 ק"ג/ס"מר אחרי 28 יום.

ב) ובתנאי שישתמשו לבנית קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חול־סיד שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 125 ק"ג/ס"מר; או בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/ס"מר.

ג) ובתנאי שישתמשו לבנית קירות בלתי נושאים בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 40 ק"ג/ס"מר.

ד) שהסגרש יגודר לפני התחלת הבנית.

ה) התנאים המצורפים בדף מיוחד, מהווים חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 495764

יום כ"ט **לחדש** תשרי **שנת** תשכ"ד 19 63 10 11

יושב ראש

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל־אביב - יפו

מהנדס העיר

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

תיק מס' 8824

הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
תל־אביב - יפו

רשיון מס' 1326

ניתן בזאת ל חלקה 54 בגוש 6977 בע"מ

רשיון להקמת חדר עגלות בכניסה בקומה א'

ברחוב ראש פנה **בית מס'** 23 **בשכונת** **מגרש מס'**

גוש 6977 **חלקה** 54 **לפי התכניות המאושרות מס'** 1226 **הרצופות בזה.**

תנאים מיוחדים:

א) שהחוצאה לפועל של הקונסטרוקציה תהיה בהתאם להשכון היציבות המאושר ע"י מהנדס העיר או בא־כחו ושישתמשו בבטון ברזל שהתנגדותו ללחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 ק"ג/ס"מר, אחרי 7 ימים ולא קטנה מ־120 ק"ג/ס"מר אחרי 28 יום.

ב) ובתנאי שישתמשו לבנית קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חול־סיד שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 125 ק"ג/ס"מר; או בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/ס"מר.

ג) ובתנאי שישתמשו לבנית קירות בלתי נושאים בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 40 ק"ג/ס"מר.

ד) שהסגרש יגורר לפני התחלת הבנית.

ה) התנאים המצורפים בדף מיוחד, מהוים חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 500546

יום ד' **לחדש** ניסן **שנת** תשכ"ד 24.3.64 / /19

יושב ראש

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל־אביב - יפו

מהנדס העיר

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה
האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה

אדר"ב לילי ת.ב 311722201

עמ' 1

היתר בניה מספר 18-0452

כתובת:	ראש פינה 23	שכונה: נוה שאנן
גוש/חלקה	54/6977	
מס' תב"ע	אף (F)	

תפקיד	שם	ת.ז.	מען	טלפון
בעל ההיתר	אייכנגרין סילביה	069898674	גבעת דאונס 29 חיפה 3434561	052 - 3980095
מתכנן שלד	זיבגורסקי אלכס	014687859	שבתאי 17 תל אביב - יפו 67635	03 - 9510029
עורך בקשה	נבון גבריאל	069249746	דיזנגוף 205 תל אביב - יפו 6311504	03 - 5242250

על פי אישור של
ועדת משנה לתכנון ובנייה בישיבתה מספר 20160013 מ- 22/06/2016
רשות רישוי בישיבתה מספר 20170137 מ- 24/07/2017

מותר להקים במקום המתואר לעיל:
שימוש חורג כלפי היתר ממחסנים בעורף קומת הקרקע ל-2 יחידות דיור בנות 2 חדרים (כולל ממ"דים) וחדרי שרות לצמיתות. בבניין קיים למגורים עם מסחר בחזית לרחוב, בן 4 קומות מעל מרתף.
על הגג העליון - פתרון למערכת סולרית.
על המגרש- סידור מסתור אשפה במרווח הצדדי .

1. **ההיתר ניתן בכפוף לתצהיר מתכנן השלד מ- 26/12/2017 המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.**
2. **ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת ללא היתר בבניין או על המגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר בלבד.**

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים **מעבר לדף** וכן התנאים המיוחדים הבאים :

תנאים קבועים בהיתר

1. חל איסור מוחלט על פיצול דירות.

תנאים לאכלוס

	התנאי	**תחנה בודקת**
1.	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	אשפה-מכון רישוי

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

6. המצב המשפטי

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 27/07/2021
י"ח אב תשפ"א
שעה: 10:10

נסח מס' 297445

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6977 חלקה: 54

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב -יפו	482.00			19	מצוי	3897/1964	1109/64	236/64
הערות: תיק יוצר:1109/64/שח'								

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
46.20	שניה				46/964

בעלויות

מכר	פיסחוב אדוארד	ת.ז	310365168	1 / 2	177/2003/1
מכר	פיסחוב ריטה	ת.ז	314500273	1 / 2	177/2003/1

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	177/2003/2
דרגה: ראשונה					

הערות

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון				27746/2020/1
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5033841018, הליך מס' 0000000025, מיום 24/06/2020					

הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד אלדן שולמית	עו"ד	32677		2853/2021/1
	עו"ד אשכרי רועי	עו"ד	48494		
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב, תלה"מ 6438-10-20, מיום 13.01.2021					

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב				6962/2021/1
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 0133554582, הליך מס' 0000000003, מיום 07/02/2021					

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

הדירה מושכרת בדמי שכירות ודשיים של : 3,600 ₪ לחודש.

7. <u>גישות בשומת מקרקעין</u>

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות בהערכת נכסי מקרקעין עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים.

א) גישת ההשוואה.

ב) גישת ההכנסה.

ג) גישת העלות - השווי הפיזי.

גישת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס נשוא השומה והמסתמכת על עסקאות ו/או מחירים מוצעים של נכס דומים, תוך ביצוע התאמות (adjustments), הדרושות בגין ההבדלים בין מחיר הנכס הנשום לבין מחירי העסקאות שהושוו.

בגישת ההכנסה או ההיוון נוהגים להעריך את שווי הנכס נשוא השומה על-ידי היוון ההכנסה העשויה להתקבל במשך תקופת החיים המועילים של הנכס.
ההיוון נעשה על פי שער נכיון (מחיר ההון) המתאים לאופי הנכס, לתנאי השוק והאשראי, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

לפי גישת העלות (השווי הפיזי), שווי הנכס הינו שווי הקרקע בתוספת עלות המבנה הקיים, כמפורט:
שווי הקרקע - מחושב בד"כ עפ"י גישת ההשוואה, דהיינו על סמך ההשוואה עם מחיר מכירת קרקעות דומות או לפי שיטת הערך העודפי (Residual) לקרקע על פי ההכנסה המשוערת (מציאת מרכיב הקרקע מתוך כלל שווי הנכס בשיטת החילוץ. כלומר, הפחתה מהשווי הבנוי רווח יזם, ועלות בניה כולל רווח קבלני מותירה יתרה שאריתית של מרכיב הקרקע).
מקובל לבצע שקילה (correleation) הדדית והצלבה של התוצאות שנתקבלו בשלוש הגישות השונות.

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולם באומדן שווי הזכויות .</u>

בבואי להעריך את שווי זכויות הבעלים בנכס שבנדון, הבאתי בחשבון בין היתר, את העקרונות הגורמים והשיקולים הבאים :

א. מיקום הנכס בשכונת נווה שאנן וברחוב ראש פינה בפרט.

ב. המאפיינים העיקריים של הנכס : שטחו, השטח הבנוי, סטנדרט הגימור, איכות התכנון והתאמתו, כיווני הפניה, גיל המבנה ונתוני הסביבה.

ג. הובא בחשבון כי מדובר בדירה הממוקמת בקומה השניה מעל קומת הקרקע.

ד. הובא בחשבון כי רח' ראש פינה מהווה רח' מיושן. יצויין כי בסביבה קיימת מגמה של התדשות עירונית במסגרת תמ"א 38/1

ה. הובאו בחשבון פרטי הגמר המיושנים הקיימים בנכס.

ו. הובא בחשבון מצבה הפיסי של הדירה על מרכיביה השונים, בדק הבית ורמת התחזוקה.

ז. הובא בחשבון כי בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים.

ח. הובא בחשבון כי בתחומי המגרש לא קיימות חניות.

ט. הובאו בחשבון תכניות בניין עיר החלות על החלקה וזכויות הבניה המוקנות בה.

י. הובא בחשבון הפוטנציאל העתידי להתחדשות עירונית בבניין בו ממוקם הנכס. לעניין זה הובא בחשבון מקדם הדחייה ומרכיב האי וודאות.

יא. בעיצוב השומה ניתן משקל יתר לגישת ההשוואה (או גישת השוק) המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום ודמי השכירות הראויים בהסתמך על מחירי נכסים הדומים לו תוך ביצוע ההתאמות לשווי לפי נסיבות העניין .

יב. הובאו בחשבון דמי השכירות החודשיים המשולמים בנכס ובנכסים בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות למטרת שימוש בגישת היוון הכנסות

יג. הובאו בחשבון נתוני עסקות ממס שבח בסביבת הנכס.

יד. הובאה בחשבון המגמה הכללית בשוק המקרקעין ומגמת השוק של נכסים בסביבה הדומים לנכס הנישום בפרט .

טו. הובאה בחשבון רמת הביקושים הקיימת בסביבת הנכס. לעניין זה הובאה בחשבון ההאטה הקיימת באחרונה בשוק הנדל"ן.

טז. בעת מימוש ייתכנו תשלומי היטל השבחה ומס שבח.

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

9. נתוני עסקות ממידע נדל"ן

[redacted]

[redacted]

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il

10. <u>השומה</u>

[redacted]

- הכל כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן.
- **הערכת המיסוי הינה בגדר של אומדן.**
- חוות דעת זו אינה במקום החובה המוטלת על קונה פוטנציאלי לאמת את כל נתוני הנכס ללא יוצא מן הכלל.

- הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון וכי שומה זו נערכת על פי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית.
- **חוות הדעת הוכנה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין .**

ובאתי על החתום,

אלי סידאוי

שמאי מקרקעין

מוקד שירות ארצי : 1 -700-502-506 * משרד ראשי – טל' : 03-5015558 * פקס: 050-8965597
נייד אלי סידאוי : 050-6422986 * **E-mail**:esidawi@netvision.net.il
כתובתנו באינטרנט: www.es-m.co.il