תאריך : **08.10.2021**
מס' בקשה/מינוי : **297-2021**
מספרנו : **8171**

לכבוד

חב' אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר יעקב אלמוג שמאי מקרקעין
דוא"ל: almog.appraiser@gmail.com
ע"י ב"כ עוה"ד מוטי איצקוביץ
דוא"ל: kgi@kgilaw.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
דוא"ל: EfiR@rishonlezion.muni.il
באמצעות מר אורי כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: uric9@walla.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 5418, חלקה: 40 [בשלמות][1]

מגרש מס' 300 לפי תכנית רצ/מק/1/3/8/67

רחוב אריה שנקר 11, אזור התעשייה מעוין שורק, ראשון לציון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 297-2021 מיום 28.02.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישור זכויות בניה מכוח תכנית תמ"א/18 תיקון 4.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר מס' 20190791[2].

[1] תכנית הבקשה להיתר להקמת תחנת דלק נשוא המימוש מתייחסת לחלק מהחלקה בלבד.

[2] מהווה את היתר בניה מס' 202100208 מיום 22.07.2021.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 18.08.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה ווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.07.2021 ע"י החת"מ.
נערך ביקור בנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב אריה שנקר 11, אזור התעשייה מעוין שורק, ראשון לציון.
גו"ח	:	גוש : 5418, חלקה : 40 [בשלמות].
שטח חלקה	:	10,594.00 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 300 לפי תכנית רצ/מק/3/8/67/1.
זכויות[3]	:	חכירה מרמ"י עד לתאריך 06.07.2059.
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד תעשייה אשר בחלקו הצפוני בלבד מתוכננת הקמת תחנת תדלוק מכוח הוראות תמ"א 18 תיקון 4.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אורי כהן.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יעקב אלמוג.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק חוזה חכירה שנערך עם רמי ביום 05.10.2010.
6.5 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 24.06.2021.
6.6 העתק הסכמי רכישה מיום 17.07.2013 ויום 30.09.2013.
6.7 העתק הסכם שיתוף מיום 12.12.2016.
6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.9 היתרי בניה שאושרו במקרקעין.
6.10 בקשה להיתר בניה מס' 20171146 ו- 20190791.
6.11 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בישיבתה 2019005 מיום 10.03.2019.
6.12 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בישיבתה 2020036 מיום 21.09.2020.
6.13 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות נוספות.

[3] בהתאם לנסח רישום מקרקעין ובהתאם לחוזה חכירה. יצוין כי לא הועבר לידי אישור זכויות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית תמ"א 4/18	מועד אישור בקשה ע"י הוועדה	10.03.2019

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב אריה שנקר 11, אזור התעשייה מעוין שורק, ראשון לציון.

תיאור הסביבה

אזור תעשייה מעוין שורק, הנקרא גם מרכז עסקים שורק, הוא אזור תעשייה בשטח של 475 דונם, השוכן בדרום-מערבה של ראשון לציון, בין כביש 4 לכביש 4311.

במתחם פעילות רבה בתחום הרכבים.

בין החברות הפועלות באזור התעשייה: מתחם איקאה, הבנק הבינלאומי, קוקה-קולה, אלבר, ומספר יבואני רכב הכוללים את קבוצת לובינסקי, צ'מפיון מוטורס, קרסו, מרכזי שירות ומכירות קיה, MAN, איסוזו ועוד.

גבולות אזור התעשייה

מצפון - כביש מס' 4 ומעברו שטחים פתוחים ומעברם כביש מס' 431.
ממזרח - צומת פלמחים ומחלף עין הקורא.
מדרום - כביש מס' 4311 המוביל לפלמחים.
ממערב - כביש מס' 4 ומעברו מתקן להתפלת מים פלמחים.

תיאור סביבת הנכס

סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה ומסחר.

המגרש נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המערבי של אזור התעשייה.

רחוב אריה שנקר הינו ציר תנועה ראשי באזור, אשר מוצאו ממזרח מרחוב המדע וסיומו במערב בסמוך למקרקעין נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

פיתוח

קיים פיתוח סביבתי עירוני [לעניין זה פיתוח מהווה: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

מתאפשרת נגישות מוטורית למגרש דרך הרחובות הסמוכים ממזרח, מערב ומצפון.

8.2 תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש: 5418, חלקה: 40.
שטח חלקה[4]	:	10,594.00 מ"ר.
מס' מגרש	:	מס' 300 לפי תכנית רצ/מק/3/8/67/1.
צורת החלקה	:	צורת המגרש דמוית טרפז אי-רגולרי עם פינות צפון-מזרחית ודרום-מעוגלות כלפי מעגלי תנועה, ומידותיו, כדלהלן: חזית צפונית באורך של כ- 33 מ'. חזית מערבית באורך של כ- 192 מ'. חזית דרומית באורך של כ- 76 מ'. חזית מזרחית באורך של כ- 166 מ'.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	נכון למועד הביקור בנכס, החלק הנישום ריק ופנוי מבינוי ומגודר באיסכורית.

8.3 תיאור הנכס

הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מהווה את מגרש מס' 300 לפי תכנית רצ/מק/3/8/67/1, בשטח של 10,594 מ"ר (לפי תכנית בקשה להיתר ושטח חלקה רשום).
בחלק הצפוני של החלקה מתוכננת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' בשטח קרקע של 3,616 מ"ר (כולל גינון).
החלקה פנויה וריקה ומשמשת כמגרש חניה תפעולי פתוח לכלי רכב.

סוג בניה

לא רלוונטי – מגרש ריק ופנוי.

מצב פיזי ותחזוקתי

לא רלוונטי – מגרש ריק ופנוי.

[4] בהתאם לנסח רישום מקרקעין ושטח המופיע בתכנית הבקשה להיתר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תמונת חזית המגרש (צפונית)</u>



<u>מגרש על רקע תצ"א (מאתר Govmap)</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 159866 מיום 24.06.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	5418
חלקה	:	40
שטח רשום	:	10,594.00 מ"ר
בעלויות	:	מדינת ישראל בשלמות.
חכירות	:	חכירה לתקופה של 49 שנים עד ליום 06.07.2059 על שם: אלבר ציי רכב (ר.צ) בע"מ – 7,000/11,250 חלקים. אלבר ציי רכב (ר.צ) בע"מ – 4,250/11,250 חלקים.
משכנתאות	:	רשומות 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ע"ס 75,000,000 ₪
זיקת הנאה	:	חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב, עפ"י סעיף 11.6 לתקנון תכנית רצ/2/67/1, על פני חלקות 27, 43 ו- 45 בגוש 5418.
הערות	:	רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ מס' 4023 מיום 09.07.1992). רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ מס' 4318 מיום 13.07.1995). רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ מס' 5624 מיום 06.02.2007). הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מכבי שירות בריאות. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מכבי שירות בריאות (הימנעות מעשיית עסקה).

9.2 אישור זכויות מרמ"י

לא הועבר לידי אישור זכויות.

9.3 חוזה חכירה – רמ"י

בהתאם להסכם חכירה מיום 05.10.2010, שנערך בין מנהל מקרקעין ישראל (להלן – "המחכיר"), לבין תג פרויקטים 9 (2010) בע"מ (להלן – "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר	מגרש 11 לפי תכנית רצ/2/67/1 ו- רצ/1/8/67/1 בשטח של 42,271 מ"ר בראשון לציון בגו"ח 5418/7 (בחלק).
מטרת החכירה	מבנה תעשייה.
תקופת חכירה	מיום 07.07.2010 ועד ליום 06.07.2059.
קיבולת בניה	על פי תכנית החלה על המוחכר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.4 הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם רכישה שהועבר לידי, מיום 17.07.2013, שנערך בין אידיאל עיצוב ארונות בע"מ (להלן: "המוכר"), לבין אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן: "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	7,000/42,271 חלקים ממקרקעין הידועים בחלקה 23 בגוש 5418 המהווים חלק ממגרש מס' 11 לפי תכנית, ואשר מכוח הסכם שיתוף מיום 13.04.2011 ותוספת להסכם מכר שטרם נחתמה הוקצו בגינם זכויות שימוש וחזקה בלעדיות וכן זכויות בניה במגרש מס' A המסומן בתשריט.
התמורה	15,750,000 ₪ בצירוף מע"מ.

בהתאם להעתק הסכם רכישה שהועבר לידי, מיום 30.09.2013, שנערך בין תג פרויקטים 9 (2010) בע"מ (להלן: "המוכר"), לבין אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן: "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	4,250/42,271 חלקים ממקרקעין הידועים בחלקה 23 בגוש 5418 המהווים חלק ממגרש מס' 11 לפי תכנית, בחלק מסוים בחלק הצפון-מערבי של המקרקעין.
התמורה	9,562,500 ₪ בצירוף מע"מ.

9.5 הסכם שיתוף

בהתאם להסכם שיתוף מיום 12.12.2016, שנערך בין החוכרים הרשומים של מגרש מס' 11 לפי תכנית רצ/2/67/1 ותכנית רצ/1/8/67/1, חלקה 23 בגוש 5418, עולה כי לחברת אלבר הוקצה מגרש בשטח של 11,250 מ"ר בצידו הצפון-מערבי של המקרקעין.

מוסכם בין הצדדים כי לאור דרישת העירייה להקצאת שטח לטובת כביש גישה משותף בכפוף לאישור התב"ע החדשה, מגרש אלבר יהיה בשטח של 10,596 מ"ר.

הערות הח"מ למיצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית רצ/1/1/יא' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 מיום 11.05.1995.

התכנית חלה על כל אזורי התעשייה והמלאכה בתחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון.
נקבע בתכנית כי:

- תותר בניית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בניין "0" צדדי ואחורי בכפוף למס' דרישות. הרמפה והשטח שמתחתיה – חניה מקורה יחושבו כשטחי שירות.
- תותר בניית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קווי בניין "0") בכפוף למס' תנאים ביניהם:
הגשת תכנית בינוי, שטח מרתף חניה יחשב כשטח שירות, גובה תקרה שמחוץ לקווי בניין לא יעלה על 1 מ' מתחת לפני הקרקע.
- גובה תקרה אחרונה לבניינים באזור התעשייה יהיה 12 מ'.
יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד לגובה 16 מ'.

תכנית רצ/1/67 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4334 מיום 21.09.1995.

מעיון בתשריט התכנית ניכר כי הנכס מסומן כחלק ממגרש מס' 2001 בייעוד לאזור תעשייה כאשר בחלק קטן מהשטח מסומן שטח למעבר קווי חשמל[5].

שימושים	-	מפעלי תעשייה, מבנים ושטחים לאחסנה וקירור, ושירותים נלווים כגון משרדים לשימוש המפעלים בלבד, שירותי תחבורה כגון מתקנים לטיפול וחניונים של רכב חדש, תעשיות מזון יוקמו במבנים מיועדים לייצור או שווק מזון בלבד, לא יכללו סוגי תעשיה אחרים במבנים אלה, לא יותרו תעשיות עתירות ידע. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים.
היקף בינוי	-	סה"כ 75% בניה שטח עיקרי עילי ו- 22% שטח שירות עילי. מתחת למפלס הכניסה יותרו חניה תת קרקעית ו/או חלק משטחי השירות. שטחים למשרדים ולשירותים נלווים לתעשייה לא יעלו על 5% משטח הבנייה של המפעל.
תכסית	-	40%.
גובה בניה	-	3 קומות ועד 15 מ'.
קווי בניין	-	קדמי – לפי תשריט, צדדי ואחורי - 10 מ'.

[5] השטחים ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקווי חשמל. בשטח זה אסורה בניה פרט לביתנים נמוכים לשירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ' לאחר התייעצות עם חברת החשמל. כמו כן קיימות מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית רצ/מק/1/1/טו'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 מיום 28.07.1996.

התכנית חלה על כל תחומי אזורי תעשייה ומלאכה במרחב תכנון ראשון לציון (פרט לחלקה 161 בגוש 6097).
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב לתוך המגרשים באזורי תעשייה.
הותרה בניית רמפות עליה לבניינים באזורי תעשייה ומלאכה בקו בנין 0, צדדי ואחורי, בכפוף למס' תנאים, ביניהם הסכמת שכנים גובלים, פתרון תשתיות וגינון ועוד.

<u>תכנית רצ/מק/1/1/יד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 05.11.1996.

התכנית קובעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה, כדלהלן:

א. שטח הגינון בתחומי המגרשים באזורי התעשייה יהיה לא פחות מ- 20% משטח המגרש נטו, מתוכם: 5% בחזית המגרש, 10% נוספים ביתרת המגרש, 5% משולבים בבניין (אדניות, שטחי גינון על הגג וכו').
ב. במקרים חריגים ניתן יהיה להמיר 5% שטחי הגינון (לא בחזית) בשווה ערך פתוח שצ"פ או אלמנטים סביבתיים (פרגולות, אשפתונים, תאורה, פסל סביבתי), באישור הועדה המקומית.
ג. בתוספות בניה למבנים קיימים השטח המגונן הנדרש לביצוע כתנאי לכל היתר בניה לא יעלה על 150% משטח תכסית הקרקע בהיתר הבניה המבוקש באותו היתר ולא יותר מסה"כ השטח הנדרש בסעיף א' לעיל.

<u>תכנית רצ/מק/1/67/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4566 מיום 07.09.1997.

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לשטחים כלולים בתכנית רצ/67/1.
בהתאם לטבלה ניכר כי מגרש מס' 2001 הוקצה לטובת מדינת ישראל.

<u>תכנית רצ/1/1/יג'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09.03.2004.

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.
שטחי השירות לפי שטח מגרש נטו.
<u>באזור תעשייה (מגרשים בשטח מעל 2,000 מ"ר):</u>

מעל פני הקרקע - 30% שירות, 20% אחסנה, 20% גלריות.
שימושים - ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים.
מתחת לפני הקרקע - עפ"י תכנית רצ/1/1/יא' לשימושי חניה.

<u>הוראות נוספות:</u>

- תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוויפר.
תכנון המרתף יהא בכפוף לאישור חברת מני"ב (החברה העירונית למים, ניקוז וביוב), כדי להבטיח מעבר תשתיות (קווי חשמל, טלפון, ביוב מים ועוד), ובכפוף ל"הנחיות לתכנון רגיש למים" עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.2000.
לצורך קבלת פתרון לחניה ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות, באישור הועדה המקומית בתנאים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 מ' או כשטח שירות אם גובהה מתחת 2.20 מ', בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.
- בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

מרתפי חניה ורמפות באזורי תעשיה, תעשיה משולב ומלאכה יהיו עפ"י תכניות רצ/1/1/יא ורצ/1/1/טו בתוקף, בתנאים ובמגבלות שקבעו אותן תכניות.

הרמפות באזורים אלו יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.

- בתחנות תדלוק בכל האזורים, עפ"י תכנית מפורטת - יקבעו שטחי השירות כאמור באזור תעשיה משולב עם מסחר/משרדים - 60%[6] מעל פני הקרקע כאשר שטח גגון אי המשאבות יחשב כשטח עיקרי.
- באזור תעשיה מעל 2 דונם שטחי השירות יהיו - 30% מעל פני הקרקע בתוספת עד 20% לאחסנה, גובה שטח אחסנה כגובה הקומה. שטחי השירות יהיו בקווי הבניין המותרים.

לגלריות מתחת לגובה 2.20 מ' תינתן תוספת של 10% שטח שירות לקומה ולא יותר מ- 20% לבניין.

לא תותר המרת שטחי שירות כלליים לאחסנה, לא תותר המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.

<u>תכנית רצ/2/67/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמתם בעלים כשינוי לתכנית רצ/67/1.

בין מטרות התכנית:

- שינוי חלוקת מגרשי התעשייה עפ"י התכניות המאושרות וקביעת מגרש מינימלי לתעשייה ל- 20 דונם.
- קביעת רצועות ורחבות שצ"פ לגינון.
- הסדרת זכויות הבניה הקיימות במגרשים.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי מגרש 2001 חולק למגרשים 11-9 בייעוד תעשייה, שטח לדרך מוצעת ושצ"פ.

המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים בתחום מגרש מס' 11.

שטח מגרש - 42,271 מ"ר.

מגרש מיני - גודל מגרש מינימאלי הינו 20 דונם.

זכויות בניה - הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית רצ/67/1 בתוקף ועפ"י נספח בינוי מנחה לביצוע שיוכן בנפרד עפ"י אישור הועדה המקומית. ניתן בזה דגש לאיסורים הבאים בתכליות ושימושים: לא יותרו תעשיות עתירות ידע, שטח המשרדים במפעל לא יעלה על 5% משטח המגרש.
תותר בניית מס' מבנים על כל מגרש.

תכסית בניה - 45%.

גובה מרבי - 15 מ'. גובה הבניה המרבי אינו כולל מערכות טכניות, יציאת חדרי מדרגות לגג, חדרי מעלית, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים.

[6] 60% (עד 25% לקומה). שימושים: ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היקף בינוי - במגרש 11 יותרו השטחים הבאים:
<u>מעל הכניסה הקובעת</u> - 31,590 מ"ר עיקרי+ 9,266 מ"ר שטחי שירות.
<u>מתחת לכניסה הקובעת</u> - חניה בגבולות המגרש. תותר בניית מרתף למטרות שירות בקווי המתאר של קומת הקרקע שמעליו.
תותר בניית מרתף ורמפות גישה לחניה תת"ק בגבולות המגרש עפ"י הוראות תב"ע רצ/1/1/יא' ותב"ע רצ/מק/1/1/טו' שבתוקף.

קווי הבניין - 20 מ' לחזית דרומית לכביש 4311 ו- 10 מ' לכל יתר הכיוונים.

חניה - דרישות חניה עפ"י הוראות כל דין והתקן הארצי התקף.

עתיקות - שטח התכנית נכלל בחלקו בשטח עתיקות מוכרז.
התכנית קובעת הוראות לעניין זה.

<u>תכנית רצ/מק/1/1/יא'/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 מיום 10.09.2007.

מטרת התכנית הינה הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה עפ"י התכנית הראשית.
התכנית קובעת כי במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

<u>תכנית רצ/מק/1/1/39</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5947 מיום 07.05.2009.

מדובר בתכנית בדבר שינוי גובה מבנים באזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה.
בהתאם להוראות התכנית נוספה הנחיה כי גובה המבנה עד 20 מ' במקום 12 מ', ללא הגבלת מספר הקומות ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל- 20 מ'.

<u>תכנית רצ/1/67/8/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6036 מיום 24.12.2009.

<u>מטרת התכנית:</u>
הסבת והרחבת מסגרת השימושים המותרים בחלק מתחום התכנית מתעשייה לתעשייה ומסחר בעל מאפיינים על אזוריים, ללא שינוי בשטחי מגרשים, תוך שינוי הבינוי, קביעת זכויות בניה למסחר בתא שטח מס' 2, קביעת זכויות למסחר בתא שטח מס' 1, עדכון השימושים המותרים בתחום התכנית וקביעת מגבלות בניה לשימושים.
<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>
א. שינוי ייעוד הקרקע בתא שטח מס' 2 בתחום התכנית מאזור תעשייה לאזור המיועד למסחר ותעשייה.
ב. קביעת שימושים מותרים, הוראות וזכויות בניה.
ג. שינוי התכנית המירבית המותרת בכל המגרשים (תאי השטח) המיועדים לתעשייה ולמסחר ותעשייה מ- 45% ל- 65%.
ד. שינוי גובה מירבי לבניה במגרשים (תאי שטח) 12-3, מ- 15 מ' ל- 25 מ'.
מגרש מס' 11 בשטח של 42,271 מ"ר נותר בייעוד תעשייה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שימושים מותרים:
מרכזים לוגיסטיים, תעשיה, מלאכה, משרדים הקשורים ישירות לתעשייה לוגיסטיקה ותפעול חברות, מעבדות, מרפאות ומכונים, שירותי תחבורה.
לא יותר כל שימוש מסחרי בתאי שטח אלה למעט בתא שטח מס' 1.
כל שימוש מסחרי ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו.

הוראות כלליות:
כל הוראות התכניות המאושרות רצ/67/1 על תיקוניה ורצ/2/678/1 למעט ההוראות בדבר השימושים בתחום התכנית, נותרות בתקפן ככל שאינן נסתרות ע"י הוראות תכנית זו.

תחנות תדלוק:
לא תותר הקמתן של תחנות תדלוק לצריכה עצמית (כהגדרתן בסעיף 6.5 בתכנית מתאר ארצית תמ"א 4/18), בשטחי המפעלים/עסקים.
היתרים להקמתן של תחנות תדלוק מדרג אחר כמפורט בסעיף 8 להוראות תמ"א 4/18 יעמדו בהוראותיה של התמ"א.
לא יינתנו היתרים להקמת תחנת תדלוק בשטח התכנית מבלי שעמדו בפני מוסד התכנון חוו"ד נציבות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

טבלת זכויות והוראות בניה - השטח המותר לבניה:
בתא שטח מס' 11 מותר בניה בהיקף כדלהלן:

מעל הכניסה הקובעת	-	31,590 מ"ר שטח עיקרי. בכל המגרשים המיועדים לתעשייה תהא רשאית הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה להתיר העברת זכויות ממגרש אחד לשני ובלבד שלא יגדלו הזכויות במגרש הנעבר ביותר מ- 25% ושלא יהיה שינוי ביתר הוראות התכנית. שטחי השירות המרביים יהיו על פי המצוין בתכנית רצ/1/1/יג'.
מתחת לכניסה הקובעת	-	תותר בניית מרתף שירות בגבולות קונטור קומת הקרקע. חניה במרתף תותר בגבולות המגרש. תותר בניית מרתף ורמפות גישה לחניה תת קרקעית בגבולות המגרש עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/י"א/1 ורצ/מק/1/1/ט"ו שבתוקף. תותר קומת מרתף נוספת לצרכי חניה. בסמכות מהנדס העיר להתיר בניית מרתף מפולש, לצרכי חניה בלבד (עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/י"א/1), כנובע מהפרשי טופוגרפיה ניכרים בתחום המגרש.
תכסית מרבית	-	65%.
מגרש מינימלי	-	שטח מגרש מינימלי - 20 דונם. תותר בניית מספר מבנים על כל מגרש.
גובה המבנה	-	25 מ', לא כולל מערכות טכניות, יציאת חדרי מדרגות לגג, חדרי מעלית, חדרי מכונות, ארובות ומתקנים טכניים אחרים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תמ"א 10/ד'/10</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6189 מיום 17.01.2011.

בין מטרות התכנית לקבוע הנחיות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על מנת לעודד את השימוש בהם לניצול אנרגיית השמש לצורך יצור חשמל, בכל שטח המדינה ותוך מניעת מפגעים ומזעור הפגיעה בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה והנוף ובמגמה לפשט ולייעל את תהליכי הקמתם, כל זאת על ידי:
יצירת אפשרות ומתן הוראות למתן היתרים למתקנים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות מבנים.
יצירת אפשרות ומתן הוראות להיתרים ביעודים של אחסנה ו/או מבני משק, תעשייה, מתקנים הנדסיים, מאגרים ובריכות דגים, חניונים ומגרשי חניה, חלקות א' בנחלות במושבים בשטח שייעודו חקלאי וצמוד למגורים.

<u>תכנית רצ/מק/3/8/67/1 (413–0226878)</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7421 מיום 19.01.2017.

התכנית מהווה שינוי לתכנית רצ/1/8/67/1, משנה קווי בניין, מחלקת את חלקה 23 (מגרש 11 בתכנית רצ/1/8/67/1) ל- 3 מגרשים, מקצה זכויות בניה לכל אחד מהמגרשים עפ"י גודלו היחסי מתוך סך מסכת השטחים שהוקצתה למגרש 11 (31,590 מ"ר) וכן מפקיעה כ- 2,467 מ"ר מחלקה 23 לטובת דרך גישה למגרשים החדשים.

<u>מטרת התכנית:</u>

חלוקת חלקה 23 ל- 3 מגרשים וחלוקת שטחי הבניה המותרים בה עפ"י התכנית התקפה בין המגרשים לצורך הקמת 3 מתחמי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים נפרדים.

<u>שימושים:</u>

ללא שינוי מתכנית מאושרת רצ/1/8/67/1.

<u>דרכים וחניות:</u>

1. תותר הקמת חניונים על-קרקעיים בתחום קווי הבניין אשר יחושבו כשטחי שירות במסגרת האחוזים המותרים המפורטים בטבלה 5 בהוראות התכנית.
2. נגישות כלי רכב למגרשים תהיה עפ"י נספח תנועה מנחה.

שינוי במיקום כניסות/יציאות למגרשים יהיו כפופים לאישור מהנדס העיר במסגרת היתר הבנייה לכל מגרש ולא יהוו שינוי לתכנית זו.

<u>הוראות בינוי:</u>

בנייה במרווחים - במרווח קדמי, צדדי ואחורי יותר להקים רמפות, ביתני שומר, מתקני תשתיות, ביתני אשפה, חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל וכד' ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.

<u>קווי בניין:</u>

קווי הבניין בין המגרשים יהיו קו בניין 0 בלא צורך בהסכמת השכנים הגובלים.
קווי בניין במגרשים הגובלים עם כביש הגישה יהיו 3 מ' לכיוון כביש הגישה.
שאר קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט (קו בניין צפוני ומערבי - 5 מ').

<u>עתיקות:</u>

תשומת לב מופנית לכך שחלק משטח התכנית נמצא בתחום אזור עתיקות מוכרז (הנכס נשוא ההחלטה בתחום אזור עתיקות זה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הוראות מתאריות:
כל יתר ההוראות המפורטות בתכנית מאושרת רצ/1/8/67/1 ואינן נסתרות ע"י תכנית זו.

דרך מוצעת:
תכנון כביש הגישה המרכזי בין המגרשים והחיבור בינו לבין הדרך הקיימת והמגרשים יהיה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה של כל אחד מהמגרשים או במסגרת היתר בניה נפרד לעבודות סלילת הכביש.

היקף בינוי:
המקרקעין נשוא ההחלטה מהווים את מגרש מס' 300 בייעוד תעשייה.

גודל מגרש כללי	-	10,596 מ"ר.
שטח עיקרי	-	8,402 מ"ר.
שטח שירות	-	7,875 מ"ר (מהווה 70% משטחי המגרשים לפני ההפקעה לדרך). השימושים אשר יחשבו כשטחי שירות במסגרת 70% המותרים יהיו כמפורט בתכנית רצ/1/1/י"ג (ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, חדר מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים) וכן חניה על קרקעית בתחום קווי הבניין (זכויות בניה לחניה תת-קרקעית יגזרו בנפרד ע"פ סעיף 4 בהערות התכנית ולא כחלק מה-70%).
תכסית	-	65%.
גובה מרבי	-	25 מ'.

הערות:
שטחי שירות בקומות תת קרקעיות ושטחי חניה תת קרקעית יבנו בכפוף למצוין בתכניות רצ/1/8/67/1 ורצ/1/1/י"א על תיקוניה (שטחי שירות יבנו בקו המתאר של קומת הכניסה הקובעת מעל, שטחי חניה תת קרקעית יבנו בגבולות המגרש).
גובה מבנה אינו כולל מערכות טכניות, יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מעליות, כרכובים, חדרי מכונות, ארובות ומתקנים טכניים אחרים.
סה"כ שטחי הבנייה העיקריים לכל תאי השטח, 31,590 מ"ר, ללא שינוי מהמצוין לתא שטח 11 בתכנית המאושרת רצ/1/8/67/1.

נספח בינוי:
בהתאם לנספח בינוי מנחה עולה בכל מגרש יוקם מבנה בידי:

מגרש 100	-	"מכשירי תנועה" 2 מבנים.
מגרש 200	-	"איסוזו" מבנה 1.
מגרש 300	-	"אלבר" – מבנה 1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית רצ/2030 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7531 מיום 07.07.2017.

התכנית מהווה תכנית מתאר אשר חלה על כל שטח העיר ומטרתה התווית מסגרת תכנונית כוללת לעיר שתנחה את עקרונות פיתוח העיר.
תכנית זו הינה תכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי.
התכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון ואינה מחייבת אותה לאשר כל תכנית התואמת לה זאת בהתאם לשיקולים תכנונים כפי שמפורט בתכנית.
הנכס הנדון כלול במתחם תכנון מס' 128 ביעוד אזור תעסוקה ואתר ארכיאולוגי מוכרז.
במתחם תכנון 128 מותרים השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.
במתחם תכנון 128, זכויות הבניה ומגבלות הבניה, לרבות מספר הקומות וגובה הבניה, יהיו בהתאם להוראות התכניות המאושרות.

בדיקה באתר רשות העתיקות

בהתאם לבדיקה שנערכה באתר רשות העתיקות לפי גוש/חלקה, עולה כי:
"על פי הבדיקה עולה כי המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
מספר אתר: 36119/0, שם אתר: גן שורק (דרום) [מערב] (36119/0)".

יצוין כי החלטה זו אינה מביאה בחשבון השפעת אתר עתיקות במקרקעין ככל שקיים אשר עשוי למנוע ניצול זכויות בניה או לגרום לעלויות עודפות כלשהן.
הצדדים אינם חלוקים בעניין זה, לא ציינו השפעת גורם זה בשומותיהם ולא הציגו בפני מסמכים בעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית מתאר ארצית 18 – לתחנות תדלוק

תכנית מתאר ארצית תמ"א 18 פורסמה למתן תוקף מיום 22.08.1976.

מטרת התכנית לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים, ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לתת את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצת טיפוסים בנפרד.

תכנית מתאר ארצית תמ"א 1/18 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3471 מיום 30.07.1987.

התכנית מסווגת את תחנות התדלוק לשלוש דרגות: א', ב' ו- ג' וקובעת תנאים, כדלהלן:

א. לא תאושר הקמתה של תחנת תדלוק אלא על פי תכנית מפורטת המייעדת, בין השאר הוראותיה, את המקום לתחנת תדלוק.

ב. לא היו בתכנית מתאר מקומית הוראות בדבר אתרים לתחנות תדלוק, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר שאושר שינוי לתכנית המתאר המקומית בדבר האתר לתחנת התדלוק.
לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות מפורשות בדבר אתרים לתחנות תדלוק, ניתן לאשר את התכנית המפורטת להקמת תחנת תדלוק, ולא יהא צורך מחמת זה בלבד בשינוי תכנית המתאר המחוזית.
התכנית קובעת הוראות נוספות ביחס לתחנות תדלוק.

תכנית מתאר ארצית תמ"א 2/18 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4473 מיום 02.01.1997.

מטרות תכנית זו הן:

(1) להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק.

(2) למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים וסביבתיים לרבות, זיהום מי התהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק.

(3) להתאים ולאפשר הרחבה של מערך תחנות התדלוק בהתאם לצרכי האוכלוסייה במדינת ישראל ולגידולה.

(4) כדי לאפשר את השגת המטרות האמורות בפסקאות (1) (2) ו- (3) לקבוע תבחינים (קריטריונים) למיקומם של תחנות תדלוק, לתכנונן, להקמתן ולהפעלתן.

התכנית משנה, בין היתר, את השימושים המותרים בתחנות בדירוגים השונים.
בתחנת דלק מדרגה א' נקבע כי מותר לספק דלק לרכב שמשקלו הכולל אינו עולה על 4 טון ולהקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשירות התחנה ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.

תכנית מתאר ארצית תמ"א 3/18 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5233 מיום 30.10.2003.

התכנית מתירה שימוש בגפ"מ (גז פחמימני מעובה) בתחנות התדלוק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א 4/18</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5568 מיום 23.08.2006.

התכנית מסווגת את תחנות הדלק ל- 5 דרגות (זעירה, דרגה א', דרגה ב', דרגה ג', ולצריכה עצמית).

<u>לתחנת תדלוק מדרגה ב' נקבעו הוראות הבאות:</u>

א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.

ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.

ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.

ד. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.

ה. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן ג'.

ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים.
אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.

ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.

ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.

ט. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה ב' או לאשרה בכל אזור, למעט אזור בנוי למגורים וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

<u>תכנית להקמת תחנת תדלוק (סעיף 7):</u>

לא יינתן היתר ולא תוקם תחנת תדלוק אלא על פי תכנית המייעדת שטח לתחנת תדלוק והכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק או לאשרה או ליתן היתר לפי סעיף 8 להקמתה אף אם לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות בדבר תחנות תדלוק ולא יהא צורך מחמת זה בלבד בשינוי תכנית המתאר המחוזית.

<u>היתר לתחנת תדלוק שלא על פי תכנית לתחנת תדלוק (סעיף 8):</u>

על אף האמור לעיל, מוסד תכנון רשאי לתת היתר לתחנת תדלוק שלא על פי תכנית לתחנת תדלוק בהתקיים התנאים הבאים:

א. מקום שתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, מייעדת מקרקעין לתעשייה או לשימוש משולב הכולל תעשייה, משרדים ומסחר, או לייעוד של חניון שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים, רשאי מוסד התכנון להתיר הקמת תחנת תדלוק מכל דרגה, וזאת כשאין בתכנית כאמור כוונה אחרת משתמעת לעניין הקמת תחנות תדלוק בתחומה.

ב. מקום שתכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת מייעדת מקרקעין למלאכה, לתעשייה, לחניון שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים, או למבני ציבור או למבני משק ביישוב כפרי, רשאי מוסד תכנון להתיר הקמתה של תחנת תדלוק לצריכה עצמית.

ג. לא יינתן היתר על פי סעיף זה, אלא אם בתחנת התדלוק מתקיימים התנאים הקבועים בתכנית זו.

ד. לא יינתן היתר להקמת תחנת תדלוק בשטח המיועד בתכנית לדרך.

ה. היתר להקמת תחנת תדלוק על פי סעיף זה יהיה תואם לשטחי הבניה ולמגבלות הבניה הקבועות בתכנית שמכוחה מוצא ההיתר ולא ניתן בהיתר להוסיף זכויות בניה ולשנות מגבלות בניה הקבועות בתכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 201400560 מיום 14.12.2014

בהתאם להיתר בניה הותרה הכשרת מגרש חניה תפעולי על משטח אספלט גרוס, כולל גידור עם גדר איסכורית.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20171146 – אושרה באופן חלקי ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2019005 מיום 10.03.2019

מבוקש הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18/4 ומשרדים לחברת אלבר והשלמת גינון בשטח של כ- 146 מ"ר (כ-1.4%) בתחום חלקה 26 שייעודה ש.צ.פ. ובתחום חלקה 24 שייעודה דרך.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה, כדלהלן[7]:

תחנת דלק	-	77.52 מ"ר
משרדים ותע"י	-	335.14 מ"ר
גגון	-	308.63 מ"ר
שטחי שירות[8]	-	86.66 מ"ר.

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2019005 מתאריך: 10/03/2019:

לאשר באופן חלקי את הבקשה כך שתותאם לתחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י הוראות תמ"א 4/18 סעיף 6.3 (ג).

התחנה תכלול בתחומה את השימושים המותרים כגון: מסעדה, בית קפה, קיוסק, חנות נוחות, מרחב מוגן, וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מוסך ומשרד בלבד.

שטחי הבנייה יצומצמו ל- 130 מ"ר לכל היותר.

כמו כן התחנה תכלול בתחומה עמדות הטענה לרכבים חשמליים.

הבקשה תתוקן בהתאם.

בקשה להיתר בניה מס' 20190791 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2020036 מיום 21.09.2020

מהווה את היתר בניה מס' 202100208 מיום 22.07.2021

מבוקש הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 4/18.

הצבת עמוד פרסום בגובה 10 מ' בצידה הצפוני של החלקה.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה, כדלהלן[9]:

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות			סה"כ שטח בניה
	תחנת תדלוק	גגון תחנה	סה"כ עיקרי	מקלט	פרגולה	סה"כ	
קרקע	112.44	254.70	**367.14**	17.41	29.70	**47.11**	**414.25**
סה"כ	**112.44**	**254.70**	**367.14**	**17.41**	**29.70**	**47.11**	**414.25**

<u>הערה</u>: מתוך שטח עיקרי תחנת תדלוק – כ- 70 מ"ר חנות נוחות.

[7] בהתאם לתכנית בקשה להיתר שאותרה בתיק בניין 1200110 באתר הוועדה המקומית.
[8] ממ"ק, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה וחדרי שירות משותפים.
[9] בהתאם לתכנית היתר שאותרה בתיק בניין 1200110 באתר הוועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מעיון בפרוטוקול החלטת רשות רישוי מקומית בישיבה מס' 2020036 מיום 21.09.2020, עולים הפרטים, כדלהלן:

בעבר הוגשה בקשה להיתר למבנה עבור תחנת תדלוק ומשרדים. הבקשה נדונה במש/2019005 מיום 10.03.2019 והוחלט:

"לאשר באופן חלקי את הבקשה כך שתותאם לתחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י הוראות תמ"א 4/18 סעיף 6.3 (ג).
התחנה תכלול בתחומה את השימושים המותרים כגון: מסעדה, בית קפה, קיוסק, חנות נוחות, מרחב מוגן, וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מוסך ומשרד בלבד.
שטחי הבנייה יצומצמו ל- 130 מ"ר לכל היותר.
כמו כן התחנה תכלול בתחומה עמדות הטענה לרכבים חשמליים.
הבקשה תתוקן בהתאם."

כעת מובאת לדיון תכנית מתוקנת עפ"י החלטה הנ"ל.

עפ"י חוות דעת מהנדס הוועדה הבקשה תואמת תמ"א 18, אין מניעה לאשר.

תחנת תדלוק עפ"י תמ"א 18 באזור מעוין שורק.

בקשה להיתר בניה מס' 20170691 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2018023 מיום 27.08.2018

אינה כלולה בהחלטה זו ומובאת לאינדיקציה בלבד

מבוקש במגרש הנדון הקמת שני בניינים בני 6 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים קומת קרקע גבוהה, משרדים, אחסנה, אולמות תצוגה לרכבים, מתקנים וחדרים טכניים. בחצר חדר טרפו תת קרקעי.

סה"כ שטח עיקרי - 7,680.32 מ"ר.

סה"כ שטח שירות - 5,465.48 מ"ר.

הוחלט בישיבת הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התוכנית כדלקמן:

החללים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בחזית המזרחית בבניין מספר 1 המיועדים לאחסנה יש לחשבם כשטח עיקרי או לחלופין ניתן לחשב בשטחים הנ"ל כאחסנה בכפוף להצגת דרכי גישה חיצוניים ושינוי חזיתות בהתאם.

החללים בקומת הקרקע ובקומה שניה בחזית צפון מזרחית בבניין מספר 2 המיועדים לאחסנה לחשב כשטח עיקרי או לחלופין ניתן לחשב בשטחים הנ"ל כאחסנה בכפוף להצגת דרכי גישה חיצוניים ושינוי חזיתות בהתאם.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית תמ"א 4/18	10.03.2019	₪ 2,793,615	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

מכתב תגובת המשיבה מיום 09.08.2021, כדלהלן:

1. כללי:

"השומה מטעם הנישום" אינה מהווה שומה אחרת אלא אוסף של טענות משפטיות ותכנוניות העוסקות "בעצם החיוב" בהיטל השבחה ולא "בגובה החיוב".

בשומה אין כלל נתוני השוואה, תחשיבים וניתוחים שמאיים, אלא כאמור טיעונים משפטיים ותכנוניים וביקורת על שומת הועדה בצורה של אמירות כלליות מבלי לערוך תחשיב כלשהו.

בסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008 נקבע כדלקמן:

"14. (א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב....

(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."

בערר 85109/12 קרן תורה ועבודה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אור יהודה ועדת ערר נקבע כדלקמן:

כאשר מבקש החייב להעלות טענות גם במישור השמאי וגם במישור המשפטי – בידיו להגיש ערר לוועדת הערר על מכלול טענותיו. הדין העניק בידי החייב את הברירה:

אם מבקש הוא לחלוק על שומת הועדה המקומית הן לעצם החיוב והן לגובהו, או לאחד מאלה, יש בידיו לערור לפני ועדת הערר, אשר רשאית לבקש מינויו של שמאי מייעץ אשר יגיש לה חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר (סעיפים 14(א) ו- 14(ג)(2) לתוספת.

אם אין החייב חולק על עצם החיוב – רשאי הוא לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ברירה זו הנתונה בידיו של החייב, עליו לממש בתוך 45 יום מיום שהומצאה לו שומת הועדה המקומית. כך קובעים הן סעיף 14(א) והן סעיף 14(ב)(1) לחוק. הארכת מועדים אלה נתונה ליו"ר ועדת הערר וליו"ר מועצת השמאים, בהתאמה, "מטעמים מיוחדים שירשמו".
מאחר ו"השומה הנגדית" מהווה אוסף של טיעונים כנגד "עצם החיוב" אין מקום לדון בה כלל במסגרת הליך של שמאי מכריע.

2. <u>לעניין הטענה כי תחנת התדלוק בנכס אינה מהווה תחנה מסחרית אלא לשימוש לצריכה עצמית:</u>

מקור הטענה לפיה מדובר ב"תחנת תדלוק לצריכה עצמית" אינו ברור כלל ?

שומת ההשבחה נערכה בגין מימוש זכויות בהיתר בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה ע"י חברת "אלבר" מס' **20171146** – בה מבוקשת **הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ תמ"א 18/4** ומשרדים לחברת אלבר.
כמו כן השלמת גינון בשטח של 146 מ"ר בתחום חלקה 26 שייעודה ש.צ.פ.
<u>לא התבקשה כלל תחנת תדלוק לצריכה עצמית</u> – יתרה מכך בפרוטוקול של הדיון בוועדה התייחס לכך מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה בעירייה אדריכל אמיר בראשי המציין כי **מדובר בתחנה ציבורית שתהייה פתוחה לציבור הרחב וכן מציין כי ע"פ הוראות התכנית של מעוין שורק אסור לעשות תחנה פרטית רצ"ב:**

> אדר' אמיר בראשי מקריא את מהות הבקשה. מדובר בבקשה עפ"י תמ"א 18 לתחנות תדלוק, מבקשים תוספת תחנת תדלוק ציבורית עם חנות נוחות במגרש שלהם יש מעגל תנועה עם כביש גישה.
>
> עו"ד ליאל אבן זוהר בן דוד: אני שמחה לאשר להם קיוסק ומסחר ופחות דלק, למה הם צריכים?
>
> אדר' אמיר בראשי: עפ"י תמ"א 18 אפשר להקים תחנות תדלוק מכוח התמ"א. יש דרגות לתחנת תדלוק ושימושים נילווים כגון חנות שירות ממוזד חדר מותדלקים וכיוב'. התמ"א ארצית, קובעת תקנים בכל הארץ, יש צורך אמיתי במותם זת כיוון שיש מסירת רכבים והם מגיעים עם מעט מאוד דלק במיכל. התחנה תהיה פתוחה לקהל הרחב, על פי הוראות התוכנית של מעויין שורק אסור לעשות תחנה פרטית.

מכאן שכל הדיון ב"שימוש עצמי" ו"שימוש נלווה" אינו רלוונטי לענייננו.

3. <u>לעניין הטענה כי ההשבחה התגבשה במועד אישור תכנית רצ/1/8/67/1 במצב קודם:</u>

גם כאן מדובר בטענה שעניינה "עצם החיוב" ולא "גובה החיוב" ואינה אמורה להיות נדונה בהליך השומה המכרעת.
הוראות תכנית רצ/1/8/67/1 ברורות למדיי:
סעיף 4.1.1. "שימושים" קובע את השימושים המותרים ע"פ התכנית **<u>ואינו כולל שימוש לתחנות דלק.</u>** וסעיף 4.1.2. קובע **<u>הוראות כלליות</u>** בעניין: בינוי ופיתוח, **איסור שימושים מסחריים** (הוראה העומדת בסתירה להקמת תחנת דלק מדרגה ב' והיוותה נקודה חשובה בדיון על אישור הקמת שטחי המסחר בתחנה כאמור בפרוטוקול), תקן חניה <u>והתייחסות לתחנות תדלוק</u> – בסעיף משנה ה' נאסרה הקמת תחנות תדלוק לצריכה עצמית ובהתייחס לתחנות דלק אחרות – קיימת הפנייה לתמ"א 18.

<u>אין בתכנית כל הוראה המתירה הקמת תחנות תדלוק</u> – המקור התכנוני להקמת תחנת תדלוק במגרש כמו בכל מגרש אחר ביעוד לתעשייה הינו **<u>ת/מ/א 18- שינוי מס' 4 ובתכנית אין כל הוראה הסותרת זאת.</u>**
בסיס השומה הוא היעוד לתעשייה והתאריך הקובע לשומה הינו מועד אישור הבקשה להיתר 10.3.2019.
כאמור בפס"ד ביהמ"ש העליון **בר"מ 505/15 בעניין אופל קרדן השקעות** בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון, כפי שצוין בשומת המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

יתרה מכך בגין **אישור תכנית רצ/1/8/67/1** שלדעת שמאי הבעלים מקנה זכויות לתחנת תדלוק נערכו **שומות מכריעות בחלקות סמוכות** בגין העברת זכויות – **שומה של אמנון ניזרי בחלקה 17 בגוש 5418 ושל מוטי דיאמנט בחלקה 19 בגוש 5418** – בשני המקרים השמאים המכריעים לא סברו שתכנית רצ/1/8/67/1 מוסיפה זכויות לתחנת תדלוק ולא חייבו בהיטל השבחה בגין תוספת זכויות אלו כביכול.

4. **<u>לעניין "התייחסות לשומת הועדה המקומית":</u>**

<u>לעניין **סעיפים 9.1 ו-9.2** בשומה האחרת</u>, בסעיפים הקודמים ניתנה התייחסות שמאי המשיבה.

<u>לעניין **סעיפים 9.3 ו-9.4** בשומה האחרת</u> – אמנם קיימת כניסת כלי רכב חשמליים חדשים לשוק כלי הרכב בישראל ואולם עדיין הרוב המוחלט של כלי הרכב בישראל צורך דלק וסולר ויצרוך אותם עוד שנים לא מעטות.

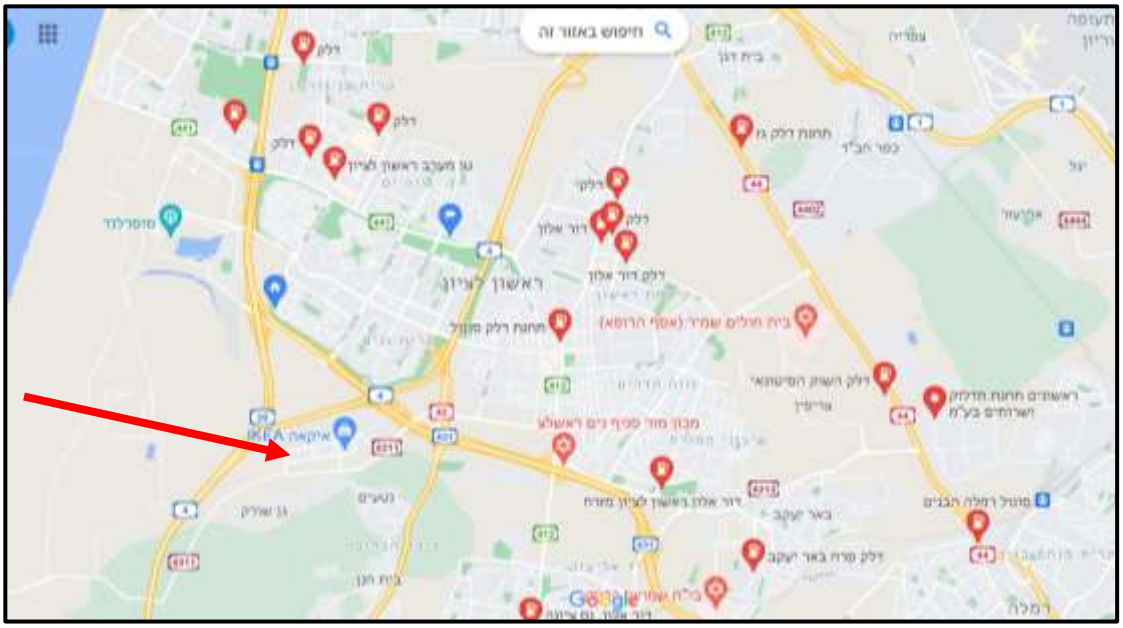
ככלל כמות כלי הרכב בישראל הולכת וגדלה ומכאן שההשפעה על שוק תחנות התדלוק אינה בטווח הקרוב.

בנוסף ע"פ הבקשה מתוכננות בתחנה עמדות להטענת כלי רכב חשמליים המייצרות הכנסות נוספות לתחנה.

שמאי הבעלים מותח בקורת על הגדרת תחנת התדלוק כ"תחנה בינונית" ע"פ הקווים המנחים של השמאי הממשלתי עם אומדן מכירות של כ- 350 קילו ליטר לחודש **ואולם כשמאי המייצג את הבעלים שמן הסתם קרוב לנתונים, מצופה ממנו להוכיח את טענותיו באמצעות נתונים מסקרים ובדיקות שנערכו לצורך הקמת התחנה הנדונה ולא להסתפק באמירות כלליות.**

<u>ראוי לציין כי מדובר באזור שבו אין כלל תחנות תדלוק.</u>

יותר מכך ברדיוס של מספר ק"מ מאזור התעשייה מעוין שורק **אין תחנות תדלוק רצ"ב:**



<u>כלומר הצורך בהקמת תחנת תדלוק בסביבה הינו נדרש ביותר.</u>

<u>לעניין סעיף 9.5 לשומה האחרת</u> – ייחס שמאי המשיבה הפסד חצר בגין השטח שהופחת לתחנת תדלוק. בהתחשב שמדובר באזור תעשיה המאופיין בעסקי כלי רכב, כולל מוסכים וכו', אין כל השפעה של הקמת תחנת דלק על המבנים הסמוכים מאחר והינה שימוש התואם את השימושים המקובלים בסביבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:</u>

<u>מר אלכסיי שפון שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>סעיף 1 לתגובת המשיבה, עצם החבות</u> - בניגוד לטענות שמאי הוועדה במכתב תשובה, השומה הנגדית אינה כוללת טענות כנגד עצם החיוב.

השומה הנגדית מהווה ניתוח שמאי מקצועי ויישום של החלטות של ועדות ערר, ובדיקה שמאית של השפעת התכנית על שווי הנכס.

כאמור בשומה הנגדית תחנת התדלוק בנכס מתוכננת להיות תחנה לצריכה עצמית.

זאת לא טענה על עצם החיוב, זאת שאלה עובדתית שמאית שצריכה להתברר בפני שמאי מכריע.

כך גם לעניין תכנית רצ/1/8/67/1 על שווי הנכס במצב קודם.

לא מדובר בטענה שמכוונת נגד עצם החיוב. אלא בטענה שמתמקדת בשאלה מהו שווי הנכס שמוגדרים בו סוגי תחנות מותרים לבניה.

התכנית הגדירה מה הם הסוגים ומכאן היה ברור שכל קונה סביר ייקח בחשבון את אפשריות לניצול זכויות בנכס ויראה לנגד עיניו שווי שמגלם בתוכו אפשרות להקמת תחנת תדלוק מסוג מסוים.

צריך להבדיל בין טענות על עצם החיוב לבין פרשנות התכנית לשם קביעת שווי הנכס או יישום החלטות של ועדות ערר או של פסיקה.

החלטות מחיבות את השמאים וזה לא סביר שכל פעם ששמאי מבקש ליישם החלטה תבוא טענה נגדית כאלו מדובר בטענה על עצם החיוב.

בנוסף, קיימות החלטות של וועדות ערר לפיהן שמאי מכריע מוסמך לדון ולהחליט בטענות משפטיות.

<u>סעיף 2 לתגובת המשיבה</u> - מדובר בתחנת תדלוק שממוקמת ממש בקצה של אזור התעשייה ללא גישה ישירה או חשיפה כל שהיא ולו מינימאלית לכביש הראשי, למעשה הדרך היחידה לגלות על קיומה של תחנה התדלוק היא להגיע לאחד המתקנים התעשייתיים הצמודים לנכס, פרט לעובדים של הסביבה הקרובה אף אחד לא יכיר את התחנה.

אפילו חנות "איקאה" שמהווה סוג מסוים של מוקד משיכה של עוברי אורח נמצא בקצה השני של אזור תעשייה בשום תרחיש אף אחד מבאי מתחם "איקאה" לעולם לא יגיע לתחנה.

הצדקה כלכלית היחידה לקיום תחנה בנכס הינה שימוש עצמי על ידי בעלת הזכויות בנכס חברת אלבר.

חברת אלבר עוסקת בהשכרה ומסחר ברכבים וזה כחלק פעילותה היא מחזיקה מלאי רכבים גדול לתדלוק רכבים מהווה שימוש נלווה לפעילות עיקרית של החברה.

שמאי הוועדה מציין שהבקשה אינה מתייחסת לשימוש עצמי, זה נכון ולא יכול להיות אחרת, מהסיבה שהקמת תחנת תדלוק לשימוש עצמי נאסרה על ידי התכנית. אבל, האיסור אינו מתייחס לתמהיל עסקי של התחנה אלא מתייחסת להגדרה תכנונית שמופיע בתמ"א 18 תיקון 4 ואיסור נובע מהצורך באכיפה של דני איכות הסביבה.

ברור לכולם שהתכנית לא יכולה להכתיב לבעל הנכס האם למכור את הדלק או לחלק אותו בחינם זוהי החלטה סובייקטיבית והרשויות אינן מוסמכות להתערב בה.

<u>סעיף 3 לתגובת המשיבה</u> – תכנית רצ/1/8/68/1, התכנית קבעה סוגי תחנות הדלק שמותר להקים בנכס וקבע סוגים שהקמתם אסורה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מרגע שתכנית אושרה כבר לא ניתן לומר שהזכות לבנות תחנת תדלוק בנכס מהווה זכות כללית, ערטילאית לא מסוימת.
וכבר לא ניתן להתייחס לתמ"א 18 כאלו "מרחפת" מעל כלל המקרקעין כפי שנקבע בפסק דין אופל קרדן עליו מתבסס שמאי המשיבה.
עצם אישור התכנית שהיא תכנית מצומצמת לשטח קטן יחסית, כבר נותן ביטוי קונקרטי ומגדיר כללים והגבלות להקמת תחנות תדלוק.
לכל הפחות מדובר בתכנית שמגבירה ודאות ביחס לסוגים של תחנות תדלוק שניתן להקים בנכס [המקרקעין].
ודאות זאת בהחלט משפיעה על שווי הנכס.
לעניין הפניות ל- 2 שומות מכריעות, שומת מר אמנון נזרי ושומת מר מוטי דיאמנט, אשיב כי בשתי השומות לא נבחן בכלל נושא של שימושים מותרים ובשומה של מר אמנון נזרי אפילו הייתה הסכמה על שווי הנכס במצב חדש.
<u>סעיף 4 לתגובת המשיבה, עתיד של תחנות התדלוק</u> – שמאי המשיבה כותב בתגובתו כי כן קיימת כניסה של רכבים חשמליים אבל עדיין קיימים רכבים שמונעים בבנזין וסולר אשר ימשיכו לתדלק עוד שנים לא מעטות.
הכל נכון, אין שום סתירה לשומה נגדית. מפנה לסעיף 9.3 לשומה אחרת.
אחרי שנים לא מעטות ליתר הדיוק בשנת 2030 כל הרכבים החדשים שימכרו בישראל יהיו חשמליים, מפנה לסעיף 9.3 לשומה אחרת ואסמכתאות שצורפו בעניין.
למעשה, שמאי המשיבה שוגה במסקנתו, שטוען שבעקבות גידול המספר הכולל של הרכבים למכירת רכבים חשמליים לא תהיה שום השפעה. ההפך הוא הנכון, הממשלה עושה הכל בשביל שזה לא יקרה ועושה הכל על מנת להפסיק שימוש בדלקים. קיימות תכניות מאושרות. יש תכנית מאושרת ומיושמת בפועל לפיה רכיב המיסים במחיר הדלקים יעלה במהלך השנים הקרובות. קימות כבר ערים שמגבילות כניסות של רכבים מונעים סולר, לדוגמה בחיפה.
אני מחזיק כתבה לפיה האיחוד האירופי אישר תקנות לחיסול מכוניות מזהמות משנת 1935.
אני מחזיק כתבה שהרכב הנמכר ביותר בישראל הינו "טסלה" מודל 3, לכך יש להוסיף פיתוח מואץ של תחבורה ציבורית כגון מטרו ורכבת קלה אשר יצמצמו עוד יותר שימוש ברכבים בכלל וברכבי בנזין וסולר בפרט.
<u>תחשיב חלופי</u> – בניגוד לטענות שמאי המשיבה, שומה אחרת כן כוללת התייחסות בחישוב חלופי של השבחה לשיטת המשיבה, החישוב נערך על דרך הצבעה לנתוני בסיס כאשר על שאר הרכיבים אין מחלוקת.
החישוב נערך למען הזהירות בלבד למקרה בו יסבור כבוד השמאי המכריע כי ניתוחים ויישום החלטות שביצענו שגויים.
נתון שנלקח בחשבון היקף מכירות צפוי שנקבע בשומת המשיבה על 350 קילו ליטר לחודש, ראשית נקבע ללא ביסוס, שנית מהווה נתון דמיוני.
אני רוצה להצביע על נתון של נפח תנועה ממוצע כביש 4311 שמדבר על 11,500 מכוניות בממוצע בשני כיוונים ביום חול, התחשבות בנתון זה מגיע להיקף מכירות של 265 קילו ליטר, אילו הייתה תחנת התדלוק ממוקמת על הכביש הראשי, אבל תחנת התדלוק אינה ממוקמת על הכביש הראשי אלה מצויה בעורף של אזור התעשיה ללא חשיפה כאשר ברור כי אם יגיעו אז יגיעו עשירית או פחות מנפח התנועה של הכביש הראשי.
אדגיש, כי הכביש הראשי מוביל מלבד אזור התעשיה לחוף פלמחים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עוד צריך להתחשב בסיכון לכך שתפתח התחנה מיד יקומו תחנות תדלוק נוספות כאשר במקרה זה ברור כי כל תחנה נוספת היא תהיה במיקום עדיף מהנכס כי מה לעשות התחנה שלנו נבחרה להיות במיקום הכי גרוע לתחנת תדלוק.
לכן, את החישובים יש לערוך תוך התחשבות בסיכונים הנובעים משינויים צפויים בשוק בין בדרך של הגדלת שיעור היוון או הגבלת תקופה להיוון.
שגיאה נוספת של המשיבה בכך ששומת הוועדה מתעלמת מהשפעה של תחנת התדלוק על שווי של יתרת הנכס, על פי התכנית השימושים המותרים כוללים בין היתר, שימושים של משרדים, מרפאות, תעשיות מזון המדובר בשימושים רגישים אשר יושפעו מקרבתה של תחנת התדלוק.

<u>מר אורי כהן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:
אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט.
<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן</u>:
מסמך הערות שציינתי מדבר בעד עצמו.
אני לא רוצה להכביר במילים היות וחברי חזר על חוות דעתו.
השומה שהוגשה אינה שומה הטיעון כאן על עצם החיוב, מאחורי הקלעים ישנו יועץ משפטי שטוען אותם זה לא טענות שמאיות. החתום על השומה זה מר אלמוג שלא הגיע היום לישיבה. הטענות הללו הם על עצם החיוב, למעשה שאתה מזלזל בהחלטת ועדה, הועדה אומרת שאסור שימוש עצמי ואתה אומר שאני יעשה שימוש עצמי, אני חושב שזה חמור מאוד, זה מסמך משפטי, אם כתוב שאסור לצריכה עצמית אז בא השמאי במסמכים והצהרות יופי שכתוב הוועדה לא תבוא ותבדוק אותי.
אם הוועדה מגדירה תחנה ציבורית ואסור לעשות פה תחנה לצריכה עושה, שמאי מטעמה טוען הפוך היות ולא יבדקו אותי. אני מציע לחברי למשוך את הטענה הזאת. אנחנו כשמאים פועלים על פי חוק אנחנו צריכים לקרוא את הבקשה ולא החלטה כלשונה ואת הוראות תכניות כלשונן מה שאסור אסור.
אף אחד לא מבטיח שחברת אלבר לא תמכור את התחנת הדלק.
אם הייתה רוצה תחנה לצריכה עצמית הייתה מבצעת תחנה זעירה ולא תחנה מדרגה ב' הכוללת חנות נוחות עם בניה של 130 מ"ר, יש שם חדר מתדלקים, אנחנו מדברים על תחנה לכל דבר ועניין כפי שציינתי מחר ניתן למכור את התחנה הזאת.
לעצם התחנה אם נשים לב, נטען שהתחנה תשמש רק את מכוניות אלבר, אולם בפועל מיקמו את התחנה ב"שמנת" של המגרש.
בחזית על כיכר מרכזית, רואים שזה רחוב ראשי, רחוב שנקר שמתחיל ב "איקאה" ועד המתחם הנדון שיש בו גופים גדולים.
אם זה היה צריכה עצמית, שמים 2 משאבות בעורף המגרש ואתה לא משנה את התכנון של המגרש, אתה לא מזיז את כל הבניה אם אתה צריך תחנה אזוטרית וקטנה ולכן כל הטיעונים הללו של צריכה עצמית. גם אם זה לא היה אסור לא מדובר על צריכה עצמית ראה במפה שהצגתי, ברצוני לציין שכל הרדיוס הזה אין תחנת דלק, צריך לעלות על כבישים ראשיים בכדי לתדלק.
אנחנו מדברים על אזור תעשייה מכובד מעוין שורק שכולל מפעילים גדולים, גופים גדולים ובכל אזור התעשייה הזה בניגוד לכל תעשייה אחר אין תחנות דלק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

זאת תהיה תחנת דלק ברדיוס מרחוק מכל מקום.
באזור התעשייה הישן של ראשון יש 6-7 תחנות ופה באזור תעשייה שלם אין שום תחנת דלק ואז עוד הם טוענים שלא צריך כולם נוסעים על מכוניות חשמליות.
גם אם בשנת 1930 ימכרו מכונית חשמלאיות יש הרבה מאוד אנשים שימשיכו לנסוע ברכב דלק היות ויותר זול מרכב חשמלי שעלותו 180 אלפי ₪.
ולכן לבוא ולטעון מחר קט ולא נוסעים עם רכבים עם דלק, יש עוד הרבה מאוד שנים שיסעו בדלק, חברת אלבר יודעת מה היא עושה, היא לא משקיעה סכומי עתק בשביל 7-8 שנים, ומקימה חנות נוחות ברור שהשיקולים כלכליים וזה אכן לגיטימי.
אין ספק שאפשר לחלוק כמה צפוי שהתחנה תוכל למכור ? אבל יתר הטיעונים אינם מן העניין, לא מתאים ואני מצטער, לבוא ולטעון טעויות של שמאי ועדה, ישנו ניסיון של התחמקות מהתעשרות.
בית משפט העליון דיבר על אלמנט של התעשרות, צריך לשתף את הציבור, יש את פסק דין מועש, שמדבר על תכנית מתאר ארצית ברגע שאתה מיישם אותה המועד הקובע הוצאת ההיתר ומכאן החיוב.
לטענה נוספת שהיה מותר תחנת דלק בתכנית רצ/1/8/67/1 זה קלאסה לטענת החיוב, אני טוען שהיה מותר לי זה כמובן על עצם החיוב, זה כמו לומר מותר לי ולכן זה לא על גובה החיוב אלא, על עצם החיוב.
<u>גודל של הקרקע</u> – שטח תחנה 2.2 דונם, יש גם עושים תחנות דלק ב – 1.5 דונם, זה מעיד על תחנה גדולה וזה יותר מתחנה רגילה.
<u>אין פה החלטה סובייקטיבית של החברה</u> – החלטה התקבלה וזה לא מתייחס לחברה באופן סובייקטיבי אלא באופן אובייקטיבי לחלוטין.
אני ציפיתי שהשמאי מבקש יציג סקר שהחברה הכינה בעניין ולראות באמת כמה הם צופים למכירה, אני לקחתי באופן שמרני 350 קילו ליטר באזור תעשייה שלם שאין בו תחנות דלק.
התחשיב התמוהה שהגישו על כביש עם תנועה מינימלית לחוף פלמחים התחנה לא אמורה להישען על זה.
התחנה צריכה להישען על אזור התעשיה.
צריך לבחון את אזור התעשייה ולכן כל התחשיב שהוצג פה אינו במקומו.
<u>יתרת המגרש</u> – בניגוד למה שטוען שמאי הבעלים. אני התייחסתי ליתרת המגרש מה שלא עשה חברי.
הרי זכויות הבניה לא נפגעו אולם תמחרתי את שטח חצר בשווי קודם.
הנכס מצוי באזור של אזור תעשיה עם מפעלים גדולים מאוד, יש שם חברות גדולות מאוד, כגון הים התיכון, זה אזור תעשיה שהולך ומתפתח.
במגרש 18 מקים מבנה תעשיה משולב עם הרבה מאוד יחידות, בכל האזור אין תחנת דלק וחברת אלבר לא זורקת סתם כספים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אלכסיי שפון שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

השומה הנגדית דובר על מכוניות חשמלאיות ולא על מכוניות מעופפות, ברור שכל רכב שנכנס לאזור תעשיה עובר דרך כביש 4311 ונכלל בספירת התנועה ולכן ברור שכמות הרכבים התאורטית שיכלו לתדלק בתחנה בהכרח תהיה פחותה מכמות הרכבים שעוברים בכביש. אין גישות אחרות לאזור התעשייה.

לעניין הצריכה העצמית והאשמה בעבירה על הוראות התכנית – אני מפנה להוראות התכנית רצ/1/8/67/1 סעיף 4.1.2 סעיף קטן ה' אשר אוסר הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית כהגדרתם בסעיף 6.5 לתכנית מתאר ארצית תמ"א 18/4.

כלומר תחנת התדלוק הכוונה להגדרה תכנונית.

<u>מיקום בחזית מגרש</u> – זה נובע מקיומם של דרכי גישה, הקיוסק המתוכנן בשטח של 23 מ"ר ולא 130 מ"ר. התחשיב של מכירה צפויה לא קיים.

נאמר פה שבכל אזור תעשיה נורמלי יש מספר תחנות תדלוק זה רק מחזק את הטענה כי אין כדאיות כלכלית להקמת תחנת תדלוק.

גודל המגרש נובע מהצורך להפריש שטחי גינון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

מהי ההשבחה שחלה במקרקעין בגין אישור תכנית הבקשה להיתר להקמת תחנת תדלוק ?

עמדת שמאי המשיבה

שומת ההשבחה נערכת בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ובהסתמך על פס"ד ביהמ"ש העליון רע"א 384/99 בעניין מועש בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה.

שומת המשיבה מתייחסת להשבחה שנוצרה במגרש בגין אישור תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תמ"א 18 שינוי מס' 4.

בסיס השומה הוא היעוד לתעשייה.

התאריך הקובע הינו מועד אישור הבקשה להיתר 10.3.2019 וזאת עפ"י פס"ד ביהמ"ש העליון בר"מ 505/15 בעניין אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון:

"הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות מותנות. רק עם אישור הוועדה המקומית את בקשת היתר הבניה של המערערת, ניתן ביטוי קונקרטי להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה. ... הרי ששומת היטל ההשבחה תהיה במקרה זה, חד-שלבית, ותיערך נכון ליום אישורו של היתר הבניה."

בהערכת ההשבחה התחשב השמאי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- שטח החלקה הנרחב, מידותיה וצורתה.
- איתור החלקה בקצה המערבי של אזור התעשייה.
- קיום חזית צרה לכיכר בקצה רחוב שנקר.
- יעוד החלקה וזכויות הבניה כמפורט לעיל.
- מיקום החלקה באזור התעשייה "מעוין שורק" בקצה העיר.
- מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע.
- שומות מכריעות בחלקה ובחלוקת סמוכות.

בהתאם לאמור לעיל מוערכת ההשבחה בגין המימוש המבוקש של תמ"א 4/18 בבקשה לבניה מס' 20171146 לתאריך הקובע 10.3.2019 (מועד אישור הבקשה להיתר) כדלקמן:

1. שווי המצב התכנוני הקודם:

המצב התכנוני הקודם מתייחס ליעוד החלקה לתעשייה - מגרש 300 בתכנית רצ/מק/3/8/67 בשטח קרקע של **10,596 מ"ר** ובזכויות בניה של **שטח עיקרי – 8,402 מ"ר,** שטח שירות מעל הכניסה הקובעת – 7,875 מ"ר ושטח שירות מתחת לכניסה הקובעת – ע"פ רצ/1/8/67/1 ורצ/1/1/יא' גובה מבנה 25 מ' והתכסית 65%.

השימושים המותרים כוללים כאמור מגוון נרחב ובהם: מרכזים לוגיסטיים, תעשיה, מלאכה, משרדים הקשורים ישירות לתעשיה, לוגיסטיקה ותפעול חברות, מעבדות ,מרפאות ומכונים ושרותי תחבורה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שווי זכויות הבניה מוערך בהתחשב בשימושים המותרים ובבקשות להיתר בחלקה כדלקמן:
(שטח המגרש ע"פ תכנית ההגשה **10,594 מ"ר**)

שווי הזכויות לשטח עיקרי 8,402 מ"ר מוערך לפי מקדם אקו' 1.0 לסך	-	8,402 מ"ר אקו'
שווי הזכויות לשטח שירות עילי 7,875 מ"ר מוערך לפי מקדם אקו' 0.4	-	3,150 מ"ר אקו'
שווי הזכויות לחצר בשטח (35%) 3,707.9 מ"ר מוערך למקדם 0.25	-	927 מ"ר אקו'
סה"כ		12,479 מ"ר אקו'

שווי הזכויות בחלקה ביעוד לתעשייה לתאריך הקובע מוערך לפי **כ- 3,500 ₪ למ"ר קרקע**[10].
ולשטח קרקע של 10,594 מ"ר, סך של **37,079,000 ₪.**
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' - 2,971 ₪ ובמעוגל 3,000 ₪ (37,079,000 ₪: 12,479 מ"ר אקו').
הערה: שווי ש"ש תת קרקעי מתקזז עם עלות ההקמה.

2. שווי המצב התכנוני החדש:

המצב התכנוני החדש ע"פ הבקשה להיתר כולל בקשה **להקמת תחנת תדלוק** בשטח קרקע של 2,338 מ"ר[11],
שטח עיקרי 367.14 מ"ר ושטח שירות עילי 47.11 מ"ר.
יתרת הזכויות מיוחסת ליתרת שטח החלקה ביעוד תעשיה בשטח קרקע נותר של 8,256 מ"ר.
(10,594 מ"ר – 2,338 מ"ר).

2.1 שווי הזכויות במגרש בייעוד הקמת תחנת תדלוק מוערך כדלקמן:

בהיעדר נתונים לגבי היקף הפעילות הצפוי בתחנת הדלק המתוכננת במגרש הנדון הניח השמאי הנחות לגבי היקף הפעילות הצפוי של תחנת התדלוק.

בהערכת שווי הקרקע לתחנת התדלוק נעזר השמאי ב"קווים המנחים" שנערכו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מחודש יולי 2010 וכן מיום 1/11/2001.

שווי מגרש ביעוד לתחנת דלק מוערך ע"פ בחינת שתי גישות שומה מקובלות:

1. היוון דמי שכירות המשולמים בגין הקרקע.
2. חילוץ שווי הקרקע משווי תחנת הדלק כבנויה.

שווי הקרקע בגישת היוון דמי שכירות לקרקע מוערך כדלקמן:

בהערכת שווי הזכויות לתחנת תדלוק התחשב השמאי במיקום התחנה בקצה אזור התעשייה מחד ומאידך באזור תעשיה המאופיין בפעילות של חברות גדולות ליבוא רכב.
בהתאם לכך שווי הזכויות מוערך בהנחה של אומדן מכירות דלקים בהיקף כ- 350 קילו ליטר (ע"פ הקווים המנחים היקף מכירות של תחנה בינונית הוא 500-200 קילו ליטר לחודש).

[10] ע"פ נתוני השוואה כמפורט.

[11] ע"פ תחשיב גינון בתכנית ההגשה - מגרש בשטח של 3,616 מ"ר – 1,278 מ"ר לגינון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

אומדן דמי השכירות המקובלים לקרקע באומדן מכירות חודשי של כ- 350 ק"ל מוערך לפי 130 ₪ לקילו ליטר לחודש[12] לסך של בגבולות 45,500 ₪ לחודש.

ולשנה סך של	546,000 ₪.
ובהיוון לצמיתות בשיעור היוון של 9%, סך של	6,066,667 ₪
בתוספת זכויות לחנות נוחות בשטח כ- 70 מ"ר לפי כ- 5,000 ₪ למ"ר[13]	350,000 ₪
ס"ה	**6,416,667 ₪.**

שווי בגישת חילוץ שווי הקרקע משווי התחנה כבנויה מוערך כדלקמן:

אומדן נתוני ההכנסות וההוצאות כולל מרווחי שיווק לבנזין ולסולר נטו בגבולות 557 ₪ לקילו ליטר ואומדן מכירות חודשי של כ- 350 ק"ל.

ובהתאם לנ"ל מתקבל תחשיב שווי תחנת התדלוק כדלקמן:

ס"ה ההכנסות החודשי בניכוי הוצאות תפעול (כ- 50%) = 97,475 ₪	
כ- 1,169,700 ₪ לשנה מהוונים לצמיתות בשיעור היוון של 10%, לסך	11,697,000 ₪.
שווי הקרקע לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור של כ- 20% ועלויות הקמה	
באומדן כ- 2,500,000 ₪, מוערך לסך של בגבולות	7,247,500 ₪
בתוספת זכויות לחנות נוחות בשווי של כ- 350,000 ₪ סך של	**7,597,500** ₪

בהתאם לאמור לעיל מוערך שווי הקרקע לתחנת התדלוק בהתחשב בגישות השומה ובנתוני ההשוואה לאומדן של בגבולות **7,000,000 ₪.**

2.2 שווי זכויות הבניה ביתרת החלקה ביעוד לתעשייה מוערך בהתחשב כדלקמן:

- שווי הזכויות לשטח עיקרי 8,034.86 מ"ר מוערך לפי מקדם אקו' 1.0 לסך	8,034.86 מ"ר אקו'
- שווי הזכויות לשטח שירות עילי 7,827.89 מ"ר מוערך לפי מקדם אקו' 0.4	3,131.15 מ"ר אקו'
- שווי הזכויות לחצר בשטח (35%) 2,889.6 מ"ר מוערך למקדם 0.25	722.40 מ"ר אקו'
- ס"ה	**11,888.41 מ"ר אקו'**

שווי מ"ר מבונה אקו' מוערך לפי **כ- 3,000 ₪.**

ולשטח של 11,776.58 מ"ר אקו' סך של **35,665,230 ₪.**

2.3 סה"כ שווי המצב התכנוני החדש מוערך לסך של 42,665,230 ₪ (35,665,230 ₪+ 7,000,000 ₪).

ההשבחה:

שווי המצב התכנוני החדש מוערך לסך של	42,665,230 ₪
שווי המצב התכנוני הקודם מוערך לסך של	37,079,000 ₪
סה"כ השבחה	**5,586,230** ₪
והיטל השבחה בשיעור של 50%, סך של	**2,793,615** ₪

[12] 23% ממרווח השיווק של 556.89 ₪ לקילו ליטר בחודש מרץ 2019 ע"פ החלטת ועדת השגות רמ"י בעניין קרקע לתחנת דלק בצומת גילת (חלקה 1 בגוש 100235 וחלקה 2 בגוש 100242).

[13] ע"פ שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בחלקות 22-21 בגוש 6364 פתח תקווה והתאמה למועד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נתוני ההשוואה למועד הקובע:

שווי קרקע לתעשייה ע"פ נתוני השוואה מרשות המיסים בחלקות סמוכות:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪
14.01.2016	5418	18	38996	122,837,400	3,150
08.12.2016	5418	18	850	3,264,352	3,840
26.11.2017	5418	17	9000	36,180,555	4,020
18.12.2017	5418	19	37,855	144,849,000	3,826

שווי קרקע לתעשייה בגוש 5418 מוערך לפי כ- 4,000 ₪ - 3,800 ₪ למ"ר.
לחלקה הנדונה יוחסה הפחתה בגין מיקומה בקצה האזור וצורתה לסך - 3,500 ₪ למ"ר קרקע.

שווי קרקע לתחנת תדלוק:

שווי קרקע לתחנת דלק ע"פ נתוני עסקאות מרשות המיסים באזורי תעשיה דומים, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב- ₪	הערות
25.09.2019	אשדוד	2026	2	1,092	6,000,000	א.ת. צפוני
25.08.2019	אשקלון	1209	93	3,507	7,220,000	רחוב צה"ל בא.ת. תכנית 604-0156356
14.03.2019	פתח תקוה	6354	1	1,762	8,000,000	רח' הרכבת א.ת. סגולה
21.11.2018	ראשון לציון	2710	29	600	5,175,000	חוף הים

ועדת ההשגות על שומות ר.מ.י בהחלטתה מיום 3.6.2019 קבעה כי שווי הקרקע לתחנת דלק בצומת גילת (חלקה 1 בגוש 100235 וחלקה 2 בגוש 100242), באומדן היקף מכירות של 322 קילו ליטר הוא 6,200,000 ₪ כולל פיתוח.

השמאית המכריעה רינת וויס רביב בשומה מיום 12.7.2019 העריכה שווי הקרקע לתחנת דלק ברחוב דרך ארץ בחריש (חלקות 46-45 בגוש 9070), באומדן היקף מכירות של 200 ק"ל לתחנה פעילה לסך של 3,715,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

ההשבחה נבחנה בעקבות אישור הבקשה להיתר בניה להקמת תחנת תדלוק בנכס.

בשומת המבקשת, הובא בחשבון בין היתר את הגורמים הבאים:

1. הובא בחשבון המאפיינים הפיזיים של הנכס, צורת המגרש, שטחו ומצבו התכנוני.
2. הובא בחשבון מיקום הנכס בחלקו הפנימי של אזור התעסוקה "שורק" ("מעוין שורק") בראשון לציון, בקצה המערבי של רחוב אריה שנקר, בקטע ללא מוצא.

הובאה בחשבון העובדה כי לנכס לא קיימת גישה ישירה מכביש ראשי והנכס אינו נשקף לנוסעים על הכביש.

<u>תחנת התדלוק בנכס אינה מהווה תחנה מסחרית:</u>

1. הובאה בחשבון העובדה כי הנכס מהווה חלק ממתחם לוגיסטי של חברת אלבר, העוסקת ביבוא, השכרה ומכירת כלי רכב.

   בהתאם למידע שנמסר לשמאי, תחנת התדלוק בנכס נועדה לשרת את חברת אלבר לתדלוק של מלאי הרכבים של החברה, ולא מתוכננת מכירת דלקים בנכס והדלקים בתחנת התדלוק ישמשו לצריכה עצמית.

2. הובא בחשבון כי האיסור להקמת "תחנת תדלוק לצריכה עצמית" בתכנית רצ/1/8/67/1 מתייחס להגדרה תכנונית של "תחנות תדלוק לצריכה עצמית" כפי שמופיעה בסעיף 6.5 בתכנית תמ"א 18/4, והאיסור נועד להבטיח פיקוח ואכיפה של הוראות איכות הסביבה בתחנת התדלוק.

   הובא בחשבון כי האיסור להקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית אינו מתייחס לאופן הפעילות של תחנת התדלוק ואינו מחייב הקמה של תחנת תדלוק מסחרית.

3. הובא בחשבון כי השימוש בתחנת התדלוק לצריכה עצמית מהווה שימוש נלווה לשימושים עיקריים בנכס (מרכז לוגיסטי של חברת רכבים) ושוויו של השימוש הנלווה אינו עולה על שווי השימוש למטרה העיקרית. המדובר במתקן לאחסנת דלקים ולתדלוק רכבים המשמש את חברת אלבר כחלק מפעילותה העיקרית של אחזקת מלאי כלי רכב לצורך השכרה ומכירה.

4. בהחלטת ועדת הערר בערר מס' 6133/15/68 חברת סמל"ת ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון נקבע כי לא חלה השבחה בגין בניית תחנת תדלוק לשימוש עצמי:

   "יוצא אפוא המבחן לאפשרות להקים תחנת תדלוק לשימוש עצמי שלא מכוח התמ"א או כל תכנית ייעודית אחרת הוא מבחן היותה אינהרנטית ונלווית לתכנית התקפה. על מנת שניתן יהיה לקבוע כי מתוך התכנית החלה על המקרקעין ניתן להפעיל תחנת תדלוק עליה לעמוד בשני פרמטרים.

   תחנת תדלוק צריכה לשרת אך ורק את צרכיו התפעוליים של המפעל או של השימוש התעשייתי וכן תחנת התדלוק צריכה להיות נלווית הן בהיקפה והן באופייה".

5. בהחלטת ועדת הערר בערר אש/86105/13 נמל אשדוד נ' ועדה מקומית אשדוד נקבע כי לא ניתן לחשב שווי של תחנת תדלוק לצריכה עצמית בשיטת היוון הכנסות:

   "למעלה מן הצורך נבקש למתודה השמאית בשומת המשיבה.

   שמאי המשיבה השתמש לצורך קביעת ההשבחה לה טוענת המשיבה בתקינה השמאית לתחנת תדלוק תוך התאמת התקינה לעובדה שמדובר בתחנה לא מסחרית. שמאי המשיבה השתמש כמקובל בשומות לתחנות תדלוק בגישת היוון ההכנסות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

אלא שמהפן השמאי נדמה שמדובר בטעות. מקדם שמאי נובע מהעובדה שישנם נכסים דומים אך לעולם הם לא יהיו זהים ולכן יש לבצע התאמות הבאות לידי ביוטי במקדמים בין הנכס הנישום לנכסי ההשוואה. אלא שבמקרה שלפנינו אין שום דמיון בין תחנת תדלוק לשימוש עצמי לבין תחנת תדלוק מסחרית. הדבר דומה לשמאי שיקבע שווי לפנימייה במוסד חינוכי מנכסים המשמשים למלונאות, אך בשל העובדה שבשניהם ישנים. לא זו בלבד, התקינה השמאית לתחנת תדלוק מבוססת על מסחריותה של התחנה ובמקרה שבפנינו אין המדובר בתחנה סחירה אלא משימוש שהוא אינהרנטי לייעוד המקרקעין, כפי שאף מסכימה המשיבה עצמה.".

6. לאור האמור לעיל, שווי השימוש של תחנת התדלוק בנכס, המיועדת לשמש את חברת אלבר לתדלוק מלאי הרכבים של החברה, אינו עולה על שווי השימוש למטרה העיקרית (אזור תעסוקה) ולכן לא חלה השבחה כתוצאה מאישור הבקשה להיתר.

<u>ההשבחה התגבשה במועד אישור תכנית רצ/1/8/67/1 במצב הקודם:</u>

7. הובא בחשבון כי סוגי תחנות התדלוק המותרים לבנייה בנכס הוגדרו בתכנית רצ/1/8/67/1, שהינה תכנית מפורטת המאפשרת לקבל היתרים מכוחה, במצב התכנוני הקודם.

8. בסעיף 4.1.2 (ה) לתקנון התכנית נקבע:

תחנות תדלוק	לא תותר הקמתן של תחנות תדלוק לצריכה עצמית (כהגדרתן בסעיף 6.5 בתכנית מתאר ארצית תמ"א\4\18) בשטחי המפעלים\עסקים. היתרים להקמתן של תחנות תדלוק מדרג אחר כמפורט בסעיף 8 להוראות תמ"א 4\18 יעמדו בהוראותיה של התמ"א. לא ינתנו היתרים להקמת תחנת תדלוק בשטח התכנית מבלי שעמדו בפני מוסד התכנון חוו"ד נציבות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

9. ניתן להיווכח כי תכנית רצ/1/8/67/1 הגדירה את סוגי תחנות התדלוק המותרים בנכס, קבעה תנאים למתן היתר בניה והגדירה כי הליכי הרישוי התבצעו בדרך הקבועה בסעיף 8 לתמ"א 18. המדובר בתכנית מפורטת המסדירה את התנאים לבניית תחנות תדלוק בתחומה. במועד אישור תכנית רצ/1/8/67/1 כל רוכש סביר היה מודע לאפשרות של הקמת תחנת תדלוק בנכס לסוגי התחנות המותרים לבנייה ולהגבלות נוספות.

10. בערר (חי') 8025/15 א.י.ה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע:

"כמפורט לעיל, בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי 1, כאשר קיימת תכנית מפורטת המייעדת מקרקעין לתחנת תדלוק, ניתן להוציא היתר בניה לתחנת תדלוק, ובלבד שיעמוד בהוראותיה של התמ"א. התכנית החלה קובעת שימוש לתחנת תדלוק ומפנה להוראות תמ"א 18 בכל הנוגע להוראות הבניה לתחנת תדלוק. משמע כי במועד אישור התכנית החלה, מגרש הכלול בייעוד תעשיה, כל עוד הוא תואם את הוראות תמ"א 18 שינוי 1 על המגבלות האובייקטיביות והמפורשות שנקבעו בהוראותיה, לא היתה כל מניעה להקים תחנת תדלוק במגרש. הקמת תחנת התדלוק במצב דברים זה היא ב"מסלול ירוק" ולוועדה המקומית שיקול דעת מצומצם בלבד שלא לאשרה ובל מקרה לא נדרש "שיקול דעת נוסף" על מנת לאשרה, כפי שהיה המצב בעניין אליק רון."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. לפיכך, הובא בחשבון כי האפשרות להקמת תחנת תדלוק בנכס הוגדרה במצב התכנוני הקודם בתכנית רצ/1/8/67/1, ולא חלה השבחה כתוצאה ממתן היתר בניה.

<u>התייחסות לשומת הועדה המקומית:</u>

1. שומת הוועדה נערכה בהתעלם מהעובדה כי בנכס מתוכננת תחנת תדלוק לצריכה עצמית של חברת אלבר, אשר נועדה לשרת את החברה לתדלוק מלאי רכבים של החברה. שווי תחנת התדלוק לצריכה עצמית במקרה זה אינו עולה על שווי הנכס בשימוש למטרה עיקרית (אזור תעסוקה).

2. שומת הועדה נערכה בהתעלם מהעובדה כי תכנית מצב קודם רצ/1/8/67/1 הגדירה את התנאים להקמת תחנת תדלוק בנכס והתכנית מהווה, הלכה למעשה, תכנית מפורטת לתחנת תדלוק. המדובר בתכנית מאושרת במצב התכוני הקודם, בגינה אין חבות בהיטל השבחה. לחילופין ולכל הפחות, בחישוב הנערך לשיטת הועדה המקומית, יש להתחשב בתרומת התכנית לשווי הנכס ובנוסף לחשב את ההשבחה בגין שיפור הזמינות בלבד ע"י מתן ההיתר (בדומה לפס"ד אליק רון).

3. שומת הועדה מתעלמת מהשינויים הצפויים בשוק הרכב והשפעתם על היקף מכירת הדלקים. בהתאם למסמך מדיניות משרד האנרגיה **יעדי משק האנרגיה לשנת 2030** (מרץ 2019) נקבע, בין היתר, בהתבסס על צפי חדירת כלי רכב חשמליים בשווקים העולמיים, תוך המשך מגמת שיפורים טכנולוגיים וכלכליים בתחום הסוללות, יעדי משק אנרגיה לשנת 2030 הינם כי 100% מהרכבים הפרטיים החדשים שיימכרו בישראל, 80% מהמשאיות הקלות ו-10% מהמשאיות הכבדות יהיו <u>חשמליים</u>. לפיכך, בחישוב הנערך לשיטת הועדה המקומית, יש להתחשב בתקופת שימוש מוגבלת או להשתמש בשיעור היוון גבוה יותר, המגלם את הסיכונים הריאליים.

4. שומת הועדה נערכה בהנחה כי היקף המכירות הצפוי בתחנת התדלוק יהיה 350 קילו ליטר לחודש, ללא ביסוס וללא אסמכתאות. המדובר בהנחה שגויה וכמות מכירות שאינה ישימה בנכס.

א. בהתאם לקווים מנחים השמאי הממשלתי הראשי **פרק כ': עריכת שומות לתחנות תדלוק** (יולי 2010) (להלן: "**הקווים המנחים**") נקבע כי עיקר פעילותן של תחנות התדלוק הבנויות באזורי התעשייה היא בשעות העבודה באמצע שבוע וכי היקף המכירות בתחנות תלוי ברמת הנגישות אל התחנה. עוד נקבע בקווים המנחים כי הכמות הנמכרת בתחנות אלה היא בדרך כלל <u>פחותה ביחס לתחנות המצויות לצד צירי תנועה מחוץ ליישוב</u> (בהן כמות המכירות הממוצעת היא בטווח שבין 3% לבין 4.5% מהיקף תנועה לכיוון הנסיעה כפול 35 ליטרים בממוצע לתדלוק). עפ"י הקווים המנחים, דמי השכירות הראויים למרכיב קרקע של תחנה ביחס למרווח השיווק נעים בטווח שבין 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה.

ב. בהתאם לנתוני ספירות תנועה בדרכים לא עירוניות מאת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה[14], נפח התנועה <u>הכולל</u> בקטע הרלוונטי בכביש 4311 הנו כ-11,500 מכוניות בממוצע בשני כיוונים ביום חול. כלומר, <u>במקרה בו תחנת התדלוק הייתה ממוקמת על הכביש הראשי</u>, ולא בעורף של אזור התעשייה

[14] https://teunot.cbs.gov.il/niturtnuaenterprise/GirsatHadpasa.aspx?Luah=1&SekerMe=2019&SekerAd=2020&Kvish=4311&Keta=10

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

כפי שמתוכנן בפועל, ניתן היה להניח כי היקף מכירת הדלקים המירבי יעמוד על כ- 265 קילו ליטר בחודש[15] לכל היותר.
בפועל, תחנת התדלוק אינה מתוכננת על כביש 4311, אלא תמוקם בחלקו הפנימי של אזור התעשייה, ללא גישה ישירה מהכביש ואף ללא חשיפה מהכביש. ברור כי במקרה זה כמות הרכבים אשר ייחשפו למיקומה של תחנת התדלוק ויגיעו אליה תהיה פחותה בהרבה, בשיעור של אחוזים בודדים מהיקף הרכבים שהיו מגיעים לתחנה אם הייתה ממוקמת על הכביש הראשי. לבטח לא ניתן לבסס חישוב על צפי מכירות חודשי של 350 קילו ליטר!

ג. בנוסף, וכפי שעולה מהקווים המנחים, לא תיתכן קיומה של תחנת תדלוק גדולה באזור התעשייה מאחר ורווחיות של תחנת התדלוק תביא לכניסה מהירה של תחנות מתחרות שיוקמו על קרקע סמוכה באזור תעשייה. בעניינו, הקמת תחנות תדלוק נוספות באזור התעשייה תסכל כל פעילות מסחרית בתחנת התדלוק נשוא השומה, מאחר ותחנת התדלוק המתוכננת בנכס ממוקמת במיקום נחות ביחס למגרשים אחרים הנהנים בחלקם מחשיפה ישירה לכביש הראשי ובחלקם מדרכי גישה נוחים בהרבה. לפיכך, בחישוב שווי הנכס לשיטת הוועדה המקומית יש להתחשב בגורמי סיכון נוספים כגון הגברת תחרות.

5. שומת הועדה נערכה בהתעלם מהשפעת קרבת תחנת התדלוק על שווי של שטחי בנויה נותרים במגרש.
לאחר בניית תחנת התדלוק יוותרו במגרש זכויות לניצול עתידי לבניית כ-8,034 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים של משרדים, מרפאות, תעשיות מזון וכדו'. המדובר בשימושים רגישים אשר יושפעו מקרבתה המיידית של תחנת התדלוק ומהמטרדים הנובעים ממנה. לפיכך ולכל הפחות, בחישוב הנערך לשיטת הועדה, יש להתחשב במקדם הפחתה לשווי של יתרת הזכויות לשטחי התעסוקה.

<u>סיכום:</u>
לאור כל האמור לעיל, השמאי הגיע לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס נשוא ההחלטה בעקבות אישור הבקשה להיתר מס' 20190790.

[15] 35 ליטר בממוצע לתדלוק * 3% מכירות מתוך היקף התנועה * 22 ימי חול * 11.5 אלף מכוניות בממוצע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת:

מהו המועד הקובע לבחינת ההשבחה ?

מעיון בפסק דין של בית המשפט העליון ברעא 384/99 מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

בעקבות שינוי תכנית המתאר הארצית תמ"א 2/18, הגישה המבקשת בקשה לקבלת היתר לבניית תחנת תדלוק על המקרקעין שבבעלותה.

רשות הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה את הבקשה והוצא למבקשת היתר בנייה והודיע הוועדה כי המבקשת חייבת בהיטל השבחה.

בערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי בנצרת, המבקשת חויבה בתשלום היטל ההשבחה.

בית המשפט העליון קבע בפסק הדין מיום 19.10.1999:

"אכן, לא היה צורך כי בית המשפט המחוזי יקבע כי מועד תשלום ההיטל מתקיים רק בהינתן היתר הבנייה. אך טעות זו אינה משליכה על עצם התוצאה ודי היה בקביעה כי משניתן היתר הבנייה, במקרה זה, נתקיים מועד התשלום.

החבות בהיטל ההשבחה להבדיל ממועד תשלום ההיטל נוצרת כאשר חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתם של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת וזאת כתוצאה מאישור תכנית, מתן הקלה, או התרת שימוש חורג. כיוון שבמקרה זה אין מחלוקת שקודם לשינוי תוכנית המתאר הארצית לא נכלל היעוד המאפשר הקמת תחנות תדלוק בתכנית המתאר המקומית, הרי שלא יכולה להיות גם מחלוקת שאלמלא השינויים שהכניסה תכנית המתאר הארצית בתוכניות המקומיות, באותם אזורים שיועדו למלאכה ולתעשייה זעירה, לא היה ניתן לאשר את הקמת התחנה."

"תכנית המתאר הארצית הרחיבה את דרכי השימוש המותרות על פי התכנית המקומית (המפורטת) והרחיבה בכך את זכויות הניצול המותרות בקרקע. ההיתר במקרה זה ניתן בעקבות השינוי שהוכנס, כאמור, בתוכנית המקומית על ידי תכנית המתאר הארצית ועקב אותו שינוי. אין גם מחלוקת בדבר קיומה של תוכנית מפורטת במקרה זה."

"מכל מקום, במקרה שלפנינו, משניתן בפועל היתר בנייה על ידי הועדה המקומית, לאחר שהשתכנעה כי אין בתכנית המקומית כוונה אחרת, ומשמצאה כי ההיתר הוא בהתאם להוראותיה של תכנית מפורטת, אין להתערב בתוצאה אליה הגיע בית המשפט המחוזי."

בברמ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, נקבע כדלהלן:

"מקום בו תכנית מתאר ארצית מתירה שימוש או ייעוד או הקלה כלליים, כך שלא ניתן ישירות מכוחה לקבל היתר בניה, המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה הוא היום בו ניתן ביטוי קונקרטי-מסוים לאותה זכות על-ידי מוסד התכנון המקומי; תמ"א 18/4 היא תכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטית דיה כדי שתצמח השבחה לבעל מקרקעין כבר ממועד תחילתה, ומכאן שרק עם אישור הבקשה להיתר בניה נצמחת ההשבחה"

"המשיבה נתנה למבקשת היתר בניה בעקבות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (להלן: תמ"א 18/4)."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

"במקרה דנן, הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות מותנות. רק עם אישור המשיבה את בקשת היתר הבניה של המערערת, ניתן ביטוי קונקרטי להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה."

לאור האמור לעיל בפסקי דין של בית המשפט העליון, עולה כי ניתן לחייב בהיטל השבחה מכוח תמ"א 18 על תיקוניה והמועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה להיתר בוועדה המקומית.
בפועל במקרה דנן, הבקשה להיתר נידונה בשתי ישיבות רשות רישוי של הוועדה המקומית, בישיבה 2019005 מיום 10.03.2019 ובישיבה 2020036 מיום 21.09.2020.
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי המועד הקובע הינו מועד האישור הראשון.
מדובר בקביעה משפטית אשר שמאי המבקשת לא חלק עליה במקרה דנן.
לפיכך, אקבל את עמדת שמאי המשיבה כי המועד הקובע הינו מועד האישור הראשון בוועדה, קרי 10.03.2019.

האם תחנת התדלוק שהותרה במצב החדש אינה תחנה מסחרית ?

שמאי המבקשת ציין כי הנכס מהווה חלק ממתחם לוגיסטי של חברת אלבר, העוסקת ביבוא, השכרה ומכירת כלי רכב, ולא מתוכננת מכירת דלקים והפעלת התחנה, אלא לשימוש עצמי בלבד של החברה.
אכן מעיון בהוראות תכנית רצ/1/8/67/1 נקבע כי לא תותר הקמתן של תחנות תדלוק לצריכה עצמית (כהגדרתן בסעיף 6.5 בתכנית מתאר ארצית תמ"א 4/18), בשטחי המפעלים/עסקים.

בהיתר הבניה נשוא ההחלטה דנן הותרה הקמת תחנת תדלוק דרגה ב'.
אני סבור כי המבקשת, כחברה עסקית הפועלת בתחום הרכבים, עשויה להשתמש בין היתר בתחנת התדלוק לצרכיה העסקיים האחרים כפעילות נלווית ולא התרשמתי כי קיימת מניעה כזאת.

ברם, בהתאם לסעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ופסיקות בתי המשפט וועדות ערר, נדרש להעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין *"בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי."*
לפיכך, ככל שהותרה הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', אשר מבחינה תכנונית אין כל מניעה שתשרת את הציבור הרחב ותמכור דלקים, הכוללת גם שטחי מסחר ומשרדים נלווים, כך יש לחשב את ההשבחה שחלה.
אין כל משמעות להערכתי לעובדה כיצד המבקשת תפעיל את התחנה בפועל, ככל שמדובר בשימוש סובייקטיבי שאינו השימוש הטוב והיעיל.
בנוסף, ככל ותחליט, תוכל המבקשת, אף למכור את המקרקעין ואת התחנה לצד שלישי כתחנה פעילה לציבור הרחב.
לפיכך, אם לא יוערך שווי המקרקעין במצב החדש בהתאם לשימוש המיטבי של קונה מרצון, תסוכל להערכתי מהות גביית היטל ההשבחה בגין ההתעשרות התכנונית.

לפיכך, לא מצאתי לנכון לקבל את הגדרת שמאי המבקשת כי מדובר בתחנת דלק בשימוש עצמי בלבד ושכך יש לחשב את שווי המקרקעין במצב החדש.
דומה הדבר לכך שיבוקש להקים בניין מגורים בבניה רוויה הכולל מס' דירות מגורים ויטען ע"י היזם כי הדירות אינן מיועדות למכירה ע"י היזם, אלא לשימוש עצמי שלו ושל משפחתו והן לא ימכרו בשוק החופשי ולכן מדובר בשווי נמוך ונחות יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ברי לכל כי אין להביא בחשבון שיקול סובייקטיבי זה בבחינת היטל ההשבחה, מבחינת קונה מרצון למוכר מרצון.

שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, יובא בחשבון בהתאם לשימוש המיטבי במקרקעין נשוא ההחלטה.

שמאי המשיבה מציין 2 עררים מהן עולה כביכול כי לא חלה השבחה בגין בניית תחנת תדלוק לצריכה עצמית ושלא ניתן לחשב שווי של תחנת תדלוק לצריכה עצמית בשיטת היוון הכנסות.
כפי שפורט, לא קיימת שום מגבלה כי תחנת הדלק שתוקם תהיה לשימוש עצמי בלבד ואני סבור כי היתר בניה שניתן הכולל שטח מסחרי לחנות נוחות מביא בחשבון כי ניתן לעשות בתחנה שימוש מסחרי, אשר מהווה את השימוש הטוב והיעיל במצב החדש.
להבנתי הקמת תחנת דלק לשימוש עצמי בעררים שצוינו, אינם דומים למקרקעין נשוא ההחלטה ולפיכך, אין להקיש מהם למקרה דנן.

בהחלטת ועדת הערר בערר מס' 6133/15/68 חברת סמל"ת ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון, צוין כדלהלן:
"כבר בראשית הדברים נציין כי סיירנו במקום והשתכנענו כי בנסיבות המקרה שבפנינו בו מדובר במתחם המהווה מרכז להתאמת מכוניות המיובאות לארץ לתקינה הישראלית. שוכנענו, אפוא, שתחנת הדלק נדרשת לתפעול השוטף של השימוש התעשייתי הקיים שם בפועל. מדובר בתחנת דלק הנדרשת לצורך העיקרי והמהותי של השימוש שנעשה במקרקעין ולא מדובר בתדלוק רכבי העובדים או בתדלוק מסחרי כלשהו. למעשה שוכנענו שעל מנת לבצע את "שרשרת החיול" של המכוניות, התאמתן לדרישות התקן הישראלי ולבקשות פרטיות של לקוחות יש צורך הכרחי במתן אפשרות תדלוק למכוניות. לולא אפשרות זו הרי שלא ניתן היה לבצע את השימוש שנעשה במקום."
"לטעמנו במקרה המסוים בפנינו מדובר למעשה בשימוש בנזין כחומר גלם לצורך.
הפעלת השימוש התעשייתי הנדרש. אין צורך במקרה זה לדון בשאלות הקשורות להקמת תחנת דלק פנימית לשימוש עצמי."
איני סבור כי מקרה זה דומה למקרה דנן.
מעיון בהיתר בניה מס' 2015385 מיום 03.12.2015, עולה כי הותרה הקמת תחנת דלק לשימוש עצמי בתוך מגרש פרטי בו שתי משאבות וסככה.
גם בתכנית ההיתר צוין כי מדובר במשאבות לתדלוק עצמי וזה בשטח מצומצם וזניח מאוד ביחס לשטח המגרש.
לא מדובר בהקמת תחנת דלק הדומה במאפייניה למקרה דנן ובטח שלא כוללת שטחי מסחר (חנות תחנה, משרדים וכו') כמו במקרה דנן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

האם ההשבחה התגבשה במועד אישור תכנית רצ/1/8/67/1 ומהווה חלק מהמצב הקודם ?

שמאי המבקשת ציין כי סוגי תחנות התדלוק המותרים לבנייה בנכס הוגדרו בתכנית רצ/1/8/67/1, שהינה תכנית מפורטת המאפשרת לקבל היתרים מכוחה, במצב התכנוני הקודם ולכן לא חלה השבחה כתוצאה ממתן היתר בניה והאפשרות להקמת תחנת תדלוק קיימת במצב תכנוני קודם.
תימוכין לעמדה זאת מציין השמאי את החלטת ועדת הערר בערר (חי') 8025/15 א.י.ה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה.

ראשית יודגש כי מחלוקת זו עניינה משפטית ואינה נוגעת לגובה החיוב.
ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בהיטל השבחה בגין חיוב המשיבה בהיטל השבחה כאשר לטענתה זכויות אלו הוקנו עוד במצב הקודם, הרי מדובר בטענה משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר, כפי שמורה התוספת השלישית לחוק התו"ב.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, ("החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב"), הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה מקדמית ומשפטית זו בפני השמאי המכריע.
לפיכך, אין באפשרותי לקבל את טענתו המשפטית של שמאי המבקשת.
יודגש כי אין בהחלטה זו לחסום את הצדדים לערור במחלוקת משפטית זו לוועדת הערר לפיצויים בהיטל השבחה על מנת שתכריע בעניין זה.
ככל שתכריע ועדת הערר כי זכויות אלו הוקנו עוד במצב הקודם בתכנית רצ/1/8/67/1, הרי המאיינת ההשבחה במקרקעין.

עם זאת ולמען יעילות הדיון אתייחס לטענה המשפטית והמקדמית של שמאי המבקשת.
מעיון בתקנון תכנית רצ/1/8/67/1, עולה כי הן בדברי ההסבר לתכנית (אינם סטטוטוריים), הן במטרות התכנית והן בעיקרי הוראות התכנית, אין כל אזכור ופירוט כי התכנית באה להתיר הקמת תחנות תדלוק במגרשים בתחומה.
<u>בין מטרות התכנית:</u>
"קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית".
בבחינת השימושים המותרים בקרקע בייעוד תעשייה, עולים השימושים כדלהלן:
מרכזים לוגיסטיים, תעשיה, מלאכה, משרדים הקשורים ישירות לתעשייה לוגיסטיקה ותפעול חברות, מעבדות, מרפאות ומכונים, שירותי תחבורה, מסחר (בתא שטח מס' 1).
לא מפורטים שימושים של תחנות תדלוק באזורי תעשייה.
התכנית הוסיפה וקבעה בהמשך כי ביחס לתחנות תדלוק לא תותר הקמתן של תחנות תדלוק לצריכה עצמית והיתרים להקמתן של תחנות תדלוק מדרג אחר כמפורט בסעיף 8 להוראות תמ"א 4/18 יעמדו בהוראותיה של התמ"א.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מבלי לקבוע קביעה משפטית חד-משמעית אשר תיקבע ע"י ועדת ערר ובית משפט ככל שידרשו לעניין, מעיון בהוראות התכנית, איני סבור כי הוקנתה הזכות / האפשרות להקמת תחנות תדלוק באזורי תעשייה.

בערר (חי') 8025/15 א.י.ה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה, שמציין שמאי המבקשת, עולה כי:

"במקרה זה, כי התכנית החלה התירה את השימוש לתחנות תדלוק, באופן שאפשר הוצאת היתר בניה. כלומר, בשונה ממקרה שבו השימוש נקבע באופן בלתי קונקרטי בתכנית מתאר ארצית, הרי שבענייננו נקבע בתכנית מפורטת שימוש קונקרטי לתחנת תדלוק במקרקעין."

צוין כי על מקרקעין נשוא הערר חלה תכנית חד/812 אשר ייעדה את החלקה לאזור תעשייה.

בהתאם לתכליות ושימושים באזור תעשייה הותר השימוש לתחנות תדלוק.

ואף בהערות לטבלת הוראות הבניה צוין כי תחנות תדלוק הינן בהתאם לתמ"א 18.

ועדת הערר ציינה, כדלהלן:

"בענייננו, אין מחלוקת כי התכנית החלה התירה את השימוש לתחנות תדלוק, באופן שאפשר הוצאת היתר בניה. כלומר, בשונה ממקרה שבו השימוש נקבע באופן בלתי קונקרטי בתכנית מתאר ארצית, הרי שבענייננו נקבע בתכנית מפורטת שימוש קונקרטי לתחנת תדלוק במקרקעין.

האם כטענת הוועדה המקומית הזכות ליישום השימוש לתחנת תדלוק היא "זכות מותנית" כהתייחסות בית המשפט העליון בעניין אליק רון ? לטעמנו התשובה לכך שלילית.

בתכנית החלה נקבעו 29 מגרשים בייעוד לתעשייה, בשטח כולל של 617 דונם. כאמור בייעוד תעשיה נכלל גם שימוש לתחנת תדלוק בהתאם להוראות תמ"א 18.

איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית כי במועד אישור התכנית האפשרות להקמת תחנת תדלוק הייתה ערטילאית או מותנית בשיקול דעת הוועדה המקומית." (ההדגשה אינה במקור).

לפיכך, ניתן לראות כי במקרה זה בין השימושים שהותרו בתכנית היה תחנת דלק, אשר לא דומה למקרה דנן.

לסיכום, איני סבור כי תכנית רצ/1/8/67/1 התירה מכוחה הקמת תחנות תדלוק ואני סבור כי אלו הוקנו בהתאם להוראות תמ"א 18.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מהם ערכי השווי במצב הקודם (תעשייה) ובמצב החדש (תחנת תדלוק) ?

<u>שווי המצב התכנוני הקודם - תעשייה:</u>

שמאי המשיבה מפרט 4 עסקאות מכירת קרקע בייעוד תעשייה בסביבה הקרובה, על בסיסן קבע שווי מ"ר קרקע בסך של 3,500 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 3,000 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת לא ציין כי חולק על ערכי שווי אלו ולא הציג נתוני השוואה אחרים.

עם זאת, בחנתי את העסקאות שציין שמאי המשיבה ועסקאות נוספות לקרקעות שאותרו בסביבה הקרובה, כדלהלן:

<u>תאריך</u>	**<u>גו"ח</u>**	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>מחיר ב-</u> ₪**	**<u>מחיר למ"ר ב-</u> ₪**
04.12.2018	5418/19	870	₪ 5,963,329	₪ 6,854
25.07.2018	5418/19	369	₪ 2,463,433	₪ 6,676
24.07.2018	5418/19	885	₪ 5,962,719	₪ 6,738
18.12.2017	5418/19	37,855	₪ 144,849,000	₪ 3,826
26.11.2017	5418/17	9,000	₪ 36,180,555	₪ 4,020
08.12.2016	5418/18	850	₪ 3,264,352	₪ 3,840
14.01.2016	5418/18	38,996	₪ 122,837,400	₪ 3,150

בהתאם לדו"ח natam למחצית הראשונה של שנת 2019, עולה כי מחירים <u>מבוקשים</u> של דונם תעשייה ולוגיסטיקה:

בראשון לציון - 5,500,000-6,000,000 ₪.

באשדוד - 4,000,000 ₪.

רמלה/לוד - 3,500,000-4,000,000 ₪.

בהתבסס על הנתונים שלעיל תוך מתן דגש למיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, היקף השטחים, מועד הקובע, מיקום וצורת המגרש ומאפיינים נוספים ולאור העובדה כי שמאי המבקשת לא חלק על ערכי שווי אלו, מצאתי לנכון לקבל שווי מ"ר קרקע במקרקעין בסך של 3,500 ₪.

מצאתי לנכון לקבל את ניתוח השטחים האקו' שמציין שמאי המשיבה לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה, כדלהלן (שטח מגרש 10,594 מ"ר):

שווי שטח עיקרי	- 8,402 מ"ר * מקדם אקו' 1	-	8,402 מ"ר אקו'
שווי שטח שירות עילי	- 7,875 מ"ר * מקדם אקו' 0.4	-	3,150 מ"ר אקו'
שווי חצר בשטח (35%)	- 3,707.9 מ"ר * מקדם 0.25	-	<u>927 מ"ר אקו'</u>
סה"כ שטח אקו' במקרקעין במצב הקודם		**-**	**12,479 מ"ר אקו'**
שווי מגרש (3,500 ₪ למ"ר * 10,594 מ"ר)		-	<u>37,079,000 ₪</u>
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'		**-**	**2,970 ₪/מ"ר אקו'**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי המצב התכנוני החדש – תחנת דלק:</u>

<u>נתוני השוואה:</u>

בחנתי את נתוני השוואה שנוקט בהם שמאי המשיבה ונתונים נוספים שאותרו על ידי, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח נמכר במ"ר	אחוז נמכר	מחיר ב- ₪	מחיר ל- 100%
25.09.2019	אשדוד	2026	2	1,092	100%	₪ 6,000,000	₪ 6,000,000
25.08.2019	אשקלון	1209	93	3,507	100%	₪ 7,220,346	₪ 7,220,346
14.03.2019	פתח תקוה	6354	1	1,762	100%	₪ 8,000,000	₪ 8,000,000
21.11.2018	ראשון לציון	2710	29	600	30%	₪ 5,175,000	₪ 17,250,000
26.07.2017	רחובות	3651	97	1339	100%	₪ 6,250,000	₪ 6,250,000

על אף שדווחו במערכת מידע נדל"ן (מס שבח) תחת מכר זכויות בקרקע, מעיון בתצלומי אוויר ישנים ניכר כי מדובר בקרקעות עליהן תחנות דלק פעילות במועד ביצוע העסקאות.
ייתכן כי דיווח העסקאות נובע מחבילת הזכויות הנפוצה בתחנות הדלק בה בחלקן התחנה מוקמת ע"י חברת הדלק ודמ"ש המשולמים הינם בגין מרכיב הקרקע בלבד.
<u>חבילת הזכויות בתחנת דלק נחלקת בד"כ בין החלופות כדלהלן (בהתאם לקו מנחה פרק כ'):</u>

1. תחנות דלק בבעלות חברת דלק.
2. תחנות בחכירה ארוכה של חברת דלק.
   בהתקשרות זו בד"כ חברת הדלק היא זו אשר בונה את התחנה על חשבונה ומפעילה אותה.
   לבעל הקרקע משולמים <u>דמי שכירות בגין רכיב הקרקע בלבד (מרבית התחנות בארץ).</u>
3. תחנות דלק בנויות המושכרות במצבן לחברת דלק או מופעלות ע"י בעל הקרקע או חברת הדלק.
   דמי השכירות הנקבעים מגלמים את <u>מרכיב הקרקע ואת עלות הבניה.</u>

בהתאם למכרז רמ"י מס' 39/2019 לתחנת דלק בקיבוץ בחן, עולה כי נרכשה קרקע פינתית לתחנת תדלוק בשטח של 2,865 מ"ר בסך של כ- 5,888,888 ₪ מיום 16.06.2019 (לא כולל הוצאות פיתוח אשר יחולו לפי חוקי עזר של עיריית כפר יונה).

בהתאם למכרז רמ"י מס' 40/2015 לתחנת דלק בקרני שומרון, עולה כי נרכשה קרקע פינתית לתחנת תדלוק בשטח של 2,700 מ"ר בסך של כ- 5,626,600 ₪ מיום 06.03.2016 (כולל פיתוח).

בחנתי את החלטת ועדת ההשגות על שומות רמ"י שמציין שמאי המשיבה בח"ח 19, בגוש 100235/1, ח"ח 4 ו- 11 בגוש 100242/2, צומת גילת.
מעיון בהחלטה עולה כי שווי קרקע לתחנת תדלוק ליום 15.03.2015 הוערך בסך של כ- 5,950,000 ₪ ללא פיתוח וסך של כ- 6,200,000 ₪ כולל פיתוח.
שיעור ההיוון לקרקע הינו 9%.
היקף מכירות הדלקים החודשית – 322 ק"ל לחודש.

מעיון בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב מיום 12.07.2019, עולה כי השמאית העריכה את שווי הקרקע לתחנת דלק ברחוב דרך ארץ בחריש (חלקות 46-45 בגוש 9070) 3,715,000 ₪ בהתבסס על נפח משוער של מכירת דלקים של 200 ק"ל לחודש, למועד קובע 06.07.2012.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מעיון בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב מיום 23.05.2021, ביחס לאותם מקרקעין המפורטים לעיל, עולה כי השמאית העריכה את שווי הקרקע לתחנת דלק ברחוב דרך ארץ בחריש (חלקה 138 בחלק בגוש 9070) בהתאם להסכמת הצדדים בסך של 5,897,333 ₪ בהתבסס על נפח משוער של מכירת דלקים של 350 ק"ל לחודש.
מעיון בהחלטה עולה כי בהתאם למזכר הבנות, הקרקע לתחנת התדלוק בהיקף שטח של 1,117 מ"ר תוחכר לחברת הדלק תמורת 70,000 ₪.

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה הערכת שווי זכויות חוזיות בתחנת דלק של חב' אופריין תחנות דלק בע"מ בגוש 6837, חלק מחלקה 54, שטח קרקע של 4,256 מ"ר, מושב צפריה, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' אביטל אחוות משולם, למועד הקובע 30.06.2018, עולה כי היקף מכירות הדלקים, כדלהלן:

שנה	כמות דלקים שנמכרו בשנה (ליטר)	כמות מכירת דלקים בממוצע בחודש (ק"ל)
6 חודשים ראשונים של שנת 2018	1,681,993	280
2017	3,231,008	269
2016	3,256,483	271
2015	2,883,888	240
2014	2,902,109	242
2013	2,968,121	247
2012	3,063,382	255

מדובר להערכתי במיקום פנימי ונחות על כביש 4404.

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערך ע"י השמאית המחוזית הגב' ענת שצמן באגף שומת מקרקעין, נכס בגו"ח 4223/44 (בשלמות), מגרש 17 לפי תכנית ממ/1/1532, בשטח של כ- 4,200 מ"ר, מתחם השוק הסיטונאי, באר יעקב (סמוך לצריפין), עולים הנתונים, כדלהלן:

- מהסכם מיום 17.09.2008 עולה כי חברת דלק הקימה על המקרקעין את תחנת התדלוק ולפיכך, התשלום הינו בגין מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק בלבד.
- דמ"ש הבסיסיים הינם 87,000 ₪ בתוספת מע"מ ותוספת בגין מכירות דלקים מעל 450 ק"ל (לשנת 2016 לאחר הצמדות כ- 96,000 ₪).

עוד צוין בהכרעה:

"הוצג בפנינו חוזה שכירות לקרקע בנכס משנת 2008, דמי השכירות שיקפו את ההכנסות והצפי לכמות מכירות התואמים את מועד החתימה על החוזה. שוק הדלק עבר שינויים רבים החל משנת 2008, שינויים רגולטוריים, וכן התפתחות בענף כלי הרכב וכיום ניתן למצוא רכבים המונעים שלא רק באמצעות בנזין ו/או סולר, אלא גם רכבים המונעים באמצעות חשמל, גז והנעה היברידית.
צורות הנעת כלי רכב אילו משפיעות על כמות הדלקים הנמכרת בתחנת הדלק וכפועל יוצא על הרווחיות.
לאחרונה אנו שומעים על כוונת חברות הדלק לפתוח חוזי שכירות היסטוריים ולהפחיתם."

- בהתאם לנתונים של מכירת דלקים, מתקבל ממוצע חודשי של כ- 323 ק"ל לחודש לשנים 2015-2016.
- הובא בחשבון בתחשיב היקף מכירות חודשי של 370 ק"ל לחודש.
- שיעור היוון 8.4%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה בצירוף לדוחות הכספיים של חברת סאמיט, ע"י שמאית המקרקעין הגב' סער קינן לנכס בגו"ח 18133/73, ברחוב הגדוד 21, נהריה, למועד הקובע 30.09.2018, מפורט סקר שוק נרחב ביחס לתחנות תדלוק, כדלהלן:

10.2. נתוני דמי שכירות של תחנות דלק באזורים שונים בארץ

להלן נתונים המתייחסים לתחנות דלק בנויות

- **תחנת דלק בנתניה** - מוכרת דלקים בהיקף של 350 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 214 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בערד** - מוכרת דלקים בהיקף של 140 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 250 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בחדרה** - מוכרת דלקים בהיקף של 400 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 250 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק סגולה** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים תחנת תדלוק בנויה המוכרת כ-250 ק"ל מושכרת תמורת 53 א' ₪ . הנ"ל משקף כ-212 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק במעלות** - מוכרת דלקים בהיקף של 225 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 233 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק מתחם סחרוב בראשל"צ** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים משולמים, נכון לשנת 2015, דמי שכירות של 150 א' ₪ בחודש עד מכירות של 500 ק"ל. הנ"ל משקף כ-300 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק אזור התעשייה אשדוד, רחוב העבודה** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים דמי השכירות הקבועים לתחנה כבנויה הינם 75,000 ₪ לחודש עד 275 ק"ל. הנ"ל משקף כ-275 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק מעלות תרחישא** - בהתאם להסכם שכירות מחודש יוני 2016 עולה כי קרקע לתחנת דלק שתבנה על ידי היזם הושכרה תמורת 190 ₪ + מע"מ לכל קילו ליטר. עבור כמות שמעל 250 קילו ליטר דמי השכירות יעודכנו ל-200 ₪ + מע"מ.
- **תחנת דלק בצומת קסטינה** - מוכרת דלקים בהיקף של 340 ק"ל הושכרה בשנת 2011 בדמ"ש של 253 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בסגולה** - מוכרת דלקים בהיקף של 550 ק"ל הושכרה בשנת 2009 בדמ"ש של 264 ₪ לק"ל.
- **תחנת פז האצטדיון פ"ת** - בהתאם לחוזה שכירות מאמצע שנת 2006, שנחתם עם חברת הדלק פז עולה כי התחנה הושכרה תמורת 176,000 ₪ לחודש. מדובר בתחנה עם היקף מכירות חודשי ממוצע של כ-800 ק"ל (משקף כ-220 ₪ לק"ל). התחנה כוללת חנות נוחות "yellow".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

- **תחנת דלק צפריה** - בהתאם לשומת IFRS משנת 2015 עולה כי תחנת הדלק מושכרת תמורת 230-350 ₪ לק"ל למכירות ללא דלקן וכ-145 ₪ לק"ל למכירות עם דלקן.

- **תחנת הדלק "דור אלון", רחוב הפלדה בחולון** - היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-275 ק"ל לחודש, מושכרת תמורת כ-65,000 ₪ לחודש. משקף דמ"ש של 236 ₪ לק"ל. דמי השכירות כוללים כ-1,300 ₪ לחודש בגין חנות נוחות.

- **תחנת דלק בקרית אריה** - המוכרת דלקים בהיקף של 400 ק"ל מושכרת תמורת דמ"ש המשקפים 235 ₪ לק"ל.

- **תחנת הדלק "דלק", רחוב החושלים, אזור התעשייה הרצלייה** - בנובמבר, 2009 נחתם חוזה שכירות תמורת 140,000 ₪ לחודש עד למכירות של 400 ק"ל ומעל ל-400 ק"ל ישולמו 300 ₪ לק"ל נוסף. החוזה הינו ל-4 שנים וכולל חנות נוחות. (כ-350 ₪ לק"ל).

- **תחנת הדלק "פז", מגדל התאומים, ז'בוטינסקי רמת גן** - היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-500 ק"ל. התחנה מושכרת תמורת 180,000 ₪ לחודש. (360 ₪ לק"ל).

- **תחנת הדלק "דלק", קניון הזהב** - היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-600 ק"ל. ביוני 2009 נחתם חוזה שכירות לפיו הושכרה התחנה תמורת 235,000 ₪ לחודש.(390 ₪ לק"ל).

- **תחנת דלק, ראשון לציון** - היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-600 ק"ל. התחנה מושכרת על פי הסכם שכירות, שנחתם לאחרונה, תמורת 240,000 ₪ (400 ₪ לק"ל).

- **תחנת דלק גבעת ברנר** - בהתאם להסכם מספטמבר 2007, התחנה מושכרת תמורת 110,000 ₪ עד להיקף מכירות של 400 ק"ל דלקים לחודש, שלא על ידי פזומט, סולר מוזל, והסדרים מיוחדים. מעל ל-400 ק"ל ישולמו בגין מכירות חופשיות 200 ₪ בגין כל ק"ל, בגין מכירות בהסדר פזומט 90 ₪ תוספת. (משקף 275 ₪ לק"ל , מתואם להיום - 325 ₪ לק"ל).

- **תחנת דלק פתח תקווה** - התחנה הכוללת גם חנות נוחות מושכרת בימים אלו תמורת כ-300 א' ₪ עד להיקף מכירות של 1,000 ק"ל לחודש (300 ₪ לק"ל). בפועל מוכרת בהיקף של 600 ק"ל לחודש. בגין חנות נוחות בשטח כולל של כ-140 מ"ר דמ"ש בסך של כ-13,000 ₪ לחודש (כ-93 ₪ למ"ר).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

להלן נתונים המתייחסים לתחנות שנבנו ע"י חברת הדלק (קרי: קרקע)

- **תחנת דלק באשדוד** - מוכרת דלקים בהיקף של 250 ק"ל הושכרה בשנת 2010 בדמ"ש של 144 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק באשדוד ברחוב בני ברית** - מוכרת דלקים בהיקף של 300 ק"ל הושכרה בדמ"ש של 152 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בגבעת עדה** - מוכרת דלקים בהיקף של 250 ק"ל הושכרה בשנת 2010 בדמ"ש של 144 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בכניסה למושב בני ראם** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים התחנה מוכרת דלקים בהיקף ממוצע של 250-200 ק"ל לחודש בדמ"ש בסיסיים לקרקע של 150 ₪ לק"ל בתוספת מע"מ.
- **תחנת דלק רחוב המרכבה בחולון** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים מדובר בתחנה בשטח 1.3 דונם בה משולמים על ידי חברת הדלק לבעלי הקרקע דמי שכירות של 50,000 ₪ עד 275 ק"ל. הנ"ל משקף כ-180 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק גבעת שמואל** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים משולמים דמי שכירות של 36 א' ₪ בחודש להיקף מכירות של 200 ק"ל. הנ"ל משקף 180 ₪ לק"ל.
- **תחנת הדלק בסמוך לצומת "עד הלום" באשדוד** - התחנה מושכרת לחברת "סונול" תמורת 87,000 ₪ עד להיקף מכירות של 500 ק"ל. בגין 700-500 ק"ל בחודש ישולמו דמי שכירות של 105 ₪ לק"ל שמעבר ל-500 ק"ל. (דמי השכירות משקפים כ-175 ₪ לק"ל).
- **תחנת דלק ברחוב גזית, אזור תעשיה סגולה** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים התחנה המצויה בהליכי בניה צפויה למכור דלקים בכמות של 550 ק"ל לחודש ומעלה. דמ"ש בסיסיים לקרקע 230 ₪ לק"ל בתוספת מע"מ. מדובר בחוזה ישן.
- **תחנת דלק באזור התעשייה קרית אריה** - בשנת 2010 הושכרה תחנה כולל 65 מ"ר חנות נוחות בדמ"ש של 55 א' ₪ לחודש עד ל-300 ק"ל, צמוד למדד. הנ"ל משקף דמ"ש של 183 ₪ לק"ל (כ-200 ₪ לק"ל בערכים מתואמים). התחנה נבנתה ע"י חברת הדלק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת כמות מכירת הדלקים הצפויה במקרקעין נשוא ההחלטה על בסיס תנועה בכביש 4311:</u>

שמאי המבקשת ציין כי בהתאם לקווים מנחים של השמאי הממשלתי פרק כ' הכמות הנמכרת בתחנות אלה היא בדרך כלל פחותה ביחס לתחנות המצויות לצד צירי תנועה מחוץ ליישוב (בהן כמות המכירות הממוצעת היא בטווח שבין 3% לבין 4.5% מהיקף תנועה לכיוון הנסיעה) והוסיף כי בהתאם לנתוני ספירת תנועת דרכים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נפח התנועה <u>הכולל</u> בקטע הרלוונטי בכביש 4311 הנו כ- 11,500 מכוניות בממוצע בשני כיוונים ביום חול.

שמאי המבקשת לא הציג בפני את המסמך ממנו שאב את הנתונים שפורטו לעיל, ברם הובא קישור לאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ראשית אציין כי קיים קושי להערכתי להסתמך על מדידת היקף המכירות הצפוי על בסיס היקף התנועה בכביש 4311.

בתחנת הדלק שתוקם במקרקעין נשוא ההחלטה, סביר כי לאור העובדה שאינה ממוקמת על ציר התנועה תתבסס, מעבר לתנועה מזדמנת בכביש 4311, גם על מכירות דלקים לרכבים אשר נכנסים לאזור התעשייה ועל לקוחות אשר מתגוררים בסביבת התחנה.

יצוין כי מדובר באזור תעשייה בו פעילות ענפה בתחום ענף הרכב לרבות מספר יבואני רכב ומרכזי שירות, אשר עשויים לתמוך בפעילות הכלכלית בתחנה.

מעבר לסייגים שניתנו לעיל ולאינדיקציה, בהתאם לנתוני ספירות תנועה בדרכים לא-עירוניות, 2014-2019 מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עולים הנתונים, כדלהלן:

היקף התנועה בדרך 4311, קטע 3 מק"מ 0.0 עד ק"מ 0.5, מצומת אזור תעשייה עד צומת לגן שורק:

בחודש 11-2019 - 0 (תנועה בשני הכיוונים) - 32,600 ממוצע יומי.
1 (תנועה לצומת אזור התעשייה) - 17,000 ממוצע יומי (17,500 בשנת 2018).
2 (תנועה לכיוון צומת גן שורק) - 15,500 ממוצע יומי.

באם תובא בחשבון ממוצע יומי לימי חול בלבד (א'-ה'):

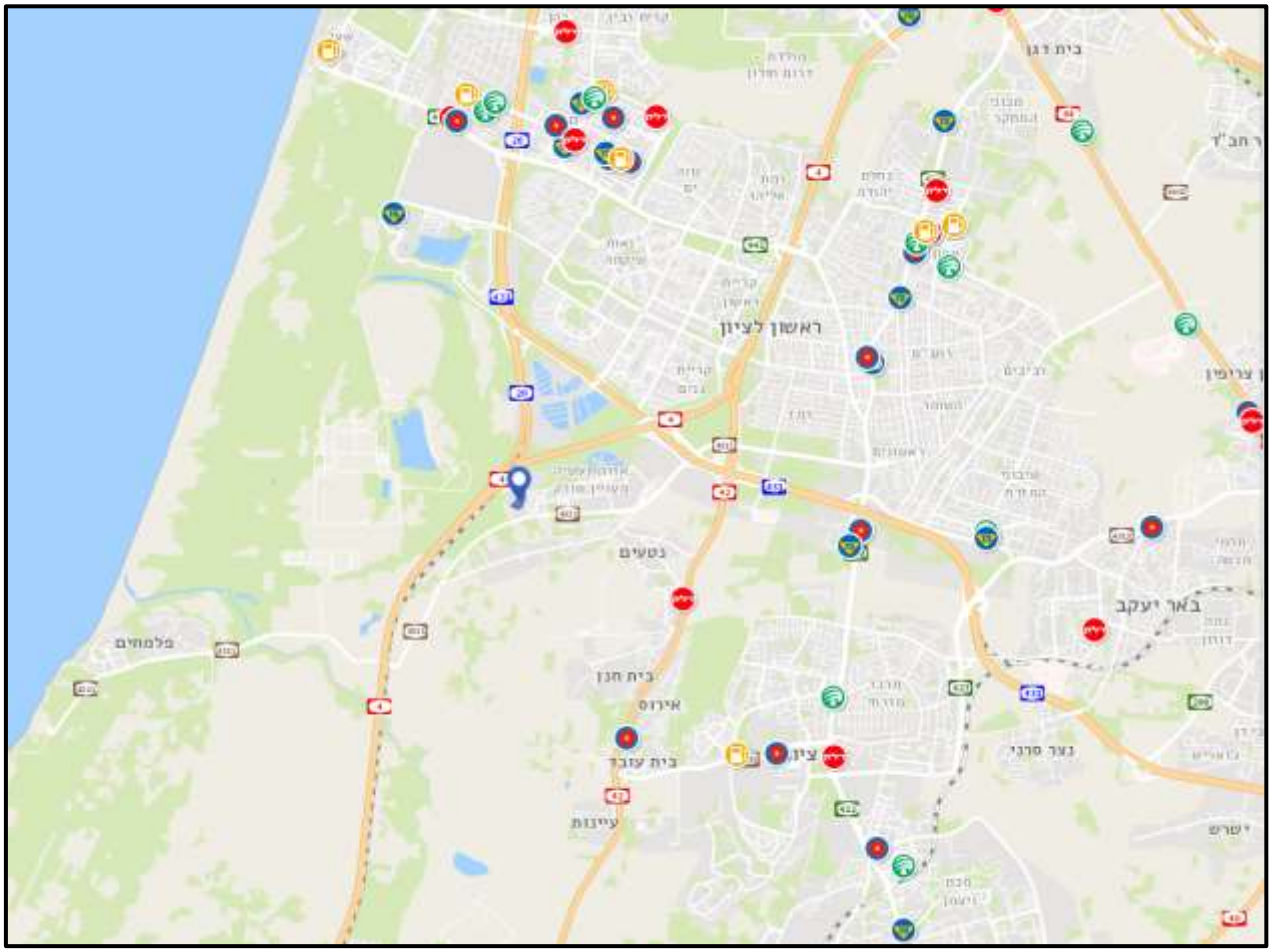
בחודש 11-2019 - 0 (תנועה בשני הכיוונים) - 36,200 ממוצע יומי.
1 (תנועה לצומת אזור התעשייה) - 18,600 ממוצע יומי.
2 (תנועה לכיוון צומת גן שורק) - 17,600 ממוצע יומי.

מפת היקף תנועה, כדלהלן:



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן תצלום מאתר המפות הממשלתי (Govmap), של מיקום תחנות התדלוק, בסביבה הקרובה:



הערה: במפת תחנות התדלוק במכתב תגובה המשיבה מאתר גוגל מפות לא מופיעים כל תחנות התדלוק לעיל (נטעים, מחלף ראשונים ועוד)

לפיכך, בתחשיב היקף מכירות דלק חודשיות לאינדיקציה בלבד מצאתי לנכון להביא בחשבון את הנתונים, כדלהלן:

תחשיב צפי מכירות	
מרכיב	**תוצאה**
ספירת תנועה יומית בדרך 4311, קטע 3 בסמוך לאזור התעשייה	15,500
ימים בחודש ממוצע	30
סה"כ לחודש	465,000
סה"כ כלי רכב משני הנתיבים	465,000
שיעור רכבים מתלקים בחודש	3.50%
מקדם הפחתה בגין מיקום התחנה	40.00%
שיעור הנכנסים לתחנה	2.10%
סה"כ כניסת רכבים בחודש	9,765
כמות תדלוק לרכב בליטר	35
מכירות חודשיות בליטר	341,775
מכירות חודשיות בק"ל (קילו ליטר)	342

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לקו מנחה פרק כ' מיולי 2010, צוין, כדלהלן:
"ממוצע ארצי למכירת דלק בתחנות הוא כ- 350-300 ק"ל לחודש", ברם מדובר נכון לשנת 2010.

בסיכום כל הנתונים המפורטים לעיל, ובהתבסס על העובדה כי הנכס ממוקם בחלק הפנימי של אזור התעשייה ולא על ציר תנועה ראשי, המאופיין בפעילות ענפה בתחום הרכב, ומאפיינים נוספים כפי שפורט לאורך החלטה זו לרבות החלטות דומות לתחנות דלק בסביבה הקרובה בפרט ובארץ בכלל, אני סבור כי אמידת היקף מכירות חודשי בסך של 350 ק"ל לחודש המקרקעין נשוא ההחלטה כפי שציין שמאי המשיבה הינו סביר, במקרה זה ותואם בקירוב לכלל נתוני ההשוואה שפורטו לעיל.

<u>תחשיב שווי הקרקע בגישת היוון דמי שכירות לקרקע, כדלהלן:</u>

שווי הקרקע בגישת היוון דמי שכירות לקרקע	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
מרווח שיווק ללא מע"מ 01/03/2019	556.89
שווי מרכיב הקרקע ביחס למרווח שיווק	23%
היקף מכירות חודשי בק"ל	350
דמ"ש חודשיים מקובלים למרכיב הקרקע	₪ 44,830
דמ"ש חודשיים מקובלים למרכיב הקרקע במעוגל	₪ 45,000
דמ"ש שנתיים למרכיב הקרקע במעוגל	₪ 540,000
שיעור היוון לצמיתות	9.0%
סה"כ שווי מרכיב קרקע לתחנת דלק	₪ 6,000,000
בתוספת שווי חנות נוחות (5,000 ₪ * 70 מ"ר)	₪ 350,000
סה"כ שווי מרכיב קרקע לתחנת דלק במעוגל	₪ **6,350,000**

<u>הערות לטבלה:</u>
היקף מכירות חודשי בק"ל כפי שפורט לעיל.
דמ"ש למרכיב הקרקע משקפים כ- 130 ₪ לק"ל (556.89 ק"ל * 23%).
בהתאם לקו מנחה פרק כ' – "כיום בדר"כ משלמות חברות הדלק בחוזים חדשים כ- 120-200 ₪ לק"ל לבעלים של הקרקע".
לפיכך, דמ"ש שהובאו בחשבון לקרקע סבירים על הצד הזהיר.
בהתאם לקו מנחה פרק כ', צוין כי בניתוח עסקאות שכירות לקרקע של תחנות בנויות, נמצא כי דמ"ש המקובלים לקרקע ממרווח השיווק ברוטו ללא מע"מ בטווח שבין 18% לתחנה קטנה לבין 30% לתחנה גדולה.
הנ"ל תואם גם להכרעת ועדת ההשגות בצומת גילת כפי שציין שמאי המשיבה.
בהתאם לקו מנחה, שיעור ההיוון ראוי הינו בתוספת של 1.5% לנכסים מסחריים. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של אגף שומת מקרקעין למחצית ראשונה של שנת 2019 הינה בסביבות כ- 7%.
יוצא אפוא כי בתוספת של 1.5% מתקבל כ- 8.5% שיעור היוון למרכיב הבנוי. שיעור היוון למרכיב הקרקע סביר שנמוך מזה.
לפיכך ולמען הזהירות והסיכון הקיים בתחום תחנות הדלק, אקבל את שיעור ההיוון שנוקט בו שמאי המשיבה בגובה 9% למרכיב הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב שווי הקרקע בגישת החילוץ משווי כבנוי, כדלהלן:</u>

שווי קרקע בגישת החילוץ משווי תחנה בנויה	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
מרווח שיווק ללא מע"מ 01/03/2019	556.89
היקף מכירות חודשי בק"ל	350
סה"כ פדיון	₪ 194,912
הוצאות תפעול - 55%	55%
סה"כ הכנסות חודשיות לתחנה פעילה - 45%	₪ 87,710
דמ"ש שנתיים במעוגל	₪ 1,053,000
שיעור היוון לצמיתות	9.75%
סה"כ שווי תחנת דלק בנויה במעוגל	₪ 10,800,000
בניכוי רווח יזמי - 20%	₪ 9,000,000
עלויות הקמה - לפי קו מנחה	₪ 3,000,000
סה"כ שווי מרכיב קרקע לתחנת דלק	₪ 6,000,000
בתוספת שווי חנות נוחות (5,000 ₪ * 70 מ"ר)	₪ 350,000
סה"כ שווי מרכיב קרקע לתחנת דלק במעוגל	₪ **6,350,000**

<u>הערות לטבלה:</u>

היקף מכירות חודשי בק"ל כפי שפורט לעיל.

הוצאות תפעול הינן בהתאם לקו מנחה פרק כ', צוין כי בניתוח עסקאות שכירות של תחנות בנויות, נמצא כי דמ"ש לתחנה בנויה יהיה בטווח שבין 30% ממרווח השיווק ברוטו לתחנה קטנה לבין 55% ממרווח השיווק ברוטו לתחנה גדולה. הובא בחשבון דמ"ש בממוצע 45%.

בהתאם לקו מנחה, שיעור ההיוון ראוי הינו בתוספת של 1.5% לנכסים מסחריים. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של אגף שומת מקרקעין למחצית ראשונה של שנת 2019 הינה בסביבות כ- 7%. יוצא אפוא כי בתוספת של 1.5% מתקבל כ- 8.5% שיעור היוון.

לפיכך ובהתאם לסיכון הפעילות של תחום תחנות הדלק, אנקוט בשיעור היוון של 9.5% לשווי כבנוי.

מתקבל כי בממוצע הגישות, שווי הקרקע לתחנת הדלק במצב החדש הינו 6,350,000 ₪.

אציין כי שווי זה של קרקע לתחנת תדלוק, תואם בקירוב לעסקאות השוואה לקרקעות שאותרו וצוינו לעיל, תוך התאמה למיקום ומאפייני התחנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מהו היקף ההשבחה במקרקעין נשוא ההחלטה ?

לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:

שווי המקרקעין במצב הקודם		
מרכיב		**תוצאה**
שטח מגרש נשוא ההחלטה לפי תכנית בקשה להיתר		10,594
שווי מ"ר קרקע		₪ 3,500
סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם במעוגל		₪ **37,080,000**
שווי המקרקעין במצב החדש		
שווי תעשייה		
מרכיב	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
שטח עיקרי נותר לניצול (8,402 מ"ר - 367.14 מ"ר מנוצל)	1	8,034.86
שטח שירות נותר לניצול (7,875 מ"ר - 47.11 מ"ר מנוצל)	0.4	3,131.16
שטח חצר נותר 35% ממגרש (10,594 מ"ר - 2,338 מ"ר שטח מגרש תחנת דלק)	0.25	722
סה"כ שטח אקו' תעשייה במ"ר		11,888
שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 2,970
סה"כ שווי שטח לתעשייה במצב החדש		35,308,596
שווי תחנת דלק		
סה"כ שווי מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק		₪ 6,350,000
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש במעוגל		₪ **41,660,000**
ההשבחה		
סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם במעוגל		₪ 37,080,000
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש במעוגל		₪ 41,660,000
ההשבחה		₪ **4,580,000**
היטל השבחה (50%)		₪ **2,290,000**

הערות:

בהתאם לשיחה טלפונית שנערכה ביום 07.10.2021 עם הגב' רמית עובדיה, מנהלת מרכז מידע תכנוני בעירייה ראשון לציון, נמסר כי להערכתה לאור העובדה כי היקף השטחים במגרש נשוא ההחלטה נקוב במטרים בהתאם לתכנית החלה, זכויות הבניה הנותרות לניצול לתעשייה הינו בניכוי השטח של תחנת הדלק ברישוי.

לפיכך, ובהתאם לגישת שמאי המשיבה (שמאי המבקשת לא חלק על כך), הובא בחשבון כי לא תהיה גריעה בשטחים הנותרים לניצול בייעוד תעשייה, מעבר לגריעת השטח העיקרי המנוצל לתחנת הדלק.

אציין כי לא מצאתי לנכון לקבל את ההפחתה לה טוען שמאי המבקשת הנובעת מהשפעת תחנת התדלוק על שטחי בניה נותרים במקרקעין.

מדובר באזור תעשייה ושטחי בניה להקמת מבנה תעשייה הכולל שימושים של מרכזים לוגיסטיים, תעשייה, מלאכה, משרדים הקשורים לתעשייה, שירותי תחבורה ועוד.

ספק אם קיימת השפעה שלילית של קרבה לתחנת דלק על סוגי שימושים אלו.

ביחס למסמך יעדי משק האנרגיה לשנת 2030, אציין כי מדובר במסמך מדיניות שנערך בידי משרד האנרגיה.

כפי שצוין במסמך:

"תכנית ההצלה במשק האנרגיה לקראת 2030 אותה גיבשתי בשנה האחרונה, אינה רק חזון. המדובר בתכנית ביצועית קשה ומאתגרת." "התכנית הנוכחית מציבה יעדים שאפתניים אך מציאותיים".

אכן ניתן לומר כי בעתיד ברחוק יהיה שינוי בצריכה ובשימוש בתחנות תדלוק ברם, ניכר עדיין כי מדובר ביעדים ארוכי טווח שספק אם יתממשו במלואם וקיים קושי לחזות כיצד תשתנה פעילות תחנות הדלק בעקבות כך, אשר בכל אופן מגולמים בחלק מנתוני ההשוואה למכר קרקעות שהובאו בחשבון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 5418, חלקה: 40, מגרש מס' 300 לפי תכנית רצ/מק/3/8/67/1, רחוב אריה שנקר 11, אזור התעשייה מעוין שורק, ראשון לציון, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20190791[16], כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תמ"א 4/18	10.03.2019	₪ 4,580,000	₪ 2,290,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 08.10.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[16] מהווה את היתר בניה מס' 202100208 מיום 22.07.2021.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net