עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 19/11/2025
מספר מינוי : 1576-2025
מספרנו : 629

לכבוד

גב' עליזה לנדאו ואח'
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' דליה עסיס
בדוא"ל dalia@assisd.net
(להלן, "המבקשים")

הוועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אוהד דנוס ומר רועי אייל
בדוא"ל ohad@danco.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 3703, חלק מחלקה 507
רחוב הרצל 177, רחובות

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 20/07/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור בקשה לשימוש חורג לצמיתות במסגרת אישור הבקשה להיתר בניה מספר 20230251.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 08/01/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס ומר רועי אייל, ובתגובתם שמיום 25/09/2025 לחוות דעת שמאית המבקשים.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 24/08/2025 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' דליה עסיס, על נספחיה.

3. מועדים

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג מהיתר, בהתאם לצדדים, הינו יום אישורה של תוכנית רח/15/2010/א', קרי, ביום 26/07/2013[1].

3.2. סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 15/08/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 20/10/2025 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין מטעם המבקשים, מר ירון להט, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר הישאם עומרי, שמאי מקרקעין ממשרדי והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**3703**
חלקה	**507**
שטח החלקה	**857 מ"ר**
מהות הנכס	**מסעדה וחנות, הנמצאים בקומה א' שבמבנה בן 2 קומות הבנוי על ציר רחוב הרצל, פינת רחוב גאולה, שבעיר רחובות.**
כתובת	**רחוב הרצל 177, פינת רחוב גאולה, רחובות**

[1] לעניין המועד הקובע הרלוונטי, ראה את החלטתי להלן.
[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם על ציר רחוב הרצל, פינת רחוב גאולה, שבעיר רחובות.

סביבת הנכס כוללת בניינים בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים בבינוי המגיע עד ל-5 קומות.

רחוב הרצל מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי, מסחרי וסואן, כאשר רחוב גאולה מהווה ציר תנועה פנימי, חד סטרי (ממערב למזרח).

בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

הנכס מושא ההכרעה הינו קומה א' למבנה בן 2 קומות הבנוי על חלקה 507 בגוש 3703, הנמצאת על ציר הרחובות הרצל וגאולה שבעיר רחובות.

החלקה פונה בחזית הצפונית לרחוב גאולה ובחזית המזרחית לרחוב הרצל.

בשל הטופוגרפיה המדרונית של החלקה מתקבל כי החזית המזרחית של המבנה הפונה לרחוב הרצל נמצאת במפלס גובה הרחוב בעוד החזית הצפונית לרחוב גאולה כוללת כניסה ישירה מהרחוב לחניה הנמצאת במפלס קומה א' של המבנה.

בקומה א' של המבנה פועלת מסעדת "מו ומו" . שטח המסעדה כולל שטח בנוי של 171.2 מ"ר + תוספת סגורה למחצה שבנויה מבניה קלה מרפסת, שטח שירות ומבנה יביל בשטח של 173.08 מ"ר. בסה"כ שטחה של קומה א' מסתכם ב 344.28 מ"ר.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, מתאריך 12/07/2025, עולים הפרטים הבאים בנוגע לחלקה 507 שבגוש 3703 :

שטח רשום : 857 מ״ר.

בעלים : שביט אלון (5/100 חלקים), שביט גיל (5/100 חלקים), שביט גיל (1/40 חלקים), שביט אלון (1/40 חלקים), לנדאו עליזה (1/4 חלקים), לנדאו אברהם (7/100 חלקים), לנדאו איל (8/100 חלקים), לנדאו עליזה (1/5 חלקים), שביט גיל (1/8 חלקים), שביט אלון (1/8 חלקים).

הערות : רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה, מיום 11/08/2024.

6.2. הסכם שיתוף וחלוקה

על פי הסכם שיתוף וחלוקה חתום מיום 25/12/2011, עולה כי החנות בקומת הקרקע ובקומה העליונה נשוא שומה זו מיועדת לשימושם הבלעדי של המבקשים.

שתי חנויות בקומת הקרקע מיועדות לשימושם והחזקתם של בני משפחת שביט.

יתר חלקי המבנה מחולקים בחלוקה מוגדרת בין כלל החתומים על ההסכם.

6.3. הסכם שכירות מיום 01/05/2008

על פי הסכם שכירות חתום מיום 01/05/2008, בין כלל בעלי הזכויות בחלקה (״**המשכירים**״) לבין חברת גלבר סחר והשקעות (1984) בע״מ (״**השוכרת**״), נחתם הסכם שכירות ביחס להשכרת הקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע.

ההסכם מתייחס לתקופה שכירות שבין התאריכים 16/03/2008 – 15/03/2015, לפי דמי שכירות של 11,000 ש״ח לחודש בשנה הראשונה, בתוספת מע״מ, כאשר ב- 5 השנים הראשונות יעלו דמי השכירות כל שנה ב-3% ביחס לדמי השכירות ששולמו בתום שנת השכירות שהסתיימה ובשנתיים האחרונות יעלו דמי השכירות כל שנה ב-5% ביחס לדמי השכירות ששולמו בתום שנת השכירות שהסתיימה. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (ראה להרחבה את סעיף 7 להסכם כאמור).

6.4. הסכם שכירות מיום 04/06/2015

על פי הסכם שכירות חתום מיום 04/06/2015, בין בני משפחת לנדאו (״**המשכירים**״) לבין חברת מו ומו הבשריה (1984) בע״מ (״**השוכרת**״), נחתם הסכם שכירות ביחס להשכרת הקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע והרחבה הצמודה אליה לתקופת שכירות 16/03/2015 ועד 31/12/2019, כאשר התמורה נקבעה על סך של 16,000 ₪ לחודש בשנת השכירות הראשונה ובכל שנה יעלו דמי השכירות בכ- 2% כמתואר בסעיף 7(ו) להסכם. כלל הסכומים יהיו צמודים למדד.

7. מצב תכנוני[4]

7.1. תוכנית רח/123

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 877 מיום 22/09/1961.

ב. מטרת התוכנית הינה הרחבת דרך גאולה הקיימת.

ג. החלקה מוגדרת בייעוד מסחרי לפיו אחוזי הבניה הם 40% עם בניה מותרת של 4 או 3 קומות (תלוי במיקום החזית) כאשר שטחה של החלקה לפי המידע המופיע בתשריט התוכנית הינו 857 מ״ר (קרי, זכויות בניה של 342.8 מ״ר).

7.2. תוכנית רח/2000/ב

א. דבר אישור התכנית פורסם בי.פ מספר 3447 מיום 01/05/1987.

ב. התכנית נועדה לקבוע הוראות בניה למרתפים, ובין היתר קבעה שבאזור מסחרי, ניתן יהיה לבנות מרתפים כפי שיקבע בתוכניות המפורטות. השטחים המסחריים במרתפים, יילקחו בחשבון לצורך תקני החניה.

7.3. תוכנית רח/2010

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4309 מיום 01/06/1995.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת אזורי בניה לחלקות שעל חלק מציר רחוב הרצל שברחובות.

ג. החלקה שבנדון מוגדרת בייעוד מרכזי מסחר ובייעוד דרך, שהשימושים המותרים עליה הינם:
- מסחר קמעונאי.
- משרדים.
- בתי-אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.

ד. על פי הוראות הבניה נקבע, בין היתר, כי תותר בניה בתכסית של 50%, ב 5 קומות וזכויות בניה בשיעור של 140%.

ה. בסעיף ג להוראות טבלת הזכויות נקבע:

> **״באיזור בניה מרכזי - מעורב מסחר ומגורים, ובאיזור בניה מרכזי מסחר, בסיס הזכויות הינו 30% בקומת קרקע + 110% ביתר הקומות, ניתן להמיר זכויות בניה לקומת הקרקע מקומות העליונות באופן איחד וממוצע לכל תחום התכנית עפ״י היחס 1 מ״ר בקומת קרקע שווה ל-8.2 מ״ר בקומות שמעל הקרקע. לצורך חישוב ההמרה יהיו מגורים ומשרדים שווים בערכם. בקשה לסטיה מן הממוצע הנ״ל תוגש ע״י תב״ע מפורטת ובצירוף דו״ח שמאי.״**

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ו. אחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור תכנית אלא אם ייקבע אחרת בתוכנית זו, ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר.

ז. באזורים בעלי שימוש מסחרי לא יחושבו באחוזי הבניה חדרי מכונות למערכות מכניות הנחוצים לתפקוד הבניין. גדלם ומיקומם יהיו להנחת דעתו של מהנדס העיר.

ח. במרתפים יחושבו באחוזי הבניה השימושים המסחריים בלבד, לרבות מחסנים מסחריים וכיו"ב, בכפוף להוראות תכנית רח/2000/ב'.

ט. על פי טבלת האזורים והוראות הבניה שבסעיף 17 לתוכנית, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

אזור	ייעוד	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	תכסית	מספר קומות	מספר קומות	שטח בניה	קווי בניין (מ')		
							קדמי	צדדי	אחורי
7	מרכזי-מסחר	700	50%	5	5	140%	0	0	6

י. על פי סעיף ב' שבעמוד 16 להוראות התוכנית נקבע:

"לבניינים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר לבניה נוספת ולשינויים או לשיפוצים רק אם אין הבניה הקיימת ו/או התוספת המבוקשת סותרות הוראות תכנית זו. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאת היתר בשיפוץ הבניין הקיים כולו או חלקו, להנחת דעתה של הועדה המקומית."

7.4. <u>תוכנית רח/15/2010/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6627 מיום 11/07/2013.

ב. התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ג. התוכנית כוללת מספר חלקות, בין היתר החלקה מושא ההכרעה, שביחד מהווים את מתחם בית הפועלים שהינו מתחם המוצע לפינוי בינוי.

ד. מטרת התוכנית הינה שינוי ייעודי הקרקע שבתחומה, לרבות שינוי בזכויות הבניה והוראות הבינוי, וזאת ליצירת מתחם המשלב מבני מגורים מסחר ומשרדים במבנים לשימור ועצים היסטוריים.

ה. החלקה מושא ההכרעה מוגדרים בה 4 ייעודים שונים:

1. מגרש מספר 6 – אזור מסחרי הכולל מבנה לשימור
2. מגרש מספר 12 – אזור חניה
3. מגרש מספר 13 – שצ"פ
4. מגרש מספר 14 - דרך ודרך לביטול

ו. בייעוד שצ"פ מותרים השימושים הבאים: גינון ונטיעות, ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות מתקני גן, משחקים ושעשועים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד.

ז. בייעוד חניה נקבע, בין היתר, שכלל שטח מגרש 12 הינו חניה פרטית של תא שטח מספר 6.

ח. בייעוד למסחר מותרים השימושים הבאים:

- בקומת הקרקע:

- מסחר קמעונאי התואם את רשימת ההגבלות של הוועדה המקומית, שאינו גורם למטרד לאזור וסביבתו ותואם את הנחיות השימור בהסתמך על תיק תיעוד ובאישור מהנדס העיר.
- מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים
- בשטח המיועד למסחר ולחזיתות מסחריות לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.

- קומה א': משרדים, מסעדות, שירותי בריאות בהתאם לאישור משרד הבריאות.

ט. בייעוד למסחר חלות ההוראות שלהלן:

- תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת תיק תיעוד למבנה המיועד לשימור.
- לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- קו בניין בקומת הקרקע הינו קו בניין מחייב של 0 לכל אורך החזיתות.

י. על פי טבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 להוראות התוכנית נקבע, בין היתר, כדלקמן:

תאי שטח	ייעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים	מס קומות		קווי בניין
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	עיקרי ושירות				
6	מסחר	340	305	35	0	100%	1	0	0 לכל הכיוונים
12	חניה	327							
13	שצ"פ	3							
14	דרך	241							

יא. לאחר אישור תוכנית זו ולפני מתן היתרי הבניה תיערך ע"י הוועדה המקומית תוכנית איחוד וחלוקה כוללת לכל שטח התוכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

יב. תנאים להוצאת ההיתר בניה:

- אישורה של תוכנית חלוקה חדשה כאמור לעיל.
- הכנת תיק תיעוד וביצוע השימור בפועל.
- עריכת מסמך הכולל מבנים לשימור ומבנים לפינוי.
- הכנת תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת ואישורה ע"י מהנדס העיר.

יג. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, עצים לשימור, מבנים לשימור וגובה בניינים.

8. רישוי

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, עולים הפרטים הבאים:

8.1. היתר בניה מספר 797 שמיום 12/06/1949

היתר להוספת חדר וחדרי שימוש בשטח של כ- 21.06 מ"ר.

8.2. היתר בניה מספר 4257 שמיום 23/01/1959

היתר לשימוש בבניין הקיים בתור חנות ממתקים.

8.3. היתר בניה מספר 8551 שמיום 27/07/1969

היתר לשינויים במסעדה קיימת ושימוש בה כמסעדת "וימפי".

8.4. היתר בניה מספר 8674 שמיום 11/07/1970

היתר לשימוש בחנות קיימת למכירת צרכי משרד ואמנות.

8.5. היתר בניה מספר 9693 שמיום 01/07/1973

היתר לשימוש בחנות קיימת לאביזרי רכב וציוד ספורט.

8.6. היתר בניה מספר 2067 שמיום 24/10/1988

היתר להקמת פרגולה מעל מרפסת קיימת

8.7. היתר בניה מספר 4330 שמיום 14/06/1994

בקשה לאישור פרגולה קיימת ומבנה נייד זמני.

8.8. היתר בניה מספר 4413 שמיום 04/08/1994

היתר בניה לשימוש חורג לחנות בשר לתקופה של 3 שנים.

8.9. היתר בניה מספר 20040101 שמיום 25/11/2008

היתר בניה לשימוש חורג ממגורים למסעדה וחנות בשר לתקופה של 5 שנים, הארכת תוקף ההחלטה לתקופה של שנה אחת בלבד, תוספת בניה בשטח של 173.08 מ"ר בקומה א'.

להלן טבלת השטחים בהתאם לתשריט היתר הבניה:

מפלס	שטח למטרות עיקריות (מ"ר)				סה"כ
	מסחרי (חנויות)		מסחרי (מסעדה)		
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
43.96	155.4				155.4
47.75			171.2	173.08	344.28
סה"כ	155.4	0	171.2	173.08	499.68

8.10. <u>היתר בניה מספר 20180315 שמיום 22/07/2021</u>

היתר בניה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למסחר (מסעדה) לתקופה של 5 שנים, דהיינו מיום 31/07/2018 עד ליום 31/07/2023, או עד לאישור טבלאות האיזון לפי תוכנית רח/15/2010/א, המוקדם מבניהם.

8.11. <u>בקשה להיתר מספר 20230251</u>

בהחלטת וועדת המשנה בישיבתה שמיום 28/11/2023 אושרה בקשה לשימוש חורג לצמיתות ממגורים למסחר (מסעדה).

מעיון בתשריט הבקשה להיתר ניתן לראות כי הבקשה לשימוש חורג מיוחסת לשטח קומה א', שהינה בשטח של 344.28 מ"ר.

טבלת השטחים בתשריט הבקשה להיתר דומה לטבלת השטחים שבהיתר 20040101 שמשנת 2008, קרי, לא הייתה תוספת או גריעת שטחים במסגרת בקשה זו ביחס לשטחים המאושרים מהיתרים קודמים.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה (₪)	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים (₪)
א/15/2000/רח	26/07/2013	773,600	0

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

שמאי המשיבה טענו כי תוכנית רח/2010 לא השביחה את הנכס וכי ההשבחה שבעניינו נובעת מאישור שימוש חורג מהיתר ממגורים למסחר (מסעדה) לצמיתות.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שלא שולם בעבר היטל השבחה בגין מימוש במכר או בניה מתוקף תוכנית רח/15/2010/א, ומכאן שההשבחה חושבה על ידם ליום אישור תוכנית רח/15/2010/א'.

קביעת השווי וחישוב ההשבחה

שמאי המשיבה העריכו את שווי המצב הקודם בהתאם לייעוד למגורים כאשר השטח היחסי במגרש מס' 12 משמש לחצר.

באשר לשווי המצב החדש, הוא הוערך בהתאם לייעוד המסחרי המאושר ללא זכויות בניה נוספות להקצאה במתחם, כאשר השווי היחסי במגרש מס' 12 הובא כשטח חניה.

שמאי המשיבה קיזזו חלק יחסי בעלויות השימור של המבנה.

ערכי השווי

שמאי המשיבה הביאו שיעור היוון של 7.5% למסחר נכון לשנת 2013 וזאת בהתאמת שיעור ההיוון שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי (7.9%) למיקום הנכס בעיר רחובות בכלל וברחוב הרצל בפרט.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון את השומה המכרעת של מר ארז כהן במתחם מיום 17/08/2023.

להלן עסקאות ההשוואה וניתוחן שהובאו בשומת המשיבה:

גוש 3699 חלקה 13 מגרש 84 עסקה מיום 20/03/14	מ"ר מבונה	מקדם	אקו'
שטח מגרש 500 מ"ר ל- 2 יח"ד	500		
מרתף 0.5 * 0.7 שוליות	150	0.35	53
ק.ק.	150	1	150
ק.א	150	0.9	135

גוש 3699 חלקה 13 מגרש 84 עסקה מיום 20/03/14	מ״ר מבונה	מקדם	אקו׳
ע.גג	46	0.7	32
חניה	36	0.35	13
מבנה עזר	15	0.5	8
חצר	299	0.3	90
סה״כ			480
מחיר עסקה בש״ח	2,440,000		
שווי מ״ר מבונה בש״ח	**5,089**		

גוש 3699 חלקה 33 עסקה מיום 14/08/2014	מ״ר מבונה	מקדם	אקו׳
שטח מגרש 500 מ״ר ל- 2 יח״ד	250		
מרתף 0.5 * 0.7 שוליות	75	0.35	26
ק.ק.	75	1	75
ק.א	75	0.9	68
ע.גג	23	0.7	16
חניה	18	0.35	6
מבנה עזר	8	0.5	4
חצר	150	0.3	45
סה״כ			240
מחיר עסקה בש״ח	970,000		
שווי מ״ר מבונה בש״ח	**4,046**		

גוש 3699 חלקה 33 מגרש 3 עסקה מיום 27/10/2014	מ״ר מבונה	מקדם	אקו׳
שטח מגרש 500 מ״ר ל- 2 יח״ד	250		
מרתף 0.5 * 0.7 שוליות	75	0.35	26
ק.ק.	75	1	75
ק.א	75	0.9	68
ע.גג	23	0.7	16
חניה	18	0.35	6
מבנה עזר	8	0.5	4
חצר	150	0.3	45
סה״כ			240
מחיר עסקה בש״ח	1,000,000		
שווי מ״ר מבונה בש״ח	**4,171**		

גוש 3699 חלקה 36 עסקה מיום 20/11/2014	מ"ר מבונה	מקדם	אקו'
שטח מגרש 500 מ"ר ל- 2 יח"ד	250		
מרתף 0.5 * 0.7 שוליות	75	0.35	26
ק.ק.	75	1	75
ק.א	75	0.9	68
ע.גג	23	0.7	16
חניה	18	0.35	6
מבנה עזר	8	0.5	4
חצר	150	0.3	45
סה"כ			240
מחיר עסקה בש"ח	1,080,000		
שווי מ"ר מבונה בש"ח	**4,505**		

שקלול תוצאות העסקאות שלעיל, הובילו את שמאי המשיבה למסקנה שיש לקבוע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך של 4,500 ש"ח כאשר לטענתם ההתאמה למיקום התקזזה עם ההפחתה למגורים מעל מסחר וקרבה לרחוב הרצל.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

<u>חלק יחסי בזכות בחלקה</u>

שם בעל הזכויות	חלק בזכות בחלקה	חלק יחסי בהיטל ההשבחה
לנדאו עליזה	45%	75%
לנדאו אברהם	7%	12%
לנדאו איל	8%	13%
סה"כ	**60%**	**100%**

<u>שווי מצב קודם (בהתאם לשומת מר ארז כהן בנכס)</u>

מהות	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
ק.א.	197	1	197
ק.א עורף	71	1	71
ק.א מרפסת	63	0.5	32
חלק יחסי בחצר 60%	223	0.3	67
סה"כ			366.5
שווי מ"ר מבונה בש"ח	4,500		
סה"כ שווי הקרקע			1,649,070

שווי הבניה			
מבנה בניה קשיחה	171	3,500	599,200
מבנה בניה קלה	173	2,500	432,700
סה"כ שווי הבניה			1,031,900
קרקע + בניה			
סה"כ (קרקע + בניה) ש"ח			2,680,970
שווי הנכס כולל רווח יזמי שחוק			
סה"כ שווי הנכס בש"ח במעוגל			**2,950,000**

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי המצב החדש הוערך ע"י שמאי המשיבה בשקלול שתי חלופות שלהלן:

<u>חלופה 1: היוון הכנסות</u>

דמי שכירות שנתיים למועד הקובע כאשר היטל ההשבחה חל על המשכיר בהתאם לחוזה בנכס החל מיום 16/03/2015 (קיים מדד שלילי בין המועד הקובע לשומה למועד החוזה), לסך של 192,000 ש"ח.

שיעור היוון 7.5%

סה"כ שווי בנוי: 2,560,000 ש"ח.

<u>חלופה 2: שווי בגישת ההשוואה בהתאם לשומה מכרעת במתחם</u>

בהתאם לשומה המכרעת של מר ארז כהן מיום 17/08/2023 (חלקה 508 הסמוכה) הוערכו כל המגרשים במתחם.

שווי מגרשים 6-12 הוערך כדלהלן:

	שטח (מ"ר)	**שווי מ"ר מבונה (ש"ח)**	**סה"כ שווי (ש"ח)**
ק"ק חזית	137.4	25,000	3,435,000
ק"ק עורף	17.66	12,500	220,750
ק"א חזית	197	12,500	2,462,500
ק"א עורף	71	6,250	443,750
מרפסת	62.5	6,250	390,625
חניה			550,550
סה"כ			7,503,175
עלויות שימור מעטפת	396	2,000	792,000
עלות תיק תיעוד			54,700
סה"כ שווי כזמין			**6,656,475**

שווי הקרקע עפ"י החלק היחסי של הזכויות בקומה א' הינו כלהלן:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
ק.א. חזית	197	12,500	2,462,500
ק.א עורף	71	6,250	443,750
מרפסת	63	6,250	390,625
חלק יחסי במגרש 12 - 60%	550,550		330,330
סה"כ			3,627,205
חלק יחסי בשימור (48.34%)			-409,314
סה"כ שווי מצב חדש לחלק המסעדה וחנות הבשר בקומה א'			3,217,891

תחשיב חלק יחסי לשימור	
שווי מגרשים 6 ו 12	7,503,175
שווי מו ומו	3,627,205
חלק יחסי	48.34%

שווי הנכס כבנוי	
שווי קרקע	3,217,891
שווי הבניה (על הצד הזהיר בהתאם לשווי למגורים)	1,031,900
סה"כ שווי קרקע + בניה	4,249,791
רווח יזמי שחוק למסחר 15%	637,469
סה"כ שווי כבנוי	**4,887,260**

<u>סיכום מצב חדש</u>

במתן משקל זהה לשתי הגישות הוערך שווי הנכס במצב החדש על סך של 3,723,600 ש"ח.

תחשיב השבחה למועד קובע 26/07/2013	
שווי מצב קודם (ש"ח)	2,950,000
שווי מצב חדש (ש"ח)	3,723,600
השבחה (ש"ח)	**773,600**

עמדת שמאית המבקשים

מהות ההשבחה – טענת סף כנגד החיוב

שמאית המבקשים טענה, בדומה לעמדת המשיבה, כי ההשבחה נשוא ההכרעה נובעת מאישור תוכנית רח/15/2010/א.

לטענתה, השטח שלגביו הוגשה בקשת השימוש החורג הינו שטח של 344 מ״ר שאושר בהיתר משנת 2008.

למרות שבהיתר משנת 2008 אושר שימוש חורג ממגורים למסעדה, נטען כי מדובר בשימוש התואם הן את תוכנית רח/2010 והן את תוכנית רח/15/2010/א.

לטענת שמאית המבקשים, התוכנית התקפה והרלוונטית במצב הקודם היא תוכנית רח/2010 שעל פי הוראותיה לא הותר שימוש למגורים, אך נכלל בה שימוש למסעדה. שמאית המבקשים הוסיפה כי אין בהוראות התוכנית הוראה האוסרת שימוש מסחרי בקומות העליונות, ולא נמצאה בתקנון הוראה המתירה שימוש למגורים. לפיכך, במצב הקודם לא הותר שימוש למגורים כלל.

לעומת זאת, התוכנית החלה במצב החדש היא תוכנית רח/15/2010/א שבהתאם להוראותיה, התנאי למימושה והוצאת היתרים מכוחה היה לאשר תוכנית לאיחוד וחלוקה ומאחר ותוכנית כזו לא אושרה במתחם לא ניתן היה לתת היתר למגורים וממילא לא ניתן לבקש שימוש חורג מהיתר למגורים לשימוש אחר. ובכל מקרה הנכס הנדון כלל לא מיועד למגורים כפי שניתן לראות בהוראות התוכנית בקומה א׳ מותר שימוש למסעדה.

שמאית המבקשים טענה שלא ברור לה כיצד השימוש הקודם בנכס נקבע למגורים וככל שעניינו בשימוש חורג מהיתר ולא מתוכנית אזי, ובהתאם להלכת יד חרוצים בר״ם 2283/18, אין לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג שהוא תואם תוכנית ומכאן שאין השבחה בגין אישור שימוש חורג למסעדה בענייננו.

טענה חלופית

נטען, לחילופין, כי גם אם היה מקום לגבות היטל השבחה, מתקבלת תוצאה לפיה השימוש למסעדה במקום מגורים אינו משביח.

השטח לחיוב

נטען כי המגרש הנדון הוא מגרש מדרוני עם שיפוע עולה מכיוון מזרח למערב, דהיינו החלק העורפי של המסעדה מוגבה מעט מן הקרקע ובחלקו אף ממוקם במפלס הקרקע. לפיכך, נטען שיש לחשב את ההשבחה רק עבור החלק של המסעדה הממוקם מעל קומת הקרקע שהיא קומת החנויות.

שמאית המבקשים טענה כי על פי תוכנית הבקשה להיתר מדובר בשטח של כ-75 מ״ר בלבד.

<u>גישת ההערכה</u>

לטענת שמאית המבקשים, שמאי הוועדה בחרו לחשב את שווי המצב החדש – שימוש מסחרי – באמצעות שתי גישות, שאחת מהן הינה גישת העלויות, אשר לפי תקן 2.1 לתקינה השמאית אינה מתאימה להערכת שווי נכסים מסחריים.

לטענתה, גישת העלויות חשופה לעיוותים ותוקפה נמוך בנכסים מהסוג שבענייננו, בהתאם לקבוע בתקן שמאי 2.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

לפי התקן, אין לעשות שימוש בגישה בעלת תוקף נמוך, אלא אם יישומה של גישה אחרת איננו אפשרי – דבר שאינו מתקיים בענייננו.

שמאית המבקשים ציינה כי גם שמאי הוועדה עצמם קבעו שחישוב לפי גישת היוון ההכנסות הוא רלוונטי וניתן ליישום בנכס זה. בנוסף, מאחר שבנכס קיים הסכם שכירות פעיל בין משכיר ושוכר מרצון, הרי שהגישה המתאימה היא גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות, או שילוב ביניהן.

לטענתה, אף ששמאי הוועדה ציינו כי נקטו בגישת ההשוואה, בפועל העריכו את הנכס לפי גישת העלויות, תוך שאיבת נתוני ערך הקרקע משומה מכרעת אחרת – פעולה שאינה מהווה יישום אמיתי של גישת ההשוואה.

שמאית המבקשים הצביעה על כך שבתחשיבי שמאי הוועדה הוערך שווי המצב הקודם (מגורים) בסך של 2,950,000 ₪, והמצב החדש (מסחרי) לפי גישת היוון ההכנסות הוערך ב־2,650,000 ₪.

לטענתה, על פי שיטתה השווי במצב החדש צריך לעמוד על 2,430,000 ₪, ובהתאם לדמי השכירות הראויים – אף על 2,405,000 ₪ בלבד.

לנוכח האמור, טענה שמאית המבקשים כי לא מתקיימת השבחה בעקבות שינוי השימוש ממגורים למסחר.

<u>ערכי שווי - ניתוח חוזה השכירות</u>

נטען שלפי הסכמי השכירות עולה שבמועד הקובע, שנת 2013, דמי השכירות הראויים בנכס הם 190,000 ₪ וכי יש להשתמש בשיעור היוון דומה או גבוה יותר מהשיעור שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי מאחר ומדובר בנכס מסחרי הממוקם בקומה א' ולא בקומת הקרקע, מכאן שמדובר בנכס פחות אטרקטיבי לשימוש מסחרי.

מכאן ועל פי שיעור היוון של 7.9% מתקבל שווי מצב חדש של 2,405,000 ₪ ולא 2,650,000 ₪ כפי שחישבו שמאי המשיבה.

<u>טענה נוספת</u>

שמאית המבקשים טענה כי בנכס הנדון שולם בעבר היטל השבחה בגין שימוש חורג ממגורים למסעדה ולכן, וככל שיקבע כי קיימת חבות בהיטל השבחה, ביקשה לנכות את ההיטלים ששולמו בעבר.

<u>תגובת המשיבה</u>

<u>תחולת התוכנית וההיתר לשימוש חורג לצמיתות</u>

שמאי המשיבה טענו כי שמאית המבקשים מתעלמת מחלק מהוראות תוכנית רח/2010.

לטענתם הבקשה לשימוש חורג אינה יכולה להתבסס על הוראות תוכנית זו, שאינה מאפשרת את ההיתר המבוקש.

עוד צוין כי הבקשה לשימוש חורג עוסקת בקומה א' של המבנה, ואינה נוגעת לקומת הקרקע ולחיזוק דבריהם הפנו בנוסף לטבלת השטחים שבבקשה להיתר.

בנוסף נטען כי מגבלת התכסית שבתוכנית רח/2010, העומדת על 50%, אינה מאפשרת את אישור כלל השטחים המבוקשים.

במגרש ששטחו נטו 606 מ"ר, מגבלת התכסית מאפשרת שטח בנוי מרבי של 303 מ"ר בלבד, בעוד שהשטח המבוקש בקומה א' הוא 344.28 מ"ר – המהווים כ־57% מהמותר.

לכן, לשיטתם, לא ניתן היה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מתוקף תוכנית רח/2010, אלא רק מכוח תוכנית רח/15/2010/א.

<u>טענת הסף על עצם החיוב</u>

נטען כי פרשנות שמאית המבקשים להלכת יד חרוצים (בר"ם 2283/18) שגויה ואינה רלוונטית לענייננו.

לטענת שמאי המשיבה, החיוב נוגע למימוש בדרך של הוצאת היתר לתוכנית המהווה אירוע מס למועד הקובע לאישורה ולא על עצם מתן השימוש החורג מהיתר.

מאחר ולא שולמה בעבר השבחה בגין תוכנית זו וכעת מבוקש לממש את הזכויות מכוחה בהיתר, התגבשה ההשבחה החייבת וזאת ללא קשר לשאלה בדבר האם הוצאת ההיתר הנוכחי כפופה לקבלת שימוש חורג מהיתר או לא.

<u>השטח החייב</u>

לטענת המשיבה, בבקשה להיתר הוגדרו השטחים המבוקשים בקומה א' לשימוש חורג לצמיתות, ולפיכך יש לחשב את ההשבחה עבור כלל השטחים המבוקשים, ולא רק לחלקם.

<u>גישת ההערכה</u>

שמאי המשיבה הסבירו כי שומתם מבוססת על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, בהתחשב בחוזה השכירות הקיים בנכס ושומתו המכרעת של מר ארז כהן לחלקה סמוכה שבמסגרתה אף הייתה התייחסות לשווי החלקה מושא ההכרעה, ומכאן שאין להתעלם ממנה.

בעניין זה ציינו כי שמאית המבקשים ביססה את שווי המצב הקודם על הכרעתו של מר ארז כהן ומתעלמת מכך בקביעת שווי המצב החדש.

ערכי השווי - דמי השכירות

נטען כי דמי השכירות שהובאו על ידי המשיבה תואמים לדמי השכירות שנקבעו בחוזה שמיום 16/03/2015 וזאת מאחר והמדד בין המועד הקובע לתוכנית לבין מועד כריתת החוזה היה שלילי, מכאן שלטענתו יש לאמץ דמי שכירות של 16,000 ₪ לחודש (192,000 ₪ לשנה).

שיעור ההיוון

נטען כי בהתחשב במיקום הנכס במרכז העיר, והעובדה כי השוכר כבר שוכר את הנכס מזה שנים רבות מתקבל כי דמי השכירות בחידוש חוזים לאותו שוכר לרוב נמוכים ממחירי השוק ממספר סיבות שלא פירטו עליהן ולכן נטען כי את דמי השכירות המופחתים יש להוון בשיעור היוון נמוך יותר.

קיזוז תשלומים ששולמו בעבר

שמאי המשיבה טען כי אין לקזז תשלומי היטל השבחה ששולמו בעבר, מאחר שמדובר בזכויות שונות ובשימושים שונים שנבחנו בזמנים אחרים ועל בסיס ערכים תכנוניים שונים. לפיכך, אין הצדקה להפחתה.

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס מושא ההכרעה הינו קומה א' במבנה הבנוי על חלקה 507 שבגוש 3703, הממוקם בפינת הרחובות הרצל וגאולה שבעיר רחובות.

במשך שנים רבות אושרו בנכס הנדון מספר בקשות לשימוש חורג מוגבל בזמן, ממגורים למסעדה, עד לאישור הבקשה להיתר בניה מס' 20230251 (מיום 28/11/2023) שבמסגרתה אושר שימוש חורג ממגורים למסחר (מסעדה) לצמיתות.

בעוד שמאי המשיבה טענו כי אישור השימוש החורג לצמיתות התאפשר לראשונה מכוח תוכנית רח/15/2010/א' וייחסו את ההשבחה למועד הקובע לאישור אותה תוכנית משנת 2013, טענה שמאית המבקשים כי בהתאם לבר"מ 2283/18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ**, (להלן: "**הלכת יד חרוצים**") השימוש המאושר פטור מהיטל השבחה ולחילופין טענה כי לא נוצרה השבחה מאישור תוכנית רח/15/2010/א' (לרבות מחמת אופי השימוש, דמי השכירות ושיעור ההיוון).

בטרם אציג את הכרעתי בהליך זה ראיתי להדגיש כי במקרים כאלה, בהם הטענה המרכזית והעיקרית נוגעת לשאלה משפטית פרשנית ו/או לסוגיות הנוגעות לעצם החיוב היה מן הראוי לפנות תחילה לוועדת הערר כערכאה ראשונה ולא לשמאי מכריע.

עם זאת, משהובאה בפניי הסוגייה המהותית שבטענות המבקשים מצאתי עצמי נדרשת להכריע בה וזאת מחמת חשיבותה להכרעה בהליך.

10.2. טיב השימוש החורג

מעיוני בבקשה להיתר מושא הכרעה ובהשוואה להיתרים הקודמים (ובפרט 20040101 משנת 2008 ו־20180315 משנת 2021) עולה כי הבקשה שבעניינו עוסקת אך ורק בהסדרת מהות השימוש בקומה א' שבבניין הבנוי על החלקה מזה שנים רבות, כאשר הבקשה להיתר הרלוונטית אינה כוללת בקשה לתוספת זכויות בנייה ו/או הקלות.

מעיון בבקשה להיתר כאמור עולה כי הבקשה מתייחסת אך ורק לקומה א' ששטחה 344.28 מ"ר, וראה בעניין זה את תשריט הבקשה להיתר מושא הליך זה והשוואתה להיתרים קודמים, לרבות, ובמיוחד, היתרים 20040101 משנת 2008 ו- 20180315 משנת 2021.

אין מחלוקת בין הצדדים, ואני שותפה למסקנתם, כי השימוש המבוקש (מסעדה/מסחר בקומה א') תואם את השימושים המותרים לפי הוראות תכנית רח/15/2010/א, וכי אין בבקשה להיתר מושא הליך זה שינוי תכנוני לעומת אותה תוכנית.

מכאן, הגעתי למסקנה כי עניינו באירוע של אישור שימוש חורג מהיתר, ולא בשימוש החורג מתוכנית.

ראיה חזקה נוספת ניתן למצוא בדברי החוק המאפשר את אישור השימוש החורג לצמיתות רק במקרה של בקשה לשימוש חורג מהיתר ולא מתוכנית וחזקה כי המשיבה פועלת כחוק.

10.3. <u>טענת הסף</u>

טענתה העיקרית של שמאית המבקשים הינה כי בהתאם להלכת יד חרוצים אין לחייב בהיטל השבחה בגין בקשה לשימוש חורג מאינו חורג מתוכנית.

לעומתה, טענו שמאי המשיבה כי עצם הוצאת ההיתר מהווה מימוש זכויות מכוח תוכנית רח/15/2010/א (שאושרה בשנת 2013) ומכאן נקודת המוצא לחיוב.

בתגובתם חידדו שמאי המשיבה את טענתם כאשר ציינו כי אישור הבקשה לשימוש חורג <u>לצמיתות</u> התאפשר רק בעקבות אישורה של תוכנית רח/15/2010/א'.

בעניין זה אציין שלהבנתי, ועל מנת ליישם נכונה את ההלכה שנקבעה בבר"מ 2283/18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ**, (להלן: "**הלכת יד חרוצים**") ראוי לבצע תחילה הבחנה חשובה בין אירוע המס היוצר התעשרות תכנונית, לבין מימוש זכויות / מימוש אותה התעשרות.

להבנתי, בהלכת יד חרוצים נקבע כי התרת שימוש חורג מהיתר עשויה להיות אירוע של "מימוש זכויות", כלומר, אירוע שבו מנצל הנישום את המקרקעין שבהם חלה ההשבחה. זאת, להבדיל מ"אירוע מס", שהינו אירוע התכנוני אשר מחולל את ההשבחה ומקים את עצם החיוב בהיטל.

מאחר והגעתי למסקנה כי בענייננו מדובר בהליך של התרת שימוש חורג מהיתר אזי מדובר בהליך של מימוש זכויות ומכאן נדרשתי לבחון האם הזכויות הממומשות כיום בהיתר הן ברות חיוב בהיטל השבחה.

כפי שציינתי בתחילת דבריי לעיל, ומעיוני בבקשה להיתר מושא ההכרעה עולה כי הבקשה שבעניינו עוסקת אך ורק בהסדרת סוג השימוש המאושר בקומה א', ממגורים למסחר לצמיתות.

מכאן הצורך במענה על השאלה: האם בבקשה להיתר שבעניינו מומשה התעשרות חדשה שנולדה לראשונה בתוכנית רח/15/2010/א, או שמא אין בבקשה אלא הסדרה רישויית של שימוש שכבר היה תואם תוכנית מאושרת קודמות לתוכנית רח/15/2010/א? ואם כן אז מתי התגבשה אותה התעשרות תכנונית והאם היא ברת חיוב?

למענה על השאלה שלעיל, ועל שאלות וטענות שונות שעלו בהליך זה, ראיתי חשיבות להציג נקודות חשובות ברצף התכנוני והרישויי שבנכס הנדון, וזאת על סמך המידע הנגיש והמונח בפניי.

- שנת 1949 - המסמך הרשמי והרלוונטי הוותיק ביותר שהגיע לידי - היתר בניה מספר 797 לפיו אושרה בניית תוספת שטחים בקומה א' כאשר מעיון בתשריט ההיתר ניתן לראות כי "סוג הבניין ותפקידו" נקבעו כ- "בית דירה", מכאן כי ישנה אינדיקציה לכך כי השימוש המותר בקומה א' לפי אותו היתר הינו שימוש למגורים.

- שנת 1961 - התוכנית הרלוונטית הוותיקה ביותר שהצלחתי לאתר הייתה תוכנית רח/123 שאושרה משנת 1961 (והצדדים לא הפנו אליה) שבמסגרתה הוגדרה החלקה בייעוד מסחרי לפיו אחוזי הבניה הם 40% עם בניה מותרת של 3-4 קומות, מכאן כי ראיתי שהייעוד המסחרי אושר בנכס כבר משנות ה־60.

- שנת 1969 – היתר בניה מספר 8551 לפיו אושר שימוש למסעדה בקומת הקרקע – ראיה לכך כי השימוש למסעדה נחשב ללא סותר את הייעוד "מסחרי" החל על המקרקעין ונקבע בתוכנית רח/123.

- שנת 1994 - היתר בניה מספר 4413 שאושר על פי אישור ועדת המשנה בדיון מיום 27/01/1994, שם נרשם כי אושר שימוש חורג מהיתר לחנות לתקופה של 3 שנים, ומכאן ניתן ללמוד כי השימוש לחנות בקומה א' מתיישב עם השימושים שהיו מותרים לפי התב"ע המאושרת עוד טרם אישורה של תוכנית רח/2010, קרי, תואמים לשימושים המותרים לפי ייעוד "מסחרי" שנקבע בתוכנית רח/123[5].

- שנת 1995 – אישור תכנית רח/2010 שלפיה נקבע ייעוד הנכס כ-"מרכזי מסחר", שהשימושים המותרים בו הם למסחר קמעונאי, משרדים, בתי-אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.

התוכנית הגדילה את זכויות הבניה המאושרות על החלקה ל-140% ב 5 קומות ובתכסית בניה של 50%.

במסגרת תוכנית רח/2010 נקבעו הוראות, מגבלות וזכויות בניה שונות, לרבות, סעיף (ב) שבעמוד 16 למסמך ההוראות של התוכנית, עליו ארחיב להלן בהתייחסותי להיתר הבניה מספר 20040101 שמשנת 2008, וההוראה שבסעיף 18(א) לעניין חישוב זכויות הבניה שארחיב עליה בהתייחסותי אליה במענה, שיובא על ידי בהמשך, לטענות המשיבה.

- שנת 2008 - היתר בניה מספר 20040101 שבמסגרתו במסגרתו אושרה תוספת של 173.08 מ"ר בקומה א' לבניה קלה, מעבר ל-171.2 מ"ר הקיימים מכוח היתרים קודמים, ובסה"כ 344.28 מ"ר ואושרה בקשה לשימוש חורג ממגורים למסעדה וחנות בשר לתקופה של 5 שנים המתייחסת לשימוש בקומה א' של המבנה.

בהקשר הזה אציין שמאחר והבקשה להיתר מושא ההליך, בקשה מספר 20230251, אינה כוללת בקשה לבניית תוספת שטח ומהשוואת תשריטה לתשריט היתר 20040101 שלעיל, עולה כי מדובר באותם שטחים לפי אותו פירוט ושימוש מבוקש.

מכאן, ובניגוד לטענת שמאי המשיבה, מתקבלת ראיה חותכת כי היקף השטחים שבקומה א' אושר והיה ניתן לאישור ולבניה בייעוד למסחר עוד לפני אישורה של תוכנית רח/15/2010/א שמשנת 2013.

[5] באמרת אגב אציין שבמפרט שבתשריט ההיתר נרשם כי השינוי הינו ממסעדה לחנות בשר.

למעלה מהצורך אף אציין כי מגבלת ה-"70% אליה הפנתה המשיבה נוגעת רק לדרך חישוב אחוזי הבנייה המאושרים ודי בהפניה לסעיף 18 שכותרתו "חישוב אחוזי בניה" להוראות תוכנית רח/2010 אך גם להיתר 20040101, ומכאן שגם ראיתי לדחות את טענת המשיבה כי מגבלה זו תובא לחישוב וההתייחסות לתכסית הבניה שנקבעה בשיעור של 50%.

לכל האמור יש להוסיף כי ענייננו בבקשה לשימוש חורג ולא בהליך של הקלה ובהיתר מושא ההכרעה לא התבקשה כל תוספת שטחים ולכן אין חשיבות לשאלת היקף הזכויות שניתן לנצל.

גם אם טענת שמאי המשיבה הייתה כי לא היה ניתן להגדיר את מלוא היקף שטח קומה א' בייעוד המבוקש (מסחר) עוד בטרם אישור תוכנית רח/15/2010/א, הרי שאישורו בייעוד הזה עוד בהיתר הבניה 20040101 משנת 2008, מוכיח את ההפך ומסקירתי לעיל ניתן לראות כי זה הוא הייעוד האפשרי היחיד על החלקה.

מסקנה נוספת העולה מעיון בהיתר הבניה מספר 20040101 נוגעת ליישום האמור בסעיף (ב) שבעמוד 16 להוראות תוכנית רח/2010 שם נקבע:

> **"לבניינים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר לבניה נוספת ולשינויים או לשיפוצים רק אם אין הבניה הקיימת ו/או התוספת המבוקשת סותרות הוראות תכנית זו. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאת היתר בשיפוץ הבניין הקיים כולו או חלקו, להנחת דעתה של הועדה המקומית."**

מכאן מתקבלת עוד ראיה כי לא היה ניתן לאשר את היתר הבניה מספר 20040101 אם לא היה ניתן להגדיר את מלוא שטח קומה א' ו/או את שטח התוספת, בייעוד מסחרי (מסעדה) ומכאן ניתן להסיק כי, לכל הפחות, שטח התוספת המאושר באותו היתר, שטח של 173.08 מ"ר יכול לשמש רק למסחר כהגדרת שימוש זה בתוכנית רח/2010.

מכאן כי הבקשה לשימוש חורג מיוחסת רק לחלק שהיה קיים מתוך שטח קומה א', קרי, שטח של 171.2 מ"ר.

- שנת 2013 – אישור תכנית רח/15/2010/א' שהינה תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות והיא כללה מספר התניות ודרישות לצורך כך, לרבות, אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה.

התוכנית מגדירה מספר ייעודים בחלקה, לרבות, קביעת ייעוד השטח עליו נמצא המבנה הקיים בייעוד "אזור מסחרי הכולל מבנה לשימור".

מבדיקתי אציין כי בהמשך לדרישת תוכנית רח/15/2010/א לאישור תוכנית איחוד וחלוקה לצורך הפקת היתרי בניה במתחם, ועד ליום כתיבת הכרעה זו, לא אושרה תוכנית כזו כאשר התוכנית שהיה ניסיון לקדמה לביצוע האיחוד וחלוקה הדרושים כאמור, תוכנית 414-0215988, נדחתה בשנת 2023 ולא ראיתי כי ישנה תוכנית חלופית שמקודמת.

מעיון בהוראות התוכנית אציין שלא ראיתי שהיא כוללת כל הוראה מיוחדת לדרך ההתייחסות לבקשות לשימוש חורג.

- שנת 2021 – היתר בניה מספר 20180315 במסגרתו אושר שימוש חורג תואם לשימוש החורג שבהיתר שבעניינו אך לתקופה מוגבלת ולא לצמיתות.

בהקשר הזה אחדד ואדייק, וזאת במענה לתהיית שמאי המשיבה בתגובתם, שם תהו למה לא אושר שימוש חורג לצמיתות לפני אישורה של תוכנית רח/15/2010/א', כי המענה לשאלה זו אין בו להוכיח כי השימוש המבוקש למסחר ו/או אפשרות אישורו לצמיתות נבעו מתוכנית רח/15/2010/א' מאחר וסוגיה זו נתונה להכרעתה ושיקול דעתה של המשיבה כאמור בחוק התכנון והבניה, ואישור היתר מספר 20180315 לתקופה מוגבלת בזמן, רק מעיד כי גם אחרי אישור תוכנית רח/15/2010/א' אושרו בקשות מוגבלות בזמן ולא רק לצמיתות, וזאת למרות שלא השתנה המצב התכנוני התקף בין מועד אישור היתר מספר 20180315 משנת 2021 לבין ההיתר מושא ההכרעה שבעניינו (לרבות העובדה שלא אושרה תוכנית לאיחוד וחלוקה).

- שנת 2023 – אושרה הבקשה להיתר בניה מספר 20230251 (הבקשה מושא ההכרעה) שבמסגרתה אושרה בקשה לשימוש חורג לצמיתות ממגורים למסחר (מסעדה) בקומה א', וללא דרישה לביצוע כל שינוי פיזי במבנה.

לסיכומו של דבר, ניתן לקבוע מהסקירה שלעיל, כי הזכויות הפיזיות והשימוש המסחרי בקומה א' היו מעוגנים ברצף רישויי - תכנוני קודם לשנת 2013.

הבקשה הנדונה בהליך זה אינה מוסיפה זכויות אלא מסדירה את משך השימוש החורג לצמיתות, כאשר שימוש זה תואם תכנית.

אם נתייחס להשבחה שנוצרה מעצם אישור השימוש החורג לצמיתות, אם היא קיימת בכלל, קרי, ההשבחה שבשינוי השימוש לצמיתות ממגורים למסחר, הרי שבהתאם להלכת יד חרוצים מדובר בהשבחה שהתבקש לממשה היום אך היא התגבשה, לכל היותר, בתוכנית רח/123 שהינה תוכנית מאושרת עוד לפני אישור התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ומכאן שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אותה התעשרות (אם היא קיימת בכלל).

בהמשך לדבריי לעיל, אציין שאיני מקבלת את טענת המשיבה שלפיה האפשרות לאשר שימוש חורג לצמיתות נוצרה לראשונה מכוח תכנית רח/15/2010/א' ; עצם העובדה שהיתרי הבניה שניתנו בעבר אישרו את השימוש הרלוונטי לתקופות זמן מוגבלות אינה מקימה חזקה תכנונית שלפיה לא ניתן היה לאשר שימוש זה לצמיתות טרם שנת 2013.

מהיתרי העבר ניתן ללמוד כי הוועדה החליטה לאשר את השימוש הרלוונטי לתקופה מוגבלת, עוד טרם אישורה של תוכנית רח/15/2010/א', אך אין בכך ללמד שלוועדה לא הייתה סמכות תכנונית לאשר את אותו השימוש לצמיתות עוד לפני אישור תוכנית רח/15/2010/א'.

להפך, מהמסמכים שלפניי עולה כי גם לפני אישור תכנית רח/15/2010/א', ואף לפני תכנית רח/2010, ניתן היה לאשר שימוש למסעדה ולחנות בקומה א', כפי שאכן נעשה בהיתרים קודמים.

כמו כן עולה, כי גם לאחר אישור תוכנית רח/15/2010/א', המשיכו להינתן היתרים לשימוש חורג רלוונטי מוגבל בזמן, באופן המלמד כי אישורה של אותה תוכנית לא יצר שינוי מהותי במעמד התכנוני של השימוש.

לעניין זה אוסיף כי שמאי המשיבה לא הפנו להוראה כלשהי בתוכנית רח/15/2010/א' שמכוחה נוצרה לראשונה האפשרות לאשר לצמיתות את השימוש החורג למסחר, ואף מבדיקתי לא מצאתי הוראה כזו אלא שמצאתי כי שימוש זה אושר כבר בתוכנית רח/123 שמשנת 1961.

לאור כל האמור, הגעתי למסקנה כי לא נוצרה השבחה ברת חיוב מהמימוש המאושר בבקשה להיתר מספר 20230251.

משקבעתי כך, אינני נדרשת להכריע ביתר הסוגיות שבמחלוקת (שיעור היוון, בחירת גישת הערכה, קיזוזי עבר).

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקמים **ברח' הרצל 177, פינת רחוב גאולה, שבעיר רחובות, הידועים כחלקה 507 שבגוש 3703**, לא מומשה השבחה ברת חיוב בעקבות אישור הבקשה להיתר מספר 20230251 מיום 28/11/2023.

12. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

