



שמאות מקרקעין ותכנון ערים בע"מ

Anan Salameh – Real Estate Appraiser, Urban Planner (M.A.)

Gal Horovits – Real Estate Appraiser, Master in Real Estate (MRE)

Roiy Yonish – Real Estate Appraiser

Arbel Lin – Real Estate Appraiser

Roy Bar-Shira – Real Estate Appraiser

Tal Kariti – Graduate of R.E.A Internship Program

Yaffa Lev – Graduate of R.E.A Internship Program

Uriel Nimitz – Pre-internship in R.E.A Program

Gila bar-El – Office Manager

Wafaa Ahmad – Office Secretary

ענאן סלאמה - שמאי מקרקעין, מתכנן ערים (M.A.)

גל הורוביץ - שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין (MRE)

רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ארבל לין - שמאית מקרקעין

רועי בר-שירה - שמאי מקרקעין

טל קריטי - בוגרת התמחות בשמאות מקרקעין

יפה לב - בוגרת התמחות בשמאות מקרקעין

אוריאל נימץ - טרום התמחות בשמאות מקרקעין

גילה בר-אל - מנהלת המשרד

ופאא אחמד - מזכירת המשרד

שלישי, 07 ביולי 2026
מספרנו: 108308.26.04

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה 'כרמיאל'
שדרות קק"ל 100, כרמיאל
א.ג.נ.

הנדון: לוח שומה לתכנית מס' 208-1461706
תכנית מתאר למגורים, כרמיאל
גושים וחלקות שונים ברחבי העיר¹

1. מטרת לוח השומה

נתבקשתי לערוך לוח שומה בהתאם להוראות סעיף 5 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עקב אישור תב"ע מס' 208-1461706, המהווה שינוי להוראות כלל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום מרחב התכנון של העיר כרמיאל, המתייחסות ליחידות מגורים. מטרת לוח השומה הינה קביעת שיעור ההשבחה של המקרקעין, ככל וקיימת, בתחום התכנית. יובהר כי במסגרת לוח השומה חושבה ההשבחה במימוש מלא אך ורק בגין הגדלת התכנסות המותרת והאפשרות להקמת בריכות שחייה. אשר ליתר הוראותיה של התכנית, ככל שקיימת בגין השבחה, זו אינה נכללת במסגרת ההשבחה במימוש המלא, אלא תחושב ותיגבה בעת מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה (מימוש חלקי), בהתאם להשבחה שנקבעה בלוח השומה.

2. מועד קובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו 07.02.2026 – 15 יום מפרסום אישור תב"ע מס' 208-1461706 בעיתון.

3. מועד הביקור במקרקעין

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ע"י הח"מ ביום 26.02.2026.

¹ ראה/י פירוט הגושים והחלקות הנכללים בתחום התכנית, כמפורט בסעי' 1.5.5 לתקנון התכנית.

4. המקרקעין הרלוונטיים ללוח השומה²

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18982	מוסדר	חלק	68-69, 80, 98-100, 102-105, 162, 164, 175-176, 179, 181, 238, 240-241, 243, 245, 247-248, 251-252, 259, 267, 275, 289, 291, 297, 299, 301, 332, 334, 341, 344, 347, 361, 365, 372, 376, 379, 385, 391-393, 396, 398, 402, 454, 456, 483	34-35, 70, 77-78, 177-178, 182-183, 210-213, 261, 390, 394-395, 397, 452, 458, 460, 462, 464, 466-467, 471, 473, 475, 481, 485, 499
18983	מוסדר	חלק	30, 32, 34, 132, 141, 248, 251, 268, 271, 278, 280, 290, 292, 295, 314, 316, 318, 320-321, 325, 327, 332, 335, 337, 339, 341-420, 423-461, 463-464, 466, 468, 564, 567, 579, 581, 628, 630, 632-635	22-29, 35, 310, 312, 472, 489, 523, 525, 539, 550, 553, 556, 561, 589, 595, 606, 608, 623
18984	מוסדר	חלק		120-124, 280-281, 285, 288, 291, 294, 314
18986	מוסדר	חלק		69, 115, 117, 122, 137
18988	מוסדר	חלק	2-3, 8-9, 14-15, 24, 26, 29, 177, 182, 191-206, 208-217, 219-222, 230, 234, 238, 240, 243, 251, 254-256, 259, 261, 268, 272-275	41, 44-45, 48-49, 65, 68-69, 72-74, 77-82, 91, 93-97, 99-100, 103, 113, 121, 130-131, 150, 155, 157, 163, 173, 175, 181, 250, 278-279

² בהתאם לסעי' 1.5.5 לתקנון התכנית.

135-136, 140, 201, 204, 207	26-33, 36-118, 120-121, 141-186, 188-192, 194-197, 205-206, 208-209	חלק	מוסדר	18990
43, 124, 230	41-42, 94-95, 128-228	חלק	מוסדר	18991
58, 61		חלק	מוסדר	18992
19-20, 35		חלק	מוסדר	18993
20	16-17	חלק	מוסדר	18994
59-60, 62		חלק	מוסדר	19044
25, 79, 95, 105-107, 114-116	110-113	חלק	מוסדר	19045
59		חלק	מוסדר	19046
15, 18, 60, 62	63	חלק	מוסדר	19047
101	2-79, 81, 85-91, 94-96	חלק	מוסדר	19066
153, 162	2-152, 154-161, 163-170, 172-202	חלק	מוסדר	19067
77, 90, 122, 126, 131-133	2-54, 58-68, 70-76, 79, 83-89, 91-115, 117, 120, 128	חלק	מוסדר	19068
56	2-55, 57-65	חלק	מוסדר	19070
82, 88, 92	2-62, 64-81, 83-87, 94	חלק	מוסדר	19071
17, 23, 50	5-14, 16, 22, 25, 27, 44-49, 51	חלק	מוסדר	19072
165, 167		חלק	מוסדר	19145
10-12, 17		חלק	מוסדר	19151
	3, 9-33, 35-41, 56, 59-62, 64-68	חלק	מוסדר	19232
35, 48-49	4-34, 36-47	חלק	מוסדר	19869

24	2-23, 25-45	חלק	מוסדר	19870
10-12, 15, 21, 25-26, 28-30	5-8, 13-14, 16-19, 22-24, 27	חלק	מוסדר	19871
53, 58	2-52, 54-57	חלק	מוסדר	19949
6-7		חלק	מוסדר	21078
4, 6, 12, 14, 16		חלק	מוסדר	21135
74, 77	5-73, 75-76	חלק	מוסדר	21174
69, 71, 75, 83, 107, 127, 142, 147, 150	6-68, 70, 72-74, 76-82, 84-106, 108-126, 128-141, 143-146, 148-149	חלק	מוסדר	21176
48-51, 54	5-47, 52-53	חלק	מוסדר	21177

	16, 18-22, 33-76, 79-102, 104-157, 163-177, 188, 192-193, 197-200, 202-203, 206, 219-260, 271-301, 305-309, 315, 321, 324, 332-339, 346, 348, 352-370, 376-377	כל הגוש	מוסדר	18947
	2-9, 13-44, 47-140, 142-151, 159, 163-175	כל הגוש	מוסדר	18948
	4-15, 18-83, 86-165, 167-171, 173-188, 193-196, 198-205, 207-213, 215-216, 218, 220-227, 236-239	כל הגוש	מוסדר	18963
	6-257	כל הגוש	מוסדר	18965
	34-37, 101-103, 156, 161, 165, 216, 260, 265, 267, 269, 297, 299-301, 303-401, 403-406	כל הגוש	מוסדר	18987
	4-60, 62-159	כל הגוש	מוסדר	18997
	2-39	כל הגוש	מוסדר	18998
	4-73	כל הגוש	מוסדר	18999
	2-24	כל הגוש	מוסדר	19000
	2-61, 63-79	כל הגוש	מוסדר	19002
	3-57, 59-93, 95, 97-103, 105-108, 112	כל הגוש	מוסדר	19003
	1-2, 6-24, 26-105	כל הגוש	מוסדר	19004
	2-5, 8-73	כל הגוש	מוסדר	19021
	4-58	כל הגוש	מוסדר	19022
	6-13, 15-29, 31-33, 35-40, 42-52, 54-60, 65, 67-68, 70-71, 74, 76-77, 82, 84-87	כל הגוש	מוסדר	19023
	2-7, 10-22, 26-37, 41, 43-46, 59, 65, 116-139	כל הגוש	מוסדר	19024
	2-50	כל הגוש	מוסדר	19061

	2-153	כל הגוש	מוסדר	19062
	2-66, 68-86, 89-96, 98-102, 104-105, 107, 109-112	כל הגוש	מוסדר	19063
	11-90, 92-100, 102, 110, 112-113	כל הגוש	מוסדר	19065
	11-34	כל הגוש	מוסדר	19069
	4-56	כל הגוש	מוסדר	19872
	5-16, 18, 21-35, 37- 52, 55-56, 58	כל הגוש	מוסדר	19873
	3-26, 28-43, 45, 47, 51-85, 87-95, 98- 107, 111-164	כל הגוש	מוסדר	19874
	3-5, 9-44	כל הגוש	מוסדר	19875
	8-32	כל הגוש	מוסדר	19876
	1, 6-25, 28-136, 138- 169, 171-175	כל הגוש	מוסדר	19946
	2-75	כל הגוש	מוסדר	21175

5. תיאור הנכס והסביבה

מיקום הנכס :

תיאור הסביבה :

רחבי העיר כרמיאל, בהתאם לקו הכחול של התכנית.
העיר כרמיאל שוכנת בבקעת בית הכרם, ומהווה מבחינה
טופוגרפית את הגבול בין הגליל העליון לגליל התחתון. העיר
בנויה ברובה על הגבעות שמדרום לבקעה ועל הר כרמי ברכס
שגור, וממוקמת לאורך ציר תחבורה ראשי - כביש מס' 85
המקשר בין אזור החוף לגליל העליון.

העיר מוקפת במספר יישובים ערבים ומהווה מרכז עירוני
המספק לתושביה ולתושבי הסביבה מגוון שירותים, ובכלל זה
שירותי מסחר, תעסוקה, חינוך, תרבות ופנאי.

תיאור המתחם :

תכנית מס' 208-1461706 חולשת על חלקים נרחבים בעיר
כרמיאל, וכוללת בתחומה את שכונת רמת נבון, גבעת רם,
רמת רבין, רמייה, גבעת מכוש, פרסה, שגיא, הדר, טנא,
המייסדים, מגדים, מערבית, כתף, ארבל-יחיעם, הגליל,
אשכול והאירוסים.

תחום התכנית מאופיין במרקם עירוני מגוון הכולל שכונות
וותיקות לצד שכונות חדשות יחסית. בתחום זה מצויים בתי
מגורים צמודי קרקע (חד-משפחתיים ודו-משפחתיים), בנייה
רוויה בבנייני מגורים, וכן אזורים המיועדים למסחר,
תעסוקה ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל בין היתר, תשתיות עירוניות
מלאות, שטחים ציבוריים וגינון מפותח.

6. מצב הזכויות

לצורך עריכת לוח השומה, אין רלוונטיות למצב הזכויות במקרקעין, ומשכך הוא אינו מובא
בחשבון במסגרת שומה זו. השומה ערוכה לשווי זכויות הבעלות במקרקעין בשני מצבי
התכנון.

7. מצב התכנון

7.1. מצב קודם³

תכנית בנין עיר ג/424 (ת/1/18/1)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2653 מיום 21.08.1980.

שם התכנית הינו "תכנית מתאר כרמיאל".

שטח התכנית כ- 9,489 דונם והיא חלה רוב תחום העיר כרמיאל.

מטרת התכנית:

להבטיח מחד גמישות מקסימלית לפיתוח בעתיד ומאידך להבטיח שמירת צפיפויות המגורים שנקבעו, את שטחי הציבור הדרושים, את שטחי התעשייה והמלאכה וכן את מערכת התשתית; כמו דרכי תחבורה ראשיות ושטחים ציבוריים פתוחים.

תכנית בנין עיר ג/21056

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7209 מיום 21.02.2016.

שם התכנית הינו "תכנית מתאר מפורטת לגוונים, קרויים ומצללות במבני מגורים

ברחבי העיר – כרמיאל".

שטח התכנית כ- 10,623 דונם והיא חלה על רוב תחום העיר כרמיאל.

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/424 בשכונות למגורים בלבד, ועל כל התכניות למגורים המאושרות החלות על מרחב התכנון של כרמיאל ושאינן כלולות בתכנית מתאר ג/424.

מטרת ועיקרי הוראות התכנית:

- ✓ קביעת זכויות והוראות לבניית גוונים, קרויים ומצללות במבני מגורים.
- ✓ תכנית זו נועדה לאפשר הוספת קרויים, גוונים ומצללות בלבד. אין בתכנית זו כדי לשנות כל תכנית אחרת. במקרה של סתירה בין שתי התכניות בכל נושא למעט שטח קרויים וקווי בניין לקרויים, תגבר התכנית האחרת.
- ✓ קביעת הוראות בנייה, קווי בניין לקרויים, גוונים ומצללות.
- ✓ קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.
- ✓ קביעת טיפוס קירוי למבני המגורים במתחמים השונים.
- ✓ קביעת שטחי בנייה מרביים לקרויים, גוונים ומצללות.
- ✓ קביעת חומרי גמר לקרויים, גוונים ומצללות.

³ למעשה, המצב הקודם מהווה את כלל התכניות החלות על מקרקעין ברחבי העיר בייעוד מגורים, עובר למועד הקובע.

7.2. מצב חדש

תכנית בנין עיר מס' 208-1461706 – תכנית מתאר למגורים, כרמיאל

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 14177 מיום 19.01.2026⁴.

שטח התכנית כ- 7,484 דונם והיא חלה על רוב תחום העיר כרמיאל.

תחום התכנית כלול באזור "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

התכנית המהווה שינוי להוראות כלל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות

בתחום מרחב התכנון של כרמיאל המתייחסות ליחידות מגורים.

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה:

2.1 מטרת התכנית
קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגרשי מגורים במרחב תכנון העיר כרמיאל.
2.2 עיקרי הוראות התכנית
1. התרת בניית בריכות לשימוש פרטי בלבד בחריגה מקווי בניין במגרשי מגורים עד ל-1 מ' מקו מגרש לפי סעיף בחוק 4(א)א62
2. אפשרות להקמת חדרי מכוניות תת קרקעיים בחריגה מקווי בניין במגרשי מגורים עד ל-1 מ' מקו מגרש לפי סעיף בחוק 4(א)א62
3. אפשרות להקמת מחסנים בגובה של עד 2.2 מ' בחריגה מקווי בניין אחוריים וצידיים במגרשי מגורים בבניה צמודת קרקע ובדירות גן עד לקו מגרש 0 לפי סעיף בחוק 4(א)א62
4. אפשרות להקמת מרחב מוגן דירתי בחריגה מקווי בניין עד לקו מגרש 0 במגרשי מגורים לפי סעיף בחוק 4(א)א62
5. אפשרות להוספת גשר בלתי מקורה בקו בניין קדמי המחובר בין מפלס הרחוב לכניסה הקובעת במגרשים יורדים לפי סעיף בחוק 5(א)א62
6. הגדלת תכסית של עד 5% מהתכסית המותרת במגרש, כולל מבנה חניה מקורה, מרחבים מוגנים, מבני אחסנה ושירות, מצללות וגגונים לפי סעיף בחוק 5(א)א62
7. ביטול החובה לציפוי חזיתות המבנה באבן טבעית או ציפוי קשיח אחר, הגדרת חומרי חיפוי אפשריים לקירות חוץ לפי סעיף בחוק 5(א)א62
8. אפשרות להקמת מדרגות חוץ ללא קירוי שאינן חלק ממבנה סגור בחריגה של 40% מקווי בניין אחוריים וצידיים במגרשי מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 4(א)א62
9. אפשרות להקמת מדרגות בפיתוח בחריגה מקווי בניין עד לקו מגרש 0 במגרשי מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 4(א)א62
10. אפשרות להקמת פיר מעלית או מעלון בחריגה מקווי הבניין לצורך הסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלויות במבני מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 4(א)א62
11. ביטול החובה להתקנת גג רעפים לכיסוי 30%-50% משטח הקומה העליונה במגורים צמודי קרקע לפי סעיף בחוק 5(א)א62
12. הנחיות לקביעת גוון לטיח חוץ בבתי מגורים לפי סעיף בחוק 5(א)א62
13. אפשרות חריגה לקירות חוץ מקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 10% בבניה פרטית לפי סעיף בחוק 4(א)א62
14. אפשרות לתוספת גובה למבנה שנקבע בתכנית לפי סעיף בחוק 4(א)א62
15. אפשרות לסטייה בגובה מפלס הכניסה הקובעת שנקבע בתכנית, שלא תעלה על 0.5 מ' לפי סעיף בחוק 4(א)א62
16. אפשרות לניוד שטחי שירות ושטחים עיקריים בין מפלסים לפי סעיף בחוק 5(א)א62
17. אפשרות לקירוי חניה ולהוספת חניה לא מקורה בחריגה מקו בניין בתחום מגרשים צמודי קרקע לפי סעיף בחוק 5(א)א62
18. הנחיות כלליות לחומרי גמר בפיתוח לפי סעיף בחוק 5(א)א62

⁴ פרסום אחרון בעיתון מיום 22.01.2026.

ייעודי קרקע ושימושים באזור "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת":

שימושים	4.1.1
א. כמפורט בתכניות מפורטות אחרות וללא כל שינוי מהן. ב. כל חלקה בתוך גבולות התכנית תיכלל בהוראותיה, גם אם גבולותיה העדכניים לא מופיעים בתשריט התכנית. ג. בריכות שחיה ובריכות זרמי אוויר ומים לשימוש פרטי בלבד. ד. על אף האמור לעיל, אין בתכנית זו כדי להגביל הקמת בריכות בייעוד קרקע שמותר בו השימוש של בריכות שחיה מכוח תכניות תקפות ו/או בבקשה לשימוש חורג בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.	

הוראות	4.1.2
א בינוי 1. בכל מקום בו קיימות הנחיות מרחביות שאושרו טרם אישור תכנית זו, והנוגעות לנושאים המפורטים להלן, יגברו ההנחיות המרחביות על הרשום בתכנית זו כל עוד אין סותרות את תקנות התכנון והבניה. 2. בריכות שחיה פרטיות: א. תותר הקמת בריכת שחיה אחת בשטח החצר במגרשים המיועדים למגורים. ב. תותר חריגה מקווי בניין קדמי, אחורי וצידי עד ל 1 מ' מגבול המגרש. ג. ניתן למקם חדרי מכוניות תת קרקעיים לבריכה בחריגה מקווי בניין עד ל 1 מ' מקו מגרש, תוך נקיטת אמצעים למניעת רעש. ד. חדרי מכוניות עיליים יהיו בתחום קווי הבניין, תוך נקיטת אמצעים למניעת רעש. ה. תכנון הבריכה, הפעלתה ואחזקתה יהיו ע"פ הנחיות החוק ותקנותיו. 3. מחסנים: א. תותר הקמת מחסן גינה בחריגה מקווי בניין אחורי וצידי עד קו מגרש 0. ב. אסורה פתיחת פתחים לכיוון מגרש שכן בקיר שנמצא במרחק של 3 מ' או פחות מקו המגרש. ד. גג המבנה ינוקז לתוך המגרש. ה. גובה הקירוי המותר - עד 2.2 מ' שיא גובה הקירוי. ו. במגרשים יורדים תותר הקמת מחסן בשטח שנוצר מתחת לחניה עד קו בניין אפס קדמי וצידי. שטח המחסן על פי הקבוע בתכנית המאושרת. 4. מרחבים מוגנים: א. אפשרות להקמת מרחב מוגן דירתי בחריגה מקווי בניין אחוריים וצידיים, עד לקו מגרש 0. חריגה מקו בניין קדמי תתאפשר במקרים בהם לא ניתן למקם מרחב מוגן בקו בניין צידי ואחורי ובתנאי שיתקבל אישור הוועדה. ב. המרחב המוגן יבנה ע"פ הנחיות פקע"ר. ג. אסורה פתיחת פתחים לכיוון מגרש שכן בקיר שנמצא במרחק של 3 מ' או פחות מקו המגרש. ד. המרחב המוגן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה והכניסה אליו תהיה מתוך הבית. 5. הנגשה ע"י גשר: א. במגרשים יורדים ניתן לבנות גשר לא מקורה המחבר בין מפלס הרחוב לכניסה הקובעת, במידה	

	והפרש המפלסים מאפשר זאת. ב. רוחב הגשר לא יעלה על 1.30 מ' ג. יותקן מעקה בטיחות בהתאם לתקן מעקות תקן ובהתאם להנחיות החוק ולתקנותיו. הנגשה ע"י פיר מעלית או מעלון: א. תותר הקמת פיר מעלית או מעלון בחריגה מקווי הבניין קדמיים צידיים ואחוריים לצורך הסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלויות בבניין מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי. 6. תכסית תותר הגדלת תכסית בשיעור שלא יעלה על 5% משיעור התכסית המותרת במגרש. התכסית תכלול מבני חניה מקורה, מרחבים מוגנים ומבני אחסנה ושירות ושטחים מקורים מכל סוג (כולל מצללות וגגונים). 7. חומרי גמר א. במגרשים צמודי קרקע/בבניה פרטית בלבד, יותר שימוש בחיפוי קירות חיצוניים באבן טבעית, בחיפוי דמוי עץ, בבטון, בקרמיקה, בחיפוי דמוי בטון ו/או בטיח צבעוני לחיפוי קירות החוץ. ב. גווני טיח מותרים יהיו בגוונים בהירים בלבד כדוגמת לבן, שמנת, אפור בהיר, גווני פסטל וכו' המשתלבים בסביבה הקרובה הקיימת. ג. יותר להתקין רעפים בגווני אפור, שחור וגווני חמרה מגוונים. 8. פאנלים סולריים א. תותר הקמת פאנלים סולאריים על גג המבנה העליון בלבד. ב. אם המבנה בעל גג שטוח המתקן לא יבלוט ממעקה הגג, ואם בעל גג משופע המתקן יבנה ככל שניתן בצמוד לשיפוע הגג. ג. לא תותר הקמת פאנלים סולאריים על מצללות, גגונים ו/או קירוי חניה. ד. הפאנלים, התשתיות והציוד הנלווה למערכת החשמל הסולארי כדוגמת שנאים, סוללות, צנרת וכבלים יוסתרו כך שלא יהיו גלויים בחזיתות המבנה הקדמית והצידיות. המסתור ישולב באדריכלות המבנה. 9. מדרגות חוץ א. תותר חריגה של 40% מקו בניין צידי או אחורי לצורך הקמת מדרגות חוץ המקשרות בין מפלסי המבנה, שאינן חלק ממבנה סגור. ב. לא יותר קירוי של מדרגות אלו.
	בינוי 10. חריגה מקווי בניין א. בבניה פרטית מותרת חריגה מקו בנין צידי ואחורי בשיעור של לא יותר מ 10%, לקיר עם פתחים וללא פתחים. החריגה מותרת בהסכמת שכנים גובלים. ב. תותר בניית מצללות מחומרים כבדים כדוגמת בטון, מעבר לקווי בניין צידיים ואחוריים עד 40%. 11. גובה מבנה א. אפשרות לתוספת לגובה למבנה שנקבע בתכנית ושלא יעלה על 2 מ' לצורך הסתרת מתקנים טכניים על הגג במבנה בן 4 יח"ד.

ב. אפשרות לתוספת גובה למבנה של עד 0.8 מ' לגובה מבנה מגורים צמוד קרקע הקבוע בתוכנית.

12. גובה מפלס כניסה

תתאפשר סטיה בגובה מפלס הכניסה הקובעת שנקבע בתכנית שלא תעלה על 0.5 מ', ובלבד שלא תיווצר פגיעה בחיבור התקין בין מפלס המבנה למפלס הרחוב/המדרכה מבחינת בטיחות/נגישות.

13. עיצוב גגות המבנה

ניתן לבנות גג שטוח או גג משופע, מחופה רעפים.

14. מערכות טכניות על גג שטוח

א. מערכות טכניות שיותקנו על הגג יוסתרו כך שלא יהיו גלויות בחזית המבנה הקדמית והצידיות.
ב. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' ממפלס יציאת הגג, והקמתו מתאפשרת רק בנסיגה של 2 מ' לפחות מקצה גג המבנה. גובה המסתור לא יכלול בחישוב גובה המבנה.
ג. המסתור ישולב באדריכלות המבנה.

15. מערכות טכניות על גג משופע

מערכות טכניות יוצבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הצבת מערכות טכניות מעל הגג המשופע מלבד פאנלים סולריים אשר יותקנו בצמוד למישור השיפוע של הגג.

16. ניוד שטחים

א. תותר העברת שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.
ב. תותר העברת שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מהשטחים העיקריים המותרים, בכפוף לכך שהתכנית התירה את השימוש העיקרי מתחת לכניסה הקובעת.

חניה

חניות מקורות:

- תותר הקמת חניות מקורות בחריגה מקווי בניין קדמיים וצידיים עד לקו מגרש.
- ניקוז גג החניה - לכיוון המגרש.
- גובה הקירוי המותר - עד 2.4 מ' שיא גובה הקירוי.
- יותר קירוי בלבד ללא סגירת הקירות בהיקף החניה.
- שטח החניה המקורה יכלול במניין שטחי השירות ע"פ התכנית המאושרת.
- לא ניתן לנייד את שטח החניה המקורה או להמיר אותו לשטח שירות אחר.

חניה לא מקורה:

תותר תוספת חניה לא מקורה בתחום המגרש במגרשים צמודי קרקע כחניה טורית או בצמידות לחניה הקיימת בכפוף לכך שאין איבוד של חניה ציבורית ובכפוף לאישור מנהל ההנדסה בעירה.

פיתוח ונוף

מדרגות פיתוח

- תותר חריגה מקו בניין של מדרגות פיתוח, עד לקו מגרש קדמי, צידי או אחורי.
- לא ניתן לקרות את המדרגות.

גדרות וקירות פיתוח:

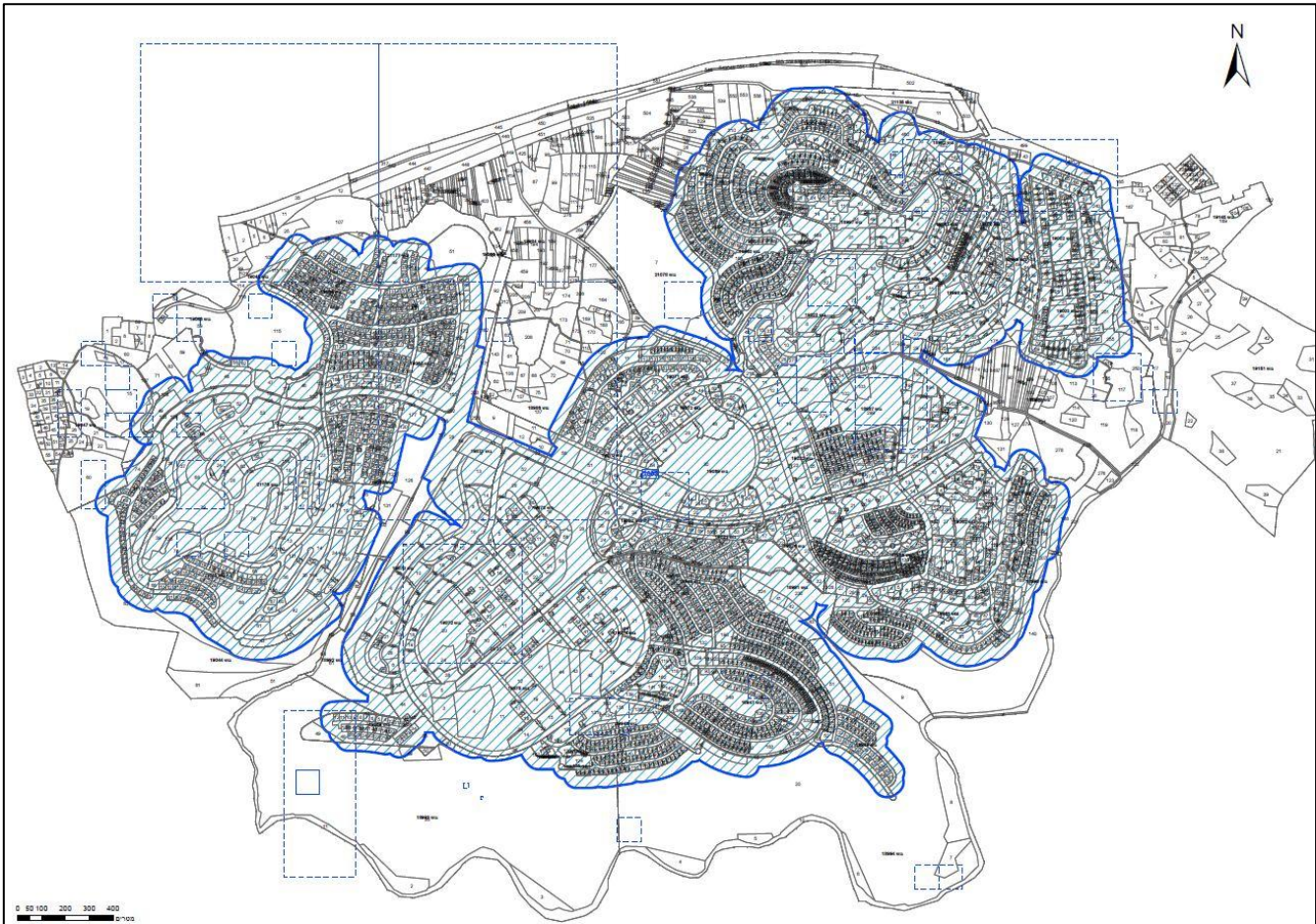
חומרי הגמר, גוונים וסגנון יותאמו לקירות הקיימים בסביבה.

הוראות נוספות :

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	ניהול מי נגר
	פתרון ניקוז וחילחול יינתן בתחום המגרש עפ"י הוראות תמ"א 1 שינוי 8.
6.2	תנאים בהליך הרישוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי בהליך הרישוי לבריכת שחיה, חדר מכונות, מדרגות חוץ, ממ"ד, גשר, ו/או מחסן מעבר לקווי הבניין המאושרים בתוכנית ותוספת גובה למבנה יהיה הסכמת שכן גובל, הסכמת שכן צמוד בבית דו משפחתי ו/או הסכמת בעלי דירות בבית המשותף, כל זאת לשיקול הועדה המקומית.
6.2.2	תנאים בהליך הרישוי
	א. תנאי בהליך הרישוי להקמת בריכת שחיה פרטית יהיה קבלת אישורי יועץ בטיחות ויועץ אקוסטי, דו"ח יועץ קרקע, חוות דעת הנדסית באשר לתקינות קירבת הבריכה לקירות תמך היקפיים וחשובים סטטיים. ב. תנאי בהליך הרישוי להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים יהיה קבלת אישור מהנדס חשמל, מסמך על מניעת סינוור, חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	עתיקות
	סימון אתרי העתיקות המופיע בתכנית הוא חלקי בלבד, תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם רשות העתיקות.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	לא רלוונטי

הערה : טבלת זכויות הוראות בנייה אינה רלוונטית.

תשריט מצב מוצע של תכנית 208-1461706



8. מצב הרישוי

מצב הרישוי אינו רלוונטי ללוח השומה. משכך אינו מובא בחשבון במסגרת השומה.

9. מתודת העבודה

9.1. שלבי העבודה

אומדן ההשבחה בלוח שומה זה, בוצע ביחס למימוש מלא (בקשה להעברת זכויות) ולמימוש חלקי (בקשה להיתר) וזאת במס' שלבים כלהלן:

- שלב 1 :** לימוד כלל הוראות התכנית, וקביעה אילו מבין הוראות אלה מהווה "הוראה משביחה" ואילו לא.
- שלב 2 :** לקבוע באילו סוגי מימוש ניתן להחיל את ההשבחה בהתאם ללוח השומה שבנדון, ובאילו מימושים קביעת ההשבחה וגבייתה אפשריים בכפוף לבחינה פרטנית (שומה פרטנית).
- שלב 3 :** חלוקת שטח התכנית לאזורים/שכונות וחלוקת הנכסים לטיפוסים (צמודי קרקע ובניה רוויה).
- שלב 4 :** ביצוע סקרי שוק בהתאם לטיפוסי הנכסים שנקבעו.
- שלב 5 :** קביעת ההשבחה וההיטל ביחס לכל הוראה משביחה בחלוקה לאזורים ולטיפוסי בניה.

להלן תמצית מסקנות הבדיקה:

סעיף	מהות הסעיף	הוראה משביחה (כן/לא)	ייגבה במימוש מלא	ייגבה במימוש חלקי
1	1.1 התרת בניית בריכות לשימוש פרטי בלבד בחריגה מקווי בניין במגרשי מגורים עד ל-1 מ' מקו מגרש לפי סעיף בחוק 62א(4).	כן	כן	כן
	1.2 אפשרות להקמת חדרי מכונות תת קרקעיים בחריגה מקווי בניין במגרשי מגורים עד ל-1 מ' מקו מגרש לפי סעיף בחוק 62א(4).	כן	כן	כן
2	הקמת מחסנים בגובה של עד 2.2 מ' בחריגה מקווי בניין אחוריים וצידיים במגרשי מגורים בבניה צמודת קרקע ובדירות גן עד לקו מגרש 0 לפי סעיף בחוק 62א(4).	כן	לא ⁽²⁾	כן
3	הקמת ממ"ד בחריגה מקווי בניין עד לקו מגרש 0 במגרשי מגורים לפי סעיף בחוק 62 א(4).	כן	לא (השבחה פטורה עפ"י חוק)	
4	הוספת גשר בלתי מקורה בקו בניין קדמי המחבר בין מפלס הרחוב לכניסה הקובעת במגרשים יורדים לפי סעיף בחוק 62א(5).		לא	
5	הגדלת תכסית של עד 5% מהתכסית המותרת במגרש, כולל מבנה חניה מקורה, מרחבים מוגנים, מבני אחסנה ושירות, מצללות וגגונים לפי סעיף בחוק 62 א(5).		כן, למעט עבור בניית/הגדלת מרחבים מוגנים; פטור	
6	ביטול החובה לציפוי חזיתות המבנה באבן טבעית או ציפוי קשיח אחר, הגדרת חומרי חיפוי אפשריים לקירות חוץ לפי סעיף בחוק 62א(5).		לא	

סעיף	מהות הסעיף	הוראה משביחה (כו/לא)	ייגבה במימוש מלא	ייגבה במימוש חלקי
7	הקמת מדרגות חוץ ללא קירוי שאינן חלק ממבנה סגור בחריגה של 40% מקווי בניין אחוריים וצידיים במגרשי מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	לא		
8	הקמת מדרגות בפיתוח בחריגה מקווי בניין עד לקו מגרש 0 במגרשי מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	לא		
9	הקמת פיר מעלית או מעלון בחריגה מקווי הבניין לצורך הסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלויות במבני מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	כן	השבחה פטורה	
10	ביטול החובה להתקנת גג רעפים לכיסוי 50%-30% משטח הקומה העליונה במגורים צמודי קרקע לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא		
11	הנחיות לקביעת גוון לטיח חוץ בבתי מגורים לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא		
12	חריגה לקירות חוץ מקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 10% בבניה פרטית לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	כן	לא ⁽²⁾	כן
13	תוספת גובה למבנה שנקבע בתכנית לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	כן	לא ⁽²⁾	כן ⁽¹⁾
14	סטייה בגובה מפלס הכניסה הקובעת שנקבע בתכנית, שלא תעלה על 0.5 מ' לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	לא		
15	ניוד שטחי שירות ושטחים עיקריים בין מפלסים לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	כן	לא ⁽²⁾	כן ⁽¹⁾
16	קירוי חניה ולהוספת חניה לא מקורה בחריגה מקו בניין בתחום מגרשים צמודי קרקע לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	כן ⁽³⁾	לא ⁽²⁾	כן
17	הנחיות כלליות לחומרי גמר בפיתוח לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא		

(1) מחויב שומה פרטית.

(2) מחייב יידוע הנישום + רישום הערה במסמך "היעדר חבות" בדבר חבות עתידית בעת ניצול הליך רישוי (בקשה להיתר).

(3) מתייחס לאפשרות לקירוי חנייה בלבד. תוספת חניה לא מקורה בחריגה מקווי בניין איננה מהווה, במקרה זה, הוראה משביחה.

9.2. הנחות העבודה שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה מכוח התכנית⁵:

▪ **סעיף מס' 1 – בריכות (כולל חדרי מכונות)**

מבירור עם הועדה המקומית עולה כי הועדה אינה קובעת מראש שטח מירבי לבריכה וכי האישור לתוספת בריכת שחיה פרטית ניתן בהתאם לתכנון ולשיקולים הייחודיים לכל נכס. לפיכך, לצורך אומדן ההשבחה בתרחיש של **מימוש מלא**, הובא בחשבון שטח בריכה אופייני של 20 מ"ר, זאת בהתאם לבחינת ממוצע שטחי בריכות שחיה פרטיות בגושים והחלקות הרלוונטים, בהתאם למפה שנשלחה לח"מ ע"י מחלקת הנדסה של העירייה⁶, תוך התחשבות בהפסד שטח החצר בהתאם, וכן הובאה בחשבון עוצמת השבחה בשיעור של 50%, נוכח השונות במאפייני הנכסים השונים ובהיתכנות להקמת בריכות שחיה. בתרחיש של **מימוש חלקי**, נקבעה ההשבחה לפי מ"ר בריכת שחיה. בשני המקרים, חישוב ההשבחה משקלל גם את הצורך בחדר מכונות.

▪ **סעיפים מס' 2 ו-12 – בניית מחסנים וקירות חוץ בחריגה מקווי בניין**

ההשבחה בחריגה מקווי בנין, הן לבניה פרטית והן למחסנים, נקבעה לפי מקדם השבחה של 5% לכל מ"ר בניה בחריגה, בהתאם לערכי השווי למ"ר מבונה.

▪ **סעיף מס' 5 – הגדלת תכסית עד 5% מהתכסית המותרת**

הובא בחשבון במקדם השבחה משוקלל בסך של 4.6% (ההשבחה נובעת מהגדלת תכסית במקדם 70.8%, ובהפעלת מקדם שיפור תכנון (15%) ומקדם המבטא את הגדלת התכסית המותרת (5%)).

▪ **סעיפים מס' 13 ו-15 – אפשרות לתוספת גובה ולניוד שטחים בין מפלסים**

לאחר בחינת הסעיפים הנ"ל ואופן השפעתם על שווי המקרקעין, ככל וישנה, מצאנו כי לא ניתן ליישם אומדן השבחה כללי/עקרוני במסגרת לוח שומה. זאת משום שההשבחה בגין סעיפים/הוראות אלו, מתגבשת סופית בעת מימוש חלקי (בקשה להיתר). לפיכך נקבע כי אומדן ההשבחה בגין הנ"ל אפשרי רק בבחינה פרטנית ע"י שמאי הועדה (שומה פרטנית) בעת מימוש הזכויות עקב בקשה להיתר בניה במקרקעין.

▪ **סעיף מס' 16 – אפשרות קירוי חניה בחריגה מקווי בניין במגרשים צמודי קרקע**

המתודה לתחשיב ההשבחה הנובעת מסעיף זה, מתייחסת לאפשרות של **קירוי חניה בלתי מקורה בלבד**. זאת לאחר שבחנו את הסעיף וקבענו כי התקנת מקום חניה בלתי מקורה מחוץ לקווי הבניין אינה תורמת לשווי המקרקעין. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם השבחה המהווה את הפער בין מקדם התועלת של חניה מקורה (0.35) לבין מקדם התועלת של חניה בלתי מקורה (0.25), קרי, 10%, בהתחשב בערכי השווי למ"ר מבונה.

הערת הח"מ בהתייחס לסעיפים 2, 12 ו-16 – לאור אופי ההוראות בסעיפים הנ"ל ולאחר בחינתם, הגענו לכלל דעה כי חיוב השבחה בגינם אפשרי במסגרת בקשה להיתר בלבד.

⁵ ההתייחסות ל-"סעיפים המקימים השבחה" הינה בהתאם למספרם בסעיף 2.2 לתב"ע "עיקרי הוראות התכנית".

⁶ מצורפת כנספח א' לשומה.

⁷ מקדם המבטא את התועלת של שטח מבונה (מקדם אקו' 1) בהפחתת מקדם תועלת לחצר (הפסד חצר) בסך של 0.20.

10. גורמים ושיקולים בהערכה

לצורך אומדן ההשבחה בתחום תכנית מס' 208-1461706 הבאתי בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 10.1 לוח השומה נערך בהתאם להוראות סעיף 5 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עקב אישור תכנית מס' 208-1461706.
- 10.2 מהות ההשבחה: אישור תכנית מס' 208-1461706.
- 10.3 מהות הנכס – מגרשי מגורים מסוגים שונים, הן לבנייה צמודת קרקע והן לבנייה רוויה, בשכונות שונות ברחבי העיר.
- 10.4 מיקום הנכס – תחום השכונות השונות למגורים ברחבי העיר.
- 10.5 אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח בסביבת הנכס.
- 10.6 המצב המשפטי – ראה/י סעי' 6 בשומה. כמו כן, מומלץ כי חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו ייעשה בהתאם לאמור בסעי' 9 לשומה.
- 10.7 מצב התכנון – כמפורט בסעי' 7 בשומה.
- 10.8 ערכי השווי למועד הקובע של תכנית מס' 208-1461706 נקבעו על בסיס ניתוח עסקאות מכר של מגרשים ריקים ופנויים בגישת ההשוואה, וכן על בסיס ניתוח עסקאות מכר של בתי מגורים חד ו-דו-משפחתיים, דירות צמודות קרקע במבנים טוריים/מדורגים, ודירות מגורים בבנייה רוויה, בגישת החילוץ, בכלל שכונות העיר שבתחום התכנית, תוך ביצוע התאמות נדרשות; זאת, לצד בחינת מחירי היצע לנכסי מגורים ברחבי העיר, כאינדיקציה משלימה לרמות המחירים במועד הקובע.
- 10.9 אומדן ההשבחה בלוח שומה זה נערך למ"ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות) טיפוסי ממוצע, הן לבנייה של צמודי קרקע והן לבנייה רוויה. סעי' 9 לעיל מפרט את המתודולוגיה שנקבעה לצורך קביעת ההשבחה בכל אחת מהשכונות בעיר.
- 10.10 המועד הקובע לשומה – ראה/י סעי' 2 לשומה.
- 10.11 הערכים בשומה כוללים מע"מ.

11. נתונים לתחשיב

שכונת המייסדים:

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת המייסדים

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שטח בנוי (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	שנת בנייה	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו, מתואם
1	21/08/2025	18999/39/29	4	3	63	78.75	1986	795,000 ₪	1.01	10,240 ₪
2	19/10/2025	19002/29/14	4	3	40	50	1960	700,000 ₪	1.01	14,132 ₪
3	30/09/2025	18999/41/39	2	3	64	80	1970	900,000 ₪	1.01	11,374 ₪
4	13/11/2025	19003/31/14	2	3	45	56.25	1960	720,000 ₪	1.01	12,895 ₪
5	11/12/2025	19002/63/13	4	4	59	73.75	1970	900,000 ₪	1.01	12,266 ₪
6	17/12/2025	19003/20/62	4	3	40	50	1970	640,000 ₪	1.00	12,859 ₪
7	12/01/2026	19003/70/4	1	3	55	68.75	1970	1,000,000 ₪	1.00	14,581 ₪
8	08/01/2026	18999/35/38	8	4	78	97.5	1970	1,000,000 ₪	1.00	10,285 ₪
9	14/01/2026	19003/5/11	3	3	55	68.75	1970	930,000 ₪	1.00	13,558 ₪
ממוצע										
12,000 ₪										
סטיית תקן										
1,570 ₪										
סטיית תקן עליונה										
13,570 ₪										
סטיית תקן תחתונה										
10,430 ₪										
ממוצע בגבולות סטיית התקן, במעוגל										
12,000 ₪										

עסקאות מכר בדירות צמודות קרקע בשכונת המייסדים

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	שטח חצר (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 15% ש"ש)	תמורה	מקדם אקו' לחצר	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי למ"ר בנוי ברוטו מנוטרל חצר, מתואם
1	06/11/2023	19003/63/7	7	1	1970	0	122	140.3	1,670,000 ₪	0.2	1.07	12,713 ₪
2	20/01/2025	19003/62/1	4	קרקע	1970	69	96	110.4	1,580,000 ₪	0.2	1.03	13,126 ₪
3	25/05/2025	19003/62/2	4	1	1970	69	96	110.4	1,875,000 ₪	0.2	1.02	15,422 ₪
4	10/12/2025	19002/10/4	4	קרקע	1980	0	89	102.35	1,630,000 ₪	0.2	1.01	16,008 ₪
ממוצע												
14,317 ₪												
סטיית תקן												
1,640 ₪												
סטיית תקן עליונה												
15,958 ₪												
סטיית תקן תחתונה												
12,677 ₪												
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל												
13,000 ₪												

שכונת טנא :

עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה רווייה בשכונת טנא

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	רחוב	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	שווי בש"ח	התאמה לזמן (3% שנתית)	מחיר למ"ר בנוי ברוטו מתואם
1	25/03/2025	018998-0002-008-00	מעלה הכרמים	3	2	1970	67	84	950,000 ₪	1.03	11,644 ₪
2	12/05/2025	018999-0039-032-00	הגליל	3	4	1970	63	79	825,000 ₪	1.02	10,713 ₪
3	12/05/2025	018998-0021-025-00	הרימון	3	1	1970	50	63	850,000 ₪	1.02	13,907 ₪
4	25/05/2025	018998-0022-004-00	הרימון	3	2	1970	50	63	885,000 ₪	1.02	14,465 ₪
5	01/06/2025	018999-0005-040-00	הברושים	3.50	5	1990	68	85	900,000 ₪	1.02	10,810 ₪
6	03/06/2025	018999-0036-017-00	הגליל	3	1	1960	63	79	800,000 ₪	1.02	10,370 ₪
7	03/07/2025	018999-0005-005-00	הברושים	3	3	1970	69	86	1,180,000 ₪	1.02	13,932 ₪
8	16/07/2025	018998-0027-029-00	התמר	3.50	3	1970	68	85	960,000 ₪	1.02	11,489 ₪
9	23/07/2025	018998-0004-006-00	מעלה הכרמים	3	3	1970	67	84	990,000 ₪	1.02	12,018 ₪
10	07/08/2025	018998-0021-035-00	הרימון	3	2	1970	50	63	835,000 ₪	1.02	13,566 ₪
11	21/08/2025	018999-0039-029-00	הגליל	3	4	1986	63	79	795,000 ₪	1.01	10,240 ₪
12	18/09/2025	018999-0004-002-00	הברושים	3	1	1986	68	85	735,000 ₪	1.01	8,751 ₪
13	30/09/2025	018999-0041-039-00	הגליל	3	2	1970	64	80	900,000 ₪	1.01	11,374 ₪
14	09/10/2025	018998-0026-028-00	התמר	3	2	1970	68	85	1,170,000 ₪	1.01	13,906 ₪
15	06/11/2025	018999-0013-018-00	מעלה הכרמים	3.5	2	1970	69	86	1,050,000 ₪	1.01	12,271 ₪
16	09/11/2025	018999-0018-006-00	אילנות	3	2	1970	61	76	900,000 ₪	1.01	11,894 ₪
17	23/12/2025	018999-0005-033-00	הברושים	4	2	1980	68	85	1,020,000 ₪	1.00	12,049 ₪
18	08/01/2026	018999-0035-038-00	שד נשיאי ישראל	4	8	1970	78	98	1,000,000 ₪	1.00	10,285 ₪
19	15/01/2026	018999-0010-004-00	מעלה הכרמים	3.5	2	1970	68	85	1,100,000 ₪	1.00	12,970 ₪
20	22/01/2026	018999-0010-021-00	מעלה הכרמים	3	1	1970	68	85	1,150,000 ₪	1.00	13,552 ₪
ממוצע											12,010 ₪
סטיית תקן											1,557 ₪
סטיית תקן עליונה											13,568 ₪
סטיית תקן תחתונה											10,453 ₪
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל											12,000 ₪

שכונת כתף :

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת כתף

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	רחוב	מספר חדרים	קומה	שטח חצר (מ"ר)	שנת בניה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	מקדם אקו' לחצר	התאמה לזמן (3% שנתית)	שווי מ"ר בנוי ברוטו מנוטרל חצר, מתואם
1	17/01/2024	019061-0007-009-00	הפסגה	3	3	0	1986	64	80	1,050,000 ₪	0.2	1.06	13,941 ₪
2	29/02/2024	019061-0004-007-00	הפסגה	4	2	0	1985	81	101	1,150,000 ₪	0.2	1.06	12,024 ₪
3	10/06/2024	019061-0004-008-00	הפסגה	3	2	0	1980	64	80	1,150,000 ₪	0.2	1.05	15,097 ₪
4	26/08/2024	019061-0007-005-00	הפסגה	4	1	11	1980	110	138	1,500,000 ₪	0.2	1.04	11,209 ₪
5	30/01/2025	019061-0002-008-00	הפסגה	3	1	0	1985	64	80	1,050,000 ₪	0.2	1.03	13,532 ₪
6	29/09/2024	019061-0005-010-00	הפסגה	3	3	0	1970	64	80	890,000 ₪	0.2	1.04	11,582 ₪
ממוצע											12,897 ₪		
סטיית תקן											1,528 ₪		
סטיית תקן עליונה											14,425 ₪		
סטיית תקן תחתונה											11,369 ₪		
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל											12,800 ₪		

עסקאות מכר לדירות צמודות קרקע, שכונת כתף

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 15% ש"ש)	שטח חצר (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו, מתואם
1	02/05/2024	19061/15/1	1	5	1985	111	127.65	450	2,050,000	1.05	16,918
2	20/06/2024	19061/10/3	1	5	1980	142	163.3	80	1,915,000	1.05	12,306
3	15/08/2024	19061/26/5	קרקע	5	1987	129	148.35	241	2,200,000	1.04	15,494
4	06/04/2025	19061/24/3	קרקע	5	1985	156	179.4	116	2,000,000	1.03	11,433
5	13/07/2025	19061/26/4	קרקע	5	1988	128	147.2	241	1,920,000	1.02	13,272
6	13/07/2025	19061/17/1	קרקע	4	1990	90	103.5	265	1,700,000	1.02	16,713
ממוצע											
14,356											
סטטיית תקן											
2,338											
סטטיית תקן עליונה											
16,694											
סטטיית תקן תחתונה											
12,018											
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל											
14,000											

שכונת מגדים :

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת מגדים

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	שנת בנייה	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם	
1	08/04/2025	18997/14/36	4	4	79	98.75	1985	905,000 ₪	1.03	9,397 ₪	
2	28/04/2025	18997/9/3	1	3	76	95	1970	1,235,000 ₪	1.02	13,309 ₪	
3	13/07/2025	18997/5/34	1	3	61	76.25	1980	1,010,000 ₪	1.02	13,478 ₪	
4	23/07/2025	18997/7/28	3	3	61	76.25	1983	870,000 ₪	1.02	11,600 ₪	
5	12/10/2025	18997/12/27	7	3	63	78.75	1993	970,000 ₪	1.01	12,441 ₪	
							ממוצע				12,045 ₪
							סטיית תקן				1,659 ₪
							סטיית תקן עליונה				13,704 ₪
							סטיית תקן תחתונה				10,386 ₪
							ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל				12,700 ₪

עסקאות מכר לדירות מגורים בניינים טוריים (קצה מערבי של השכונה) קרקע, שכונת מגדים

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 15% ש"ש)	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם
1	23/07/2023	18997/137	1	7	1983	122	133.99	154.0885	2,050,000	1.08	14,325
2	08/08/2024	18997/90	קרקע	6	1982	169	133.99	154.0885	2,220,000	1.05	15,061
3	03/04/2025	18997/135	קרקע	5	2001	134	133.99	154.0885	1,970,000	1.03	13,115
4	12/06/2025	18997/116	קרקע	5	1981	178	133.62	153.663	2,000,000	1.02	13,277
5	15/12/2025	18997/127	קרקע	6	1983	172	133.99	154.0885	1,976,000	1.00	12,885
6	14/01/2026	18997/77	קרקע	5	1980	275	133.99	154.0885	2,050,000	1.00	13,335
ממוצע											
13,666											
סטטיית תקן											
843											
סטטיית תקן עליונה											
14,510											
סטטיית תקן תחתונה											
12,823											
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל											
13,400											

שכונת שגיא :

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת שגיא

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	שנת בנייה	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו, מתואם
1	14/09/2023	19023/8/23	2	4	92	115	1970	1,230,000 ₪	1.07	11,470 ₪
2	21/02/2024	19023/7/25	1	4	95	118.75	1980	1,780,000 ₪	1.06	15,878 ₪
3	02/02/2025	19023/10/4	1	5	113	141.25	1992	1,500,000 ₪	1.03	10,946 ₪
4	04/09/2025	19023/28/18	1	4	96	120	1980	1,500,000 ₪	1.01	12,664 ₪
5	11/11/2025	19023/10/5	2	4	96	120	1991	1,215,000 ₪	1.01	10,202 ₪
6	12/11/2025	19023/7/2	1	3	71	88.75	1990	1,550,000 ₪	1.01	17,595 ₪
ממוצע										
ממוצע 13,126 ₪										
סטיית תקן 2,960 ₪										
סטיית תקן עליונה 16,086 ₪										
סטיית תקן תחתונה 10,166 ₪										
ממוצע בגבולות סטיית התקן, במעוגל										
13,000 ₪										

עסקאות מכר בבתי מגורים חד-דו-משפחתיים בשכונת שגיא

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג/9783)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת בנייה	תמורה
1	15/08/2024	19023/17	2020	278.5	116	116.9	1992	1,810,000 ₪
2	21/02/2025	19023/17	2020	275	173	116.9	1990	2,600,000 ₪
3	11/04/2025	19023/16	2020	278	116	161.69	1990	2,370,000 ₪
4	19/09/2025	19023/17	2020	276	180	116.9	1990	2,460,000 ₪

שכונה המערבית :

עסקאות מכר בבתי מגורים חד-משפחתיים בשכונה המערבית

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג/4418)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת הוצאת ההיתר	תמורה
1	21/01/2025	18963/26	127	423	183.86	1985	2,992,000 ₪
2	14/09/2025	18963/29	102	461	125.63	1983	3,000,000 ₪
3	18/12/2025	18963/61	137	499	209.63	1993	2,450,000 ₪
4	07/01/2026	18963/33	104	433	100	1984	3,000,000 ₪

עסקאות מכר בבתי מגורים דו-משפחתיים בשכונה המערבית

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג/4418)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת בנייה	תמורה
1	18/06/2023	18963/13/1	83	386	225	184.13	1980	3,400,000 ₪
2	22/02/2024	18963/6/1	90	422	214	159.41	1980	2,900,000 ₪
3	17/09/2025	18963/75/2	75	469.5	189	147.62	1985	3,100,000 ₪
4	30/10/2025	18963/9/1	87	430	173	137.64	1987	4,080,000 ₪

שכונת ארבל-יחיעם :

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו, מתואם
1	08/04/2025	18988/192/29	1	3	1970	59	73.8	950,000 ₪	1.03	13,209 ₪
2	29/04/2025	18988/193/19	6	3	1982	73	91.3	1,200,000 ₪	1.02	13,462 ₪
3	29/05/2025	18988/200/25	7	4	1970	73	91.3	1,225,000 ₪	1.02	13,709 ₪
4	19/06/2025	18988/203/56	3	2	1970	44	55.0	795,000 ₪	1.02	14,736 ₪
5	24/07/2025	18988/200/16	4	3	1970	74	92.5	1,250,000 ₪	1.02	13,738 ₪
6	29/07/2025	18988/203/34	1	4	1980	89	111.3	1,365,000 ₪	1.02	12,468 ₪
7	21/08/2025	18988/200/11	3	4	1980	72	90.0	1,110,000 ₪	1.01	12,510 ₪
8	09/01/2026	18988/201/5	3	3	1970	65	81.3	845,000 ₪	1.00	10,428 ₪
ממוצע, במעוגל										
13,000 ₪										
סטטיית תקן										
1,279 ₪										
סטטיית תקן עליונה										
14,279 ₪										
סטטיית תקן תחתונה										
11,721 ₪										
ממוצע בגבולות סטיית התקן, במעוגל										
13,200 ₪										

עסקאות מכר בבתי מגורים חד/דו-משפחתיים בשכונת ארבל-יחיעם

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג' 8937)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת בנייה	תמורה
1	08/04/2024	18988/217/12	217	207	140	158	1980	2,475,000 ₪
2	08/12/2025	18988/217/2	217	318	139	157.09	1998	3,100,000 ₪

שכונת הדר :

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת הדר

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	שטח חצר (מ"ר)	מקדם אקו' לחצר	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו מנוטרל חצר, מתואם
1	07/06/2023	18987/375/5	1	4	1995	103	128.75	1,320,000 ₪	-	-	1.08	11,078 ₪
2	09/08/2023	18987/374/1	1	5	1992	112	140	1,850,000 ₪	419	0.2	1.08	14,210 ₪
3	25/10/2023	18987/377	3	3	1989	82	102.5	1,000,000 ₪	-	-	1.07	10,430 ₪
4	14/01/2025	18987/378	3	3	1990	82	102.5	1,100,000 ₪	-	-	1.03	11,078 ₪
ממוצע, במעוגל												
12,000 ₪												

עסקאות מכר בבתי מגורים חד-משפחתיים בשכונת הדר

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג' 25/במ')	שטח מגרש (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	שטח עפ"י היתר	שנת בנייה	תמורה
1	09/12/2022	18987/316	14	522	228	210.34	1988	4,360,000 ₪
2	14/01/2025	18987/318	16	517	229	217.2	1991	4,100,000 ₪

שכונת הגליל:

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה בשכונת הגליל

מס"ד ⁽¹⁾	תאריך העסקה	גו"ח	רחוב	מספר חדרים	קומה	גג	שטח חצר (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	שנת בניה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	מקדם אקו' לחצר	התאמה לזמן (3% בשנה)	מחיר למ"ר בנוי מתואם
1	09/10/2025	019069-0015-005-00	אשכולות	5	2	22	0	120	1992	117	146	1,390,000 ₪	0.2	1.01	9,602 ₪
2	27/11/2025	019071-0033-002-00	שדמה	4	קומת קרקע	19	120	110	1980	98	123	1,610,000 ₪	0.2	1.01	11,058 ₪
3	07/12/2025	019071-0002-003-00	תירוש	4	קומת קרקע	17	95	115	1997	115	144	2,000,000 ₪	0.2	1.01	12,355 ₪
4	06/01/2026	019069-0012-012-00	אשכולות	5	2	0	0	91	1993	91	114	1,455,000 ₪	0.2	1.00	12,829 ₪
5	12/02/2026	019071-0059-022-00	שד בית הכרם	4	קומת קרקע	0	82	109	2000	109	136	1,850,000 ₪	0.2	1.00	12,118 ₪

(1) מס"ד 1 עסקה חריגה:

שכונת גבעת רם:

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת גבעת רם

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	שטח חצר (מ"ר)	שטח מחסן (מ"ר)	מקדם אקו' לחצר	מקדם אקו' למחסן	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי ברוטו אקו' מנוטרל חצר ומחסן, מתואם
1	08/03/2024	19067/186/5	2	3	1997	73	91.25	1,150,000 ₪	-	2.8	-	0.4	1.06	13,171 ₪
2	31/10/2024	19067/186/10	1	3	2003	73	91.25	1,225,000 ₪	-	3	-	0.4	1.04	13,760 ₪
3	03/07/2025	19067/186/1	קרקע	3	2000	67	83.75	1,580,000 ₪	151	3	0.2	0.4	1.02	18,940 ₪
4	21/10/2025	19067/186/7	קרקע	3	1995	67	83.75	1,500,000 ₪	144	3	0.2	0.4	1.01	17,821 ₪
5	16/12/2025	19067/173/4	1	3	1995	87	108.75	1,530,000 ₪	-	-	-	-	1.00	14,135 ₪
6	19/02/2026	19067/182/11	3	5	1995	114	142.5	1,640,000 ₪	-	-	-	-	1.00	11,501 ₪
ממוצע														
14,888 ₪														
סטיית תקן														
2,873 ₪														
סטיית תקן עליונה														
17,762 ₪														
סטיית תקן תחתונה														
12,015 ₪														
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל														
14,000 ₪														

עסקאות מכר בבתי מגורים דו-משפחתיים בשכונת גבעת רם

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג/במ/143)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת בנייה	תמורה
1	25/09/2024	19066/20/2	598	270.5	57	63.2	1993	1,800,000 ₪
2	03/02/2025	19066/59/1	541	250	122	144.55	1993	2,070,000 ₪
3	29/04/2025	19066/58/2	592	288.5	57	81.84	1993	1,650,000 ₪
4	06/07/2025	19066/5/2	636	265.5	57	63.2	1992	1,750,000 ₪

שכונת אשכול:

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת אשכול

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי מתואם ברוטו
1	19/02/2025	19062/23/26	7	3	1980	76	95	1,000,000 ₪	1.03	10,835 ₪
2	12/06/2025	19062/26/18	2	4	1980	77	96.25	1,100,000 ₪	1.02	11,658 ₪
3	10/07/2025	19062/17/18	5	4	1980	76	95	1,160,000 ₪	1.02	12,427 ₪
4	11/07/2025	19062/8/29	8	4	1984	76	95	1,120,000 ₪	1.02	11,998 ₪
5	17/07/2025	19062/6/31	3	4	1980	76	95	1,200,000 ₪	1.02	12,849 ₪
6	31/08/2025	19062/58/49	6	3	1970	61	76.25	980,000 ₪	1.01	13,026 ₪
7	08/09/2025	19062/23/19	5	4	1980	76	95	1,120,000 ₪	1.01	11,941 ₪
8	15/10/2025	19062/17/31	8	4	1980	76	95	1,060,000 ₪	1.01	11,267 ₪
ממוצע										
12,000 ₪										
סטיית תקן 753 ₪										
סטיית תקן עליונה 12,753 ₪										
סטיית תקן תחתונה 11,247 ₪										
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל										
12,000 ₪										

עסקאות מכר בבתי מגורים דו-משפחתיים בשכונת אשכול

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת בנייה	תמורה
1	13/11/2023	19063/81	20	677	269.5	1970	3,700,000 ₪
2	05/06/2023	19063/89	13	671	327.7	1990	3,900,000 ₪
3	07/04/2025	19063/70	31	702	206.0	1999	3,800,000 ₪

שכונת הפרסה:

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת פרסה

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	התאמה לזמן (3% שנתי)	שווי מ"ר בנוי מתואם ברוטו
1	06/05/2024	18965/105/3	1	3	1985	65	81.25	1,200,000 ₪	1.05	15,553 ₪
2	09/10/2024	18965/254/15	2	3	1990	66	82.5	1,180,000 ₪	1.04	14,879 ₪
3	05/08/2025	18965/108/16	2	4	1970	88	110	1,360,000 ₪	1.02	12,557 ₪
4	10/08/2025	18965/95/5	2	5	1989	108	135	1,310,000 ₪	1.02	9,851 ₪
5	05/11/2025	18965/105/15	1	4	1998	88	110	1,350,000 ₪	1.01	12,372 ₪
6	22/12/2025	18965/99/5	2	3	1980	66	82.5	1,050,000 ₪	1.00	12,781 ₪
ממוצע										
12,999 ₪										
סטיית תקן 2,030 ₪										
סטיית תקן עליונה 15,029 ₪										
סטיית תקן תחתונה 10,969 ₪										
ממוצע בגבולות סטיית התקן, במעוגל										
13,000 ₪										

עסקאות מכר בבתי מגורים חד/דו-משפחתיים בשכונת פרסה

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג/במ/41)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת בנייה	תמורה
1	23/06/2025	18965/132	27	314	102	103.81	1990	2,000,000 ₪
2	03/09/2025	18965/218	26	402	402	114.5	1994	2,700,000 ₪
3	09/11/2025	18965/33	14	250	138	121.36	1990	2,180,000 ₪
4	12/02/2026	18965/212	26	274	274	125.3	1993	2,600,000 ₪

שכונת האירוסים :

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת האירוסים

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	התאמה לזמן (3% שנת)	שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם
1	26/03/2025	19022/14/3	1	5	1992	130	162.5	1,950,000 ₪	1.03	12,318 ₪
2	07/04/2025	19021/53/13	3	4	1992	82	102.5	1,300,000 ₪	1.03	13,006 ₪
3	29/04/2025	19022/26/35	6	5	1993	110	137.5	1,860,000 ₪	1.02	13,847 ₪
4	05/05/2025	19021/54/7	1	4	1990	90	112.5	1,550,000 ₪	1.02	14,097 ₪
5	17/11/2025	19022/26/28	5	3	1990	65	81.25	1,125,000 ₪	1.01	13,944 ₪
6	31/12/2025	19021/56/10	4	3	1992	79	98.75	1,180,000 ₪	1.00	11,991 ₪
ממוצע										
13,200 ₪										
סטיית תקן										
901 ₪										
סטיית תקן עליונה										
14,101 ₪										
סטיית תקן תחתונה										
12,300 ₪										
ממוצע בגבולות סטיית התקן, במעוגל										
13,000 ₪										

עסקאות מכר בבתי מגורים דו-משפחתיים בשכונת האירוסים

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש (עפ"י תב"ע מס' ג/במ/44)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	שנת בנייה	תמורה
1	14/11/2023	19021/26/2	13	367.5	299	112.31	1990	1,780,000 ₪
2	10/03/2024	19021/44/1	11	360	91	106.18	1990	1,880,000 ₪
3	28/01/2025	19022/57/2	8	377	148	153.95	1992	2,850,000 ₪
4	07/04/2025	19021/10/1	15	422.5	89	109.94	1999	1,870,000 ₪

שכונת גבעת מכוש :

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה, שכונת גבעת מכוש

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	התאמה לזמן (3% שנת)	שווי מ"ר בנוי ברוטו מתואם
1	25/02/2025	19874/139/26	4	5	2016	122	152.5	2,330,000 ₪	1.03	15,719 ₪
2	03/03/2025	19874/141/5	2	4	2019	101	126.25	2,245,000 ₪	1.03	18,286 ₪
3	17/04/2025	19874/141/6	2	4	2019	98	122.5	2,360,000 ₪	1.02	19,740 ₪
ממוצע										
17,915 ₪										

מכרז פומבי רגיל 148/2024 - גבעת מכוש, כרמיאל

מס' מגרשים	ב- 523, א- 523, 1, 2
גו"ח	19946/1,177,135,181,131
שטח המגרשים במ"ר	22,490
יעוד ע"פ תב"ע	מגורים ג' ומגורים א'
סכום ההצעה הזוכה	66,151,151 ₪
הוצאות פיתוח (ללא מע"מ)	3,030,206 ₪
סה"כ תמורה + פיתוח	69,181,357 ₪

עסקאות מכר בבתי מגורים חד-משפחתיים בשכונת גבעת מכוש

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	תמורה
1	16/07/2024	18947/51	139	514	1988	203	3,450,000 ₪
2	06/12/2024	18947/68	165	533	1985	190	3,430,000 ₪
3	18/03/2025	18947/52	138	532	1988	208	3,660,000 ₪

שכונת רבין:

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה בשכונת רמת רבין

1.25

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	רחוב	תפקוד היחידה	מספר חדרים	קומה	שטח חצר (מ"ר)	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	שטח (העמסת 25% ש"ש)	תמורה	מקדם אקו' לחצר	התאמה לזמן (3% בשנה)	מחיר למ"ר בנוי ברוטו מתואם
1	20/03/2025	019872-0008-037-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	5	קומת קרקע	42	2001	122	152.5	2,060,000 ₪	0.2	1.03	13,148 ₪
2	25/03/2025	019872-0004-013-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	4	1	0	2002	86	107.5	1,600,000 ₪	0.2	1.03	15,279 ₪
3	22/04/2025	019872-0006-047-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	3	3	0	2001	71	88.75	1,350,000 ₪	0.2	1.02	15,580 ₪
4	28/04/2025	019872-0004-020-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	4	2	0	1998	120	150	1,830,000 ₪	0.2	1.02	12,490 ₪
5	29/04/2025	019872-0010-012-00	ההגנה	דירה בבית קומות	4	4	0	2007	83	103.75	1,610,000 ₪	0.2	1.02	15,885 ₪
6	05/05/2025	019872-0017-183-00	מבצע בן עמי	דירה בבית קומות	4	2	0	2004	82	102.5	1,570,000 ₪	0.2	1.02	15,672 ₪
7	13/05/2025	019872-0014-054-00	מבצע חושן	דירה בבית קומות	2	2	0	2000	54	67.5	1,130,000 ₪	0.2	1.02	17,118 ₪
8	19/05/2025	019872-0004-028-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	4	1	0	1998	129	161.25	1,750,000 ₪	0.2	1.02	11,092 ₪
9	09/06/2025	019872-0007-021-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	5	קומת קרקע	110	2002	101	126.25	1,790,000 ₪	0.2	1.02	12,319 ₪
10	12/06/2025	019872-0004-024-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	3.50	1	0	1998	86	107.5	1,600,000 ₪	0.2	1.02	15,182 ₪
11	23/06/2025	019872-0017-134-00	מבצע בן עמי	דירה בבית קומות	3	6	0	2000	68	85	1,435,000 ₪	0.2	1.02	17,206 ₪
12	01/07/2025	019872-0014-023-00	מבצע חושן	דירה בבית קומות	5	2	0	1999	127	158.75	1,620,000 ₪	0.2	1.02	10,393 ₪
13	15/07/2025	019872-0016-036-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	2.50	2	0	2000	53	66.25	1,185,000 ₪	0.2	1.02	18,197 ₪
14	24/07/2025	019872-0011-079-00	ההגנה	דירה בבית קומות	4	5	0	2006	87	108.75	1,580,000 ₪	0.2	1.02	14,770 ₪
15	08/08/2025	019872-0008-038-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	5	1	31	2002	122	152.5	2,260,000 ₪	0.2	1.02	14,460 ₪
16	03/09/2025	019872-0014-040-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	4	1	0	1999	88	110	1,470,000 ₪	0.2	1.01	13,540 ₪
17	17/09/2025	019872-0017-181-00	מבצע בן עמי	דירה בבית קומות	4	1	0	2001	85	106.25	1,700,000 ₪	0.2	1.01	16,193 ₪
18	17/09/2025	019872-0011-037-00	מבצע בן עמי	דירת גן	3	קומת קרקע	51	2006	83	103.75	1,870,000 ₪	0.2	1.01	16,609 ₪
19	19/09/2025	019872-0013-037-00	מבצע בן עמי	דירה בבית קומות	3	3	0	2003	69	86.25	1,320,000 ₪	0.2	1.01	15,487 ₪
20	29/09/2025	019872-0005-000-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	5	1	0	1997	95	118.75	1,930,000 ₪	0.2	1.01	14,879 ₪
21	30/09/2025	019872-0016-020-00	מבצע בן עמי	דירה בבית קומות	3	קומת קרקע	77	1995	75	93.75	1,350,000 ₪	0.2	1.01	12,505 ₪
22	12/10/2025	019872-0014-027-00	מבצע חושן	דירה בבית קומות	3	1	0	2000	72	90	1,270,000 ₪	0.2	1.01	14,253 ₪
23	12/11/2025	019872-0014-050-00	מבצע חושן	דירה בבית קומות	3	2	46	1997	86	107.5	1,935,000 ₪	0.2	1.01	16,705 ₪
24	20/11/2025	019872-0006-032-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	3	1	0	1999	86	107.5	1,360,000 ₪	0.2	1.01	12,737 ₪
25	19/12/2025	019872-0017-017-00	מבצע בן עמי	דירה בבית קומות	4	3	0	2001	84	105	1,450,000 ₪	0.2	1.00	13,871 ₪
26	08/01/2026	019872-0009-028-00	מבצע עובדה	דירה בבית קומות	4	2	0	2008	99	123.75	1,910,000 ₪	0.2	1.00	15,477 ₪
27	08/01/2026	019872-0006-021-00	חטיבת יפתח	דירה בבית קומות	4	1	0	1970	84	105	1,555,000 ₪	0.2	1.00	14,851 ₪
28	26/02/2026	019872-0012-000-00	מבצע בן עמי	דירה בבית קומות	4	קומת קרקע	46	2020	100	125	2,130,000 ₪	0.2	1.00	15,852 ₪
ממוצע														
14,705 ₪														
סטיית תקן														
1,886 ₪														
סטיית תקן עליונה														
16,591 ₪														
סטיית תקן תחתונה														
12,819 ₪														
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעולה														
15,000 ₪														

עסקאות מכר בדירות צמודות קרקע ברח' חטיבת עציוני, שכונת רבין

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	שטח חצר (מ"ר)	תמורה	מקדם אקו' לחצר	שווי למ"ר בנוי ברוטו מנוטרל חצר, מתואם
1	28/03/2025	19870/17/3	5	קרקע	2005	52	2,520,000 ₪	0.2	18,130 ₪

להלן מחירי היצע לדירות צמודות קרקע/בתים פרטיים בשכונת רמת רבין :

[illegible]




10 חדרים 6 חלונות



2,900,000 ₪

מחשבת במחירי סוכנות המירה - 7,361 ₪
החשבונית

החשבונית מפרטת את כל המפרט והחומרים המיושמים במחיר המלא. המחיר המלא מפורט בדף הפרויקט.

ההטבה המיוחדת שלנו

שירות המדינה

12/02/2023 18:00:00

188424777

כנסו לזכרון

ותורידו עד 30% מחיר הנכס

בואו להראות



הטבת עמידה 395 עומדים - 37 יום

מחיר רגיל 9,666 ₪

מחיר

מסרים נוספים

מסר	מחיר	תאריך	מסר
מסר 1	132 מ"ר	15/01/27	מסר 2
מסר 3	9,666 ₪	מסר 4	מסר 5

דירה חדשה מהקבלן בקניון

אלטרנטיב קניון

דירה, שבע חדרים, קניון
5 חדרים - קניון 1-3 - 100 מ"ר

מחיר רגיל



[illegible][illegible]

שכונת רמיה:

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה
1	12/05/2024	19869/22	22	754	1.500.000 ₪

[illegible]

עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה ברח' נחל זן ונחל סער, שכונת רמות נבון

מס"ד	תאריך העסקה	גז"ח	רחוב	בית	דירה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	דירות בניין	שנת בניה	שטח חצר (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח פלדלת עמ"י היתר (מ"ר)	שטח ברוטו (העמסת 20% ש"ש)	מרחפת מעל 12 מ"ר	שטח חצר (מ"ר)	תמורה	מקדם אק"ל למרפסת	מקדם אק"ל לחצר	התאמה לזמן (3% שנת)	שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוטל מרפסות, מוטאם
1	09/04/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	15	6	3	1	6	12	2020	0	87	87	104.4	1.70	0	1,600,000 ₪	0.35	0.2	1.03	15,625 ₪
2	12/05/2025	021176-0048-000-00	נחל זן	3	6	3	2	6	11	2019	0	78	76	91.2	24	0	1,700,000 ₪	0.35	0.2	1.02	17,454 ₪
3	09/07/2025	021176-0048-000-00	נחל זן	5	14	5	2	5	11	2020	0	135	131	157.2	3.3	0	2,100,000 ₪	0.35	0.2	1.02	13,498 ₪
4	24/08/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	1	1	1	4	1	13	2019	115	88	88	105.6	0	115	1,870,000 ₪	0.35	0.2	1.01	14,746 ₪
5	03/09/2025	021176-0048-000-00	נחל זן	17	10	3	4	3	11	2020	0	78	75	90	7.04	0	1,570,000 ₪	0.35	0.2	1.01	17,204 ₪
6	06/10/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	15	1	15	3	1	12	2020	119	74	74	88.8	4	119	1,800,000 ₪	0.35	0.2	1.01	15,956 ₪
7	15/10/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	13	6	13	6	6	10	2020	0	148	148	177.6	1.6	0	2,230,000 ₪	0.35	0.2	1.01	12,639 ₪
8	20/10/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	1	8	1	6	8	10	2020	0	148	148	177.6	2.5	0	2,365,000 ₪	0.35	0.2	1.01	13,375 ₪
9	25/11/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	15	2	15	4	2	13	2020	62	99	99	118.8	5.03	62	2,105,000 ₪	0.35	0.2	1.01	13,933 ₪
10	10/12/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	7	6	7	3	1	11	2021	0	87	87	104.4	0	0	1,680,000 ₪	0.35	0.2	1.01	16,175 ₪
11	17/12/2025	021176-0046-000-00	נחל סער	1	7	1	6	7	10	2020	0	141	141	169.2	2	0	2,315,000 ₪	0.35	0.2	1.00	13,675 ₪
סך הכל																					15,116 ₪
ממוצע																					1,630 ₪
ממוצע מבולות סטיית התקן, בממוצע																					13,486 ₪
ממוצע מבולות סטיית התקן, בממוצע																					15,000 ₪

עסקאות מכר במגרשים לבניית דו-משפחתית ברח' נחל חרוד, שכונת רמות נבון

מס"ד	מועד עסקה	גז"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה
1	30/01/2024	21175/12	18	915	3,400,000 ₪
2	03/11/2024	21175/31	1	315	1,400,000 ₪
3	18/12/2024	21175/26	32	328	1,500,000 ₪
4	08/04/2025	21175/31	2	315	1,980,000 ₪

ריכוז ערכי שווי למ"ר מבונה משוקלל (עיקרי+שירות) בחלוקה לאזורים ושכונות ברחבי העיר ולטיפוסי בניה, בהתאם לסקר השוק שהוצג לעיל:

מס"ד	שכונה	שווי למ"ר מבונה משוקלל (עיקרי+שירות)	
		צמודי קרקע (חד ודו משפחתי, טוריים/מדורגים)	בניה רוויה
1	המייסדים	4,800 ₪	4,000 ₪
2	טנא	-	4,000 ₪
3	כתף	4,700 ₪	4,000 ₪
4	מגדים	5,000 ₪	4,500 ₪
5	שגיא	5,000 ₪	4,500 ₪
6	מערבית	7,200 ₪	-
7	ארבל-יחיעם	7,000 ₪	4,500 ₪
8	הדר	7,000 ₪	4,000 ₪
9	הגליל	-	4,000 ₪
10	גבעת רם	5,000 ₪	4,700 ₪
11	אשכול	5,000 ₪	4,200 ₪
12	פרסה (הערבה)	5,000 ₪	4,300 ₪
13	האירוסים	5,000 ₪	4,300 ₪
14	גבעת מכוש	8,000 ₪	6,500 ₪
15	רמת רבין	6,300 ₪	5,000 ₪
16	רמייה	3,400 ₪	-
17	רמות נבון (הר כרמי)	6,400 ₪	4,500 ₪

12. תחשיב – לוח שומה

12.1. השבחה והיטל השבחה במימוש מלא (בקשה למתן אישור להעברת זכויות)

שכונה	סוג בנייה	מימוש מלא (בקשה להעברת זכויות (מכר))							
		בריכות (כולל חדרי מכוניות תת"ק) בחריגה מקווי בניין עד 1 מ' מקווי מגרש				תכנית (חריגה עד 5% מהתכנית המותרת)			
		השבחה (למור"ק)	היטל השבחה (למור"ק)	שכונה	גוש	חלקה/ות	אופי בינוי	השבחה	היטל השבחה
המייסדים	צמוד קרקע	221	110	המייסדים	לא רלוונטי			צמוד קרקע	לי"ר
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92					בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר
טנא	צמוד קרקע	לי"ר	לי"ר	טנא	לא רלוונטי			צמוד קרקע	לי"ר
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92					בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר
כתף	צמוד קרקע	216	108	כתף	כל החלקות בגושים 19061 ו-19024			צמוד קרקע	4,700
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92					בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,350
מגדים	צמוד קרקע	230	115	מגדים	18997	62-148	צמוד קרקע	5,000	2,000
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104		בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,250			
שגיא	צמוד קרקע	230	115	שגיא	כל הגושים והחלקות מלבד חלקות 29-32, 74, 82 בגוש 19023			צמוד קרקע	5,000
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104					בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,250
מערבית	צמוד קרקע	331	166	מערבית	כל החלקות בגושים 19004, 18983 ו-18963			צמוד קרקע	7,200
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר	לי"ר					בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר
ארבל-יחיעם	צמוד קרקע	322	161	ארבל-יחיעם	18988	216-217	צמוד קרקע	7,000	3,500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104		בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,250			
הדר	צמוד קרקע	322	161	הדר	גוש 18987 חלקות 303-378			צמוד קרקע	7,000
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92					בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,000
הגליל	צמוד קרקע	לי"ר	לי"ר	הגליל	19232	19071	צמוד קרקע	לי"ר	לי"ר
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92		בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,000			
גבעת רם	צמוד קרקע	230	115	גבעת רם	כל החלקות בגושים 19065, 19066, 19067 ו-19068			צמוד קרקע	5,000
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	216	108					בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,350
אשכול	צמוד קרקע	230	115	אשכול	19063	104-105, 89-94, 68-86	צמוד קרקע	5,000	2,500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	193	97		בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,100			
פרסה (הערבה)	צמוד קרקע	230	115	פרסה (הערבה)	כל הגושים והחלקות מלבד חלקות 7, 14-16, 9-14 בגוש 18965			צמוד קרקע	5,000
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	198	99					בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,150
האירוסים	צמוד קרקע	230	115	האירוסים	19021	10-11, 15-19, 22-27, 32, 34-38, 40-44, 53-54, 56, 67-69	צמוד קרקע	5,000	2,500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	198	99		בניה רוויה (דירות ג/ג)	2,150			
גבעת מכוש	צמוד קרקע	368	184	גבעת מכוש	כל החלקות בגושים 18947, 19946, 18991 ו-18991, 19949, 85-52, 101, 103-107, 111-154 בגוש 19874			צמוד קרקע	8,000
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	299	150					בניה רוויה (דירות ג/ג)	3,250
רמת רבין	צמוד קרקע	290	145	רמת רבין	19875	11, 14-15	צמוד קרקע	6,300	3,150
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	230	115		בניה רוויה (דירות ג/ג)	5,000			
רמייה	צמוד קרקע	156	78	רמייה	לא רלוונטי			צמוד קרקע	לי"ר
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר	לי"ר					בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר
רמת נבון (הר כרמי)	צמוד קרקע	294	147	רמת נבון (הר כרמי)	כל החלקות בגושים 21175, 21174, 21176			צמוד קרקע	6,400
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104					בניה רוויה (דירות ג/ג)	4,500

היטל השבחה המחושב במימוש מלא עבור אישור הקמת בריכה בבנייה רוויה רלבנטי לדירות גן בלבד.

12.2. השבחה והיטל השבחה במימוש חלקי (בקשה להיתר בניה)

שכונה	סוג בנייה	מימוש חלקי (בקשה להיתר/רישוי)						
		תכסית (חריגה עד 5% מהתכסית המותרת)		בריכות (כולל חדרי מכוניות תת"ק) בחריגה מקווי בניין עד 1 מ' מקו מגרש		בניית מחסנים וקירות חוץ בחריגה מקווי בניין		
		השבחה (למ"ר ק)	היטל השבחה (למ"ר ק)	השבחה (למ"ר לבריכה)	היטל השבחה (למ"ר לבריכה)	השבחה (למ"ר חורג)	היטל השבחה (למ"ר חורג)	
היטל השבחה (למ"ר חניה חורג)	השבחה (למ"ר חניה)	היטל השבחה (למ"ר חורג)	השבחה (למ"ר חורג)	היטל השבחה (למ"ר חורג)	השבחה (למ"ר חורג)	היטל השבחה (למ"ר חניה חורג)	השבחה (למ"ר חניה)	
המייסדים	צמוד קרקע	221	110	480	240	240	120	480
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92	400	200	200	100	לי"ר
טנא	צמוד קרקע	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92	400	200	200	100	לי"ר
כתף	צמוד קרקע	216	108	470	235	235	118	470
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92	400	200	200	100	לי"ר
מגדים	צמוד קרקע	230	115	500	250	250	125	500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104	450	225	225	113	לי"ר
שגיא	צמוד קרקע	230	115	500	250	250	125	500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104	450	225	225	113	לי"ר
מערבית	צמוד קרקע	331	166	720	360	360	180	720
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
ארבל-יחיעם	צמוד קרקע	322	161	700	350	350	175	700
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104	450	225	225	113	לי"ר
הדר	צמוד קרקע	322	161	700	350	350	175	700
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92	400	200	200	100	לי"ר
הגליל	צמוד קרקע	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	184	92	400	200	200	100	לי"ר
גבעת רם	צמוד קרקע	230	115	500	250	250	125	500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	216	108	470	235	235	118	לי"ר
אשכול	צמוד קרקע	230	115	500	250	250	125	500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	193	97	420	210	210	105	לי"ר
פרסה (הערבה)	צמוד קרקע	230	115	500	250	250	125	500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	198	99	430	215	215	108	לי"ר
האירוסים	צמוד קרקע	230	115	500	250	250	125	500
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	198	99	430	215	215	108	לי"ר
גבעת מכוש	צמוד קרקע	368	184	800	400	400	200	800
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	299	150	650	325	325	163	לי"ר
רמת רבין	צמוד קרקע	290	145	630	315	315	158	630
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	230	115	500	250	250	125	לי"ר
רמייה	צמוד קרקע	156	78	340	170	170	85	340
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
רמת נבון (הר כרמי)	צמוד קרקע	294	147	640	320	320	160	640
	בניה רוויה (דירות ג/ג)	207	104	450	225	225	113	לי"ר

13. הצהרה

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה או בבעלי הזכויות בו וכי הערכתי נעשתה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.

ובאתי על החתום,
ענאן סלאמה,
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים



נספח א'



נספח עזר ללוח שומה לתכנית 208-1461706 - הבהרות והנחיות עבודה לבודק בוועדה - אופן שימוש בלוח במקרים השונים

סעיף	תיאור	הוראה (כן/לא)	ייגבה במימוש מלא	ייגבה במימוש חלקי	אופן חישוב ההשבחה ע"י הגורם המטפל		
					טיפוס בניה	במימוש מלא (מכר)	במימוש חלקי (בקשה להיתר)
1	1.1 התרת בניית בריכות לשימוש פרטי בלבד בחריגה מקווי בניין במגרשי מגורים עד ל-1 מ' מקו מגרש לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	כן	כן	כן	פרטית	לפי לוח שומה	שטח בריכה X השבחה/היטל השבחה למ"ר בריכה לפי לוח שומה
	1.2 אפשרות להקמת חדרי מכוונות תת קרקעיים בחריגה מקווי בניין במגרשי מגורים עד ל-1 מ' מקו מגרש לפי סעיף בחוק 62א(א)4.				רוויה	לפי לוח שומה (האומדן רלבנטי לדירות גן בלבד)	בדירות גן בלבד - שטח הבריכה X השבחה/היטל השבחה למ"ר בריכה לפי לוח שומה
2	הקמת מחסנים בגובה של עד 2.2 מ' בחריגה מקווי בניין אחוריים וצידיים במגרשי מגורים בבניה צמודת קרקע ובדירות גן עד לקו מגרש 0 לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	כן	לא ⁽²⁾	כן	פרטית	ל"ר	שטח המחסן X השבחה/היטל השבחה למ"ר לפי לוח שומה
					רוויה		בדירות גן בלבד - שטח המחסן X השבחה/היטל השבחה למ"ר לפי לוח שומה
3	הקמת ממ"ד בחריגה מקווי בניין עד לקו מגרש 0 במגרשי מגורים לפי סעיף בחוק 62 א(א)4.	כן	לא (השבחה פטורה עפ"י חוק)		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
4	הוספת גשר בלתי מקורה בקו בניין קדמי המחובר בין מפלס הרחוב לכניסה הקובעת במגרשים יורדים לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
5	הגדלת תכסית של עד 5% מהתכסית המותרת במגרש, כולל מבנה חניה מקורה, מרחבים מוגנים, מבני אחסנה ושירות, מצללות וגגונים לפי סעיף בחוק 62 א(א)5.	כן, למעט עבור בניית/הגדלת מרחבים מוגנים; פטור	לא ⁽²⁾	כן	פרטית	ל"ר	שטח התכסית בחריגה X השבחה/היטל השבחה למ"ר לפי לוח שומה
					רוויה		השטח החורג X השבחה/היטל השבחה למ"ר לפי לוח שומה
6	ביטול החובה לציפוי חזיתות המבנה באבן טבעית או ציפוי קשיח אחר, הגדרת חומרי חיפוי אפשריים לקירות חוץ לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
	אפשרות להקמת מדרגות חוץ ללא קירוי שאינן חלק ממבנה סגור בחריגה של 40% מקווי בניין אחוריים וצידיים במגרשי מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
8	אפשרות להקמת מדרגות בפיתוח בחריגה מקווי בניין עד לקו מגרש 0 במגרשי מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
9	אפשרות להקמת פיר מעלית או מעלון בחריגה מקווי הבניין לצורך הסדרת פתרון נגישות לאדם עם מוגבלויות במבני מגורים ובמגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף בחוק 62 א(א)4.	כן	השבחה פטורה		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
	ביטול החובה להתקנת גג רעפים לכיסוי 50%-30% משטח הקומה העליונה במגורים צמודי קרקע לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
11	הנחיות לקביעת גוון לטיח חוץ בבתי מגורים לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
12	אפשרות חריגה לקירות חוץ מקו בניין צידי ואחורי בשיעור של 10% בבניה פרטית לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	כן	לא ⁽²⁾	כן	פרטית	ל"ר	השטח החורג X השבחה/היטל השבחה למ"ר לפי לוח שומה
					רוויה		השטח החורג X השבחה/היטל השבחה למ"ר לפי לוח שומה
13	אפשרות לתוספת גובה למבנה שנקבע בתכנית לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	כן	לא ⁽²⁾	כן ⁽¹⁾	פרטית רוויה	ל"ר	יועבר לבחינת השמאי
14	אפשרות לסטייה בגובה מפלס הכניסה הקובעת שנקבע בתכנית, שלא תעלה על 0.5 מ' לפי סעיף בחוק 62א(א)4.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר
	אפשרות לניוד שטחי שירות ושטחים עיקריים בין מפלסים לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	כן	לא ⁽²⁾	כן ⁽¹⁾	פרטית רוויה	ל"ר	יועבר לבחינת השמאי
16	אפשרות לקירוי חניה ולהוספת חניה לא מקורה בחריגה מקו בניין בתחום מגרשים צמודי קרקע לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	כן ⁽³⁾	לא ⁽²⁾	כן	פרטית	ל"ר	שטח קירוי החניה X השבחה/היטל השבחה למ"ר לפי לוח שומה
					רוויה		ל"ר
17	הנחיות כלליות לחומרי גמר בפיתוח לפי סעיף בחוק 62א(א)5.	לא	ל"ר		פרטית רוויה	ל"ר	ל"ר

(1) מחויב שומה פרטנית.

(2) מחייב יידוע הנישום + רישום הערה במסמך "היעדר חבות" בדבר חבות עתידית בעת ניצול חלק רישוי (בקשה להיתר).

(3) מתייחס לאפשרות לקירוי חנייה בלבד. תוספת חניה לא משקרה בחריגה מקווי בניין איננה מהווה, במקרה זה, הוראה משביחה.

ובאתי על החתום,
ענאן סלאמה,
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים