

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

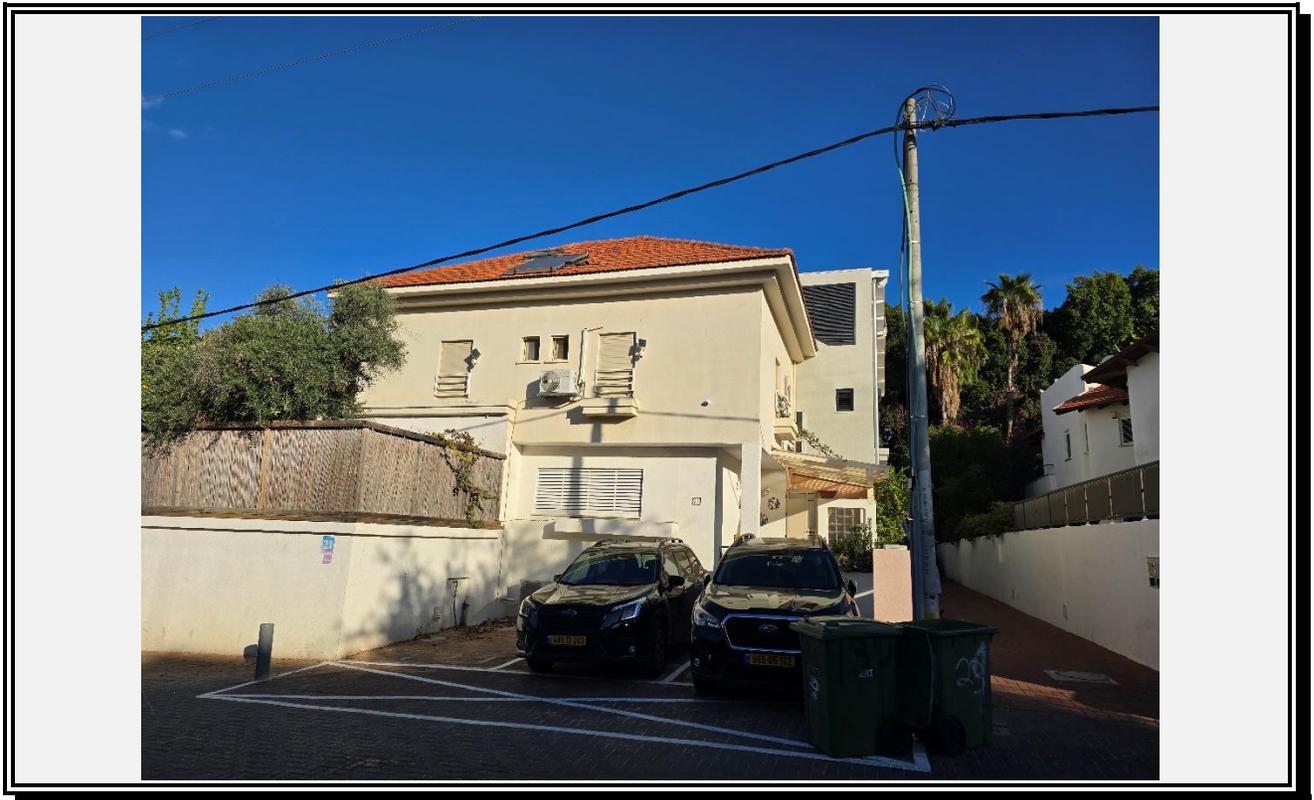
14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

**היטל השבחה – תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 (ב1)
גוש : 6615 חלקה : 204 תת חלקה : 1
רחוב ענתות 21
תל אביב
מזמין השומה : הועדה המקומית תל - אביב
מספר תיק : 2024-10655**



2024234T

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

תוכן ענינים

<u>3</u>	<u>(1 מטרת חוות הדעת</u>
<u>3</u>	<u>(2 ביקורים</u>
<u>3</u>	<u>(3 התאריך הקובע</u>
<u>3</u>	<u>(4 עורך הביקור</u>
<u>4</u>	<u>(5 פרטי הנכס</u>
<u>4</u>	<u>(6 תאור הנכס והסביבה</u>
<u>6</u>	<u>(7 מצב תכנוני</u>
<u>12</u>	<u>(8 תיק הבנין</u>
<u>20</u>	<u>(9 מצב זכויות</u>
<u>21</u>	<u>(10 גורמים ושיקולים</u>
<u>23</u>	<u>(11 תחשיבים</u>
<u>23</u>	<u>(12 נתונים</u>
<u>24</u>	<u>(13 השומה</u>



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

10.2.2025

לכבוד

מדור היטל השבחה

מנהל ההנדסה - עיריית תל - אביב

**היטל השבחה - תיקון שומה בהתאם לסעיף 14 (ב1)
גוש : 6615 חלקה : 204 תת חלקה : 1
רחוב ענתות 21
תל אביב
מספר תיק : 2024-10655**

(1) מטרת חוות הדעת

בהתאם להזמנת הועדה המקומית תל - אביב, נתבקשתי לערוך שומת השבחה והיטל השבחה לנכס שבנדון.

לענין היטל ההשבחה בגין הקלות, התאריך הקובע הינו 8.11.2023 יום אישור הועדה.

בהתאם להזמנת הועדה המקומית תל - אביב, נתבקשתי לבחון בקשה לתיקון שומתי מיום 13.11.2024 בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 14(ב1) לתוספת השלישית. שומה זו הינה במסגרת הצעתי לתיקון השומה כמענה לבקשת הפונה, ובכפוף לקבלת ההצעה ולהתקיימות יתר תנאי הסעיף האמור.

להלן הצעתי לתיקון השומה בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 14(ב1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכמענה לפנייתך וטענותיך מכח סעיף זה. לתשומת ליבך כי עליך להודיע לנו בתוך 21 ימים אם אתה מסכים לשומה המוצעת. ככל שהינך מסכים לה, תועבר השומה לבדיקת השמאי הממשלתי הראשי בהתאם לסעיף האמור.

(2) ביקורים

ביקור במקום נערך ביום 5.12.2024.

(3) התאריך הקובע

לענין היטל ההשבחה בגין הקלות, התאריך הקובע הינו יום אישור הועדה.

(4) עורך הביקור

הביקור בנכס נערך על ידי מר רמי סויצקי.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

5) פרטי הנכס

גוש : 6615
חלקה : 204
תת חלקה : 1
שטח החלקה : 732 מ"ר.
תיאור זכויות : בעלות.
מיקום : רחוב ענתות 21, תל – אביב.

6) תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה

הנכס נשוא השומה, מהווה בית מגורים צמוד קרקע, הבנוי על חלקה 204 בגוש 6615.

שטחה הרשום של החלקה הינו 732 מ"ר.

על החלקה 4 יחידות קוטיג. היחידה נשוא חוות הדעת ממוקמת בחלק הדרומי של החלקה.

בתאריך 8.11.2023 התבקשה הבקשה להלן :

לאשר את הבקשה להסדרת מדרגות חיצוניות לירידה אל המרתף מתוך החצר, הסדרת פרגולה קלה בחצר, כולל ההקלה של תוספת כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משהקים מתוך החצר.

להלן שטח היחידה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר :

הקומה	מגורים בהיתר	ממ"ד/ ממ"ק / מקלט שטח שירות לשמוש מגורים בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות לשמוש מגורים בהיתר	מעברות ומבואות וחדרי מדרגות לשמוש מגורים מבוקש	עיקרי	שירות	סה"כ קומה : עיקרי+שירות	סה"כ קומה : שטחים לא מקורים
מרתף 1-		8.5966	55.2542	4.5456	2.546	70.9425	70.9425	
קרקע 0	57.9581			5.6666	57.9581	5.6666	63.6247	
קומה 1	63.7245			5.668	63.7245	5.668	69.3925	
קומה 2	16.3955				16.3955		16.3955	
קומה 3								107.2473
מתחת לקרקע		8.6	55.25	4.55	2.55	70.94	70.94	
מעל הקרקע	138.08			11.33	138.08	11.33	149.41	107.25
סה"כ	138.08	8.6	55.25	15.88	2.55	82.28	220.36	107.25

תאור הנכס והסביבה

גבולות החלקה הינם כדלקמן :

מדרום – רחוב ענתות.

ממערב – חלקה בנויה.

מצפון – שטח פתוח.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

ממזרח - חלקה בנויה.

האזור - שכונת מגורים "גני צהלה", המאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע.

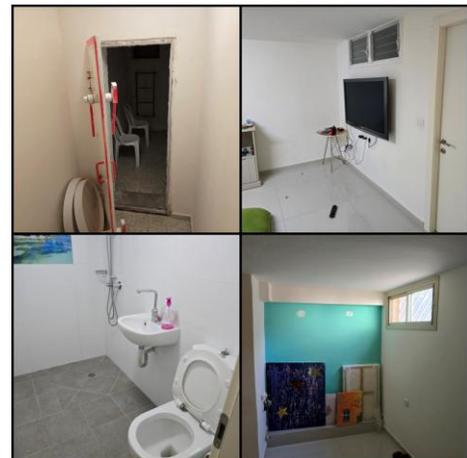
בסביבה פיתוח מלא של כבישים , חשמל , ביוב ומים וכיו"ב.

תרשים הסביבה



כללי

מצב בית המגורים טוב.



2024234T

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

7 מצב תכנוני

להלן תוכניות בניה רלוונטיות החלות על הקרקע :

מתן תוקף	תוכנית
24/6/1982	מ
1/11/1990	מ-1
18/3/2003	ע-1
5/7/1956	411
3/5/1984	1591
6/11/1975	1658
10/5/2006	3440
20/8/2007	ג-1



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

"1591"

התוכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3051 , בתאריך 3.5.84 קבעה את הדברים הבאים :
יעוד – מגורים 2 א'.

שטח דירת מגורים לא יעלה על 130 מ"ר (כולל מרפסות) במידה ותבנה כל הדירות המותרות 4 (דירות למגרש מינימלי).

במידה ותבנה פחות דירות יהיו שטחי הדירות המכסימליים (כולל מרפסות) כדלקמן :
(1) 2-1 דירות למגרש מינימלי 260 מ"ר לדירה.
(2) 3 דירות למגרש מינימלי, 170 מ"ר לדירה.

גובה הבניינים - לא יעלה על 2 קומות.

צפיפות - מספר יחידות הדיור לא יעלה על 4 במגרש ששטחו כ - 700 מ"ר.

במגרש מס 48 מספר יחידות הדיור לא יעלה על 8 ובמגרש מס 68 מספר יחידות הדיור לא יעלה על 12.

קווי הבניה

קווי הבניה בחזית המגרשים, כמסומן בתשריט.
קווי הבניה לצדדים, לא פחות מ - 4 מ מכל צד.
קווי הבניה לאחור, לא פחות מ - 7 מ.

בנוי אחיד - הבנייה תהיה בהתאם לנספח של עצוב ארכיטקטוני המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

שטח מגרש מינימלי לא פחות מ - 700 מ"ר.

"2550"

התוכנית אשר פורסמה , למתן תוקף בי.פ. 4096 , בתאריך 1.4.93 .

התכנית מתייחסת להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע ומאפשרת הקמת מוסך חניה בשטח 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ' , שלא יכלל באחוזי הבניה.

הקמת החניה תתאפשר בקומת הקרקע בין קו המגרש לקו הבנין , או בקומת המרתף בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש.

תותר התקנת מקום חניה בקומת הקרקע במסגרת קווי הבנין החוקים של הבנין.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER, M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס, מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל: 03 - 6440306
פקס: 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

"2550 א"

- התוכנית אשר פורסמה, למתן תוקף בי.פ. 4490, בתאריך 11.2.97.
- מטרת התוכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות חדשות לסידור חניה פרטית.
- (א) שטח מקורה של מקום חניה אחד מכל סוג לא יעלה על 18 מ"ר.
- (ב) במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
- (ג) שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שירות.
- (ד) בתחום המגרש יורשה מקום חניה אחד, מקורה או בנוי, בגבולות המגרש.

"ע"

- התוכנית אשר פורסמה, למתן תוקף בי.פ. 3275, בתאריך 28.11.85 מתירה בניית מרתף כדלקמן:
- בבנין למגורים – הקמת מרתף הכולל קומה אחת בהיקף הבית בלבד.

שימושים מותרים

- בתי דירות - חניה, מקלט, מתקני הנדסיים ותברואתיים חדר משחקים מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירי הבנין בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה, בנוסף מחסנים לדיירי הבנין 6 מ"ר לכל יחיד.
- בתים בודדים – חניה, מקלט, מתקנים תברואה, אולם משחקים לילדים, חדרי שירותים ומעליות.
- לא יורשו מגורים במרתף.

גודל המרתף

- בהיקף הקומה שמעל, בבנין מגורים גובה הקומה 2.2 מ' וקומת מרתף תחתונה 2.4 מ'.

"ג"

- תוכנית מתאר אשר פורסמה, למתן תוקף בי.פ. 4208, בתאריך 21.4.94:

- בבניינים בעלי גג משופע מאפשרת התכנית, הקמת עליות גג בשטח הגג בצמוד לדירה בקומה העליונה, בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, וכן בתנאי ששיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER, M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס, מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל: 03 - 6440306
פקס: 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

"1ע"

התוכנית אשר פורסמה, למתן תוקף בי.פ. 5167, בתאריך 18.3.2003 קבעה את זכויות הבניה הבאות:

מטרות התוכנית :

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

הוראות התוכנית

(א) מספר קומות המרתף

תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע, בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.

(ב) חישוב שטחי הבניה

שטחים נילוויים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תוכנית זו ובין התוכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר עפ"י הגדרת "קומת מרתף" יחשב חלק מרתף זה כקומת בנין רגילה לכל ענין ושטחו יכלל במסגרת שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים עפ"י התכנית הראשית, ויהווה קומה הנכללת במנין הקומות העל קרקעיות של הבנין.

(ג) קוי בנין בקומות המרתף

בבתים צמודי קרקע : היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.

היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה מ – 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

(ד) גובה קומות המרתף

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ – 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

"1ג"

התוכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 , בתאריך 20.8.2007 נקבעו הוראות לבניה על גגות בנינים למגורים.

מטרת התוכנית :

- 1) עדכון תכנית ג' לאור הניסיון שניצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים הטכניים.
 - 2) לבטל בתחום תכנית זו את תכנית מתאר מקומית ג'.
 - 3) הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל – 40 מ"ר לדירה.
 - 4) הגדלת תכנית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטח, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.
 - 5) קביעת הוראות לנסיגה על גגות שטוחים.
 - 6) קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל – 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בניה לעליות גג.
 - 7) עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
 - 8) עדכון הוראות הבניה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.
- בבנינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ – 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. חריגה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
- בבניה צמודת קרקע מאפשרת התכנית בניה בחלל גג הרעפים , בתנאי :
- * שיפוע הגג יהיה בין 40% - 50%.
 - * גובה מרצפת הקומה העליונה לרום הגג לא יעלה על 7 מ'.
 - * השטח לרישוי הינו השטח שגובהו הפנימי מעל 1.8 מ'.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

תא/5000

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7407 בתאריך 22.12.2016.

אזור תכנון – 206
רח"ק – 1.

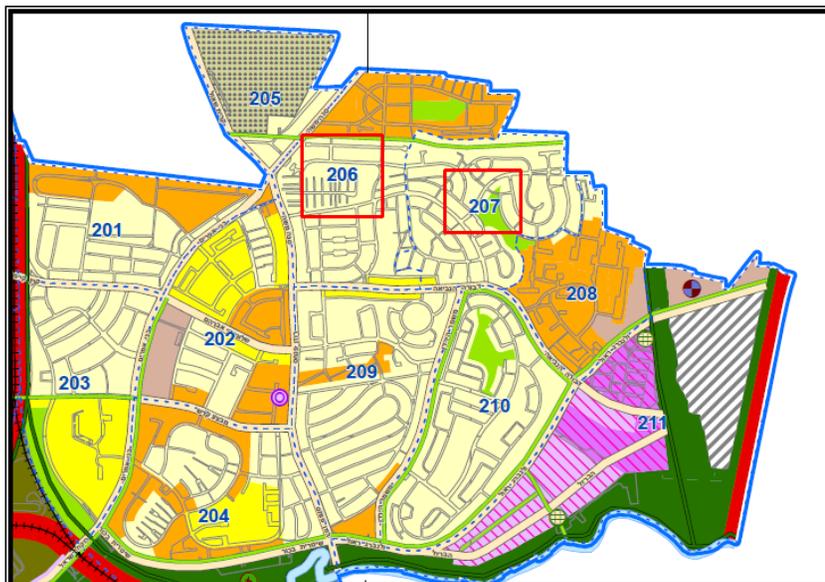
מספר קומות – 3.

שטחי הבניה המירביים לא יעלו על רח"ק 1.

זכויות הבניה – 35% * 3 ולא יותר מרח"ק 1 (בפועל 100% זכויות בניה משטח חלקה).

הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
204	בני אפרים הדר יוסף	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
205	אזור מגורים בבניה נמוכה קרית שאול	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
206	אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה גני צהלה, רמות צהלה והמשתלה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
207	אזור מגורים בבניה נמוכה צהלה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
208	אזור מגורים בבניה נמוכה נווה שרת	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	אזור מגורים בבניה נמוכה בבניה מרקמית	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	ראו הערות	+	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. במקום הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק מירבי 4.5.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER, M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס, מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

8) תיק הבנין

בתיק הבנין נמצאו בין היתר המסמכים הבאים :

היתר בניה

היתר בניה מספר - 2/22.

תאריך - 18.3.90.

תיק מס' 2001-021		איכות נמוכה		הוועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב חנוון	
				תנ"א-ב"ב-יפן	
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965					
תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיז ואנרות). תש"ל-1970					
היתר בנייה מס' 1717					
מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון
204	6615	1591	55002661	51295947	0827253
חלקה	נחש	רשמי	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון
204	6615	1591	55002661	51295947	0827253
מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון
495115	238653	911105	55002661	51295947	0827253
מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון
495115	238653	911105	55002661	51295947	0827253

היתר זה אינו נתון להאבדה אלא באישור הוועדה המקומית.

על מי אשר הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 21 מיום 25.10.89 שותר למעל היתר להקים במקום המתאר לעיל, שינויים, תוספה בניה בקומת קרקע, שינויים במרחק, עליה בג ליחידה אחת עם כניסה פנימית, 2 פתחים בחקרה לעליה לגג, מדרגות פנימיות, חלונות נפתחות כלפי מעלה ל-2 היחידות האמצעיות בבנין קיים בן 2 קומות.

במניין שהתכננה והאשרה תכנונה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיז ואנרות), תש"ל - 1970, ובהתאם לתקנות ולסמכות התכנון והאשרה המפורטים להלן זה הונחא שיפולאו התנאים המפורטים מעבר לך.

לדלן חישוב ששטר אגרת היתר הבניה. לפי הבניה מס' 890096 מיום 22.1.89.

מס' תכנון					
495115	238653	911105	55002661	51295947	0827253
מס' תכנון					
495115	238653	911105	55002661	51295947	0827253

מקדון שולם ביום 22.1.89 לפי קבלה מס' 011 סך הכל אגרת בניה

יגרת אגרת בניה שולמה ביום 18.3.90 לפי קבלה מס' 18.3.90

תאריך נתינת היתר 18.3.90

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו. לא תחול עבירה תוך שנת אמת מיום נתינת היתר ככל הותר.

תענית השאגט

חתימת יו"ר הוועדה המקומית

לשון: עותק אחד של המסמכים הנ"ל ומאשרים על ידי יו"ר הוועדה המקומית/מנהל.

לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיז ואנרות), תש"ל-1970, וחוק בנס מסך כל וכן ביטוי הנכונה עותק אחד של היתר על נסחיו, תנאים ומאשרים, ויוצג לפי דרישה לציג תצהר מקומות, תצהר מחותני, רשות הריאות, חרשות המקומית או מפקדת הים, לשומר או לכאן.

את היתר על תכנונו, נספרו ותנאו קבלו ביום _____ שם בעל הויתר ותעמיתו _____

51 930



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

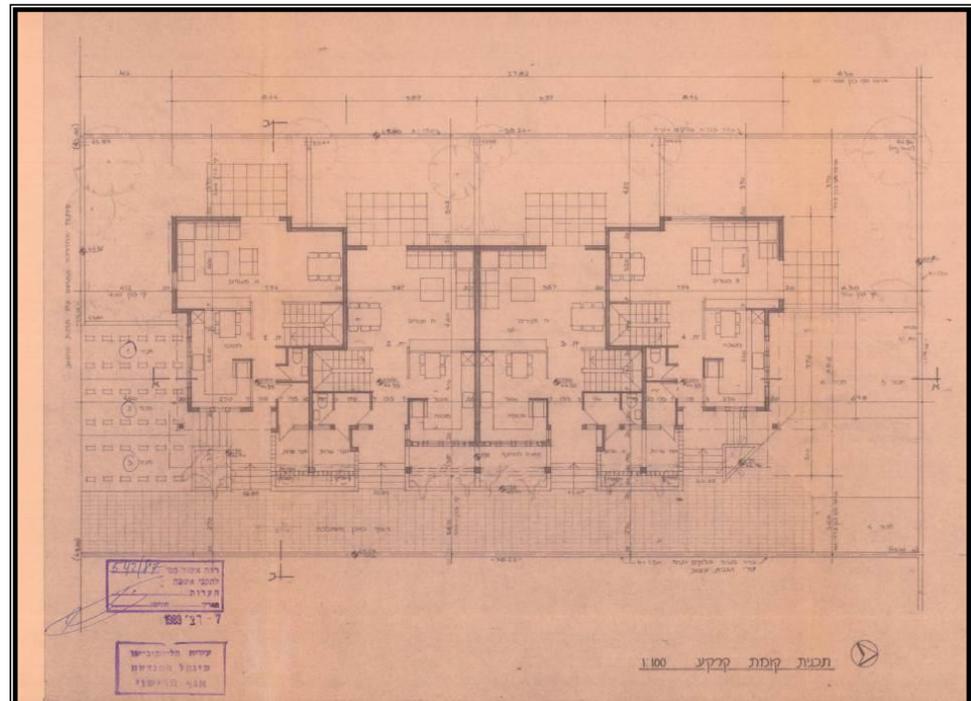
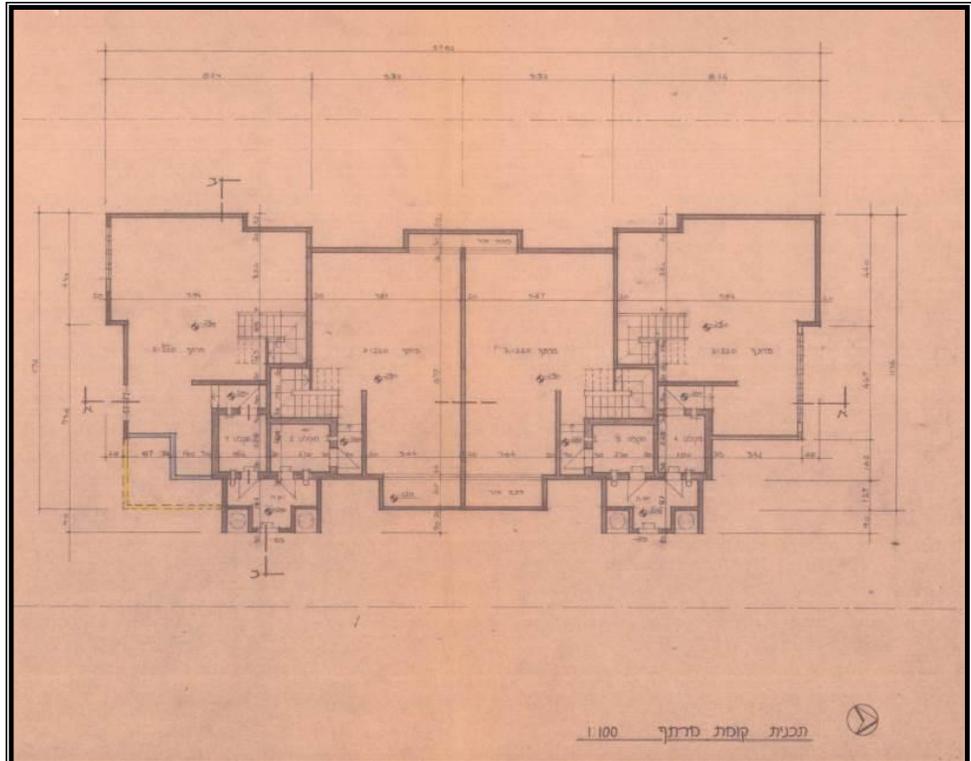
רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il



2024234T

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

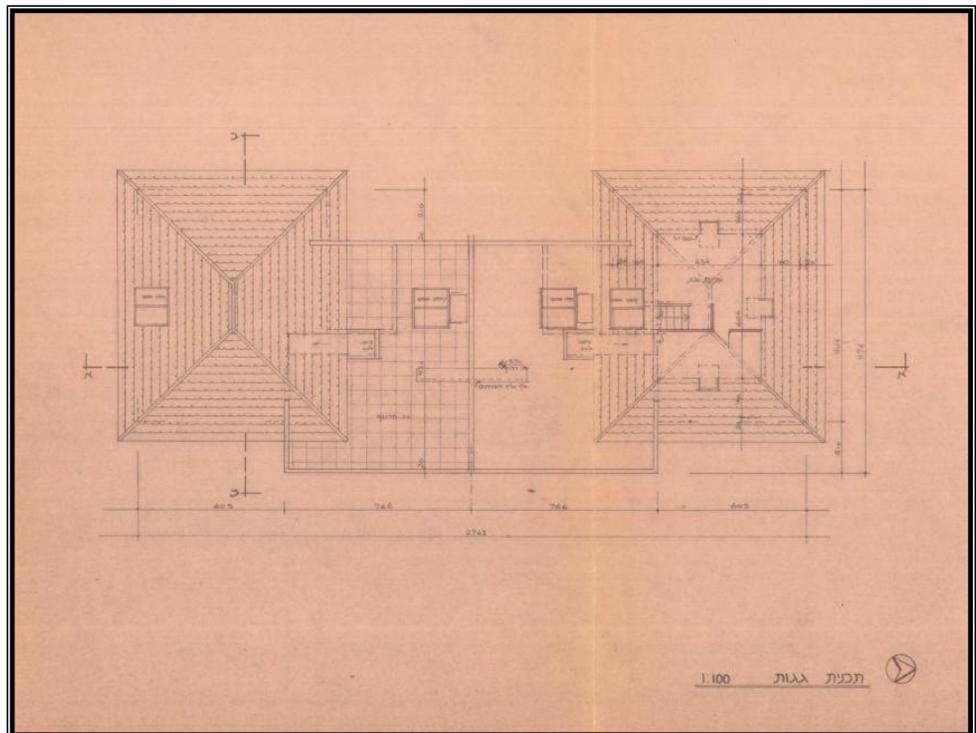
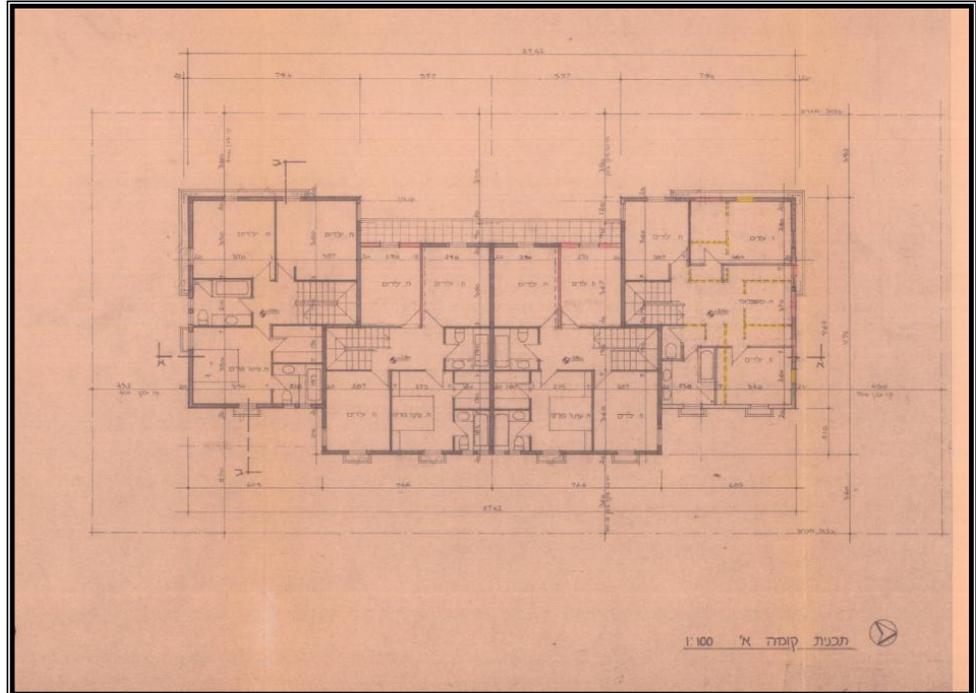
רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il



2024234T

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

היתר בניה

היתר בניה מספר – 23-0751..

תאריך – 6.7.2023.

כתובת		עננות 21	
גוש/חלקה		6615/204	
תב"ע		1591, ג1, ע1, תמ"א/1	

תפקיד	שם	ת.ז.ח.פ.מ. / תאגיד	מען	טלפון
מבקש	אייל ניצן	027460963	יולנסקי משה 53, תל אביב - יפו 6962355	
מבקש	דקלה ניצן	037150877	יולנסקי משה 53, תל אביב - יפו 6962355	
מתכנן שלד	גלינסקי ישעיהו	032269284	גבורי ישראל 22, נתניה 4250421	
עורך ראשי	אמיר שוורץ	029530375	שלם 3, רמת גן 5221550	0545793373

על פי אישור של ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 23-0008-2 מיום 24/05/2023

מותר להקים במקום המתואר לעיל:
שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הקומות, תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומת הגג ביח"ד קיימת, הדרומית האמצעית בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים (עם ניצול חלל הגג) מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף) הכוללים:
בקומת המרתף: העמקת חצר אנגלית הפונה לחזית הראשית עד לגובה מפלס המרתף הקיים, והסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף.
בקומת הקרקע: תוספת שטח ע"י הגבהת קיר של חצר שרות עד לרצפת קומה א', במרווח חצדי הפונה לחזית הראשית.
בקומה שניה: שינויים פנימיים ובחזיתות.
בקומת הגג: הריסת הבניה הקיימת על הגג, ובמקומה הקמת גג רעפים חדש עם ניצול חלל הגג.
בחצר הפרטית: הגבהת מפלס החצר עד לגובה מפלס הדירה, הגבהת גדרות פנימיות קיימות במרווח האחורי עד לגובה 0.94 מ' ממפלס החצר.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתכנון הבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכנית ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים בקובץ תנאים בהיתר וכן התנאים המיוחדים הבאים:

תנאים קבועים בהיתר	#	התנאי
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח	1	

מנהל רישוי	ב/מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
נחמס דיגסלית ע"י אהוד ענבר 06/07/2023	נחמס דיגסלית ע"י הלל הלמן טנן מנהלס העיר ומנהל אגף ר"פ 06/07/2023	נחמס דיגסלית ע"י ע"ד ספיר דרון מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה 18/09/2023

מס' תיק בניין: 001-021 מס' בקשה: 23-0060 הנושה בתאריך: 08/01/2023 מס' מידע: 21-01407



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

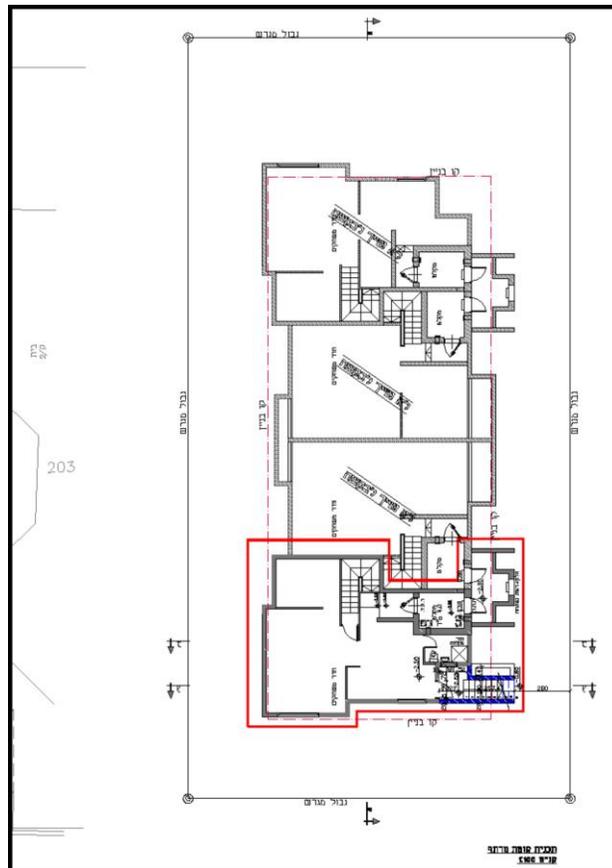
רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

בקשה להיתר שאושרה בתאריך 8.11.2023.

לאשר את הבקשה להסדרת מדרגות חיצוניות לירידה אל המרתף מתוך החצר, הסדרת פרגולה קלה כולל ההקלה הבאה תוספת כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משהקים מתוך החצר.

הקומה	מגורים בהיתר	ממ"ד/ ממי"ק / מקלט שטח שירות לשמוש מגורים בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות לשמוש מגורים בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשמוש מגורים בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשמוש מגורים מבוקש	עיקרי	שירות	סה"כ קומה : עיקרי+שירות	סה"כ קומה : שטחים לא מקורים
מרתף 1-		8.5966	55.2542	4.5456	2.546		70.9425	70.9425	
קרקע 0	57.9581			5.6666			5.6666	63.6247	
קומה 1	63.7245			5.668			5.668	69.3925	
קומה 2	16.3955							16.3955	
קומה 3									107.2473
מתחת לקרקע		8.6	55.25	4.55	2.55		70.94	70.94	
מעל הקרקע	138.08			11.33			11.33	149.41	107.25
סה"כ	138.08	8.6	55.25	15.88	2.55		82.28	220.36	107.25



2024234T

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

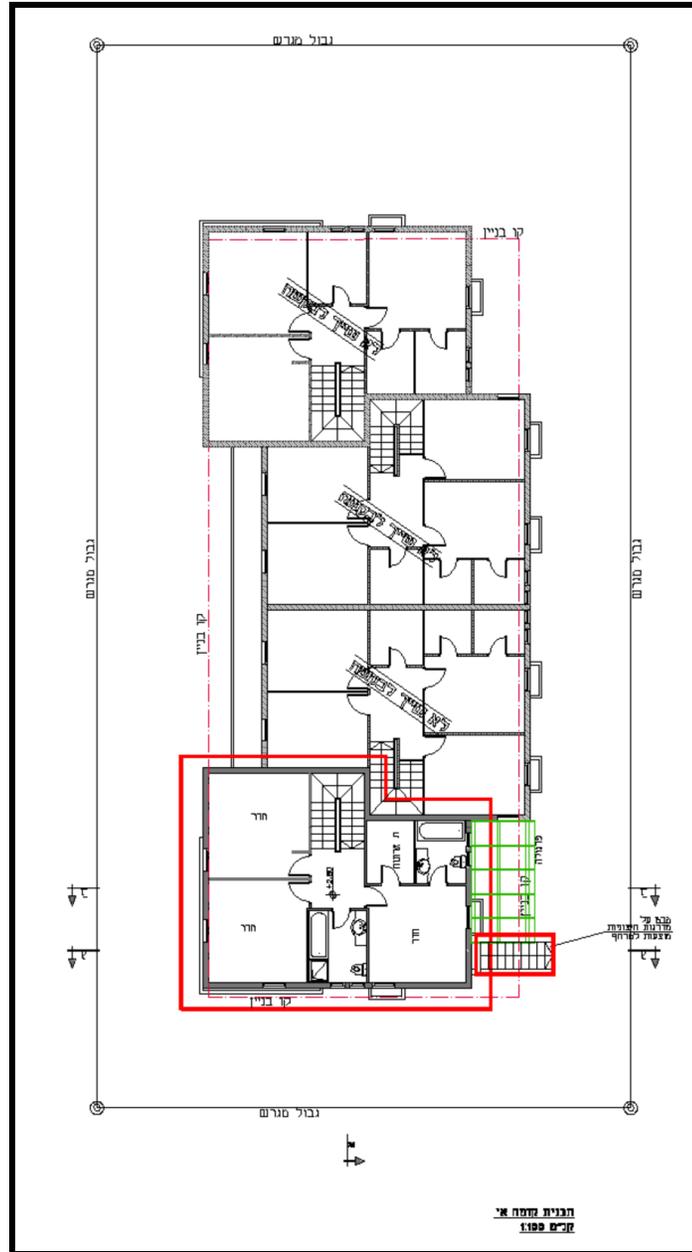
רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il



2024234T

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

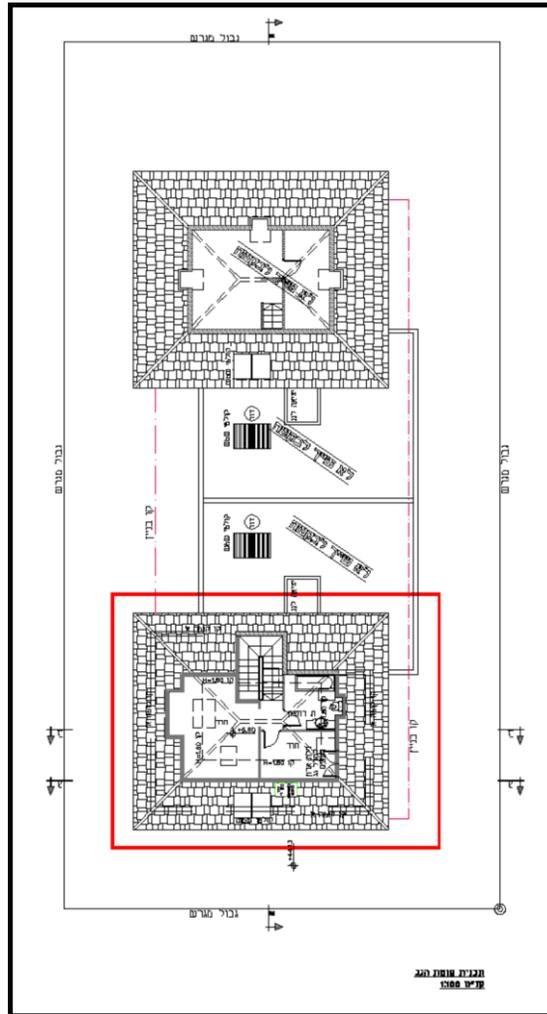
רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il



2024234T

סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

9 מצב זכויות

להלן פרטים בהתאם לנסח הרישום :

15/01/2023 כ"ב טבת תשפ"ג שעה: 16:18	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
22128	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 6615 חלקה: 204			
הנכס נוצר ע"י שטר: 30274/1993 מיום: 21/10/1993 סוג שטר: צו רישום בית משותף			
הרכוש המשותף			
שטח במ"ר	תחילת חלוקת	שטר יוצר	תיק בית משותף
732.00	5	30274/1993	197/93
עיריית תל אביב - יפו			
הבעלות לפני הרפיצול בחלקה 53 בגוש 6615			
כתובת: ענתות 21, תל אביב - יפו			
תת חלקה 1			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
183.39	מרתף, קרקע, ראשונה	1/4	
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	ירוק	קרקע כולל מתחת למבנה	165.00
ב	ירוק	גג רעפים	95.53
בעלויות			
מכר	יעקב לידור יהודית	ת.ז.	52432/2022/1 1 / 2 026504308
מכר	פנחס תומר	ת.ז.	52432/2022/1 1 / 2 048080295
משכנתאות			
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	52432/2022/2 בשלמות 520018078
דרגה:	ראשונה		
תת חלקה 2			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
170.32	מרתף, קרקע, ראשונה	1/4	
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	ירוק	קרקע כולל מתחת למבנה	113.92
ד	ירוק	חניה	13.03
ה	ירוק	מרפסת לא מקורה	4.61
ו	ירוק	גג בטון	62.70



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER, M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס, מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל: 03 - 6440306
פקס: 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

10) גורמים ושיקולים

בבואי לאמוד שווי הנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. המצוין בפרק מצב תכנוני.
- ב. שטח החלקה.
- ג. מיקום הנכס.
- ד. המבנה הבנוי על החלקה.
- ה. מצבו הפיזי של המבנה.
- ו. הצורך בהתאמת הבית הקיים לתוספת, בהתאם לתוכניות בנין עיר.
- ז. ניתנו אקוויוולנטיים לשטחים השונים.
- ח. שווי הנכסים בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות נדרשות לכל אחד מהמועדים הרלוונטיים.
- ט. רמת הפיתוח באזור.
- י. מחירי מקרקעין לתאריך הקובע.
- יא. יתכן שקיימות על הנכס תוכניות בנין עיר נוספות מעבר למפורט לעיל. תכניות אלה אינן רלוונטיות לשומת ההשבחה ולכן לא הוזכרו בפרק מצב תכנוני. אין להסיק מכך כי אין לתוכניות אלה משמעות וחשיבות למטרות אחרות.
- יב. ההשבחה לכל תוכנית, נעשתה בנפרד בשיטת "המדרגות", כפי שנפסק בבית המשפט העליון בפס"ד "פמיני" נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- יג. הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד, אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.
- יד. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק, ככל שישנה כזאת, או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן, קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.
- טו. ההשבחה בגין כניסה נפרדת לקומת המרתף (כניסה חיצונית), מהווה את פוטנציאל השימוש במרתף כיחידה נפרדת ועצמאית מיחידת המגורים.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

טז. ההשבחה בגין כניסה נפרדת לקומת המרתף (כניסה חיצונית), מאפשרת שימוש אינטנסיבי יותר בקומה.

יז. ההשבחה בגין כניסה נפרדת, לקומת המרתף (כניסה חיצונית), מייצרת אינטגרציה טובה יותר בין קומת המרתף לשאר הקומות.

יח. ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים :

מצב קודם ומצב חדש.

במקרה הנדון אם נסמן את השווי במצב הקודם כ - A, אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

מכאן שההשבחה הינה :

שווי במצב חדש : A + תוספת שווי עקב אישור התכנית המשביחה.

-

שווי במצב קודם : A.

השבחה : = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

10.1 תחשיב ההשבחה בשומה מאמץ את עקרונות השומה המכרעת שנערכה לתת חלקה 2.

תיקון השומה בוצע בהתאם למנגנון הקבוע בסוף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם לפניה שהתקבלה.

אני סבור כי מקדם אקוויוולנטי שנקבע בשומה המקורית והשטח משקף נכונה את הדברים הראוי במקרה דנן, יחד עם זאת, אני מסכים במסגרת ההליך לפי סעיף 14ב1 ולצרכיו ובכפוף להסכמת הנישום ולקיום תנאי הסף, להעמיד את המקדם האקוויוולנטי והשטח בהתאם למקדם, והשטח שקבע השמאי המכריע בהחלטתו הקודמת.

בשומת הועדה המתוקנת הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 וזאת בהתאם לשומה המכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד, כמו כן, בוצעה התאמה לשטח החייב וזאת בהתאם לפסיקה העדכנית בעמ"נ 24-06-66475 ועדה מקומית תל אביב נ' אחים אלה בע"מ



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER , M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס , מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

11 תחשיבים

כניסה נפרדת ללא מדרגות	55.2542 מ"ר
אקוויולנט מרתף	50%
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר מבונה	22,000 ש"ח
השבחה גולמיות	60,780 ש"ח
השבחה	60,780 ש"ח
היטל	30,390 ש"ח

12 נתונים

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע	שווי	שווי מ"ר קרקע
14.9.2023	6638	524	338.00 מ"ר	6,905,000 ש"ח	20,429 ש"ח
13.11.2022	6638	464	368.50 מ"ר	7,700,000 ש"ח	20,896 ש"ח
19.6.2022	6638	143	296.00 מ"ר	7,525,000 ש"ח	25,422 ש"ח
31.3.2022	6336	438	279.50 מ"ר	5,880,000 ש"ח	21,038 ש"ח

השמאי המכריע מר יהודה פלד קבע ברחוב ענתות 21 גוש : 6615 חלקה : 204 שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ש.ה. התאריך הקובע הינו 24.5.2023.

השמאי המכריע מר אליהו כהן ברחוב הראל 5 21 גוש : 6336 חלקה : 464 שווי למ"ר מבונה בסך של 21,000 ש.ה. התאריך הקובע הינו 20.7.2022.



סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ

SAVITZKY RAMI REAL ESTATE APPRAISER AND MANAGEMENT LTD

RAMI SAVITZKY - ENGINEER, M.B.A & APPRAISER

רמי סויצקי - מהנדס, מוסמך במנהל עסקים ושמאי מקרקעין

14, AMIRIM STREET
69357 TEL-AVIV ISRAEL

טל : 03 - 6440306
פקס : 03 - 6440161

רחוב אמירים 14
תל-אביב 69357

e-mail : rami@363.co.il

13 השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בתת החלקה הינה כדלקמן :

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל
הקלה	08/11/2023	60,780 ש"ח	30,390 ש"ח

לסכום זה יש להוסיף הצמדה וריבית כחוק.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או ענין בנכס הנשום וכי שומתי זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.



בכבוד רב
רמי סויצקי
שמאי מקרקעין

