תאריך : 12.10.2023
מספר מינוי : 1178-2023
מספרנו : 371

לכבוד,

המבקש, משה שמוחה

באמצעות השמאי רן וירניק

בדוא"ל: wran@isdn.net.il

המשיבה, הוועדה מקומית פתח תקווה

באמצעות השמאי אפרים שמואל מרגלית

בדוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 15 בגוש 6365
רחוב המפלסים 20, פתח תקווה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: אישור שימוש חורג.

אופן מימוש הזכויות: בקשה להיתר.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה[1]: 14.07.2022.
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 08.09.2023.
- מועד הדיון: ביום 24.08.2023 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] יום אישור השימוש החורג בוועדה המקומית.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי רן וירניק	13.06.2023
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	17.05.2023
3	הסכם שכירות במגרש מס' 4 בחלקה הנדונה	20.08.2019
4	הסכם שכירות במגרש מס' 5 א' בחלקה הנדונה	03.09.2019
5	החלטת ועדת ערר פת/1022/0322 על החלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה לשימוש חורג	24.05.2022
6	החלטת ועדת ערר פת/8014/0323 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ח נ' חבק קומסקו בע"מ	27.08.2023

מטעם המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי אפרים שמואל מרגלית והשמאי אדיר קניזו	06.03.2023
2	תגובה לשומה אחרת	04.07.2023
3	החלטת הוועדה המקומית לאישור השימוש החורג	12.12.2022

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	קרקע ריקה ופנויה ביעוד מבני ציבור.
גוש	:	6365
חלקה	:	15
שטח חלקה רשום	:	37,122 מ"ר
מגרש[2]	:	5
שטח מגרש[2]	:	3,973 מ"ר
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	רחוב המפלסים 20, אזור תעשייה קריית אריה, פתח תקווה.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

מושא השומה הנו מגרש בבעלות פרטית ביעוד שטח לבנייני ציבור, הידוע כמגרש מס' 5 לפי תכנית פת/מק/14/1241, הממוקם בצידו הצפון-מזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה, הידוע כחלק מחלקה 15 בגוש 6365.

אזור התעשייה קריית אריה מאופיין במבני משרדים לצד מבני תעשייה ומלאכה הממוקם בצידה הצפוני של העיר פתח תקווה ובסמוך לכביש גהה ממערב.

[2] בהתאם לתכנית פת/מק/14/1241.

רחוב המפלסים הינו רחוב פנימי ודו סטרי המסתעף מרחוב בזל ממזרח ומתחבר עם רחוב השפלה במערב, כאשר המגרש מושא השומה ממוקם בצידו המזרחי של הרחוב ובגדה הדרומית.

גבולות המגרש:

מצפון - רחוב המפלסים ומעברו חלקה ריקה מבינוי.

מדרום - מגרש ריק מס' 4 ביעוד תעשייה לפי תכנית פת/מק/14/1241.

ממזרח - מגרש ריק מס' 2 ביעוד תעשייה לפי תכנית 1241/א.

ממערב - מבני משרדים בני 4-5 קומות.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית ששטחה הרשום 37,122 מ"ר.

מגרש מס' 5 מושא השומה, בשטח 3,973 מ"ר, ממוקם בחלקה המערבי של החלקה ובצורה מעין טרפז. אורך חזית המגרש לכיוון רחוב המפלסים כ- 77 מ' ועומקה הממוצע כ-67 מ'.

טופוגרפית המגרש מישורי והוא ריק מבינוי.

במועד הביקור בנכס המגרש משמש כאחסנת רכבים פתוחה.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

תצלום אוויר של המגרש וסביבתו (המגרש תחום בקו אדום):



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

6.1 **<u>תכנית פת/3/1225</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1316 מיום 10.11.1966.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת **לאזור תעשייה קלה**.

אחוזי הבניה 40%, מספר קומות 3.

6.2 **<u>תכנית מתאר פת/2000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.05.1992.

בהתאם לתשריט, התכנית מסווגת את <u>המגרש</u> **לשטח למוסדות ציבור** ויתרת שטח החלקה מסווג בין היתר לאזור תעשיה.

<u>באזור בנייני ציבור יותרו השימושים הבאים:</u>

- מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות ברכות שחיה ומגרשי ספורט לפי תכנית מפורטת ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים למניעת מפגעים סביבתיים.
- מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- מוסדות בריאות.
- בתי חולים לפי תכנית מפורטת ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים למניעת מפגעים סביבתיים.
- מוסדות דת.
- מוסדות סעד.
- בתי חולים לחולי רוח, לחולים כרוניים, מוסדות למפגרים ובתי אבות, לפי תכנית מפורטת באישור מיוחד של הוועדה המקומית ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים למניעת מפגעים סביבתיים.
- **מגרשי ומתקני חניה.**
- בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.

זכויות הבניה הינן 35% בקומה X 3 קומות, ובסה"כ 105%.

קווי בניין: קדמי - לפי תשריט, צדדי - 4 מ' ואחורי - 6 מ'.

באזור תעשיה יותרו השימושים הבאים:

- בתי חרושת ושטחי חרושת.
- בתי קירור.
- שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
- בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
- מוסדות ציבור ובנייני ציבור.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת.
- מכונים ומעבדות.
- מוסכים לרכב.
- **שטחי ומתקני חניה.**
- בתי מלאכה
- תחנות דלק ותחנות תדלוק, כפוף להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א/18.

זכויות הבניה הינן 40% בקומה X 3 קומות, ובסה"כ 120%.

קווי בניין: קדמי - לפי תשריט, צדדי - 4 מ' ואחורי - 6 מ'.

6.3. **<u>תכנית פת/1241 א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4178 מיום 23.12.1993.

מטרת התכנית הינה לפרט / לשנות את תכנית המתאר המקומית פתח תקווה.

התכנית מסווגת את <u>המגרש</u> הנדון ביעוד **שטח לבניין ציבורי** ואינה משנה את זכויות הבניה, כדלהלן:

35% בקומה X 3 קומות ובסה"כ 105%.

קווי בניין: צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.

6.4. **<u>תכנית פת/ 10/2000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4312 מיום 11.06.1995.

בהתאם לתשריט התכנית <u>החלקה</u> כלולה באזור תעשיה מס' 1.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים באזורי התעשיה קרית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז.

זכויות הבניה לאזור תעשיה 1 רמת סיב וקרית אריה הן כדלהלן:

שטח עיקרי מעל מפלס הקרקע:	150%
שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע:	50% מקומת מרתף עליונה כשטח מחסנים.
שטח שירות מעל מפלס הקרקע:	20% מהשטח העיקרי.
שטח שירות מתחת למפלס הקרקע:	150% לחניה בלבד.
אחוזי בניה מירבי בקומת הקרקע:	55% לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה.
גובה מירבי:	15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות
מספר קומות מקסימלי:	3 ק' + 2 ק' מרתף + חדר מכונות על הגג
קווי בניין:	חזית – לפי תב"ע מאושרת, צידי – 4 מ', אחורי – 6 מ'. אפשרי שקווי בניין בקומת המרתף יהיה אפס תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית.

הוראות נוספות:

- חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות – תינתן אפשרות לגמישות סה"כ אחוזי הבניה המרביים הנ"ל, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל.
- לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה. גינון – לפחות 30% משטח החצר.
- תכנית בינוי – בכל מקרה בו יתבקש היתר בניה שבו שטח קומת הקרקע מעל 40% בניה או היתר בניה ליותר מ-3 קומות, לא יוצא היתר בניה קודם להכנת תכנית בינוי לכל החלקה או המגרש באישור הוועדה המקומית.
- רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה (לא לחניה) – הוועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעלייה לרכב לקומות עליונות באזור תעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים כמצוין לעיל.

6.5. **<u>תכנית פת/מק/14/1241</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4724 מיום 26.01.1999.

מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה כדלקמן:

א. איחוד וחלוקה מחדש תוך הגדלת שטחים לדרך.

ב. חלוקת החלקות למגרשים.

יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה (להלן: תכנית המתאר) למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבניה של התכניות התקפות לרבות פת/10/2000.

בהתאם לתשריט, מושא השומה מהווה את מגרש מס' 5 ביעוד **שטח לבנייני ציבור** בשטח 3,973 מ"ר.

6.6. **<u>תכנית מתאר פת/2200 – 410-0411132</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8843 מיום 06.05.2020 ובעיתונות מיום 15.05.2020.

מטרת התכנית פתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכני תרבות בעיר.

בהתאם לתשריט, המגרש הנדון מסומן כתא שטח מספר 40 ביעוד **מבנים ומוסדות ציבור**, כחלק ממתחם 6 שאינו מסומן כמתחם איחוד וחלוקה.

שימושים: מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, **שטחי חניה,** תחנות אוטובוס, שווקים, תחנת מיחזור עירונית, תשתיות ומתקנים הנדסיים. לא יותרו שימושים המאפשרים לינה.

בתחום רדיוסי סיכון ממפעלים ומתקנים הנדסיים (כמסומן בנספח עקרונות התכנון ובנספח הנופי) יחולו הנחיות סעיפים 6.15 ו- 6.16 לעניין שימושים מותרים ברדיוסי סיכון. בתא שטח 32 יותרו בנוסף השימושים הבאים: מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת, ותחת ההנחיות המופיעות בסעיף ו- 6.16 6.15 ס"ק 6ג'.

הוראות עיצוב: א. השטחים הציבוריים יתוכננו ככל הניתן כך שחצרותיהם יהוו חלק מהמרחב הציבורי.

ב. השטח הפנוי במגרשים לבניה, בין קו הבניין של החזית הקדמית לבין גבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב. בשטח הנ"ל יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה נגיש לציבור בכל שעות היממה. עם זאת, במידה ועולה צורך להציב גדר מטעמים ביטחוניים ו/או בטיחותיים, ניתן לעשות זאת.

ג. יעשה מאמץ לשלב במגרשים שימושים שפעילותם מתקיימת לאורך רוב שעות היממה.

ד. במגרשים ישולב פיתוח נופי ונטיעת עצי צל מתאימים, רבים ככל שניתן.

הוראות בינוי : **למגרשים ביעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו** והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק. הוצאת היתר למגרשים ביעוד זה הנכללים במתחמי איחוד וחלוקה תעשה בהתאם לקבוע בסעיף 6.21.

תותר הקמת חניה תת קרקעית בתכסית של עד 70% משטח המגרש ותוגדר כחניה ציבורית בלבד.

מתקנם הנדסיים יוקמו כמבנה סגור בלבד.

סעיף 5 בהוראות התכנית קובע טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטחי בניה (% מתא שטח)				מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	30-40	1800	200%	(1)45%	(2)300%		5	5	5	5	5

בהתאם לסעיף 1.6 להוראות תכנית המתאר נקבע, כי תכנית זו כפופה לתכנית פ"ת/מק/14/1241, וככלל אינה פוגעת בהוראותיה.

בהערה לטבלת סע' 1.6 נכתב: "תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), ואינה משנה שימושים אלא אם נאמר אחרת. הוראות תכנית זו באות להוסיף על התוכניות לעיל ויחולו במקרה של בניה לפי תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.2 ב'."

<u>הערה ברמת הטבלה:</u>

זכויות הבניה לייעודי קרקע תעשיה ותעסוקה יהיו לפי המפורט בנספח זכויות ושטחי בניה.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:</u>

(1) מתוך השטח העיקרי

(2) א. יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, ובתנאי שלא יחרוג בגובה של 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. ב. בשטח לבניין ציבורי יהיה המרתף שטח עיקרי וישמש כמחסנים ו/או שימושים נוספים לרווחת הציבור לשימוש הבניין שמעליו. ג. חניה תת קרקעית ביעוד זה תותר בהיקף של עד 70% המשטח המגרש ותוגדר כחניה ציבורית בלבד.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>בקשה להיתר מספר 20210019 מיום 05.01.2021.</u>

מהות הבקשה: שימוש חורג למגרש מס' 5 ממבני ציבור לתעשייה לאחסנת רכבים פתוחה.

מגרש מס' 4 (תעשייה) – הוספת אוהל התקנות, משרדים יבילים, ממ"ד, אחסנה במכולות, מתקן שטיפה לא מקורה ואחסנת רכבים פתוחה – במסגרת רישיון העסק ללא מכירה במקום.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 20220013 מיום 14.07.2022 הוחלט לאשר את השימוש החורג לתקופה של 3 שנים מיום 24.05.2022 ואת המבנים המבוקשים במגרש 4.

8. מצב משפטי

8.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 17.05.2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6965
חלקה	:	15
שטח חלקה	:	37,122 מ"ר
בעלויות	:	שיכון ובינוי – סולל בונה תשתיות בע"מ, בשלמות.
חכירות	:	שמוחה יוסף (1/2) המרטון השקעות בע"מ (5715/37122) שמוחה כרמלה (5141/30935) שמוחה צחי (12846/154675) שמוחה יצחק (12846/154675) שמוחה סמדר (8564/154675)
הערות	:	תיקון טעות סופר מיום 26.06.2019 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה. ילקוט פרסומים 5397[3] מיום 18.05.2005. הסכם שיתוף מיום 31.12.2017. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת תדהר הראל מניבים הפרויקט בפתח תקווה – שותפות מוגבלת מיום 16.02.2021.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור שימוש חורג ומימוש בהיתר בניה.

10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
שימוש חורג	לא חלה השבחה	₪ 1,105,000

[3] בתאריך 18.05.2005 פורסם בי.פ. 5397 הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפי תכנית פת/מק/14/1241 בגוש 6365 חלקי חלקה 15, בשטח של 7062 מ"ר לדרך+14 מ"ר לשצ"פ+ 3,086 מ"ר לשב"צ המהווים את מגרשים 7+6 בתכנית זו.

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- מהות ההשבחה והמועד הקובע.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
מתודולוגיה	שיטת השווי בשני מצבי התכנון	שיטת הדלתא ועל בסיס פס"ד חניוני מאיה.
אופן חישוב ההשבחה	לא חלה השבחה מהטעמים הבאים: חלופה א' - במצב הקודם הותרו שימושי חניה הזהה לשימוש המבוקש. חלופה ב' - דמ"ש לחניה פתוחה במצב קודם גבוהים מדמ"ש בגין השימוש החורג. חלופה ג' - בהתאם לפס"ד חניוני מאיה שווי הקרקע כזמינה גבוהה משווי הקרקע בדחיה ובתוספת תזרים דמי השכירות בתקופת הדחיה.	תזרים ההכנסות לאחסנה מהוון לתקופת השימוש חורג.
ערכי שווי	חלופה ב- דמ"ש לאחסנה פתוחה – 14 ₪/מ"ר דמ"ש למקום חניה פתוח – 380 ₪ חלופה ג- שווי מ"ר מבונה משרדים – 4,400 ₪	דמ"ש אחסנה פתוחה – 9 ₪/מ"ר

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>מתודולוגיה</u>**

שמאי המבקש טוען, כי לא חלה השבחה מאישור השימוש החורג וזאת מהטעמים הבאים:

א. במצב הקודם תכנית פ"ת/2000 ותכנית פת/2200 מתירות שימושי חניה ולפיכך לא חלה השבחה מאישור השימוש החורג לאחסנת רכבים פתוחה. כלומר, לטענתו "אחסנת רכבים פתוחה" זהה לשימושי החניה שהתירו התכניות התקפות החלות על המגרש ולכן לא חלה השבחה.

חיזוק לעמדתו מפנה להחלטת ועדת ערר **(ת"א) 85170/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בי 2 בע"מ** אשר קבעה, כי אין רלבנטיות לטענת הועדה המקומית באשר להחלת פסק הדין בעניין חניוני מאיה, שכן אישור השימוש החורג לצורך חניון, אינו מהווה תוספת שימוש בתקופת הביניים שלא התאפשרה במצב הסטטוטורי הקודם.

למרות האמור בשומת המבקש, במסגרת הדיון שהתנהל בפני הדגיש שמאי המבקש, כי לא נטען שאין צורך בשימוש חורג. לטענתו, יש צורך בשימוש חורג הואיל והשימוש המבוקש אחסנת כלי רכב אינו זהה לשימוש המותר חניה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה, כי שימושי החניה שהותרו בתכנית פת/2000 הינם שימוש נלווה לשטח עיקרי, טען שמאי המבקש, כי בהתאם להוראות התכנית לא נדרש בניין על מנת לבקש את השימוש לחניה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה, כי בהתאם לתכנית פת/2200 החניה הינה תת קרקעית, טען שמאי המבקש, כי תכנית פת/2200 הינה תכנית מתאר כוללנית[4] ולכן בהתאם לתיקון 126 אין להביאה בחשבון ברצף התכניות, לא לחיוב ולא לשלילה. יתר על כן, ביעוד מבנה ציבור התכנית מתירה חניה תת קרקעית אך לא מחייבת על כך.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה, כי המקרקעין מיועדים להפקעה טען שמאי המבקש, כי אין כל רלוונטיות לשאלת הקניין במקרקעין לשאלת השימוש המיטבי הואיל והקרקע מיועדת להפקעה בשני מצבי התכנון.

ב. ככל ולא תתקבל הטענה כי "אחסנת רכבים פתוחה" זהה לשימושי החניה שהותר במצב הקודם, לא חלה השבחה הואיל ודמ"ש לחניה פתוחה גבוהים מדמ"ש בגין השימוש החורג.

ג. בהתאם לפס"ד חניוני מאיה, שווי הקרקע כזמינה גבוה משווי הקרקע בדחיה בתוספת תזרים דמי השכירות בתקופת הדחיה. לטענתו, הנכס הנדון מסווג ביעוד בנייני ציבור בו מותרים בין היתר שימושים למרפאות, מגרשי חניה, מתקני חניה וכיוצ"ב ולפיכך השימוש החורג לאחסנה פתוחה לרכב אינו מהווה את השימוש המיטבי בנכס הנדון.

בהתאם לתכניות החלות על הנכס זכויות הבניה זמינות למימוש מיידי ושווי הקרקע כזמינה גבוה משווי הקרקע בדחיה בתוספת תזרים דמי השכירות בתקופת הדחיה, לפיכך השימוש החורג לא יצר השבחה.

שמאי המבקש טוען, כי שומת המשיבה התבססה על עקרונות פס"ד חניוני מאיה שאינו רלוונטי למקרה הנדון משום שאין מניעה לניצול זכויות הבניה באופן מיידי וזאת בשונה מפס"ד, שם השימוש החורג היווה שימוש זמני בתקופת הביניים עד שניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה לפי השימוש המיטבי.

בית המשפט העליון **ברע"א 1529/14 חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** ציין במפורש, כי לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה באופן מיידי וכי השימוש החורג מהווה את השימוש המיטבי בתקופת הביניים.

לעניין זה מפנה שמאי המבקש לערר (ת"א) הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשל מ.י.ג. בע"מ ולערר (ת"א) 85171/13 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' קלדרון יצחק.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה, כי ההכנסות מניצול למבני ציבור שייכות לרשות המקומית, טען שמאי המבקש, כי טענה זו אינה מובנת. לטענתו, הנכס מסווג למבנה ציבור בבעלות פרטית כאשר לא נקבע בחוק כי ההכנסות הן של העירייה. כל עוד לא הפקיעו את המקרקעין, ניתן להגיש בקשה

[4] כפי שנקבע בערר 8045/0821.

להיתר ובעל המקרקעין יקבל את ההכנסות. לחילופין, ככל והעירייה תקבל את ההכנסות, עליה קודם לפרסם לפי סעיף 19 ולשלם פיצויי הפקעה. לעניין זה מפנה להלכת **בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, שם נקבע כי שאלות קנייניות אינן שיקול רלוונטי לרשויות התכנון בבואן ליתן היתר בניה.

שמאי המבקש מדגיש, כי השימוש שהותר הינו אחסנת כלי רכב ותו לא, כל התוספות האמורות בשומת המשיבה, כגון שימוש חורג לתעשייה לאחסנת רכבים פתוחה או שמדובר בשימוש מסחרי נעדרות תימוכין.

בתאריך 01.10.2023 הפנה שמאי המבקש במייל, להחלטת ועדת ערר פת 8014/0323 מיום 27.08.2023, **הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' חברת קומסקו בע"מ** (להלן: "**ערר קומסקו**") לפיה נתבקשה השמאית המכריעה לשוב ולבחון את עמדתה לשווי הנכס במצב החדש נוכח אפשרות הגדלת הזכויות בתכנון מפורט על בסיס הוראות פת/2200 והדחיה שמופנמת בתרחיש זה, אפשרות שהיא לא הביאה בחשבון בשומתה. לפיכך, לטענתו בשונה מענייננו תכנית פת/ 2200 מאפשרת מימוש מיידי בקרקע למבנה ציבור (ראה סע' 4.3.2.(ב) לתקנון התכנית), ומכאן שגם ערר זה מצדד בעמדתו בהתאם לחלופה השלישית בשומתו.

13.2. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>דמ"ש חודשיים למקום חניה פתוח:</u>

בהתאם למודעת פרסום עולה, כי דמי השכירות המקובלים למקום חניה פתוחה בסביבה הינם כ-380 ₪ בממוצע, כדלהלן:

- ברחוב אפעל 23 דמ"ש מבוקשים הינם 450 ₪ למקום חניה פתוח.
- ברחוב העמל 27 דמ"ש מבוקשים הינם 300 ₪ למקום חניה פתוח.
- ברחוב אסירי ציון 24 דמ"ש מבוקשים הינם 400 ₪ למקום חניה פתוח.

<u>שווי מ"ר אחסנת רכבים</u>

בשומת המבקש הוצגו הסכמי שכירות בנכס הנדון, הסכם שכירות במגרש 5 א' מיום 22.08.2022 ממנה עולה, כי דמ"ש הינם 14 ₪/מ"ר + מע"מ בשנה הראשונה ובשנה השנייה והשלישית 15 ₪/מ"ר + מע"מ.

הסכם שכירות במגרשים 4 + 5 ב' מיום 21.08.2019 ממנו עולה, כי דמ"ש לשנות האופציה (התקופה הרלוונטית) הינם 14 ₪/מ"ר + מע"מ בשנה הראשונה ובשנה השנייה והשלישית 15 ₪/מ"ר + מע"מ.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה, כי יש לתקן את השומה בהתאם לדמ"ש הנ"ל ולא כפי שקבע, בסך 9 ₪/מ"ר, טען שמאי המבקש, כי יש עילות לתיקון שומה וזו לא אחת מהן.

<u>שווי מ"ר מבונה למרפאות:</u>

בין יתר השימושים המותרים ביעוד בנייני ציבור מותר גם השימוש למרפאות. שווי מ"ר מבונה מתבסס על שווי משרדים בסביבה תוך מתן מקדם הפחתה בשיעור 0.8 בגין מגבלת הסחירות

והשימושים ליעוד בנייני ציבור, בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים – עריכת שומות למבני ציבור ובהתאם לפסיקות שמאים מכריעים[5].

להלן עסקות מכר של משרדים בסביבת הנכס[6]:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שנת בניה	שטח ברוטו	שטח נטו	מחיר למ"ר נטו
25.09.2022			₪ 2,734,875	2022	157	110	₪ 24,863
25.08.2022			₪ 24,070,500	2022	1321	1213	₪ 19,844
13.08.2022			₪ 22,282,000	2022	1097	860	₪ 25,909
14.04.2022			₪ 1,365,000	2022	100	77	₪ 17,727
13.02.2022			₪ 2,250,000	2022	187	140	₪ 16,071
30.06.2022			₪ 3,080,000	2022	233	180	₪ 17,111
26.01.2022			₪ 2,275,000	2022	233	168	₪ 13,542
04.07.2022			₪ 1,755,000	2020	124	100	₪ 17,550
29.06.2022			₪ 1,500,000	2022	102	75	₪ 20,000
11.07.2022			₪ 1,400,000	2021	103	78	₪ 17,949
25.04.2022			₪ 2,520,000	2021	187	735	₪ 3,429
11.08.2022	6393/14	שחם 1-3	₪ 3,000,000	2022	228	172	₪ 17,442
31.08.2022			₪ 1,270,000	2022	103	78	₪ 16,282
28.02.2022			₪ 3,259,000	2022	227	176	₪ 18,517
10.05.2022			₪ 1,550,000	2017	132	100	₪ 15,500
29.07.2022			₪ 1,785,000	2022	131	106	₪ 16,840
09.03.2022			₪ 23,621,500	2021	1903	1513	₪ 15,612
03.05.2022			₪ 1,340,000	2022	101	77	₪ 17,403
16.06.2022			₪ 3,292,600	2022	233	186	₪ 17,702
14.08.2022			₪ 2,595,000	2022	172	133	₪ 19,511
28.07.2022			₪ 13,347,790	2022	905	868	₪ 15,378
20.09.2022			₪ 8,192,000	2022	556	532	₪ 15,398
27.10.2022			₪ 1,450,000	2022	97	91	₪ 15,934
08.01.2023			₪ 924,300	2023	69	51	₪ 18,124
02.04.2023	6367/204	שמשון 7	₪ 1,178,635	2023	91	67	₪ 17,592
22.03.2023			₪ 716,882	2023	53	39	₪ 18,382
שווי ממוצע למ"ר בנוי משרדים עיקרי, ללא חריגים							₪ 17,300
יזמות							1.2
עלות בניה כוללת למ"ר (לרבות תת"ק)							₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה משרדים עיקרי							**₪ 4,400**
מקדם התאמה לבנייני ציבור							0.8
שווי מ"ר מבונה מרפאות							**₪ 3,520**

[5] בועז קוט בגו"ח 6109/487,497, רחוב אבא הלל 23 רמת גן – 0.8, שלומי יפה בגו"ח 30022/24, רחוב שופן 12 ירושלים – 0.7
וגבע בלטר בגו"ח 6003/58,72,73, רחוב סוקולוב 15 אזור – 0.8.

[6] שווי הנכס מחושב עפ"י שיעור הבניה העיקרי, לפיכך הובאו בחשבון עסקאות בהן דווח שטח המשרדים כשטח נטו.

13.3. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

חלופה א' – במצב הקודם הותרו שימושי חניה לפיכך לא חלה השבחה מאישור השימוש החורג.

חלופה ב' - דמ"ש לחניה פתוחה גבוהים מדמ"ש בגין השימוש החורג, כדלהלן:

שטח המגרש במ"ר	3,973
שטח חניה פתוחה עילית	25
מס' מקומות חניה עיליים פתוחים במצב הקודם	159
דמ"ש חודשיים למקום חניה עילי פתוח	₪ 380
דמ"ש חודשיים במצב הקודם[7]	₪ 60,420
דמי שכירות חודשיים במצב חדש[8]	₪ 55,608
לא חלה השבחה	

חלופה ג' - בהתאם לפס"ד חניוני מאיה שווי הקרקע כזמינה גבוהה משווי הקרקע בדחיה בתוספת תזרים דמי השכירות בתקופת הדחיה, כדלהלן:

שטח מגרש במ"ר	3,973
שיעור בניה עיקרי	105%
שטח עיקרי לבניה	4171.65
שווי מ"ר מבונה עיקרי משרדים	₪ 4,400
מקדם התאמה לבניני ציבור	0.8
שווי הנכס במצב קודם	₪ 14,700,000
עלות הדחיה ל-3 שנים[9]	₪ 2,358,000
תזרים דמ"ש בתקופת הדחיה בהתאם לשומת המשיבה	₪ 1,105,000
לא חלה השבחה	

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1. **<u>מתודולוגיה</u>**

שמאי המשיבה טוען, כי עפ"י הבקשה להיתר 20210019 אושר שימוש חורג לתקופה של 3 שנים מיום 24.05.2022 עד 23.05.2025 וזאת משימוש מותר עפ"י תכנית פת/מק/14/1241 של שטח לבנייני ציבור, המיועד להירשם ע"ש הרשות המקומית, ליעוד תעשייה המאפשר שימוש מבוקש לאחסנה פתוחה של רכבים בלבד.

קביעת ההשבחה התבססה על עקרונות פס"ד חניוני מאיה בע"א 58793/07/12 בו נקבע, כי גם במקרה בו השימוש החורג מונע את השימוש המיטבי ניתן לקבוע את ההשבחה על בסיס התועלת הכלכלית שמפיק בעליו של המגרש בגין השימוש המיטבי בתקופת הביניים.

[7] דמ"ש חודשיים עבור חניון פתוח במצב הקודם חושבו בהתאם לפסיקתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7149/180, שד' העצמאות 60 בת ים.

[8] בהתאם להסכם השכירות התקף, דמ"ש עבור מגרש 5 א' שהינו מחצית משטח המגרש הנדון הינם 27,804 ₪, המהווה 55,608 ₪ עבור המגרש הנדון בשלמות.

[9] מקדם הדחיה ל-3 שנים בשיעור הוון של 6% הינו 0.8396, עלות הדחיה מחושבת לפי 0.1604=1-0.8396.

לטענתו, בשים לב ליעוד לבנייני ציבור המיועדים להפקעה במגרש מושא השומה, הרי שלבעלי המקרקעין אין כל פוטנציאל לקבלת הכנסות ולפיכך במקרה שלפנינו מלוא ההכנסות מהוות את ההשבחה.

בתגובה לטענת שמאי המבקש, כי הותרו שימושי חניה במצב תכנוני קודם בהתאם להוראות תכנית פת/2000 ותכנית פת/2200, טען שמאי המשיבה, כי טענה זו הינה טענה משפטית שאינה אמורה לדון במסגרת שמאי מכריע אלא במסגרת ועדת הערר לענייני רישוי. יתירה מזאת, במקרה שבנדון לאחר שהועדה המקומית דחתה את הבקשה לשימוש חורג מהסיבה כי הקרקע מיועדת להפקעה, התקיים דיון בוועדת ערר [10] והיא זו שהמליצה על פשרה בין הצדדים ולפיה פורסם ואושר השימוש החורג. כתימוכין לעמדתו מפנה לערר (ת"א) 85131/16 מיום 30.12.2019 בראשות סילביה רביד, אשר דחתה את טענות העוררת לפיהן לא היה מקום לאשר שימוש חורג לצורך השימוש לחניון מהסיבה, כי העוררת לא נקטה בהליכים המשפטיים העומדים לרשותה כנגד ההחלטה התכנונית ליתן שימוש חורג בערר לוועדת ערר הפועלת על פי סעיף 12א' לחוק ולא עתרו לבית משפט לענייניים מנהלים בנושא זה.

מעבר לאמור לעיל, השימוש החורג שאושר הינו לתעשייה לאחסנה פתוחה לרכבים שאינו תואם את השימושים והתכליות שהותרו בתכניות קודמות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לטענתו, שימושי החניה שהותרו בתכנית פת/2000 הינם שימושים נלווים לשימושים הציבוריים שהותרו מאחר ולא ניתן להקים מבנה ציבור ללא פתרונות חניה עפ"י התקן ובנוסף תכנית פת/2200 קבעה ביחס לכל היעודים כי החניה תהיה תת קרקעית.

יובהר, כי השימוש החורג אינו לחניה אלא מדובר בשימוש עיקרי לצורך אחסנה פתוחה של רכבים למטרת רווח, בשונה מהחלטת ועדת ערר בעניין בי 2, אליה מפנה שמאי המבקש.

בתגובה לטענת שמאי המבקש, כי יש לערוך את התחשיב על בסיס דמי שכירות למקומות חניה פתוחים בסביבה, הבהיר שוב שמאי המשיבה, כי מהות ההשבחה הינה אישור שימוש חורג לתעשייה לאחסנת רכבים ולא לחניות, שכן הוועדה המקומית לא הייתה מתירה כל שימוש מסחרי לחניון פרטי בשטח ציבורי.

בתגובה לטענת שמאי המבקש, כי פס"ד חניוני מאיה אינו רלוונטי מאחר ואין מניעה לנצל את הזכויות באופן מיידי, טען שמאי המשיבה, כי טענה זו שגויה מיסודה מאחר והשימוש החורג הינו לאחסנה פתוחה לרכבים כאשר המקרקעין מוחזקים בבעלות פרטית, כך שאין לו כל קשר לשימוש המיטבי מאחר וההכנסות מניצול למבני ציבור, ככל שניתן, שייכות לרשות המקומית.

שמאי המשיבה מציין, כי לא ניתן לנתק את שאלת הקניין מהשימוש. גם אם מותרים שימושי חניה, כאשר היעוד הראשי הוא מבנה ציבור, השימוש צריך להיות ציבורי. לפיכך, כאשר השימוש יהיה שימוש ציבורי הוועדה המקומית תדרוש את ההפקעה של המקרקעין.

[10] פת/1022/0322 מיום 24.5.2022 פריים ליס צי רכב בע"מ נ' הועדה המקומית פתח תקווה.

14.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שווי אחסנה פתוחה לרכבים נקבע בשומת המשיבה בסך 9 ₪ למ״ר על בסיס הנתונים הבאים:

- עפ״י חוזה שכירות מיום 18.07.2016 שנערך בין יוסף שמוחה ובין אלבר ציי רכב ביחס למקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 6365 ברחוב בזל 25, אזה״ת קרית אריה, מבוקש לשכור שטח קרקע של 5,055 מ״ר למטרת תצוגה, מכירה, ליסינג והשכרת כלי רכב וכל פעילות הקשורה בעסקי מכוניות וזאת לתקופה של 3 שנים עם אופציה ל- 3 תקופות בנות 2 שנים כ״א. דמ״ש הינם 11 ₪ /מ״ר בתוספת מע״מ. בתקופת האופציה השניה דמ״ש יעמדו על סך של 12.36 ₪ / מ״ר לחודש בתוספת מע״מ, בתקופת האופציה השלישית 12.73 ₪.
- עפ״י חוזה שכירות מיום 26.07.2016[11] שנערך בין עדנה מינץ ובין אלבר ציי רכב בחלקה 556 בגוש 6355 ברחוב גליס פינת הרכב מבוקש לשכור שטח קרקע בהיקף של 1,494 מ״ר למטרת תצוגה, מכירה, ליסינג והשכרת כלי רכב וחניית רכבי השוכרת לתקופה של שנה עם אופציה ל- 4 תקופות בנות שנה כ״א. דמ״ש הינם 10 ₪ /מ״ר + מע״מ. בתקופת האופציה הראשונה דמ״ש יעמדו על סך של 11 ₪ / מ״ר לחודש בתוספת מע״מ וליתר התקופות 12.5 ₪ / מ״ר בתוספת מע״מ. היטל ההשבחה ו/או השימוש החורג יחולו על השוכרת.

במסגרת הדיון הבהיר שמאי המשיבה, כי השווי שנקט אינו משקף הפרש שימושים כפי שצוין בשומתו שהרי מלוא ההכנסה במצב חדש מצביע על ההשבחה בהתאם לפס״ד חניוני מאיה.

בתגובה לשומת המבקש בה הוצגו נתוני שכירות במגרש 5 א׳ בסך 14 ₪ / מ״ר, טען שמאי המשיבה, כי יש לתקן את תחשיב ההשבחה בהתאם.

14.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שטח מגרש במ״ר	3,973
דמ״ש לחודש	9
דמ״ש חודשיים	35,757 ₪
דמ״ש לשנה	429,084 ₪
שיעור הוון	8%
תקופת השימוש החורג	3
דמ״ש ל-3 שנים בערך נוכחי, במעוגל	1,105,000 ₪

[11] חוזה השכירות צוין בפסיקתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגוש 6097 חלקות 128-127, רחוב סחרוב 12, ראשון לציון.

15. **<u>הכרעה</u>**

15.1. **<u>רקע והשתלשלות הרישוי</u>**

עניינו באישור הועדה המקומית לשימוש חורג מתכנית, לתקופה של 3 שנים, מ"**שטח לבנייני ציבור**" במצב תכנוני סטטוטורי תקף ל- "**תעשיה לאחסנת רכבים פתוחה**".

מגרש מס' 5 עפ"י תכנית פת/מק/14/1241 מושא השומה, הינו מגרש ריק מבינוי ביעוד "שטח לבניני ציבור"/"מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם לתכניות התקפות.

מבחינה קניינית לא קיימת מחלוקת, כי המקרקעין רשומים בבעלות פרטית של המבקש ואף לא פורסמה הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 ביחס למקרקעין מושא השומה.

במסגרת בקשה מס' 20210019 השוכר במקרקעין (פריים ליס צי רכב בע"מ) הגיש בקשה בין היתר לשימוש חורג למגרש מס' 5 מ- "**מבני ציבור**" ל- "**תעשייה לאחסנת רכבים פתוחה**" לתקופה של 5 שנים.

בישיבת ועדת המשנה לתו"ב מספר 20210023 מיום 09.12.2021 הוחלט לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. אושרה תכנית קרית אריה למימוש זכויות מירבי.
2. השימוש אינו תואם את עקרונות וחזון תכנית המתאר.
3. יש להגיש תכנית למימוש הזכויות בהתאם לתכנית המאושרת.

בעקבות סירובה של הועדה המקומית לבקשה, הוחלט במסגרת ועדת ערר פת/1022/0322 **פריס ליס צי רכב בע"מ נ' הוועדה המקומית פתח תקוה** מיום 24.05.2022 כי לא קיימת מניעה מהמבקשת לעשות במקרקעין אשר בבעלותה את השימוש המבוקש וכי במידה והועדה המקומית מעוניינת בשטח הציבורי היא יכולה להפקיע אותו, בזו הלשון:

> "בהמלצתנו ועל דעת הצדדים מתקבל הערר באופן חלקי, במובן זה שהשימוש החורג מ"שטח לבניני ציבור" לשטח אחסנה פתוחה של רכבים במגרש 5 כפי סימונו בתכנית פת/מק/ 14/1241 – מאושר לתקופה של 3 שנים מיום המצאת החלטתנו לעיון הצדדים, או עד מועד הפקעת המגרש, כולו או חלקו (ככל שמוסמכת לכך הוועדה המקומית, ואין אנו מחווים דעה בעניין), לפי המוקדם. בהקשר זה מובהר כי אם וככל שיופקע חלק ממגרש 5, אזי ביתר חלקיו לא יפקע ההיתר לשימוש החורג. כן מאושרים השימוש והבנייה אשר נתבקשו במגרש 4. היתר הבנייה יופק בתנאי הוועדה המקומית כמקובל ועל פי כל דין."

לאור החלטת ועדת הערר בתאריך 14.07.2022 החליטה ועדת המשנה מס' 20220013 לאשר שימוש חורג לתקופה של 3 שנים מיום 24.05.2022.

15.2. **<u>מתודולוגיה ואופן חישוב ההשבחה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לאופן חישוב ההשבחה. שומת המשיבה נערכה בשיטת ה"דלתא" ובהתבסס על פסק דינו של בית המשפט עליון [12] רע"א 1529/14 **חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו** (להלן: "**חניוני מאיה**") לפיה נבחנה ההשבחה על בסיס התשואה המצרפית לאחסנה פתוחה בתקופת השימוש החורג בלבד, תוך קביעת שווי אפס במצב התכנוני הקודם. לשיטתו, מאחר ויעוד המקרקעין הינו בנייני ציבור הרי שלבעלי המקרקעין אין כל פוטנציאל לקבלת הכנסות ולכן קבע, כי השימוש שהותר מהווה "שימוש ביניים" עד להפקעת הקרקע.

מנגד, לטענת שמאי המבקש, ענין חניוני מאיה אינו רלבנטי למקרה הנדון, מכיוון שלא קיימת מניעה לניצול זכויות הבניה באופן מיידי ולכן יש לבחון את ההשבחה בגישת השווי בשני מצבי התכנון לפיה לא קיימת השבחה.

כפי שהובהר במסגרת הדיון שהתנהל בפני, לא קיימת מחלוקת, כי נדרש אישור לשימוש חורג לשימוש המבוקש במגרש שבנדון.

לפיכך נשאלת השאלה האם יש להחיל את פס"ד חניוני מאיה במקרה הנדון?

בהתאם להנחיות שנקבעו בפסיקה, ההשבחה בגין אישורו של שימוש חורג תיקבע ע"י בחינת שווי הנכס בשני מצבי התכנון בשים לב לכך ששווים נקבע לפי השימוש המיטבי בהם, בהתאם לתכניות התקפות החלות במקום, כדלקמן:

במצב הקודם - שווי המגרש ביעוד למבנה ציבור.

במצב חדש - ערכה המצרפי של התשואה לתקופת הביניים בגין השימוש החורג לתעשייה לאחסנת רכבים פתוחה בתוספת הערך הדחוי של שווי המגרש ביעוד למבנה ציבור.

פס"ד חניוני מאיה נסוב אודות שימוש חורג במקרקעין ממגורים ומסחר עבור הפעלת חניון.

במסגרת פס"ד חניוני מאיה נקבע, כי במקום שבו קיימת מניעה אובייקטיבית לבצע את השימוש המיטבי, כי אז יש לבחון את השימוש הביניים לעומת אי השימוש כלל בתקופת הביניים.

ומהכלל אל הפרט, השאלה האם קיימת מניעה לבצע את השימוש המיטבי בהתאם לתכנון התקף, ערב התרת השימוש החורג במקרקעין.

תשובה לשאלה האם קיימת מניעה למימוש הקרקע במצב קודם, ניתנה בהחלטת ועדת הערר מיום 24.05.2022. עצם אישור הבקשה לשימוש חורג ע"י ועדת הערר והועדה המקומית מלמד, כי קיימת האפשרות לניצול הקרקע גם בהתאם לשימושים המותרים בהתאם לתכניות התקפות החלות במקום.

לא קיימת מניעה בחוק לעשות שימוש פרטי בקרקע המיועדת לבנייני ציבור מבחינה קניינית ולא קיימת מחלוקת, כי הקרקע בבעלות הנישום ולכן בתקופת הביניים עד להפקעתה של הקרקע רשאי הבעלים להשתמש בקרקע ולנצל את זכויות הבניה הזמינות.

[12] בית המשפט העליון דחה בקשת ערעור על פס"ד בע"א 28793-07-12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו נ' חניוני מאיה בע"מ

חיזוק לעמדתי אני מוצאת גם בהחלטת ועדת ערר 8118/20 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' קונבר סמר מיום 13.09.2021 ממנה עולה, כי ניתן לעשות שימוש פרטי בשטח הציבורי עד להפקעתו.

לאור האמור, בניגוד לנסיבות המקרה בפס"ד חניוני מאיה, אין מניעה בפועל, בין אם תכנונית ובין אם קניינית לניצול זכויות הבניה על פי התכניות החלות שיפורטו בהמשך.

לפיכך, באם לא קיימת מניעה, נשאלת השאלה מה שוויו של המגרש במצב קודם, מגרש המיועד להפקעה לבנייני ציבור.

במצב תכנוני קודם חלות על המגרש מושא השומה התכניות הבאות:

תכנית המתאר פת/2000 שסווגה חלק מהחלקה כשטח למוסדות ציבור קובעת את היקף הבניה המותר בשיעור של 105% ואת השימושים המותרים, בין היתר הותר שימוש עבור מגרשי ומתקני חניה.

תכנית פת/1241/א ייעדה את מושא השומה ביעוד שטח לבניין ציבורי ללא פירוט השימושים המותרים ביעוד זה.

תכנית פת/מק/14/1241, שהינה תכנית איחוד וחלוקה, חילקה את החלקה למגרשים וקבעה את יעוד המגרש כשטח לבנייני ציבור בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה.

תכנית פת/2200 שמסווגת את המגרש למוסדות ומבנה ציבור קובעת גם היא את השימושים המותרים, ביניהם שטחי חניה, ומגדילה את שיעור היקף הבינוי המותר ל- 200% עיקרי. אציין, כי לאור הוראות תכנית המתאר פת/2200, זכויות הבניה זמינות ביחס לשטחי ציבור והן כוללות הוראות של תכנית מפורטת כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר פת/8045/0821 מיום 19.02.2023 יוסף שמוחה נ' הוועדה המקומית פתח תקוה.

בהתאם להחלטת ועדת הערר קומסקו, אליה הפנה שמאי המבקש נקבע, כי יש לבחון את השימוש המיטבי בקרקע מבין שלל החלופות האפשריות, כדלקמן:

> "...בעולם המציאות קורה לעיתים שהזכויות במקרקעין מאפשרות יותר מדרך ניצול לגיטימית אחת, ועל כן מבין שלל החלופות הסבירות יש להעריך את שווים במשעול הצפוי להניב את הערך האובייקטיבי הגבוה ביותר.
>
> ....
>
> דא עקא, למרות שמסכימים אנו כי אין בתכנית המתאר כדי ליצור "מניעה" מוחלטת להמשך ניצול הזכויות הקבועות בתכנית 2004 (אלא סייגים ומגבלות שונים), הרי שלדידנו בהחלט נפתחו בעטיה דרכי פעולה ריאליות נוספות, היכולות להשפיע – והדבר מחייב בדיקה והוכחה שמאית – על אפיק הניצול המיטבי - רציונאלי של המקרקעין, בכדי למקסם את הנאת המשיבה מהם."

לאור האמור, ערב התרת השימוש החורג במקרקעין, לבעל הקרקע שתי חלופות אפשריות לניצול הזכויות, כפי שטוען שמאי המבקש, ואלו הן:

1. שווי המגרש כנגזרת של התשואה המצרפית של שימוש בקרקע כחניה פתוחה בהתאם לשימוש המותר בתכניות התקפות על המגרש.

2. שווי המגרש כנגזרת של ניצול זכויות הבניה עבור מכללה או מרפאות.

כאמור, המגרש שבנדון מסווג לבנייני ציבור ומיועד להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות תכנית פת/14/1214 ותכנית המתאר פת/2200. הועדה המקומית היא זו שמחליטה את מועד ההפקעה ואת השימוש הנדרש לצרכי ציבור. לאור האמור, קיים ספק רב, כי הועדה המקומית תאשר בניית קבע, בחלקה המיועדת להפקעה.

בניית קבע על המקרקעין המיועדים להפקעה, טומנים בחובם סיכון ואי ודאות בעיקר בשל האינטרסים השונים של הצדדים (הוועדה המקומית והיזם) הנובע מהצורך הציבורי והתועלת הכלכלית ולכן מדובר בחלופה שאינה כלכלית.

השימוש של חניה פתוחה הרשום כחלק מהשימושים המותרים, הינו שימוש הולם לתקופה קצרה, בהתחשב בעובדה שמועד ההפקעה אינו ידוע ולאור ההשקעה הדומה לשימוש המבוקש במצב חדש.

אני מסכימה עם שמאי המבקש, כי בהתאם לניסוח השימושים המותרים בקרקע במצב תכנוני קודם, הן בהוראות תכנית פת/2000 והן בהוראות תכנית פת/2200, השימוש בעבור מגרשי ומתקני חניה הינו שימוש בפני עצמו ולא שימוש נלווה למבנה הציבורי הואיל ושימוש זה מפורט בסעיף נפרד ברשימת השימושים המותרים.

כתימוכין, אותרו על ידי מספר מגרשי חניה ציבוריים בחסות עירית פתח תקווה, על קרקע ביעוד שטח לבנייני ציבור[13], בהם לא נמצא היתר לשימוש הקיים בפועל עבור הפעלת החניון, דבר המצביע על אפשרויות ניצול הקרקע במצב קודם ועל מגמת הביקוש למגרשי חניה בסביבת הנכס הנדון.

חיזוק נוסף לכך שמדובר בשימוש בפני עצמו ולא שימוש נלווה למבנה הציבורי, אני מוצאת בגו"ח 7207/13. החלקה ביעוד תעשיה בהתאם לתכנית פת/מק/11/2000/ד המתירה "שטחים ומתקנים לחניה" כחלק מרשימת המותרים ובפועל במועד הביקור בנכס עולה, כי חלקה זו ריקה מבינוי ומשמשת כחניון זמני לרווחת התושבים בחסות עיריית פתח תקווה.

לפיכך, ההשבחה תחושב כהפרש השווי בין שווי חניה פתוחה לרווחת הציבור במצב תכנוני קודם לשווי תעשייה עבור אחסנת רכבים במצב תכנוני חדש, תוך הנחה ששוויו הדחוי של המגרש מתקזז בין שני מצבי התכנון.

15.3. **<u>עקרונות וערכי שווי</u>**

<u>מצב קודם – חניה פתוחה</u>

שומת המבקש נערכה ביחס לדמ"ש חודשיים עבור חניה פתוחה בסך 380 ₪ בהתבסס על נתוני היצע כדלהלן:

- דמ"ש חודשיים למקום חניה ברחוב אפעל 23 הינם 450 ₪ לחודש.
- דמ"ש תלת חודשיים למקום חניה ברחוב העמל 27 הינם 900 ₪, המהווה לטענתו 300 ₪ לחודש.
- דמ"ש חודשיים למקום חניה ברחוב אסירי ציון 24 הינם 400 ₪ לחודש בשכונת מגורים.

[13] בגו"ח 6365/18 ובגוש 6364 חלקי חלקות 59,60 חלקות 167,179.

בחנתי את נתוני השווי שהוצגו ונתונים נוספים כדלקמן:

בשיחה עם הנהלת החניון ברחוב אפעל 23 עולה, כי מנוי חודשי למקום חניה פתוחה הינו בגבולות של 450-500 ₪, תלוי בתקופה.

כמו כן, ברחוב העמל 27 בהתאם למודעת פרסום באתר של חברת גל שירות חניה בע"מ עולה, כי מנוי לחניה פתוחה עבור 3 חודשים הינו 900 ₪, אולם סביר כי המחיר זול יותר במנוי תלת חודשי ממנוי חודשי, כלומר עולה על 300 ₪ לחודש.

בנוסף, בחניון פתוח ברחוב אימבר 11 דמי שכירות חודשיים עבור מקום חניה הינו 400 ₪, כפי שעולה משיחה עם מפעיל החניון.

לאור האמור, ובהתחשב ששמאי המשיבה לא הציג נתונים אחרים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש לדמ"ש חודשיים בסך 380 ₪ עבור חניה פתוחה עילית.

תחשיב השווי במצב קודם עבור חניון פתוח יבוסס על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק י' "עריכת שומות לחניונים", לפיו בהעדר נתוני פדיון, יוערך הפדיון השנתי על בסיס מחירון החניון כאשר מחיר מנוי חודשי ישמש כבסיס לפדיון למקום חניה בחניון, ועליו יש להוסיף את הפדיון הנוסף שנצמח מחניית מזדמנים באותו המקום הבלתי מסוים בזמן שבעלי המנוי אינו חונה בו. תוספת זו הידועה בשם "מקדם הניצול" תהיה בטווח שבין 30% לבין 40% באזור שבו אוכלוסיית מנויים יציבה ושאין במבנה או בקרבה מיידית אליו שימושי מסחר. בחניונים ששעות פעילותם מצומצמת, שסגורים בימי שישי ושבתות ואשר ממוקמים בסביבת תעסוקה בלבד, יהיה מקדם הניצול נמוך. לאור האמור יובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם ניצול בשיעור של 1.2.

<u>מע"מ</u> - ממחירי הפדיון המפורטים ינוכה מע"מ הואיל ומדובר בנכס עסקי.

<u>שיעור היוון</u> - שיעור ההיוון הראוי לחניון יכלול רכיב של סיכון בהשוואה לשיעור התשואה למסחר בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לחציון הראשון של שנת 2022[14], בהתחשב במיקום הנכס והאלטרנטיבות הקיימות סביבו והתכנון העתידי בסמוך לנכס אשר יגדיל את היצע מקומות החניה.

לאור האמור שיעור ההיוון הנו 7.2%[15].

<u>מצב חדש – אחסנת רכבים</u>

בהתאם להסכם שכירות שהועבר לעיוני ע"י שמאי המבקש עולה, כי חלק מהמגרש הנדון, מגרש 5 א' ביעוד ציבורי בשטח של 1,986.5 מ"ר, הושכר במועד הקובע בדמ"ש חודשיים בסך 14 ₪ למ"ר + מע"מ.

בהתאם להסכם שכירות נוסף שהועבר לעיוני ע"י שמאי המבקש עולה, כי מגרש 5 ב' בשטח 1,986.5 מ"ר ומגרש 4 בשטח 6,355 מ"ר הושכרו במועד הקובע בסך 14 ₪ למ"ר + מע"מ.

מהסכמי השכירות עולה, כי מטרת השכירות הינה מרכז הפצה וליסינג לכלי רכב, הכולל, בין היתר, משרדים לצורך ניהול פעילות ההפצה והליסינג, אחסנת כלי רכב, טיפולים בכלי רכב ובדיקתם, התקנות ותיקוני פחחות וצבע קלים, התקנת אביזרי רכב, קבלת כלי רכב ושטיפתם ומסירת כלי

[14] במועד כתיבת השומה טרם פורסם סקירת שעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2022.
[15] 6.7% שיעור היוון למסחר +0.5% סיכון.

רכב וכל פעולה נלווית אחרת לפעולות אלו ולפעילות העסקית של השוכר וכל פעילות הקשורה בעסקי המכוניות ועסקי השוכרת.

עוד נקבע בהסכם, כי כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים עפ"י דין לצורך ניהול עסקיו של השוכר במושכר יהיו באחריות השוכר ועל חשבונו, למעט היטל השבחה ככל שיידרש יהיה ויחול על המשכיר.

לפיכך, אקבע דמי שכירות עבור אחסנת רכבים בסך 14 ₪/מ"ר, כפי שעולה משומת המבקש.

<u>שיעור היוון</u> – היוון דמ"ש חודשיים נערך על בסיס שיעור היוון לנכס תעשייה בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי לחציון הראשון של שנת 2022, ושיעור של 6.7%.

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם - חניה פתוחה	
שטח מגרש במ"ר	3,973
שטח מקום חניה במ"ר	25
מס' חניות במגרש	159
דמ"ש מקום חניה	390 ₪[16]
הכנסה שנתית	743,631 ₪
שיעור הוון	7.2%
ע.נ. 3 שנים	1,944,413 ₪
מצב חדש - אחסנת רכבים	
שטח מגרש במ"ר	3,973
דמ"ש למ"ר לחודש	14 ₪
דמ"ש שנתי	667,464 ₪
שיעור הוון	6.7%
ע.נ. 3 שנים	1,761,282 ₪
לא חלה השבחה	

[16] 380 ₪ בניכוי מע"מ ובתוספת מקדם ניצול בשיעור 1.2.

17. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי לא חלה השבחה במקרקעין בגין אישור שימוש חורג במקרה הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

