



לקוחות נכבדים,

לפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכונים מהעת האחרונה:

ביום 6.5.2026 פורסמה טיוטת צו לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה)(הארכת תוקף), התשפ"ו-2026, שמשמעותו הארכת תקופת פועלה של הוועדה למתחמים מועדפים (הוותמ"ל) בשנה נוספת, עד ליום 8.8.2027 - סעיף 34(ג) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 קובע כי החוק, בנוסחו בתיקון מס' 7 (משנת 2021), יחול על תכנית מועדפת שנקלטה בוותמ"ל בתקופה של 4 שנים ממועד תחילתו של תיקון מס' 7. סעיף 34(ד) לחוק מסמך את שרי האוצר והפנים להאריך את התקופה דלעיל בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת.

מכוח הסעיף הנ"ל פורסמה ביום 6.5.2026 טיוטת צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה)(הארכת תוקף), התשפ"ו-2026, במסגרתה מוצע להאריך את התקופה המנויה בסעיף 34(ג) לחוק בשנה, עד ליום 8.8.2027. בדברי ההסבר לטיוטת הצו צוין כי הארכת התקופה נעשית לאור התרומה המשמעותית של הוותמ"ל להגדלת היצע הדיור בישראל ולאור הצורך החיוני והמתמשך באישור תכניות רחבות היקף למגורים. עוד צוין כי לחוק חשיבות נוכח האיומים הביטחוניים עימם מתמודדת המדינה ונוכח זאת שחלק משמעותי מעבודת הוותמ"ל מתקיים במסלול להתחדשות עירונית במסגרתו מאושרות תכניות הכוללות חידוש מבנים ישנים נעדרי מיגון.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

פסיקה

בג"ץ: דחה עתירה כנגד צו הפוטר מהצורך בהיתר לביצוע עבודות לשיקום נזקי מבצע "עם כלביא" במתחם בתי הזיקוק בחיפה \*

בימ"ש לעניינים מנהליים: דחה עתירה כנגד החלטת הוותמ"ל לאשר תכנית להקמת שכונה חדשה בגן יבנה \*

בימ"ש לעניינים מנהליים: כאשר הסכם פינוי-בינוי נחתם לאחר כניסתה לתוקף של תכנית פינוי-בינוי משביחה, לא ינתן פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים \*

ועדת הערר: ניתן לשנות הוראות מסויימות בתכנית מועדפת לדיור באמצעות תכנית שאינה בסמכות הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור \*

ועדת הערר: השיבה שומה לשמאי מכריע בשל פרשנות שגויה של התכנית התקפה \*

ועדת הערר: ניתן לתבוע פיצויי ירידת ערך בגין פגיעה שמקורה ב"ייעוד נדחה" \*

ועדת הערר: במימוש במכר יש לגבות היטל השבחה בגין תכנית הקובעת זכויות מתכלות תוך קביעת מקדם הפחתה

מוזמנים לבקר אותנו:

[www.fbclawyers.com](http://www.fbclawyers.com)

ולעקוב אחרינו:



## **נדחתה עתירה כנגד צו הפטור מהצורך בהיתר לביצוע עבודות לשיקום נזקי מבצע "עם כלביא" במתחם בתי הזיקוק בחיפה**

בג"ץ 13812-12-25 עיריית חיפה ואח' נ' ממשלת ישראל ואח'

בבית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ, בפני השופטים ע' גרוסקופף, א' שטיין, ר' רונן, ניתן ביום 12 במאי 2026.

בעקבות פגיעת טיל במתחם בתי הזיקוק לנפט בחיפה (בז"ן), במהלך מבצע "עם כלביא", נהרגו שלושה עובדים ומספר עובדים נפצעו. בנוסף, מתקני ייצור החשמל של בז"ן נפגעו באופן שהשבית אותם.

בעקבות האמור ובעקבות המלצות המועצה הארצית לתכנון ולבניה חתם ראש הממשלה על צו התכנון והבנייה (פטור מהיתר לעבודות הנדרשות לשיקום הנזקים במתחם בית הזיקוק במפרץ חיפה) (חרבות ברזל) (הוראת שעה), התשפ"ה 2025, במסגרתו ניתן פטור מהיתר לעבודות לשיקום והחלפת טורבינות גז שניזוקו.

זאת, לאור הצורך הדחוף בהקמת המתקנים ותוך העדפת החלופה שנבחרה על פני חלופות אחרות מהטעם שהיא זמינה יחסית, יעילה אנרגטית וניתנת לניוד.

**סעיף 266** לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מכוח ניתן צו הפטור, קובע בס"ק (א) כי שר הפנים רשאי לקבוע בצו פטור מהיתר בניה אם נוכח שקיים מיזם בעל חשיבות לאומית שיש לגביו תכנית מאושרת, בהתקיים מספר תנאים: העבודות שיבוצעו יהיו זמניות, העבודות יבוצעו על ידי המדינה, קביעת תנאים לביצוע העבודות והבטחת זמניותן, ביצוע העבודות לא יסכל ביצוע תכנית מאושרת או שהוחלט להפקידה. ס"ק (ב) מקנה לשר סמכות חריגה יותר – לאפשר ביצוע עבודות בהעדר היתר ובהעדר תכנית, בתנאים המפורטים לעיל ובתנאים נוספים המפורטים בסעיף.

עיריית חיפה עתרה לבג"ץ כי יורה על ביטול צו הפטור, שכן לשיטתה הוא אינו עומד בתנאים שנקבעו בסעיף 266ה(ב) לחוק התכנון והבניה, מכוחו נחתם הצו.

בג"ץ דחה את הטענה וקבע כי הוכח קיומם של התנאים המנויים בסעיף 266ה(ב), לרבות זאת שמדובר במיזם בעל חשיבות לאומית, קיימת דחיפות בביצוע העבודות, במסגרת הצו הובטחה זמניותן של הטורבינות שיוקמו מכוחו, הצו קובע כי הפטור חל רק בתקופת תחולתו של הצו, ועוד. עוד נקבע כי ניתן היה לבסס את הצו גם על סעיף 266ה(א) שכן ביצוע העבודות נעשה בהתאם לתכנית התקפה. נוכח האמור ומטעמים נוספים נדחתה העתירה.

## **נדחתה עתירה כנגד החלטת הוותמ"ל לאשר תכנית להקמת שכונה חדשה בגן יבנה**

עת"מ 42434-03-24 מועצה מקומית גן יבנה ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופטת י' טויסטר ישראל, ניתן ביום 23 באפריל 2026.

המועצה המקומית גן יבנה והוועדה המקומית לתכנון ולבניה גן יבנה הגישו עתירה כנגד החלטת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית (הוותמ"ל) לאשר את תמ"ל 1114 – "גן יבנה שכונה מזרחית", שהוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל ומטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול כ-1,400 יחידות דיור, דיור מוגן, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.

העותרות טענו בין היתר כי אין לאשר את התכנית בשל העדר תשתיות, לרבות העדר פתרון קצה לביו, העדר תשתית תחבורתית מתאימה, ועוד.

בית המשפט בחן את הטענות וקבע כי הן נשמעו על ידי חוקר שמונה לצורך דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, על ידי הוותמ"ל ועל ידי גורמים נוספים וקיבלו מענה מתאים בתכנית.

ביחס לטענת העותרות בקשר להעדר פתרון ביוב, בית המשפט ציין כי מקובלת עליו עמדת גורמי המדינה לפיה בשלב התכנון יש לבחון קיום פתרונות תשתית מספקים, גם אם הם נמצאים לקראת ביצוע או בביצוע והקמתם טרם הושלמה, אך הוצגו ראיות מנהליות לכך שהפתרונות יושלמו בשים לב למועד ביצוע התכנית בפועל. זאת, בעיקר לנוכח המציאות הכלכלית, צרכי השעה בקידום מהיר של היצע יחידות דיור והוראת סעיף 4(א) לחוק הוותמ"ל. עוד נקבע כי "שלילה מראש של אפשרות לאשר תכנית בכך שבעת קבלתה עדיין לא באה על פתרונה בעיה מסוימת, הינה גישה אשר אינה מתיישבת עם ההלכה...".

נוכח האמור ומנימוקים נוספים נדחתה העתירה.

### **כאשר הסכם פינוי-בינוי נחתם לאחר כניסתה לתוקף של תכנית פינוי-בינוי משביחה, לא יינתן פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים**

עמ"נ 35758-09-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט א' צור, ניתן ביום 4 במאי 2026.

**סעיף 19(ב)(9)** לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 פוטר מהיטל השבחה בשל "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951...".

בפסיקה נקבע כי הפטור לא יינתן בעת מכירת מקרקעין משום שהוא נועד להקל על בניית ממ"דים ולא על סוחרי מקרקעין.

במסגרת ערר שנדון בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב התעוררה שאלה - האם הפטור לעיל חל כאשר הסכם פינוי-בינוי נחתם לפני/אחרי כניסתה לתוקף של תכנית משביחה שהיא תכנית פינוי-בינוי?

ועדת הערר קבעה כי הפטור מהיטל השבחה לממ"דים ייבחן לפי מועד מימוש הזכויות:

במקרה בו הסכם פינוי-בינוי נחתם לפני כניסתה לתוקף של תכנית פינוי-בינוי: היטל ההשבחה בגין הזכויות מכוח התכנית ישולם רק במימוש שלאחר אישור התכנית, כלומר – במימוש בדרך של היתר בניה מכוח התכנית, ואז ממילא יינתן פטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים.

מנגד, במקרה בו הסכם פינוי-בינוי נחתם לאחר כניסתה לתוקף של תכנית פינוי-בינוי: המימוש הראשון לאחר אישור התכנית הוא החתימה על הסכם המכר ובהתאם לכך לא יינתן פטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה ערעורים שהוגשו על החלטה דלעיל וקבע כי היא נכונה ועולה בקנה אחד עם לשון החוק:

כאשר הסכם פינוי-בינוי נחתם לפני אישור תכנית פינוי-בינוי, הזכויות התכנוניות טרם באו לעולם והעברת הזכויות במסגרת ההסכם היא במישור החוזי בלבד. כריתת ההסכם אינה מהווה את אירוע המס בהקשר של היטל השבחה במקרה זה, שכן במועד זה לא ניתן לממש את הזכויות. עם זאת, כשהסכם פינוי-בינוי נחתם לאחר שאושרה תכנית משביחה, הזכויות התכנוניות קיימות במועד החתימה והן מועברות ליזם במסגרת הסכם המכר, ולכן מדובר במימוש במכר בגינו לא חל סעיף הפטור לממ"דים.

בנוסף, בית המשפט דחה את הטענה לפיה הזכויות לבניית ממ"דים אינן מכוח תכנית, אלא מכוח חוק ההתגוננות האזרחית, ולכן לא ניתן לחייב בגינן בהיטל השבחה.

## **ניתן לשנות הוראות מסוימות בתכנית מועדפת לדיור באמצעות תכנית שאינה בסמכות הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור**

ערים 1072+1073+1074-12-25 נחמיאס מוטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז, בפני היו"ר עו"ד יוני שורץ, ניתן ביום 16 באפריל 2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות אישרה בקשות למתן היתרי בניה, להקמת בתים צמודי קרקע, בתנאי כי יבוטלו הכניסות הנפרדות למרתפים.

בגין תנאי זה הגישו מבקשי ההיתר עררים לוועדת הערר לתכנון ולבניה.

על המקרקעין חלות שתי תכניות: תכנית אַחַת - תמ"ל 1086 (תכנית מועדפת לדיור), בתוקף משנת 2019, שקובעת כי "הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד". תכנית נוספת - רח/2000/ב/7, בתוקף משנת 2023, שקובעת כי "תתאפשר פתיחת דלת חיצונית למרתף".

הוועדה המקומית טענה כי תמ"ל 1086 אושרה בהתאם לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 ולכן היא תכנית בסמכות **המועצה הארצית** ומעמדה זהה לתכנית מתאר ארצית. במובחן מכך, תכנית רח/2000/ב/7 היא תכנית מתאר מקומית בסמכות **הוועדה המחוזית**, ולאור ההירארכיה התכנונית היא אינה יכולה לגבור על התמ"ל ולכן יש להותיר את התנאי שנקבע בהיתרים על כנו. מנגד, הערורים טענו כי תכנית רח/2000/ב/7 מאוחרת לתמ"ל ולכן היא יכולה לשנותה ולפיכך יש לבטל את התנאי בהיתרי הבניה.

יצוין כי **סעיף 27** לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור קובע בס"ק א' כי "מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת בהתאם לסמכויותיו לפי חוק התכנון; לעניין סעיף זה יראו תכנית מועדפת כתכנית מיתאר מקומית או כתכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית".

בהמשך, הסעיף קובע כי אין לאשר לפי ס"ק א' לעיל תכנית הכוללת סוגיות מסוימות (הקטנת שטחי ציבור, הקטנת השטח המותר לבנייה, הוראה הסוטה מהוראה בתכנית מועדפת שנקבע לגביה כי שינויה יעשה רק בתכנית מתאר ארצית או בתכנית מועדפת, ועוד), אלא בתכנית מתאר ארצית או תכנית מועדפת לדיור.

ועדת הערר קבעה כי בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיף 27 דלעיל, מוסד תכנון רשאי לאשר, בהתאם לסמכויותיו, תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת, שכן מעמדה של תכנית מועדפת אינו של תכנית מתאר ארצית, אלא של תכנית מתאר מקומית/ מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית. עוד נקבע כי במקרים מסויימים גם במישור הסבירות קיימת חשיבות שמוסד תכנון ידייק תכנית מועדפת באמצעות קידום תכנית מתקנת.

בנסיבות העניין נקבע כי תכנית רח/2000/ב/7 יכולה לשנות את תמ"ל 1086, ולפיכך ניתן לאפשר כניסה נפרדת למרתף בבתיים צמודי קרקע, בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית רח/2000/ב/7.

נוכח האמור העררים התקבלו והתנאי שנקבע בהיתרי הבניה המורה על ביטול הכניסה הנפרדת למרתף בוטל.

## ועדת הערר השיבה שומה לשמאי מכריע בשל פרשנות שגויה של התכנית התקפה

עררים 8081+8092/25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש נ' אפי קפיטל נדל"ן

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ירושלים, בפני היו"ר עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, ניתן ביום 31.3.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש אישרה בקשה של חברה יזמית למתן היתר בניה למבנה הכולל שתי קומות מסחריות ומעליהן קומות מגורים, לרבות **הקלות** לתוספת קומת מסחר ובגובה קומת מסחר (מ-5.7 מ' לכ-11 מ').

דרישת היטל ההשבחה מטעם הוועדה המקומית נדונה בפני שמאי מכריע, שנדרש בין היתר לדון במחלוקת שהתגלעה בין הצדדים בקשר לפרשנות התכנית החלה, אשר משפיעה באופן ישיר על הערכת שווי **המצב הקודם** :

התכנית התקפה מפרטת, בטבלה, את שטחי הבניה לשימוש של מגורים בכל אחד מהמגרשים הכלולים בה וכן קובעת כי במגרש נשוא העררים תותר בנוסף **חזית מסחרית** בגובה 5.70 מ' וכי "**השטחים לשימושי מסחר יבואו בנוסף למצוין בטבלת השטחים של המגרשים בהיקף של כל קוי הבניין**".

החברה טענה כי התכנית אינה קובעת סל זכויות קצוב למסחר, אלא כי שטחי המסחר המותרים הם כל השטחים שניתן להכניס בקווי הבניין וכי ניתן להקים במגרש שתי קומות מסחר עיקריות ללא צורך בהקלה, על ידי "חלוקת" הגובה של 5.7 מ' לשתי קומות. מנגד, הוועדה המקומית טענה כי ניתן להקים במקרקעין קומה אחת לשימושי מסחר וכי ההקלות לתוספת קומה וגובה הן שאפשרו את ניצול שטחי המסחר בפועל על ידי חלוקתם לשתי קומות אפקטיביות. השמאי המכריע קבע כי ההשבחה נובעת משיפור **תכנוני** המאפשר את חלוקת שטחי המסחר לשתי קומות אפקטיביות (במקום במגבלת הגובה הקבועה בתכנית).

ועדת הערר קבעה כי משמעות המונח חזית מסחרית היא כי השימוש המסחרי מוגבל לרצועה בחזית הבניין הפונה לרחוב ולא ניתן לפרוש שימוש זה על פני כל שטח הקומה. עוד נקבע כי קביעת גובה החזית בתכנית מהווה הוראה מחייבת ולא מגבלת גובה הניתנת לפיצול.

למרות האמור, ועדת הערר קיבלה, בדוחק, את פרשנות הוועדה המקומית לפיה התכנית מתירה הקמת **קומת מסחר**, במובחן **מחזית מסחרית**, על מנת שתוצאת החלטתה לא תהיה קביעה לפיה היתר הבניה שניתן נוגד את התכנית.

לאור זאת, נקבע כי אישור ההקלה לתוספת קומת מסחר ולתוספת גובה הוא זה שאפשר **מימוש שטחי מסחר שלא ניתן היה לממש במצב הקודם**. נוכח פרשנותו השגויה של השמאי המכריע את הוראות התכנית, נקבע כי השמאי המכריע יבחן האם ובאיזה היקף ניתן היה לממש את שטחי המסחר במצב הקודם, ללא ההקלות, וככל שימצא שההקלות הן שאפשרו מימוש שטחים שלא ניתן היה לממש במצב הקודם, עליו לזקוף את **מלוא** תרומת השטחים הללו להקלה.

## ניתן לתבוע פיצויי ירידת ערך בגין פגיעה שמקורה ב"ייעוד נדחה"

עררים 9001+9002/0225 מושב התימנים אלישיב בעמק חפר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר ואח'

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מרכז, בפני היו"ר עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 9 באפריל 2026.

העוררים בהליך דגן הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר לקבל באופן חלקי את תביעתם לתשלום פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בגין פגיעתה של **תת"ל 43 (תכנית תשתית לאומית - דרך מס' 4 בקטע מחלף הזרים-מחלף נחל חדרה)** במקרקעיהם, בדרך של שינוי ייעודם

מחלאת לדרך ולמגבלות בניה ופיתוח.

בהוראות התת"ל נקבע כי שימושים שהיו מותרים ערב אישורה של התת"ל ימשיכו להיות שימושים מותרים עד לתפיסת המקרקעין בפועל. נת"י (נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ), אשר צורפה להליך מכוח סעיף 119ד(ב) לחוק התכנון והבניה בהיותה גוף משפה, טענה כי לאור הוראה זו, תת"ל 43 אינה תכנית פוגעת במובן התכנוני, משום שגם אם קיימת פגיעה הרי שהיא נדחית למועד ההפקעה (ואין לפצות בגינה במסגרת תביעת ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק).

ועדת הערר **דחתה** את הטענה בנימוק הבא:

מהחלטת ועדת המשנה להערות והשגות של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות, אשר דנה בתת"ל 43 (בדצמבר 2016), עולה כי תכלית ההסדר דלעיל, המכונה **"ייעוד נדחה"**, היא לאפשר לבעלי הזכויות בתחום התת"ל לקדם תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לצורך מיצוי אפשרויות התכנון בשטח. הרציונל ביסוד הסדר זה הוא ששטחים שיעודם שונה לייעוד ציבורי לא ירשמו "מתחת לקו" בעת עריכת טבלאות ההקצאה של התת"ל, ובכך תישמרנה זכויות בעליהם.

נוכח האמור נקבע כי ההסדר של "ייעוד נדחה" הוא הסדר תכנוני שנועד לאפשר קידום הליכי תכנון במקביל לשינוי התכנוני שיוצרת התת"ל, והוא אינו שולל את זכותו של בעל זכות בקרקע לפיצוי ירידת ערך שמקורה בשינוי התכנוני שיצרה התת"ל.

עוד נקבע כי לצורך פיצויים אלה יש לראות במועד אישור התת"ל כמועד בו חל השינוי התכנוני הפוגע. עם זאת, במקרים מתאימים ניתן יהיה להתחשב בצמצום הפגיעה התכנונית נוכח הגמישות המתאפשרת מכוח הסדר "היעוד הנדחה", כאשר ההסדר מאפשר את המשך השימוש החקלאי בקרקע למרות שינוי ייעודה לייעוד ציבורי. לצורך כך ניתן יהיה להביא בחשבון שימוש ביניים בקרקע לתקופה שתבטא, במונחי שווי שוק, הנחה לגבי מועד תפיסת החזקה בקרקע לצורך מימוש ההפקעה הצפויה.

## **במימוש במכר יש לגבות היטל השבחה בגין תכנית הקובעת זכויות מתכלות תוך קביעת מקדם הפחתה**

עררים 8062-12-23, 8002-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' רודבסקי תמר ואח'

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז, בפני היו"ר עו"ד יוני שורץ, ניתן ביום 31 במרץ 2026.

**כיצד יש לשום את היטל השבחה בגין תכנית המעניקה זכויות בניה, שמימושן כפוף למנגנון של "כל הקודם זוכה"?**

השאלה התעוררה במסגרת שומה מכריעה בגין הסכם מכר זכויות במקרקעין עליהם חלה תכנית שמעניקה סל זכויות שמימושן מותנה בכך שבעת הגשת בקשה להיתר בניה טרם נוצלה מכסת הזכויות בתכנית.

השמאי המכריע הציג שני תחשיבים לחישוב השבחה: תחשיב ראשי - המבוסס על פסק הדין ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, לפיו אירוע המס הוא אישור התכנית, אולם בשל אי הוודאות הכרוכה במנגנון התחרותי הקבוע בתכנית, שיעור השבחה בשלב המכר הוא 0% (אפס) ואילו במימוש בהיתר בניה יגבה היטל השבחה מלא. תחשיב חלופי - לפיו ככל שעמדתו המשפטית דלעיל תידחה ויקבע שמועד המכר הוא גם מועד המימוש, יש להחיל על השבחה הגולמית במועד זה מקדם הפחתה המבטא את הסיכון של התכלות מכסת הזכויות.

על הכרעה זו הוגשו עררים לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה:

הוועדה המקומית טענה כי אירוע המס הוא **אישור התכנית**, אולם יש לחייב את הנישומה בשני שלבים: בשלב הראשון, בעת **המכר**, תוך קביעת מקדם הפחתה שמגלם את אי הוודאות במימוש הזכויות. בשלב השני, בעת הוצאת **היתר בניה**, על ידי גביית יתרת ההשבחה (ההפרש בין החיוב המופחת בשלב המכר ובין מלא ההשבחה).

מנגד, הנישומה טענה כי בשל אי הוודאות הכרוכה בתכנית, אירוע המס הוא בעת המימוש **בהיתר בניה** ובשלב זה יש לחייב אותה בהיטל השבחה.

ועדת הערר קבעה כי הזכויות בתכנית המשביחה הן **מוקנות**, שכן הוועדה המקומית אינה נדרשת להפעיל שיקול דעת תכנוני בעת דיון בבקשה להיתר מכוח התכנית, אלא לבצע בדיקה טכנית כמותית של מכסת הזכויות שנותרו. על פי הפסיקה, כאשר מדובר בזכויות מוקנות, אירוע המס הוא **אישור התכנית** והיטל השבחה ישולם במלואו במועד המימוש. במקרה דנן המימוש הוא בדרך של **מכר** ואת אי הוודאות הנובעת ממכסת הזכויות המתכלה יש לבטא באמצעות קביעת מקדם סיכון מתאים (מקדם הפחתה), בהתבסס על הערכתו המקצועית של שמאי.

### מחלקת תכנון ובניה פישר (FBC & Co.)

**למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.**

03-6944190

[ahuta@fbclawyers.com](mailto:ahuta@fbclawyers.com)

עו"ד אילת חותה

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).  
להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: [news@fbclawyers.com](mailto:news@fbclawyers.com)