



חוות דעת מומחה

הערכת שווי דירת מגורים חדישה

הכוללת 5 חדרים, ממוקמת ברח' שלומציון מס' 6/15, שכונת נגבה, רמת גן

גוש : 6145 / חלקה : 174 (חלק)

ה"ט 25-07-26891 נקש בן שאול נ' בן שאול

כבוד השופטת סיגלית אופק מבית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

הוכן ע"י : אלי סידאוי – שמאי מקרקעין

ספטמבר : 2025



חוות דעת מומחה

אני הח"מ, שמאי מקרקעין מוסמך, נתבקשתי ע"י עו"ד מרדכי כהן עו"ד פליקס פרטוק לחוות דעתי בעניין שבנדון. אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט או בהליך של בורות 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 בלשכת עורי הדין.

נסיון תעסוקתי

2004 - 2025 בעלים של משרד לשמאות וייעוץ מקרקעין.
2001 - 2004 שמאי מקרקעין מוסמך במשרד לשמאות מקרקעין וביקורת מבנים.

חוות הדעת כללו:

- הערכת שווי שוק לנכסים מסוגים שונים.
- הערכות שווי לנכסים תפוסים.
- השגות מול חברת עמידר.
- הכנת שומות לצורכי בטחון לאשראי.
- חוות דעת מומחה עבור קבלנים/זמים 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 (רפרצציה).
- שומות פרטניות בגוש קטיף במסגרת הליך ההתנתקות.

2001 - 1999: התמחות בשמאות מקרקעין בעבודות שמאיות שונות.

ולחלן חתימתי.
תאריך: 02/09/25



11/13/0

אלי סידאוי
שמאי מקרקעין



1. מטרת חוות הדעת:

- 1.1. נתבקשתי ע"י עו"ד מרדכי כהן עו"ד פליקס פרטוק להעריך את "שווי השוק" של הנכס שבנדון והמתואר מטה, בהתאם לשווי 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. 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 שלישי שהוא אשר אינו המזמינים ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

2. תאריך הביקור בנכס

ביקרתי בנכס ובסביבתו ביום 21/08/25

3. התאריך הקובע להערכה:

יום הביקור בנכס - 21/08/25.

4. פרטי הנכס

גוש	6145
חלקה	174
שטח החלקה בשלמות	500 מ"ר
הצמדה	חניה רגילה בחניון תת קרקעי .
כתובת הנכס	רח' שלומציון מס' 6/15 שכונת נגבה, רמת גן.
קומה	שישית מעל קומת עמודים ו- 2 קומות מרתף חניה.



5. תאור הסביבה והנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים הממוקמת ברחוב שלומציון מס' 6/15 בשכונת נגבה, במרכז העיר רמת גן. הסביבה הקרובה מאופיינת בבניינים ותיקים בבניה רוויה בגובה 2-4 קומות, לצד מבנים מבניה חדשה בני 8-10 קומות שנבנו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. רחוב שלומציון הינו רחוב חד סטרי, תחילתו בצפון בדרך נגבה (המהווה ציר תנועה מרכזי בסביבה), וסיומו בדרום ברחוב טרומן. החלקה ממוקמת, בצידו הצפוני מערבי של רחוב שלומציון, בסמוך למפגש הרחוב עם דרך נגבה. צורתה רגולארית, שטחה הרשום 500 מ"ר. החלקה כוללת חזית מזרחית בת כ- 17 מ' הפונה לכיוון רחוב שלומציון, עומקה במוצק כ- 29 מ'. בחלקה קיימת הפקעה לדרך ברוחב 2.1 מ'. מיקום הנכס על גבי הפורטל הגיאוגרפי לאומי :



הנכס ממוקם בבניין חדש. הבניין כולל 8 קומות + קומה טכנית מעל קומת קרקע ו- 2 מרתפי חניה. בסה"כ בבנין 18 דירות מגורים. בבניין מורכבת מעלית נוסעים אחת. הקירות החיצוניים מחופים בחיפויי קשיח. בבניין קיים חדר עגלות / אופניים משותף.

הערה : בבניין קיימות 19 חניות .

פרטי הגמר ומצב הבדק והתחזוקה בדירה טובים .

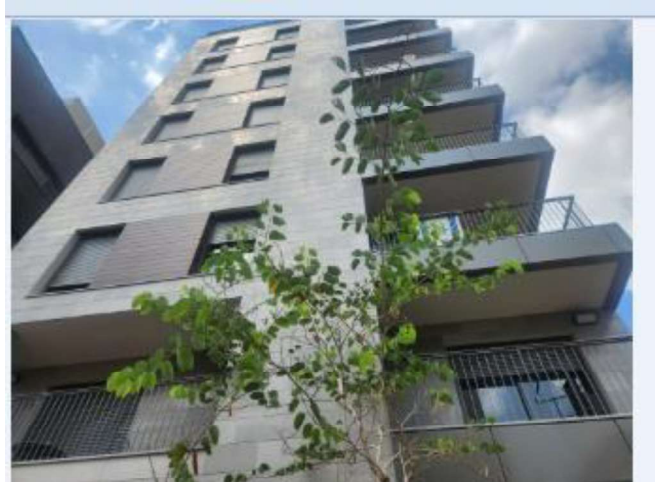
שטח הדירה בפועל : 111.71 מ"ר + 11.93 מ"ר מרפסת שמש.

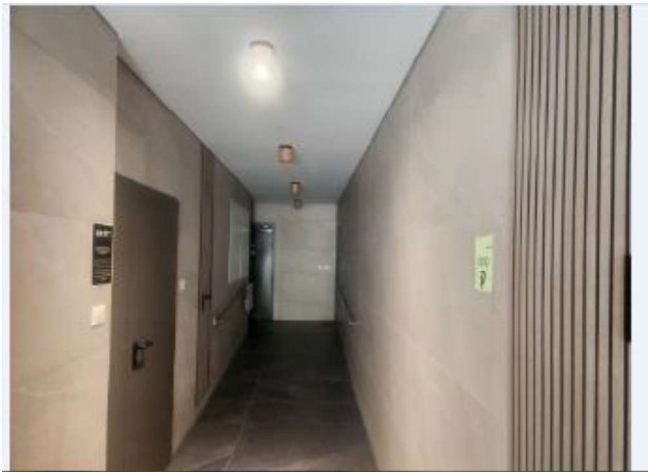
שטח הדירה בהתאם לחיוב ארנונה : 103 מ"ר

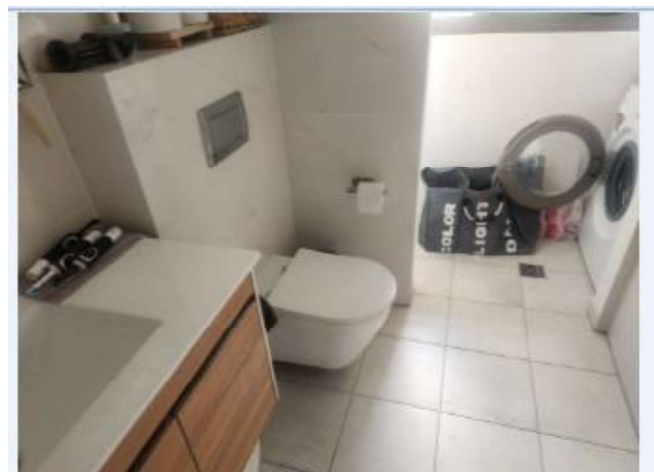
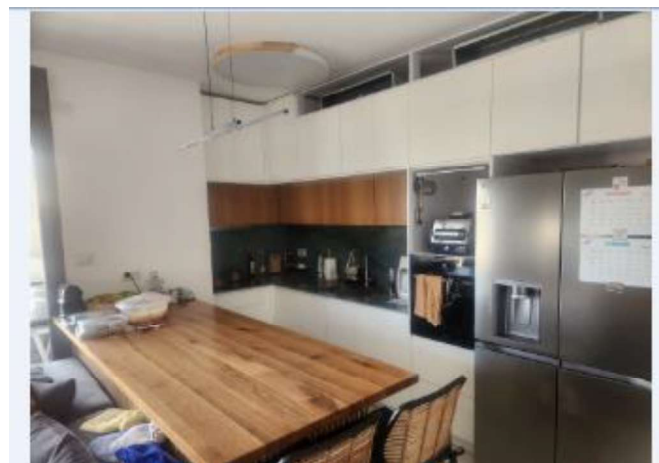
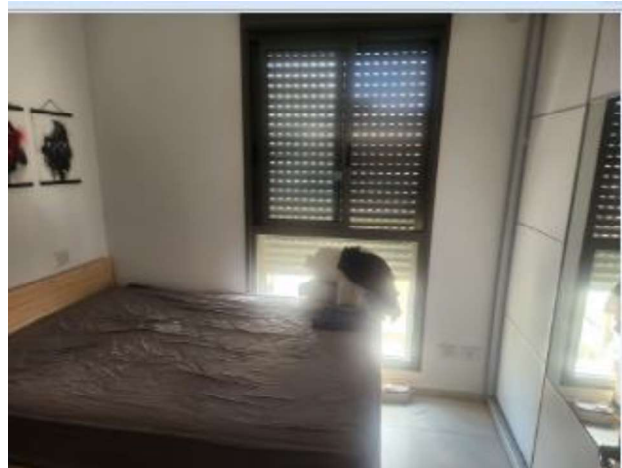
[illegible]

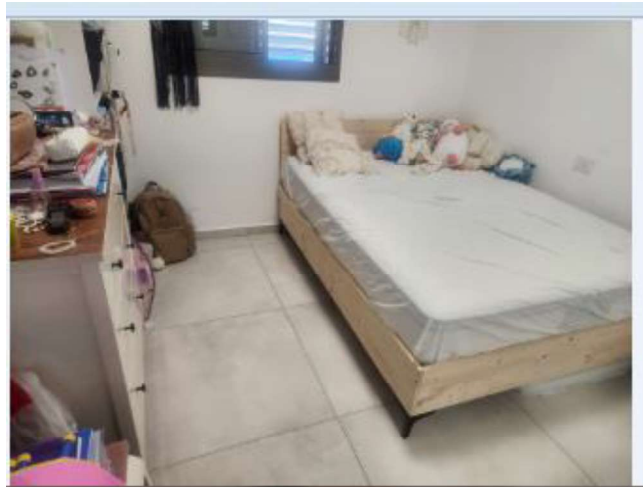


תמונות מיום הביקור :











6. מצב משפטי

תאריך: 22/08/2025
כ"ח אב תשפ"ה
שעה: 12:11
נסח מס': 282791

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6145 חלקה: 174

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום פרצלציה בשל בקשה שהוגשה. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום הבקשה וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

הנכס נוצר ע"י שטר: 52195/2022 מיום: 16/08/2022 סוג שטר: צו ביטול בית משותף

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עריית רמת גן	500

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21262/2024/1	16/04/2024	הערת אזהרה	בן שאול שגיא אריה	ת.ז.	021761630
			נקש בן שאול ליאת	ת.ז.	037061587
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 15 קומה: 6					
על הבעלות של: אלאלוף צפורה					
אלאלוף צפורה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26340/2024/1	20/05/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
שם הלוואה					
			בן שאול שגיא אריה	ת.ז.	021761630
			נקש בן שאול ליאת	ת.ז.	037061587
סכום					
			1,900,000 ₪		
הערות: תיאור הנכס: דירה מבנה מס': 6 יחידה מס': 15 קומה: 6					
על הבעלות של: אלאלוף צפורה					
אלאלוף צפורה					

חוזה רכישה : הדירה נרכשה ביום 16/04/24 בתמורה לסך של 3,220,000 ₪



7. מצב תכנוני

תכנית רג/222 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1199 מיום 22/08/1965

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון מיועדת לאזור מגורים ב'. לחלן עיקרי הוראות התכנית:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר או לדרוש הקמתם של בניינים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- גובה קומת מגורים (משטח הרצפה עד לתקרה) יהיה 2.7 מ'.
- בשטח קומת העמודים לא ייבנה כל מבנה פרט לחדר מדרגות.
- אחוזי הבניה באזורי מגורים ב' (מפולשת) יהיו 25% בכל קומה, שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.
- מספר הדירות המקסימלי בכל הבניין, למגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר, יהיה 6.

תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף⁷ בי.פ. מס' 2591 מיום 27/12/1979

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון הינה ביעוד אזור מגורים ב'. בהתאם ללוח החלוקה לאזורים:

שטח מינימאלי של מגרש: 500 מ"ר
רוחב מינימאלי של מגרש: 18 מ"ר
מרווחים מינימאליים: צדדי - 3 מ' (בהתאם לרוחב מגרש עד 18 מ')
אחורי - 5 מ'

קדמי - כמסומן בתשריט⁸

הערות: בהתאם לסעיף 113 (ד) בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

חלופות	קומה א'	קומה נוספת עליונה	מרפסת לכל קומה	מס' דירות למגרש מינימאלי ⁹	מס' קומות
				בחזית	בעורף
קומה א' מפולשת	25%	25%	8%	6	שלוש קומות מעל קומה מפולשת
קומה א' חלקית	13.5%	27%	8%	5	שתי קומות מעל ק' עמודים



תכנית רג/340/ג פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2651 מיום 14/08/1980

בהתאם להוראות התכנית, שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין. לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים של עליות וחדרי יציאה לגג, אותו שטח¹⁰ של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו, בתנאים. הועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות כדקלמן: ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר – בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר; ביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר – בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר. יותרו עליות וחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה אחרונה¹¹. בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו-ג' בתכנית המתאר רג/340 תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% בשטח החלקה ובתנאים.

בהתאם ללוח החלוקה לאזורים:

שטח מינימאלי של מגרש: 500 מ"ר

רוחב מינימאלי של מגרש: 18 מ"ר

מרווחים מינימאליים: צדדי - לפחות¹² 3 מ'

אחורי – 5 מ'

חלופות	קומה א'	קומה נוספת עליונה	מס' דירות למגרש מינימאלי	מס' קומות	
				בחזית	בעורף
קומה א' מפולשת	35%	35%	6	שלוש קומות מעל קומה מפולשת	
קומה א' חלקית	20%	35%	5	שתי קומות מעל ק' עמודים חלקית	שלוש קומות

תכנית רג/340/ג 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3181 מיום 29/03/1985

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי¹³ שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בתנאים, ובין היתר כי: סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג; גובה המבנים לא יעלה על 2.5 מ'; מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-1.2 מ'.



תכנית רג/ג/340/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4047 מיום 08/10/1992

בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית, לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. הועדה המקומית מוסמכת להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.

תכנית רג/ג/מק/340/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4413 מיום 28/05/1996

גודל מגרש מינימאלי באזורי מגורים ב' ו-ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימאלי - 450 מ"ר.

תכנית רג/ג/מק/340/9 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4451 מיום 24/10/1996

בהתאם להוראות התכנית, הועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בנין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית – תכנית המתאר רג/ג/340 על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

הועדה רשאית במגרשים באזורים ב' ו-ג' בהם צפיפות יח"ד שעל פי התכנית הראשית רג/ג/340 לא אחידה בקומה העליונה להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית המתאר רג/ג/340 כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

תכנית רג/ג/מק/340/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4972 מיום 15/03/2001

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- מתן אפשרות לבניית חדריים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י התכנית הראשית תכנית המתאר רג/ג/340 על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
- שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.
- הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2.0 מ' – בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ'. גובה מבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין.
- שינוי גובה הבניינים המותר ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר¹⁴ תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר רג/ג/340 על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. קווי הבניין הצדדים יהיו מינימום 3.5 מ'. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בניין צדדי ב-0.5 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ-4 מ'.



- מתן אפשרות להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית – תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו (בבניינים קיימים¹⁵, בכפוף לתנאים).
- גובה קומת עמודים מפולשת עד לתקרה יהיה עד 3 מ'.
- תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי הדיור; 5% עבור התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת).

תכנית רג/מק/340/ג/11/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5402 מיום 31/05/2005

התכנית מתקנת את הוראות סעיף 9.ז. בתכנית רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה "קיימים", באופן בו בבניינים באזורים ב' ו-ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

תכנית רג/מק/340/ג/19 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5462 מיום 27/11/2005

בין מטרות התכנית, לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי. בהתאם להוראות התכנית, סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י לוח החלוקה לאזורים יהיו בתוקף כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו. ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים), התשנ"ב – 1992, ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב)(2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

תכנית רג/מק/340/ג/21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5480 מיום 12/01/2006

בהתאם להוראות התכנית, השטח העיקרי של חדרי היציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטח העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה, לפי הקטן ביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

בכל מקרה, השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו. הגובה הפנימי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג. תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992.



תכנית רג/340/ג/15 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5495 מיום 16/02/2006

התכנית מאפשרת מחסנים, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות, עפ"י מס' חלופות, ובין היתר¹⁶, בחלופה של מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד, בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

תכנית רג/מק/340/ג/21 א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5561 מיום 30/07/2006

בהתאם להוראות התכנית תותר העברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות. לא יתאפשר ניווד שטחי בניה עיקריים כאמור מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

תכנית רג/340/ג/1/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5629 מיום 15/02/2007

מטרת התכנית שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית למרתף בלבד ל-0 מ'. תקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה גננית בגובה 1.0-1.5 מ' להבטחת פיתוח השטח. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל (ניתן לאשר בהיתר הבנייה שטח של 10%-15% אם יותקנו מתקני החדרה; הוועדה יכולה לפטור את מבקש ההיתר מהתנאי הנ"ל במקרים המפורטים בתכנית).

תכנית רג/מק/340/ג/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5837 מיום 05/08/2008

בהתאם להוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה נטו לא יהיה גדול מ-4.0 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין¹⁷.

תכנית רג/מק/340/ג/33 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5931 מיום 16/03/2009

בהתאם להוראות התכנית, בכל אזורי המגורים¹⁸, אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה עפ"י תכנית רג/340 על כל תיקוניה, תותר הבלטת הבניין בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

תכנית רג/מק/340/ג/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6101 מיום 24/06/2010

מטרת התכנית לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה על פי הפרשנות הנוהגת. בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ב' יותרו 6 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש, ובהתאמה מספר יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול מ-450 מ"ר. במקרה שבחישוב מספר יח"ד, התקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליח"ד שלמה, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.



בנוסף, במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות המפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו.

ג. תמ"א 2/38

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מתאריך 10/03/2010.
התוכנית קובעת, בין היתר, הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות הקיימות עפ"י תמ"א 38.
כמו כן, התוכנית מתירה שילוב של האפשרויות המוצעות בסעיף 11 כך שתותר סגירה ומילוי הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף.

ד. תמ"א 3/38

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.
להלן עיקרי השינויים שקבעה התוכנית:
- אפשרות לניוד זכויות בניה למגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומה המורחבת שמתחתיהן.
- הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה.
שטח זה ישמש לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה או לשם הוספת יח"ד חדשות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות הבתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות או כאמור לעיל ע"פ החלטת הועדה המקומית.
- ככל שקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן
- במימוש הזכויות הנ"ל בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה ע"פ התמ"א (רלוונטי רק לתוספת בניה ולא להריסה ובניה).
ה. תמ"א 3/38 א

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מתאריך 13/12/2016.
התוכנית משנה הוראות בעיקר בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש (שינוי סעיף 14א').
בהתאם לתיקון, במקום בו חלה תוכנית מפורטת ונתר זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התוכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א).



נתונים מתיק הבניין :

בקשה להיתר מס' 2016530

מחות הבקשה: הריסת מבנה קיים בן 3 קומות על עמודים הכולל 6 יח"ד, והקמת בניין חדש שיכלול 17 יח"ד⁹ בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (סה"כ 9 קומות ברוטו) והכל מעל 2 קומות מרתפי חניה (18 מקומות חניה).

להלן שטחי הבניה המבוקשים עפ"י תכנית הבקשה להיתר המעודכנת כפי שהועברה לעיוני:

קומה	שימושים עיקריים					חלקי שירות				
	מגורים מוצע	מחסנים מוצע	סה"כ עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	קומת עמודים מפולשת	חניה	סה"כ שירות	סה"כ הבניין
מרתף 2-				19.25		26.10		320.66	366.01	366.01
מרתף 1-				19.64		14.53		422.52	456.69	456.69
קרקע	84.62	12.00	96.62	55.13	23.38	28.71	53.59		160.81	257.43
ראשונה	166.25	12.00	178.25	22.68	23.38	1.45			47.51	225.76
שניה	146.52	12.00	158.52	22.42	23.38	1.45			47.25	205.77
שלישית	146.52	12.00	158.52	22.42	23.38	1.45			47.25	205.77
רביעית	146.52	12.00	158.52	22.42	23.38	1.45			47.25	205.77
חמישית	166.25	12.00	178.25	22.68	23.38	1.45			47.51	225.76
שישית	166.25	12.00	178.25	22.68	23.38	1.45			47.51	225.76
שביעית	166.25	12.00	178.25	22.68	23.38	1.45			47.51	225.76
שמינית	111.14	6.00	117.14	19.62	11.20	1.19			32.01	149.15
תשיעית				12.32		27.98			40.30	40.30
סה"כ	1,300.32	102	1,402.32	283.94	198	108.66	53.59	743.18	1,387.61	2,789.93

⁸ בגין הבקשה התקבל היתר בנייה מס' 2022039 מיום 21/02/2022.
⁹ מתוכן 2 דירות גן בקומת קרקע, 14 דירות טיפוסיות ודירת פנטהאוז בקומת הגג.

קומה	מרפסות		
	מרפסת מקורה	מרפסת לא מקורה	מרפסת גג לא מקורה
ראשונה	27.74		
שניה	25.90		
שלישית	25.90		
רביעית	25.90		
חמישית	27.74		
שישית	27.74		
שביעית	27.74		13.87
שמינית		13.87	77.27
סה"כ	188.66	13.87	77.27



היתר					
ת.בנין: 22083000		מנשר: 176	חלקה: 6145	נוש: 9/1/340	תכנית מתאר מקומית או מסורת: 9/1/340, 8/2/340, 6/3/340, 4/3/340, 3/3/340, 1/3/340
רמת-גן		2021228	מספר בקשה: 201700832	רשות מקומית: רמת-גן	
מספר בקשה ראשוני: 2730394597		שטח: מתחם נבח			
סוג בעל עניין					
בעל היתר		שם בעל עניין			
בעל הנכס		שם בעל עניין			
שדר הבקשה		שם בעל עניין			
מתכנן השלד		שם בעל עניין			

היתר זה אינו ניתן להעברת אלא באישור ועדה המקומית.

על פי אישור: הועדה המקומית האזורית: **ועדת המשנה בישיבה מספר: 2019025 בתאריך: 26/12/19**

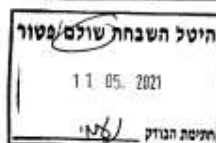
מותר: הריסת בנין קיים בן 3 קומות מעל עמודים ובו 6 יח"ד
ובניה בנין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומות נג חלקית (9 ברוטו), ובו 18 יח"ד
מעל 3 מרתמי בניה הכוללים 18 חניות + חניית נכים אחת.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים
החומיים והמסורתיים, המפורטים להיתר זה, ויפולאו תנאים לעיל:

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 2021114:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.100	בניה חדשה או תוספת בניה לרבות יציע, בנין נפרד, סא	3334.67	מ"ר	32.62	108776.94
				סך הכל אגרת בניה:	108777.00

פקדון שולם בתאריך 14/09/17 לפי קבלה מספר 4

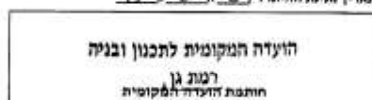


יחידה האגרה מס' 2021114 שולמה בתאריך 31/08/21
אין להתחיל בביצוע עבודות בניה מבוזזת היתר בניה זה טרם קבלת אישור הפיקוח על הבניה
- אין לאכלס או להשתמש בבנין נשוא היתר זה או בחלקים ממנו ללא קבלת אישור מאת הרשות המאשרת

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו

* התנאים המופיעים בנספח להיתר המצורף, מהווים חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

תאריך נתינת ההיתר: 09.09.21



אישור מנהל הרש - מהנדס העיר
יורד ועדת המשנה - מנהל הליכה המקומית
לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאשרים על-ידי יורד ועדה המקומית / המחוזים.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן
הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאשר, ויוצג לפי דרישה לצג ועדה מקומית, ועדת מחוזיות, רשות הבריאות,
הרשות המקומית או מפקדת הביא, לשוטר או לכבאי.

אני מאשר שיקבלתי היתר בניה: שם 'מס' מח' חתימה



עיריית רמת-גן

תעודת גמר

עפ"י חלק ט' סימן ב'

בעל היתר: בנייני משולמי	תיק בניין מס': 22083001	בקשה מס': 201700832
שטח: שטח עקרי: 1405.83 שטח שירות: 1692.89	גוש: 6145 מגרש:	חלקה: 174 מתוכנית: תמא/38/א
מס' יח"ד: 18	היתר מס': 2021228	מתאריך: 01/09/2021

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן מאשרת בזה, על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות, שהבנין הנמצא בתחום:

הרשות המקומית רמת גן	שכונה: 437	כתובת: שלומציון 6
----------------------	------------	-------------------

נבנה לפי תנאי ההיתר, למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יושב ראש ומהנדס הועדה המקומית כאחד עד תאריך וכי מותר להשתמש בבנין למטרות המפורטות בהיתר.

אלה הם התנאים של ההיתר שקיומם נדחה:

מועד התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי	מועד החלטתם של יושב ראש ומהנדס הועדה המקומית על הדחיה
1.		

אל: חברת החשמל / ספק המים / שירותי הטלפון:

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981, כי ניתן לספק לבנין המגורים.

חתימת מהנדסת הועדה המקומית
אילנה סגל חורש
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן
20.12.23

הועדה המקומית לתכנון ובניה
חותמת הועדה המקומית

כרמל שאמה הכהן
חתימת יו"ר הועדה המקומית
תאריך: 21/12/23

- עותק החישובים הסטטיים שמור במשרדי עיריית רמת גן בתיק בניין מס' 22083001
- עותק מתכניות הקונסטרוקציה שמור אצל מותקן שלד הבנין רון משולמי מהנדסים בע"מ, שמענו הרכבת 28 תל אביב - יפו, מס' הטלפון 035600830.

בתאריך 21.12.23

נמסר לידי: יוסי נמני

חתימת המקבל:

ת.ז.: 031858996

אישור תעודת גמר אינו מוטרט את הבונה מאחריית