סיון ממן שמאית מקרקעין
שירן פריזנט שמאית מקרקעין

החלטת שמאית מכריעה

היטל השבחה (בקשה להיתר מס׳ 20230022/1)
גוש 4346 חלקה 525 מגרש 101
תכנית 415-0369546
רח׳ הרצל 43-41, רמלה

המבקשת: אירו בילדינג יזמות מודרנית בע״מ
ע״י ז׳נט אמיר שמאית מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה
ע״י מרדכי כהן שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מיום 9.6.2024 (מינוי 6-2024)

דוא״ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1. <u>מטרת השומה</u>
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה במקרקעין שבנדון עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 20230022/1.

1.2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>
המבקשת: אירו בילדינג יזמות מודרנית בע"מ ע"י ז'נט אמיר שמאית מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה ע"י מר מרדכי כהן שמאי מקרקעין.

1.3. <u>מועדים</u>

<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

תכנית	מועד קובע
לה/מק/7/1/100	22.9.2010
415-0369546	30.8.2022

ביקור במקרקעין וסביבתם נערך ע"י החת"מ ביום 2.4.2024 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

דיון התקיים ביום 13.03.2024 בהשתתפות שמאי הצדדים, סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

1.4. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

<u>מטעם המבקשת:</u>
שומה מיום 22.01.2024 שנערכה ע"י ז'נט אמיר שמאית מקרקעין.
העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 22.01.2024,
פרוטוקול ועדת המשנה לתו"ב מיום 29.11.2023,
תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20100205 מיום 17.4.2013,
העתק תשלום כופר חניה מיום 27.12.2023

<u>מטעם המשיבה:</u>
שומה מיום 20.12.2023 ותגובה מיום 28.02.2024, המסמכים נערכו ע"י מרדכי כהן שמאי מקרקעין.
תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20230022/1

2. פרטי המקרקעין

גוש	:	4346
חלקה	:	525 (בחלק)
שטח חלקה רשום	:	36,076 מ"ר
מגרש	:	101 עפ"י תכנית 415-0369546
שטח מגרש	:	954 מ"ר (לפי תכנית 415-0369546)
מהות	:	זכויות בניה למגורים בבנין משותף בן 5 קומות.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

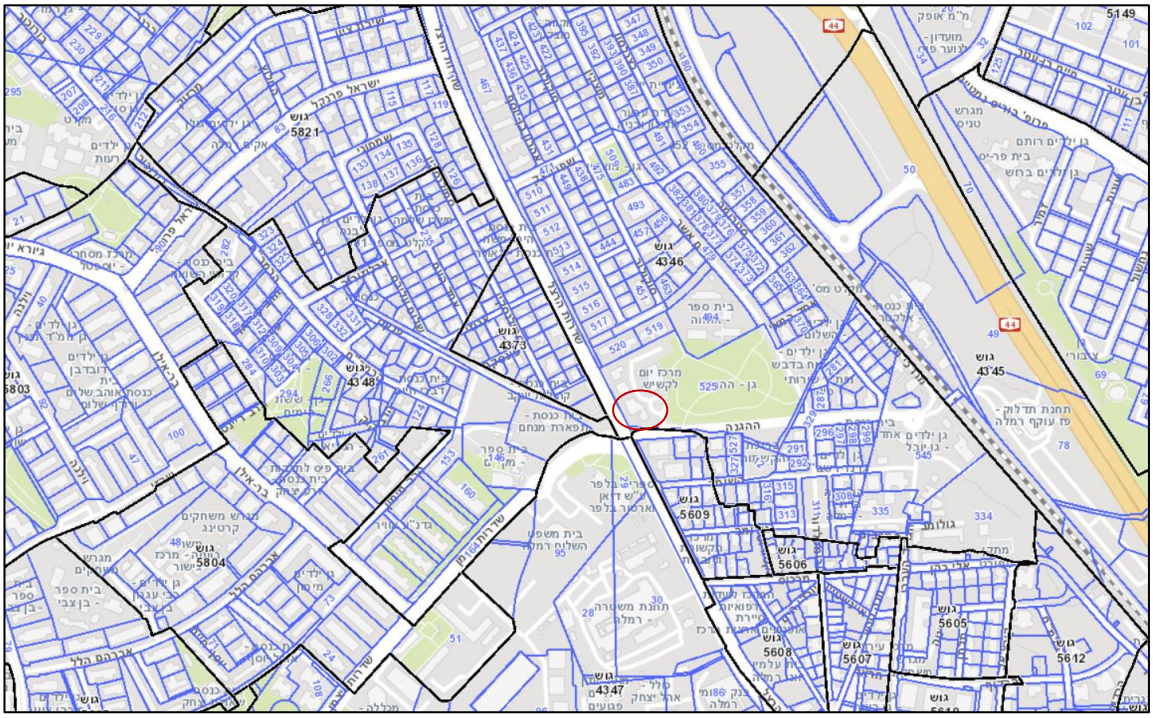
המקרקעין שבנדון מזוהים כמגרש 101 בתכנית 415-0369546 בגו"ח 4346/525[1], בקרן רח' ההגנה ושד' הרצל, במרכז העיר רמלה.

שד' הרצל מהווה את השדרה המרכזית בעיר רמלה, מאופיינת בפעילות מסחרית ותנועת כלי רכב ערה. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא.

מגרש 101 א-סימטרי, פינתי עם חזית מערבית לשד' הרצל באורך של כ-27 מ' וחזית דרומית לרח' ההגנה באורך של כ-31 מ', ובסה"כ מסתכם שטחו בכ-954 מ"ר.
בעורף המגרש שטח ציבורי פתוח (גן ההגנה) ומבני ציבור.

במגרש נבנה בשנת 2013 בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה, ובו 13 יח"ד.
המימוש המבוקש כולל הסדרת בניה קיימת של דירה בקומה 4 עם חדר יציאה לגג בקומה 5.

<u>זיהוי חלקה 4346/525 ב **GIS** אתר עיריית רמלה ע"ג קומפילציית תכנית 415-0369546:</u>



4. מצב משפטי

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 22.1.2024 רשומה חלקה 525 בגוש 4346, בשטח של 36,076 מ"ר בבעלות רשות הפיתוח - בשלמות.

[1] הפרצלציה הקיימת אינה תואמת לתכנון.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1. תכניות בנין עיר

תכנית	עיקרי התכנית
לה/1/100 י.פ. 2362 1.9.1977	התכנית מסמנת את המקרקעין מגרש 39 ביעוד אזור מגורים ג'2 עם חזית מסחרית. הוראות וזכויות בניה: מס' קומות: 4 מעל קומה מסחרית, אחוזי בניה 30% בקומה וסה"כ 120%+15% , קווי בנין: צדדי קיר משותף או 4 מ', שטח מגרש מינימלי: 800 מ"ר, מס' יח"ד לדונם: 12. בקומה מפולשת מותר חדרון גז, חדר מדרגות, חניה, נספח עד 7 מ"ר.
לה/3/1000 י.פ. 2725 5.7.1981	ביטול בניית מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבניה המותר בבנייני מגורים, וקביעת אחוזי בניה כוללים (ללא הפרדות בין שטחי מגורים לשטחי מרפסות). הוראות וזכויות בניה אזור מגורים ג': מס' קומות: 4 מעל קומה מפולשת אחוזי בניה: 37% לקומה לא כולל חדר מדרגות, סה"כ 148% קווי בנין: צדדי קיר משותף או 4 מ', אחורי 5 מ' שטח מגרש מינימלי: 800 מ"ר, רוחב מגרש מינימלי: 20 מ', מס' יח"ד לדונם: 12
לה/1004 י.פ. 4629 19.3.1998 **חדרי גג**	התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות והרחבת שטחי דיור בקומות עליונות של בנייני מגורים. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכנית החלות על הבנין. בבניינים קיימים ועפ"י דרישות הג"א תותר במסגרת השטח האמור, מבניית מרחב דירתי מוגן שיהיה כפוף לכל המגבלות המפורטות לגבי חדרי יציאה לגג. גובה: לא יעלה על 2.5 מ'(גובה מדוד בחלק הפנימי) מיקום: חדרי הגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על גג הבנין. בכדי ליצור שטח למרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' ממעקה חיצוני של גג הבנין. לא תותר בניית חדרי גג: -מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת -בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור -בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור. -בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע למעט בניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10. -בבניינים בהם מעקה הגג הקיים נמוך מ 1.1 מ' הוראות בניה (סעיף 10), בין היתר: -בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטח חדרי יציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. -בגגות משופעים שטח בנוי עד 50% משטח הגג ובגובה עד 6 מ' מרצפת קומה עליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר על שיפוע הגג.
לה/מק/100/7/1 י.פ. 6134 7.9.2010	התכנית קובעת הוראות להריסת שני בניינים בפינת רח' הרצל וההגנה ובניית בנין מגורים עם חזית מסחרית, חניון תת קרקעי וכיכר עירונית. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג סימן ז להוראות סעיף 62א(א) (1) לחוק; עיקרי הוראות התכנית: - שינוי קו בנין - הגדלת מס' קומות מ-4 ל-5 מעל קומה מסחרית, - קביעת שטחי שרות, - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה לא יגדל ב-50%, הגדלת שטח לחזית מסחרית ל-189 מ"ר, הקטנת השטח למגורים ל-1,340 מ"ר, - הגדלת מס' יח"ד מ-10 ל-14 ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות. הקלות: 6% הקלה כללית לשיפור תכנון (50 מ"ר), 2.5% הקלה עבור תוספת קומה (21 מ"ר) סה"כ תוספת שטח עיקרי 71 מ"ר. תוספת 5% הקלה להתקנת מעלית (42 מ"ר) סה"כ תוספת 42 מ"ר לשטח שרות.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	עיקרי התכנית
לה/43/1000 י.פ. 7318 9.8.2016 **מרתפים**	מטרת התכנית לאפשר תוספת שטחי שרות בכל מרחב התכנון המקומי, כתוספת שטחים שנקבעו במסגרת תכניות שונות, לשימושי הקרקע השונים, באופן יחסי לזכויות הבניה שהוגדרו כשטחים עיקריים. בנוסף, התכנית מגדירה בניית מרתפים בכל שימושי הקרקע. במגורים בניה רוויה 3-10 קומות: <u>זכויות בניה לשטחי שרות ומרתפים</u>: מעל הכניסה הקובעת: 30% מהשטח העיקרי המותר לבניה מתחת לכניסה הקובעת: עד 80% משטח המגרש תכסית לקומת מרתף ועד 3 קומות מרתף. הערות וביאורים לזכויות הבניה: -התכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתכנית בנין עיר מאושרת. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שרות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר. -במקרה של שילוב שימושים יהיו שטחי השרות בהתאמה לשטח עיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים, -מימוש זכויות הבניה לשטחי שרות מתוקף תכנית זו יהיה בכפוף להוראות הבינוי (קווי בנין, תכסית, מס' קומות וכיו"ב) שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום. הוראות וביאורים למגורים: -בנית מחסן ע"פ הוראות הבניה של התכנית המפורטת שחלה במקום. שטחי המחסנים מהווים חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השרות המותרים מעל פני הקרקע. -ביעודי המגורים לסוגיהם, מחסנים על פי תכנית זו יותרו בקומת הלובי או המרתפים בלבד.
415-0369546 י.פ. 10736 15.8.2022 **איחוד וחלוקה הרצל פינת ההגנה**	דברי הסבר לתכנית: בתא שטח 101 איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות אחת, תוך תיקון טעות טכנית שנפלה בתכנית מאושרת לה/מק/7/1/100 שבה נשמט חלק ממגרש 43/1 מחוץ לגבולות התכנית. שימושים ותכליות מגורים ג': 1. מגורים וכל התכליות הדרושות. 2. מרתף חניה וכל התכליות הנדרשות לתפעול החניה. 3. קומת קרקע חנויות מכל הסוגים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מחסנים וכיו"ב. 4. קומת גג חדרים או עליות גג ע"פ תכנית לה/1004 ופרגולות בנוסף לכך. 5. מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית. <u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>: <u>מגורים</u>: שטח עיקרי 1,510 מ"ר *כולל שטח חדרים על הגג, שטח שרות 453 מ"ר שטחי שרות לפי תכנית לה/43/1000 30%*1,510 מ"ר=453 מ"ר, בתוספת שטח מרפסות מקורות 14 יח"ד*12 מ"ר בכפוף לחוק. מס' יח"ד: 14 צפיפות יח"ד לדונם: 14.7 <u>מסחר</u>: שטח עיקרי: 281.2 מ"ר *הגדלת שטח כולל מותר לבניה לבניה שאינה למגורים בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או שלא יעלה על 500 מ"ר (75+206 מ"ר= 281.2 מ"ר) שטח שרות: 103.1 מ"ר *לפי תכנית לה/43/1000: 206.2 מ"ר*50%= 103.1 שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 2,289.6 מ"ר *לפי תכנית לה/43/1000: 80%*3*954 מ"ר <u>מס' קומות</u>: מעל הכניסה הקובעת: 7 *5 קומות מגורים+קומת חדרים על הגג מעל קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת: 3 *לפי תכנית לה/43/1000 קווי בנין: צידי ימני 4-10 מ', צידי שמאלי 3 מ', אחורי 0 למעט 0-1 מ' בדופן אחורית צפונית, קדמי 2 מ' לכיוון הרצל. חניה: עפ"י תקן חניה התקף עת הוצאת היתר בניה.

דוא"ל office@yharon.co.il

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה לה/מק/7/1/100

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש/ תא שטח	גודל מגרש/ תא שטח מ"ר	שימוש	שטחי בניה (מ"ר) מעל לכניסה הקובעת עיקרי	מעל לכניסה הקובעת שרות	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ג'+ חזית מסחרית	1	839	מגורים												
			עפ"י לה/3/1000	1,242											
			עפ"י לה/1004	(3) 90											
			הקלות	71											
			סה"כ	1,403											
			העברה למסחר	- 63		-									
			סה"כ	1,340	(4)362										
			מסחר												
			עפ"י לה/3/1000	126											
			תוספת 50%	+ 63											
			סה"כ	189	56.7			2,786.7	332%		14	16.7	ל"ר	(1) 5 על קומה מסחרית	1
דרכים	2	335	לא תותר בניה למעט המופיע ברשימת שימושים												
סה"כ		1,174		1,529	418.7		839	2,786.7	332%		14	16.7			

5.3 טבלת זכויות והוראות בניה 415-0369546

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש כללי										
מגורים ג'	מגורים	101		(1) 1510	(2) 453			1963		14			
מגורים ג'	מסחר	101		(3) 281.2	(4) 103.1			384.3					
מגורים ג'	<סך הכל>	101	954	1791.2	556.1		(5) 2289.6	4636.9	486	14	14.7	(6) 7	(7) 3

5.4 רישוי

ביום 1.7.2013 התקבל היתר בניה מס' 20100285 להקמת בנין בן 5 קומות מעל קומה מסחרית + קומת מרתף חניה, סה"כ 13 יח"ד.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית בקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי				שטח שרות							שטח	משטחים
	מגורים קיים	מגורים מוצע	מסחר	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מערכות ומתקנים	אחסנה	חניה	מבואות וחד"מ	שרות למסחר	סה"כ שרות	עיקרי + שרות	סה"כ
												גזוטראות	לא מקורים
-1					43.5	43.5		725.81	20.16		832.57	832.57	
קרקע			173.7	173.7	9	14.72			36.89	35.73	96.34	270.04	
1	292.75			292.75	37.08				39.64		76.72	369.47	38.73
2	292.75			292.75	37.08				39.64		76.72	369.47	38.73
3	285.85			285.85	37.08				39.64		76.72	362.57	48.85
4	191.62	26.19		217.81	24.76				33.33		58.09	275.9	24.36
5	173.7			173.7	24.76				33.57		58.33	232.03	40.98
6		56.12		56.12					24.8		24.8	80.92	146.35
סה"כ				1492.68							1,300.3	2,792.97	297.11

דוא"ל office@yharon.co.il

5.5. <u>בקשה להיתר 20140130</u>

הועדה המקומית אישרה בתנאים ביום 24.12.2014 בקשה לתוספת שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע ולתוספת יח״ד מ-13 יח״ד ל-14 יח״ד.
(שומה מכרעת לקביעת ההשבחה החלה עם אישור בקשה 20140130 נערכה ע״י ד.פריאל ביום 17.12.2015).

5.6. <u>בקשה להיתר 20230022/1</u>

הועדה המקומית אישרה בתנאים ביום 29.11.2023 בקשה להיתר מס׳ 20230022/1 להסדרת בניה קיימת בדירה בקומה 4 עם חדר יציאה לגג בקומה 5, הבקשה כוללת הקלות.

<u>להלן טבלת שטחים מתכנית הבקשה להיתר</u>:

			למסורות עיקריות								למשרות שרות								סה"כ שטח בניה	
			מוצע		קיים בהיתר		סה"כ				מוצע		קיים בהיתר			סה"כ				
מפלס	מחתת לקרקע	קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	מגורים מוקלד	מסחר והמעדה מוקלד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות מדרגות	ממ"ד שטח רצפה מוקלד	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות וחדרי מדרגות מוקלד	מערכות טכניות וכו.שירות מוקלד	מרחף מוקלד	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]
-3.17	קד	מרחף -1															832.57*	832.57		832.57	87.27	832.57	87.27
0.00	לא	קרקע				173.30*	173.30		173.30	18.17			9.00*	36.69*		50.45*		96.34		96.34	10.10	269.64	28.26
4.59	לא	קומה א			292.75*		292.75		292.75	30.69			37.08*	39.64*				76.72		76.72	8.04	369.47	38.73
7.65	לא	קומה ב			292.75*		292.75		292.75	30.69			37.08*	39.64*				76.72		76.72	8.04	369.47	38.73
10.76	לא	קומה ג			285.85*		285.85		285.85	29.96			37.08*	39.64*				76.72		76.72	8.04	362.57	38.01
13.83	לא	קומה ד	104.61	0.63	191.62*		191.62	105.24	296.86	31.12	9.00	2.66	24.74*	32.18*	7.46			56.92	19.12	76.04	7.97	372.90	39.09
16.90	לא	קומה ה	43.77		173.70*		173.70	43.77	217.47	22.80			24.74*	29.39*				54.13		54.13	5.67	271.60	28.47
18.96	לא	גג			56.12*		56.12		56.12	5.88				24.80*				24.80		24.80	2.60	80.92	8.48
		מעל הקרקע	148.38	0.63	1292.79*	173.30*	1466.09	149.01	1615.10	169.31	9.00	2.66	169.72*	242.18*	7.46	50.45*		462.35	19.12	481.47	50.46	2096.57	219.77
		מתחת הקרקע															832.57*	832.57		832.57	87.27	832.57	87.27
		סה"כ הנבנה	148.38	0.63	1292.79*	173.30*	1466.09	149.01	1615.10	169.31	9.00	2.66	169.72*	242.18*	7.46	50.45*	832.57*	1294.92	19.12	1314.04	137.73	2929.14	307.04

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	148.38	0.63	1292.79*	173.30*	1466.09	149.01	1615.10	169.31	9.00	2.66	169.72*	242.18*	7.46	50.45*		462.35	19.12	481.47	50.46	2096.57	219.77
		מתחת הקרקע															832.57*	832.57		832.57	87.27	832.57	87.27
		סה"כ הנבנה	148.38	0.63	1292.79*	173.30*	1466.09	149.01	1615.10	169.31	9.00	2.66	169.72*	242.18*	7.46	50.45*	832.57*	1294.92	19.12	1314.04	137.73	2929.14	307.04

אחר				סה"כ קיים בהיתר		
מוצע			קיים בהיתר			
מרפסת זיזית	שטח מרוצף	הורדה	מרפסת זיזית מוקלד	שטח מרוצף	שטח מרוצף מוקלד	עיקרי	שירות	סה"כ
							832.57	832.57
						173.30	96.34	269.64
			39.28*			292.75	76.72	369.47
			39.28*			292.75	76.72	369.47
			39.28*			285.85	76.72	362.57
14.32			24.98*			191.62	56.92	248.54
	110.52	2.52	24.98*			173.70	54.13	227.83
				83.31	146.35*	56.12	24.80	80.92
14.32	110.52	2.52	167.80*	83.31	146.35*	1466.09	462.35	1928.44
							832.57	832.57
14.32	110.52	2.52	167.80*	83.31	146.35*	1466.09	1294.92	2761.01

14.32	110.52	2.52	167.80*	83.31	146.35*	1466.09	462.35	1928.44
							832.57	832.57
14.32	110.52	2.52	167.80*	83.31	146.35*	1466.09	1294.92	2761.01

דוא״ל office@yharon.co.il

6. שומות ועמדות הצדדים

6.1 השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת מבקשת	השבחה שומת משיבה
לה/מק/7/1/100	22.9.2010	₪ 22,356	₪ 22,356
415-0369546	30.8.2022	₪ 527,969	₪ 888,969

6.2 עיקרי עמדות הצדדים השבחה לתכנית 415-0369546

סעיף	שמאית מבקשת	שמאי משיבה
מהות ההשבחה	אין מחלוקת	תוספת זכויות להסדרת בניה קיימת של דירה בקומה 4 עם חדר יציאה לגג בקומה 5
שטח נישום	תוספת שטח במצב חדש בהשוואה להיתר בניה קודם, 150 מ״ר עיקרי, 17.6 מ״ר חדר בגג, 2 מ״ר הפסד שטח מרפסת. במצב חדש אין תוספת של מרפסת גג אלא מיקומה השתנה מק״ד לק״ה	בהתאם לתכנית בקשה להיתר, אושרה תוספת שטח עיקרי בהיקף של 141 מ״ר ומרפסות בשטח 108 מ״ר.
כופר חניה	יש להביא בחשבון כופר חניה.	אין מחלוקת
שווי מ״ר מבונה	אין מחלוקת	מועד קובע 22.9.2010 : 2,700 ₪/ מ״ר מבונה מועד קובע 30.8.2022 : 5,300 ₪/ מ״ר מבונה

6.3 תחשיב שומת משיבה

תכנית לה/מק/7/1/100

זכויות בניה במצב קודם	1,250
חיוב לפי שומה מכרעת קודמת	1,242
יתרה למימוש	8.28
שווי מ״ר מבונה לפי שומה מכרעת	₪ 2,700
השבחה	₪ 22,356

תכנית 415-0369546

סעיף	שטח	מקדם	שטח אקוי'
תוספת זכויות למגורים	140.73	1	140.73
תוספת מרפסות לא מקורות	108	0.25	27
שטח אקוי'			167.73
שווי מ״ר מבונה			₪ 5,300
השבחה			₪ 888,969

דוא״ל office@yharon.co.il

6.4. חשיב שומת מבקשת

תחשיב השבחה תכנית לה/מק/7/1/100 : בהתאם לשומת הועדה.

תחשיב השבחה לתכנית 415-0369546 :

תכנית 415-0369576 — 0.25

מצב קודם	שטח עיקרי	חדר יציאה לגג	שטח מרפסת	סה"כ אקוו'
קומה ד	191.6	26.2	109.8	245.3
קומה ה	182.0			181.98
קומה ו		56.1	146.4	92.7
סה"כ	373.6	82.3	256.1	519.9
שווי מר"מ				₪ 5,300
שווי מצב קודם				₪ 2,755,695

0.25

מצב חדש	שטח עיקרי	חדר יציאה לגג	שטח מרפסת	סה"כ אקוו'
קומה ד	296.9			296.9
קומה ה	173.7	43.8	107.8	244.4
קומה ו		56.1	146.4	92.7
סה"כ	470.6	99.9	254.2	634.0
שווי מר"מ				₪ 5,300
שווי מצב חדש				₪ 3,360,134
הפחתת כופר חניה				₪ 77,000
שווי מצב חדש				₪ 3,283,134

השבחה	₪ 527,439

7. הכרעה

7.1. כללי

במקרקעין שבנדון אושרה בקשה להיתר בניה מס' 20230022/1 הכוללת, מימוש זכויות מתכנית לה/מק/7/1/100 ומתכנית 415-0369546.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור בקשה להיתר מס' 20230022/1, הכוללת הסדרת בינוי קיים במקרקעין (בהתאם להחלטת ועדה מיום 29.11.2023).

דוא"ל office@yharon.co.il

7.2. <u>תכנית הל/מק/7/1/100</u>

אין מחלוקת בקביעת ההשבחה עקב מימוש יתרת זכויות הבניה מתכנית הל/מק/7/1/100, המסתכמות בשטח עיקרי של 8.28 מ״ר, בהתאם לחישוב:

מצב קודם תכניות לה/3/1000 ו- לה/1004			
שטח מגרש לחישוב זכויות			839
תאור		מקדם	סה״כ
שטח עיקרי	148%	1.00	1,241.72
חדרי גג	90	1.00	90
סה״כ אקוו׳			1,331.72
מצב חדש תכנית לה/מק/7/1/100			
שטח עיקרי (כולל חדרי גג)		1.00	1,340
השבחה במ״ר אקוו׳			8.28

7.3. <u>תכנית 415-0369546</u>

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עקב מימוש זכויות מתכנית 415-0369546 בבקשה להיתר מס׳ 20230022/1.
קיבלתי את קביעת שמאית המבקשת שיש לבדוק את הניצול במצב חדש ביחס לניצול שהותר במצב קודם, ולהביא בחשבון קיזוז שטח מרפסת גג, כמפורט:

חדש	עיקרי	מרפסות
ק״ד	296.9	0.0
ק״ה	<u>217.5</u>	<u>108.0</u>
סה״כ	514.3	108.0

קודם	עיקרי	מרפסות
ק״ד	217.8	109.8
ק״ה	<u>173.7</u>	<u>41.0</u>
סה״כ	391.5	150.8

7.4. <u>כופר חניה</u>

בהתאם להחלטת ביהמ״ש העליון בבר״מ 7255/17 הוועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ אורלי בורשטיין, משווי זכויות הבניה במצב חדש יופחת סכום של 77,00 ₪ ששולם עבור קרן חניה.

דוא״ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1. היטל השבחה נדרש עקב אישור בקשה להיתר מס' 20230022/1.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום המקרקעין במרכז העיר רמלה.

8.5. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

9. תחשיב השומה

שווי זכויות בניה: 5,300 ₪, מקדם מרפסת גג: 0.25

חדש	עיקרי	מרפסות	אקוו'
ק"ד	296.9	0.0	296.9
ק"ה	217.5	108.0	244.5
סה"כ	514.3	108.0	541.3

קודם	עיקרי	מרפסות	אקוו'
ק"ד	217.8	109.8	245.2
ק"ה	173.7	41.0	183.9
סה"כ	391.5	150.8	429.2

מצב חדש	541.3	5,300 ₪	2,869,000 ₪
כופר חניה			-77,000 ₪
שווי מצב חדש			2,792,000 ₪
שווי מצב קודם	429.2	5,300 ₪	2,275,000 ₪

השבחה	
	517,000 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

10. השומה

לאור האמור, ההשבחה החלה במקרקעין גו"ח 4346/525 מגרש 101,
עם אישור בקשה להיתר מס' 20230022/1, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
לה/מק/7/1/100	22.9.2010	₪ 22,356	₪ 11,178
415-0369546	30.8.2022	₪ 517,000	₪ 258,500

הסכום הנקוב יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל הדיון, לא יישא תשלומי פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il