א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	31.03.2014
מס' מינוי	:	17588
מספרנו	:	587/13.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 13 וחלק מחלקה 30 בגוש 7066

רחוב גולומב 57, פינת דרך ההגנה 4 ו- 6

תל אביב

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	31.03.2014
מס' מינוי	:	17588
מספרנו	:	587/13.01

לכבוד,
<u>לאה קהתי</u> **"המבקשת"**
ע"י מר יששכר גרמן, שמאי מקרקעין
germand@bezeqint.net

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב תל אביב</u> **"המשיבה"**
ע"י מר מישל אשור, שמאי מקרקעין
a_emmi@bezeqint.net

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 13 וחלק מחלקה 30 בגוש 7066</u>
<u>רחוב גולומב 57, פינת דרך ההגנה 4 ו- 6</u>
<u>תל אביב</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 26.01.2014 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים.
נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבלה תגובת שמאי הצדדים לפרוטוקול.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש חורג לתב"ע, לעסק של מגרש למכירת כלי רכב.

3. המועד הקובע

מהות	מועד אישור השימוש החורג	המועד הקובע
שימוש חורג לעסק של מגרש למכירת כלי רכב	07.08.2013	07.08.2013

4. ביקור בנכס

בתאריך 09.03.2014 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש	:	7066.
חלקות	:	13 ו- 30 (חלק).
שטח החלקות הרשום	:	237 מ"ר ו- 265 מ"ר, בהתאמה.
מהות הנכס	:	מגרש למכירת כלי רכב.
השטח המבוקש לשימוש חורג	:	350 מ"ר + חדר שירותים בשטח של 1.14 מ"ר
מיקום	:	רחוב גולומב 57, פינת דרך ההגנה 4 ו- 6, תל אביב.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינו מגרש למכירת כלי רכב הידוע כחלקה 13 וחלק מחלקה 30 בגוש 7066, והממוקם ברחוב גולומב 57 פינת דרך ההגנה 4 ו- 6, בדרום העיר תל אביב (להלן "הנכס").
- הנכס ממוקם מצפון מזרח לשכונת שפירא, מדרום מזרח למתחם "התחנה המרכזית החדשה", וממערב לנתיבי איילון ולדרך חיל השריון.
- סביבת הנכס מהווה אזור עם שימושים מעורבים למסחר, מלאכה, מגורים, משרדים ומבני ציבור. בצמוד ומדרום לנכס הנדון ממוקם עסק לשטיפת מכוניות.
- הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבנים ותיקים חד קומתיים לצד בניינים בני 2-5 קומות.
- רחוב גולומב הינו רחוב קטן חד סטרי המחבר את רחוב חיל השריון מדרום מזרח עם דרך ההגנה מצפון.
- דרך ההגנה הינה רחוב ראשי בדרום העיר תל אביב המחבר את דרך משה דיין ממזרח עם רחוב לבנדה ממערב.
- בסביבת הנכס ניכרת מצוקת חניה.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- מעברו המזרחי של רחוב גולומב ממול לנכס הנדון, ממוקם המשרד המשמש את העסק המבוקש למכירת כלי רכב.

<u>תיאור חלקה 13 בגוש 7066:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 237 מ"ר.
- <u>לחלקה צורה דמוית טרפז יש זווית, להלן מידותיו:</u>
  חזית צפונית (לרחוב ההגנה): 12.40 מ'.
  חזית מזרחית (לרחוב גולומב): 17.00 מ'.
  צלע דרומית: 12.80 מ'.
  צלע מערבית (לחלקה 30): 20.70 מ'.
- בחלקה המזרחי של החלקה מסומנת רצועת קרקע לטובת הרחבת כביש (רחוב גולומב).

<u>תיאור חלקה 30 בגוש 7066:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 265 מ"ר.
- <u>לחלקה צורה לא רגולרית, להלן מידותיה:</u>
  חזית צפונית (לרחוב ההגנה): 12.40 מ'.
  חזית מזרחית (לחלקה 13): 20.70 מ'.
  צלע דרומית: 11.25 מ'.
  צלע מערבית (לחלקה 127): 24.02 מ'.
- על החלק הצפון מערבי של החלקה בנוי מבנה אשר אינו מהווה חלק מהנכס נשוא שומה זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>תיאור הנכס הנדון:</u>

- הנכס הנדון מהווה מגרש למכירת כלי רכב בשטח של 350 מ"ר + חדר שירותים בשטח של 1.14 מ"ר.
- המגרש "נוצר" מחיבור של חלקה 13 וחלק מחלקה 30 בגוש 7066.
- הטופוגרפיה במגרש כמעט מישורית.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי המגרש סלול אספלט ומשמש למגרש למכירת רכב אשר הכניסה אליו הינה מרחוב ההגנה.

7. <u>מצב משפטי</u>

<u>פלט מידע</u>

מפלטי מידע מיום 07.01.2014 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

<u>גוש 7066 חלקה 13:</u>

<u>גוש</u>: 7066 <u>חלקה</u>: 13 <u>שטח רשום</u>: 237 מ"ר

<u>בעלויות:</u>

קפה יהושע	החלק בנכס:	1/8
קהתי לאה	החלק בנכס:	3/12
אדלשטיין כרמלה	החלק בנכס:	1/12
אברון יהודית	החלק בנכס:	1/12
קהתי דינה	החלק בנכס:	1/12
ברק יהושוע	החלק בנכס:	3/16
מילר יונה	החלק בנכס:	3/16

בתאריך 12.01.1975 נרשמה הערה לפי סעיף 11 א' (1) (2) לפקודת המיסים לטובת אוצר פקיד שומה בסך של 12,125 ל"י, על הבעלות של קפה יהושע וקהתי לאה.
הערות: מספר עיקולים 25/75.

בתאריך 11.02.1975 נרשם צו הריסה. לטובת בית המשפט העירוני ת"א-יפו.
הערות: תיק מס' 1226/72-1227 מ- 16.04.74 מסד' 601/75.

<u>גוש 7066 חלקה 30:</u>

<u>גוש</u>: 7066 <u>חלקה</u>: 30 <u>שטח רשום</u>: 265 מ"ר

<u>בעלויות:</u>

יאני מרים דוד	החלק בנכס:	1/4
גנדי שלמה	החלק בנכס:	1/2
מנו יעקב	החלק בנכס:	1/4

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון והרישוי</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

<u>על החלקה חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות הבאות:</u>

א. תכנית מס' 590:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1475 בתאריך 19.09.1968.
התכנית מסווגת את חלקה 30 בגוש 7066 ושטח של כ- 159 מ"ר מחלקה 13 בגוש 7066 באזור מלאכה, יתרת שטח חלקה 13 בגוש 7066 (כ- 78 מ"ר) סומנה כדרך מוצעת (הרחבת רחוב גולומב[2]).

<u>להלן זכויות ומגבלות הבניה באזור מלאכה:</u>

שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.
מספר קומות : 3 קומות.
אחוז בניה מקסימאלי: 40% x 3 קומות = 120%.
מרווחים : צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'.

ב. תכנית מס' 1205 - דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק מי שיטפונות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 בתאריך 19.04.1973.
מטרת התכנית הינה ליעד שטחים לדרך לתנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שיטפונות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לתכנון בעתיד, ולקבוע הוראות המחייבות בשטח התכנית.
בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מסומן כשטח תכנון בעתיד.
בסעיף 5 בתקנון התכנית נקבע כי התכניות המפורטות ותכניות הפרצלציה שנתאשרו בשלבים שונים, או קיבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תבוטלנה לגבי השטח הכלול בתכנית, אולם תשארנה בתוקף לגבי שטח לתכנון בעתיד, במידה ואינן סותרות תכנית זו, כמפורט בסעיף 6 שלהלן.
בסעיף 6 בתקנון התכנית נקבע לגבי שטח לתכנון בעתיד כי הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה, אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו.
לשטח זה תכין הועדה המקומית תכנית מפורטת שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע, ותגישה לוועדה המחוזית, תוך שנה אחת מיום אישור התכנית.

[2] ע"פ מדידה גראפית מתשריט התכנית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תכנית מתאר מקומית מס' 1043 א' - שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 בתאריך 20.12.2001.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 1043 על תיקוניה.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור תעסוקה א'.
מטרות התכנית הן כלהלן:

1) אפיון אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית באזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות.
2) הרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, והתאמתן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.
3) פירוט שטחי שירות לשטחי הבניה הקבועים בתכנית הראשית.
4) קביעת מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי התעסוקה.

להלן עיקרי התכליות באזורי תעסוקה א':
משרדים - בכל הקומות.
תעשייה - יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת.
מסחר סיטונאי - יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות, לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך בסחורות, לקניינים ולאגודות קואופרטיביות העוסקות בשיווק מוצרים.
מסחר קמעונאי - יותר מסחר קמעונאי ושירותים אישיים כמו: מכוני יופי, מספרות, שירותי כביסה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק בקומת הקרקע בלבד.
ניתן למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות, בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד.
היקף שטחי המסחר לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים.
מוסדות בעלי אופי ושירותים עירוניים.
שירותי רכב - יותרו עסקים העוסקים במכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב, בכפוף לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.
הובלה ותחבורה.
אחסנה (כשימוש עיקרי).
מתקני ספורט.
אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים.
מבני חניה (כשימוש עיקרי) ובתי מלון.

זכויות ומגבלות בניה באזור תעסוקה א':
שטחי שרות:

- מתחת למפלס הכניסה:

יותרו שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית "ע", על שינוייה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- במפלס הכניסה ובמפלסים שמעליו:
  - יותרו שטחי שרות בהיקף של 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.
  - בנוסף, הועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שרות שטחים לרווחת הציבור בקומת קרקע מסחרית ו/או רב תכליתיות בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.

אין באמור לעיל כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.
אין באמור לעיל כדי לגרוע שטחי שרות שהוגדרו בתכנית הראשית.

הוראות לגבי מבנים קיימים:
בסעיף 14 לתקנון התכנית נקבע כי "למבנים קיימים בלבד, בהם קיים שימוש למגורים ו/או למסחר ניתן יהיה לבקש היתר לשיפוץ המבנה ו/או מיצוי זכויות ע"פ התכניות הראשיות. אם הבניין ייהרס, יעוד המבנה החדש והוראות הבנייה לגביו יהיו ע"פ תכנית זו ולא ע"פ התכניות הראשיות".

8.2. המצב החדש - בקשה להיתר שימוש חורג:
בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה אגף רישוי עסקים מיום 07.08.2013, הוחלט לאשר, הבקשה לשימוש חורג לתב"ע לעסק במגרש למכירת כלי רכב, עד ליום 31.12.2020.

להלן תיאור המבנה מתוכן הבקשה:
בגוש 7066 חלקות 13, 30 קיים מגרש ריק ועליו סככה ושרותים.

השימוש המבוקש: את העסק רוצים לסדר ב:
- בשתי חלקות סמוכות - מגרש חניה עבור כלי רכב בשטח של 350 מ"ר.
- שרותים בשטח של 1.14 מ"ר.
- סה"כ שטח העסק: 351 מ"ר.

המלצת הוועדה המייעצת:
הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, שכן השימוש המבוקש תואם תב"ע בחלקו, ובעיית צו הסגירה תבוא לידי פתרונה עם קבלת הרשיון.

להלן פירוט שטחי הבניה הכלולים בתכנית הבקשה:

קומה	שימוש	שטח רצפה מקורה במ"ר	שטח פתוח לא מקורה במ"ר	סה"כ במ"ר
קרקע	חניה ללקוחות	---	150 מ"ר	150 מ"ר
	שטח מכירה	---	200 מ"ר	200 מ"ר
	שירותים	1.14 מ"ר	---	1.14 מ"ר
סה"כ		**1.14 מ"ר**	**350 מ"ר**	**351.14 מ"ר**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>שומות הצדדים</u>

<u>להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג:</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
שימוש חורג לעסק של מגרש למכירת כלי רכב	07.08.2013	205,634 ש"ח	לא חלה השבחה

<u>להלן תחשיב שמאי המשיבה:</u>

גובה דמ"ש חודשיים ראויים במגרש הנדון:		10 ש"ח למ"ר קרקע
גובה דמ"ש חודשיים ראויים לכל המגרש:	350 מ"ר x 10 ש"ח =	3,500 ש"ח
מקדם היוון לתקופת השימוש המבוקשת (לפי 89 חודשים, 12% לשנה):		58.75
דמי שכירות לתקופת השימוש המבוקשת:	3,500 ש"ח x 58.75 =	205,634 ש"ח
היטל השבחה:	**205,634 ש"ח / 2 =**	**102,817 ש"ח**

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות בין הצדדים:</u>

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10.1. <u>קיומה של השבחה בגין הבקשה לשימוש חורג בנכס הנדון:</u>

- **שמאי המבקשת** סבור כי הבקשה לשימוש חורג אינה משביחה את הנכס נשוא שומה מכרעת זו.

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- הפעילות שאושרה בבקשה לשימוש חורג אפשרית גם בהתאם לתכנית מס' 1205 המהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, שכן לא מדובר בבנייה חדשה, אלא בשטח לחנייה שאינה מפריעה לביצוע התכנית באותה העת.
- תכנית מס' 1043 א' המאפשרת את השימושים המבוקשים בבקשה לשימוש חורג חלה על המקרקעין הנדונים[3], ומכאן שגם היא מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם. גם בשומה המכרעת של השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 7094/38 נקבע כי השימוש לחניון תואם לשימושים המותרים בתכנית 1043 א'.
- גם במידה וקיים שימוש חורג לתקופת הביניים, יש לבחון האם קיימת השבחה[4].
- השימוש המבוקש אינו כדאי כלכלית, והוא מסב למבקשת הפסד, ביחס לחלופה המותרת של מיצוי זכויות הבניה בהתאם לתכנית תקפה.

- **שמאי המשיבה** חישב את ההשבחה הנובעת מהיתרון הכלכלי משימוש הביניים בנכס. לגישת שמאי המשיבה זרם ההכנסות הראוי מהשכרת הנכס בתקופת הביניים לשימוש המבוקש לעסק של מגרש למכירת מכוניות, משקף את ההשבחה הנוצרת כתוצאה מאישור השימוש החורג לתקופת הביניים.

<u>להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

- ע"פ התכנון הסטטוטורי המאושר (תכנית מס' 1205) המגרש הנדון מיועד לאזור לתכנון בעתיד. בהתאם לסעיף 6 לתקנון התכנית המתייחס לשטח בתכנון בעתיד, תותר בניה רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, קרי, השימוש המבוקש מהווה שימוש ביניים[5].
- לעניין חלות תכנית 1043 א' על הנכס הנדון - הנכס הנדון אומנם כלול בתחום ה"קו הכחול" של התכנית, אולם במועד אישורה ייעודו היה כשטח לתכנון בעתיד, ולפיכך, תכנית זו אינה רלוונטית לגבי הנכס הנדון[6].
- פס"ד "חניוני מאיה" אינו רלוונטי לענייננו, שכן במקרה ההוא החניון הוקם על קרקע זמינה לבנייה, שלא כמו במקרה הנדון.

---

[3] לראייה הציג שמאי המבקשת היתר בניה מס' 09-0326 שניתן בגו"ח 7066/2 לנכס סמוך הממוקם ברח' לבנדה 12, פינת ההגנה 2, בו רשום ברשימת התכניות החלות על הנכס גם את תכנית 1043 א'.

[4] לעניין זה הפנה שמאי המבקשת לפס"ד עש"א 22989-08-11 חניוני מאיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו.

[5] לתימוכין, הציג שמאי המשיבה פרוטוקול ועדה מקומית משנת 1997 לגבי חלק מהמגרש הנדון, בו נרשם לדבריו כי החלקה כלולה באזור לתכנון בעתיד, וכי לא ניתן לבנות באזור זה.
כמו כן ציין שמאי המשיבה כי גם בהתאם לדף זכויות מיום 20.08.2013 יעוד הקרקע הינו לאזור לתכנון בעתיד.

[6] שמאי המשיבה אינו כלל תכנית זו ברצף התכניות המהוות את המצב התכנוני הקודם בשומתו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 31.03.2014
מס' מינוי : 17588
מספרנו : 587/13.01

- **הכרעה:**

שמאי הצדדים חלוקים האם טרם אישור השימוש החורג מהתב"ע, היה ניתן לעשות במגרש הנדון שימוש כמגרש למכירת רכב.

<u>על מנת להכריע בסוגיה בחנתי את כלל החומר שהוצג בפני, ולהלן מסקנותיי:</u>

- ע"פ תכנית מס' 590 יעוד גו"ח 7066/30 הינו לאזור מלאכה בשלמות, ויעוד גו"ח 7066/13 הינו אזור למלאכה בשטח של כ- 159 מ"ר ו- כ- 78 מ"ר ביעוד דרך מוצעת.
- בתכנית מס' 1205 נקבע לגבי השטח המיועד לאזור לתכנון בעתיד כי התכנית הראשית (תכנית מס' 590) תישאר בתוקפה.

בס' 6 לתכנית נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה, אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו.

- בהתאם למצב התכנוני המפורט בשומה מכרעת זו, לאור כך שתכנית 590 בתוקף, הרי שתכנית 1043 א' חלה על הנכס הנדון.

התכנית מרחיבה את השימושים המותרים באזורי תעסוקה, ובין כלל השימושים המותרים בה מצויין גם השימוש לשירותי רכב (עסקים העוסקים במכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב).

- הבקשה להיתר הבניה למגרש מכוניות הינה בשטח קרקע כולל של כ- 351 מ"ר מתוכו כ- 308 מ"ר ביעוד מלאכה, וכ- 43 מ"ר ביעוד דרך, זאת בהתאם ליעודי הקרקע שנקבעו בתכנית מס' 590.

מכאן, אני קובע כי בשטח קרקע של כ- 308 מ"ר אישור בקשה לשימוש למגרש מכוניות אינו חורג מהמותר בתכנית בנין עיר מאושרת, ומכאן שאינו מהווה שימוש חורג מתב"ע. באשר ליתרת השטח, מדובר על שטח קרקע של כ- 43 מ"ר ביעוד דרך, בו לא ניתן לעשות את השימוש המבוקש ע"פ תכניות בנין עיר תקיפות, מכאן ששימוש למגרש מכוניות בשטח זה, מצריך אישור לשימוש חורג כפי שהתבקש בפועל ואושר.

חיזוק למסקנתי זו, אני מוצא בפרוטוקול המשיבה מיום 07.08.2013 אשר לפיו אושר השימוש החורג, בו נכתב, בין היתר, תחת נושא "המלצת הועדה המייעצת": כי "הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 שכן השימוש המבוקש תואם תב"ע בחלקו ...."

עוד נכתב בפרוטוקול הדיון שלעיל כלהלן:

תחת הנושא "מספר תב"ע": "1043 א', 1205, 590".

תחת הנושא "התאמת השימוש לתב"ע: "תואם בחלק המיועד לתעסוקה בלבד".

ותחת הנושא "ייעוד עיקרי": "תעסוקה, דרך מוצעת".

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לאור האמור לעיל, השימוש החורג למגרש למכירת כלי רכב חל על שטח 43 מ"ר בלבד.
אציין כי איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי תכנית מס' 590 אינה בתוקף, ולפיכך יעוד שטח המגרש הנדון הינו לתכנון בעתיד ללא כל זכויות אחרות.
אמנם תכנית מס' 1205 מייעדת את השטח לתכנון בעתיד, אולם, כאמור התכנית קובעת כי תכנית 590 נשארת בתוקפה, ולפיה יעוד השטח הינו לאזור מלאכה[7].
תכנית מס' 1205 קובעת בין היתר כי הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בניה ו/או שימוש בשטח זה (שטח המסומן בה לתכנון בעתיד), וברור כי הבניה ו/או השימוש אותם היא רשאית לאשר הינן ע"פ התכניות שבתוקף קרי, תכנית מס' 590.

<u>מעבר לאמור לעיל, להלן התייחסותי לשאר טענות שמאי המבקשת:</u>

- לעניין פס"ד "חניוני מאיה" - שמאי הצדדים התייחסו לפס"ד של בית משפט השלום. בתאריך 23.01.2014 התקבל פס"ד של בית המשפט המחוזי הקובע כי יש לבחון כל מקרה לגופו, וכי יש לבחון גם את תוספת ההשבחה שקיימת ככל שקיימת בתקופת שימוש הביניים (במקרים בהם לא מתאפשר שימוש אחר אף אם השימוש המיטבי גבוהה משימוש הביניים לכאורה קיימת השבחה).
- לענין הטענה כי השימוש המבוקש אינו כדאי כלכלית, והוא מסב למבקשת הפסד, ביחס לחלופה המותרת - איני מקבל טענה זו, כאמור, בשטח של 43 מ"ר ביעוד דרך ללא אישור השימוש החורג, לא היה ניתן לעשות את השימוש המבוקש, כך שבשטח זה לבטח נוצרה השבחה למבקשת.

[7] חיזוק למסקנתי אני מקבל דווקא מהמסמך שהציג שמאי המשיבה "פרוטוקול רשות רישוי רגיל" משנת 1997 בו נרשם, בין היתר, לגבי חלק מהמגרש הנדון (גולומב 57, פינת ההגנה 6) כי יעוד נוכחי של החלקה הינו אזור מלאכה, עם אחוזי בניה של 120% (3 קומות x 40% בקומה) + מרתף לפי 100%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10.2. <u>דמי שכירות חודשיים ראויים למ"ר:</u>

- **שמאי המשיבה** ביסס תחשיבו על דמי שכירות חודשים ראויים למ"ר קרקע בסך 10 ש"ח.

<u>שמאי המשיבה הסתמך על הנתונים הבאים:</u>

מהות המושכר	מיקום	שטח המושכר	דמ"ש חודשים	הערה
רציפי התחנה המרכזית	תחנה מרכזית החדשה בת"א	---	12 ש"ח למ"ר	ע"פ הערכת שווי שמאית
מגרש לסחר ברכב, השכרת רכב, ומתן שירותי רכב שונים	רח' הלח"י 87-89, ת"א	כ- 950 מ"ר	4,000 ש"ח לחודש + מע"מ	תקופת השכירות: 24 חודש, החל מיום 1.2.10, וכלה ביום 31.1.12, בנוסף יקבל השוכר 2 תקופות אופציה של סה"כ 3 שנים נוספות
מבנה + קרקע לעסק למסחר ותיווך מוניות	שד' הר ציון 55, ת"א	המבנה כ- 50 מ"ר + חצר בשטח של כ- 95 מ"ר	5,000 ש"ח לחודש	---
מגרש למכירת רכב	הנכס הנדון	237 מ"ר	כ- 12.5 ש"ח למ"ר	ע"פ הסכם שכירות מ- 2011

- **שמאי המבקשת** לא ערך תחשיב השבחה ולא הציג נתוני שווי.

לבקשתי, הציג שמאי המבקשת העתק מהסכם שכירות בלתי מוגנת מחודש מרץ 2013 בין באשר לחלק מהנכס הנדון, למגרש בשטח של 237 מ"ר, על פיו דמי השכירות יעמדו על 3,300 ש"ח לחודש, בגין התקופה החלה מיום 01.06.2013 ועד ליום 30.05.2014. (מהווה כ- 14 ש"ח למ"ר לחודש).

- **הכרעה:**

מחוזי השכירות בנכס הנדון מתקבל כי דמי השכירות לתקופה שבין 01.06.2011 ל- 31.05.2013 הינם לפי כ- 12.5 ש"ח למ"ר לחודש ולתקופה שבין 01.06.2013 ועד ל- 30.05.2015 - כ- 14 ש"ח למ"ר.

נתוני הערכת שווי שמאית שהציג שמאי המשיבה עולה כי רציפי התחנה המרכזית בת"א מושכרים לפי כ- 12 ש"ח למ"ר לחודש.

בהתאם להסכם שכירות מתאריך 18.06.2010 המצויין בשומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר[8], עולה כי מגרש בשטח של כ- 630 מ"ר הושכר למטרת חניון פתוח תמורת כ- 9 ש"ח למ"ר לחודש.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי דמי השכירות הראויים החודשים בנכס הנדון הינם בגבולות של 13 ש"ח למ"ר.

[8] שומה מכרעת מיום 16.06.2012 לנכס המצוי ברחוב דרך השלום בת"א.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	31.03.2014
מס' מינוי	:	17588
מספרנו	:	587/13.01

11. <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>נתונים לתחשיב</u>

שטח המגרש ביעוד מלאכה :	308 מ"ר
שטח המגרש ביעוד דרך :	43 מ"ר
שטח המגרש המבוקש לשימוש החורג :	351 מ"ר
דמי שכירות ראויים חודשיים :	13 ש"ח למ"ר
מקדם היוון לתקופת השימוש המבוקשת (לפי 89 חודשים, 8% לשנה) :	66.96

<u>שווי מצב חדש</u> :	351 מ"ר x 13 ש"ח x 66.96 =	305,538 ש"ח
<u>שווי מצב קודם</u> :	308 מ"ר x 13 ש"ח x 66.96 =	<u>268,108 ש"ח</u>
ההשבחה :		37,430 ש"ח
<u>היטל השבחה</u>:	**37,430 ש"ח / 2 =**	**18,715 ש"ח**

12. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג לעסק של מגרש למכירת כלי רכב	07.08.2013	37,430 ש"ח	**18,715 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il