



ינואר 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

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

ביום 8.12.2025 פורסם תזכיר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2025, אשר כולל מספר תיקונים שמטרתם ליעל את הליכי התכנון והרישוי, לרבות - הרחבת סמכויות מורשה להיתר אשר יוכל להעניק היתרי בניה התואמים את התכנית החלה, בבניינים המחויבים בבקרת תכן במכון בקרה ובבניינים שמורכבות תכן הבניה לגביהם נמוכה ואינם נדרשים לאישור מכון בקרה. כמו כן, בתחום תכנית להתחדשות עירונית, מורשה להיתר יוכל לפעול לגבי בקשה להיתר שבמועד הגשתה ניתנה הסכמה של לפחות 60% מבעלי הזכויות במגרש לגביו מבוקש ההיתר, בתנאי שהיתר הבניה יינתן על ידי המורשה להיתר רק אם ניתנה הסכמת כל בעלי הזכויות; החלת ההסדר בעניין רישוי מהיר (הגשת בקשה להיתר בניה במקביל לאישור תכנית) בכל סוגי התכניות בסמכות ועדה מקומית אשר חלות על שטח של עד 5 מגרשים; קביעת מנגנון חדש שיאפשר אישור של איחוד וחלוקה בהסכמה בשלב הרישוי, ככל שלא נקבעו בתכנית; הארכת תוקפו של החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 עד ל-8.8.2028.

ביחס למורשה להיתר, ביום 8.12.2025 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק פרטית - הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון - מורשה להיתר), השתפ"ו-2025, המבקשת להרחיב את סמכויותיו של מורשה להיתר, כך שיוכל לתת היתר בניה אם ההיתר טעון בקרת תכן וביצוע במכון בקרה או שהוא היתר לבניין מגורים שלא נדרשת בקרה של מכון בקרה לגביו. כמו כן, מורשה להיתר יוכל לטפל בבקשה להיתר שבמועד הגשתה ניתנה הסכמה של 50% מבעלי הזכויות במקרקעין לגביהם מבוקש ההיתר, בתנאי שטרם מתן היתר תינתן הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין.

אנו מאחלים לכם שנה אזרחית טובה וקריאה מהנה.

בית המשפט לעניינים מנהליים: היתר חפירה ודיפון הוא היתר בניה לכל דבר ועניין ולכן הוצאתו במועד בו חל צו הפוטר פרויקט פיננסי בינוי מהיטל השבחה מקנה פטור מהיטל השבחה.

בית המשפט לעניינים מנהליים: תכנית המתאר של אזור התעסוקה קרית אריה אינה מהווה אירוע מס המקיים חבות בהיטל השבחה, שכן היא מקנה זכויות ערטילאיות ובלתי קונקרטיות.

בית המשפט לעניינים מנהליים: דחה ערעור על החלטה לדחות תביעת פיצויי ירידת ערך בשל אי גבילות המקרקעין הנפגעים בתכנית הפוגעת.

ועדת הערר: שטח ממ"דים ניתן מכוח החוק ולכן אינו משביח. לחילופין, יש לפטור ממ"דים מהיטל השבחה בכל מקרה בו קיים הסכם מכר הכולל נתיב ישיר והכרחי להיתר בניה.

ועדת הערר: יש לדון בבקשה להיתר בניה למרות טענה שחלק מהדיירים חזרו בהם מחתימתם על ייפוי כוח בלתי חוזר לקידום התכנון.

ועדת הערר: ביטלה שומה מכרעת שעניינה פיצויי הפקעה בגין שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לדרך.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



היתר חפירה ודיפון הוא היתר בניה לכל דבר ועניין ולכן הוצאתו במועד בו חל צו הפוטר פרויקט פינני בינוי מהיטל השבחה מקנה פטור מהיטל השבחה

עמ"נ 71903-08-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' רמות בעיר בע"מ

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט גלעד הס, ניתן ביום 16 בדצמבר 2025.

שר הבינוי והשיכון ושר הפנים פרסמו צו הפוטר פרויקט פינני בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון מתשלום היטל השבחה, בתקופת תוקפו של הצו, מכוח סמכותם לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כנוסחו במועד הרלוונטי.

בין הצדדים לערעור לא הייתה מחלוקת כי צו הפטור הוארך עד ל-11.12.2021 וכי עד למועד זה ניתנו לחברה היזמית היתר בניה להריסת המבנים הקיימים במקרקעין וכן היתר בניה לחפירה ודיפון. ביום 22.2.2022, לאחר שפג תוקפו של צו הפטור, אישרה הוועדה המקומית את היתר הבניה של הבניין עצמו.

הוועדה המקומית סברה כי היתרי הבניה להריסה, חפירה ודיפון אינם מהווים היתר בניה לצורך הפטור ודרשה מהחברה היזמית לשלם היטל השבחה בסך העולה על 14 מלש"ח. מנגד, החברה היזמית סברה כי היתרי הבניה להריסה, חפירה ודיפון מהווים היתר בניה לכל דבר ועניין ולכן יש להעניק לה פטור מלא מתשלום היטל השבחה, כפי שניתן לשני הבניינים הראשונים שנבנו בפרויקט, להם הוצאו היתרי בניה קודם לכן.

יצוין כי החברה היזמית חתמה על כתב התחייבות אותו פירשה הוועדה המקומית ככזה המחייב את החברה שלא לטעון ולא לקבל פטור מהיטל השבחה בגין הבניין דנן.

ערר שהגישה החברה היזמית לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בתל אביב כנגד חיובה בהיטל השבחה התקבל. ועדת הערר קבעה בין היתר כי לצרכי תחולת הפטור מהיטל השבחה יש לראות את המועד בו אושרה הבקשה להיתר חפירה ודיפון ולכל המאוחר את המועד בו הוצא היתר החפירה והדיפון כמועד הקובע ולכן יש ליתן לחברה פטור מהיטל השבחה. עוד קבעה ועדת הערר כי יש לראות את היתרי ההריסה, החפירה והדיפון ואת היתר הבניה כרצף של "היתרים שלובים". בנוסף, נקבע כי אין בחתימת החברה היזמית על כתב ההתחייבות כדי להטיל עליה חבות שהדין אינו מאפשר להחילה.

הוועדה המקומית לא השלימה עם החלטת ועדת הערר והגישה עליה ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע כי "היתר בניה לחפירה ודיפון מהווה היתר בניה לכל דבר ועניין, והינו זהה לצורך צו הפטור להיתר הבניה למבנה עצמו, ולכן ככל שהוועדה המקומית הנפיקה היתר בניה לחפירה ודיפון בתקופת הפטור, ואין מחלוקת שכך היה, הרי המשיבה זכאית לפטור".

בקשר לכתב ההתחייבות עליו חתמה החברה היזמית נפסק כי ככל שלוועדה המקומית טענות להתחייבות חוזית לתשלום זה או אחר, מקומן של טענות אלה אינו במסגרת דיון בערעור היטל השבחה.

נוסף על האמור, הוועדה המקומית חויבה בתשלום הוצאותיה הריאליות של החברה היזמית.

גילוי נאות: החברה היזמית יוצגה על ידי משרד פישר ושות'.

תכנית המתאר של אזור התעסוקה קרית אריה אינה מהווה אירוע מס המקיים חבות בהיטל השבחה, שכן היא מקנה זכויות ערטילאיות ובלתי קונקרטייות

עמ"נ (מרכז) 69444-02-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' שמוחה ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט אבי גורמן, ניתן ביום 26 בנובמבר 2025.

תכנית פת/2200 - תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה, נועדה לפתח את קרית אריה כאזור תעסוקה. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה וקובעת הוראות לאישור תוכניות מפורטות לצורך כך (למעט ביחס למגרשים בייעוד ציבורי ולמתחמי איחוד וחלוקה, בהם פסק הדין לא עוסק). היקף שיקול הדעת השמור לוועדה המקומית במסגרת אישור תוכניות מפורטות עתידיות הוא רחב מאוד, בין היתר לאור מנגנון ייחודי של "סלי זכויות" שנקבע בתכנית, המהווה מאגר זכויות בניה מוגבל לקבוצת מתחמים, תחרותי ומתכלה, כך שלא כל בעלי המגרשים בתכנית יזכו בהכרח לתוספת זכויות מכוחה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה סברה כי מדובר בתכנית משביחה ולכן השיתה בגינה היטלי השבחה. שמאים מכריעים שונים שמונו הגיעו להחלטות שונות: חלקם קבעו שיש להשית על הנישומים היטלי השבחה בסכומים גבוהים וחלקם סברו שהתוכנית אינה משביחה ואינה מקימה אירוע מס.

בגין החלטות אלה הוגשו עררים לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר קבעה כי התכנית הקנתה זכויות ערטילאיות ובלתי קונקרטיות ולכן אינה מקימה אירוע מס ואין להשית בגינה היטל השבחה בשלב זה.

בגין החלטה זו הגישה הוועדה המקומית ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים. נוכח השלכות הרוחב של המחלוקת התבקשה עמדת היועצת המשפטית לממשלה, אשר סברה כי החלטת ועדת הערר מנוגדת להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לעמדתה, משהוראות החוק קבעו מהן תוכניות המתאר מכוחן לא תקום חובת היטל השבחה - תכנית מתאר כוללתית ותוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית - לא ניתן לקבל פרשנות הקובעת כי אין חבות בהיטל השבחה גם מכוח תוכניות מתאר מקומיות אחרות.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע כי התכנית "הציבה מסגרת שתאפשר בעתיד גיבוש זכויות קונקרטיות במגרשים ספציפיים, אולם בה עצמה, טרם התגבשו זכויות אלה במידת ודאות המקימה אירוע מס מסוג היטל השבחה. קביעה זו נובעת מאופי הזכויות שנקבעו בתכנית, ומכך שגיבוש הזכויות הקונקרטיות שיקבל כל מגרש (אם בכלל ובאיזה שיעור) - כפוף לשיקול דעת רחב ביותר השמור לוועדה המקומית בעת שזו תתבקש לאשר תוכנית מתאר מפורטות, אשר רק במסגרתן תתגבשנה הזכויות".

קביעות אלה מתבססות על פסיקת בית המשפט העליון לפיה אין די ביצירת "פוטנציאל תכנוני" כדי לגבש אירוע מס של היטל השבחה. אירוע מס כזה מתגבש רק כשהתוכנית מבטיחה את התממשות הזכויות במידת ודאות של ממש.

בית המשפט התייחס לטענה כי התכנית אינה מוגדרת כ"תכנית כוללתית" ולכן אין לפטור מתשלום היטל השבחה בגינה וקבע כי "פסיקת בית המשפט העליון הציבה קביעה עקרונית, שאינה תלויה בהגדרה פורמאלית כזו או אחרת של התכנית": אם התכנית אינה מקנה זכויות במידה של ודאות נדרשת, הרי שלא התגבש אירוע מס, ללא קשר לכינויה של התכנית.

עוד נקבע כי היטל השבחה יושת בעת אישור תכנית מפורטת מכוחה של תכנית פת/2200, תוך נטרול השבחה, אם קיימת, כתוצאה מהציפייה שהיא יצרה.

גילוי נאות: חלק מהמשיבות בערעורי הוועדה המקומית יוצגו על ידי משרד פישר ושות'.

דחיית תביעת פיצויי ירידת ערך בשל אי גבילות המקרקעין הנפגעים בתכנית הפוגעת

עמ"נ (מרכז) 16086-02-25 ענת בן מנחם ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט דרור ארד-אילון, ניתן ביום 18 בדצמבר 2025.

לוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה הוגשו תביעות לתשלום פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תמ"ל 1076 - רובע סירקין פתח תקווה, הכוללת סלילת "כביש עוקף עמישב", שרוחבו 27 מ'. טענת התובעים הייתה כי התכנית פוגעת בנוף הנשקף מחלקותיהם, באופי הכפרי של מגוריהם, בשקט ובפרטיות מהם הם נהנים ולפיכך הפחיתה באופן משמעותי את ערך החלקות. יצוין כי בין הכביש ובין חלקות התובעים, המתגוררים בכפר סירקין, משתרע שטח חקלאי פתוח.

הוועדה המקומית דחתה את התביעות ועל החלטה זו הוגשו עררים לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, שדנה בשאלה האם חלקות העוררים מהוות "מקרקעין גובלים" בתחום התכנית, נוכח המרחק בינן ובין גבול התכנית, הנע בין כ-19 מ' לכ-24 מ'.

יוזכר בהקשר לאמור כי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע כי "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית...".

מסקנת ועדת הערר הייתה שחלקות העוררים אינן גובלות בתכנית ולפיכך נדחו העררים. על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים.

בית המשפט קבע כי קשה לחלוק על טענת המערערים שחלקותיהם נפגעו מהתמ"ל ובפרט מהכביש העוקף. עם זאת, השאלה שבפניו אינה קיומה של פגיעה, אלא האם פגיעה זו מזכה בפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בהלכה שנקבעה בע"מ 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית שרונים נקבע כי קיימים שני חריגים לדרישת סעיף 197 לחוק להשקת המקרקעין לתחום התכנית הפוגעת – כאשר ההשקה בין המקרקעין ובין התכנית מופרעת על ידי שטח פתוח צר או כביש שכונתי צר. עוד נקבע כי החריג שעניינו "שטח פתוח צר" נועד למקרים יוצאי דופן וחריגים ויש לפרשו בצמצום. בית המשפט הסכים עם קביעת ועדת הערר לפיה המרחק בין חלקות העוררים לכביש לא הוכר בפסיקה ככזה המהווה "שטח פתוח צר". ביחס לטענת המערערים לפיה גבול התכנית נקבע בכוונת מכוון על מנת להימנע מפיצוי בגין פגיעה במקרקעין נקבע כי דיון בתביעת פיצויים אינו המקום להעלות טענות ביחס לתקינות הגבולות בתכנית.

נוכח האמור, נדחה הערעור.

שטח ממ"דים ניתן מכוח החוק ולכן אינו משביח. לחילופין, יש לפטור ממ"דים מהיטל השבחה בכל מקרה בו קיים הסכם מכר הכולל נתיב ישיר והכרחי להיתר בניה

ערר 8001/0125 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח'

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז, בפני היו"ר עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 3 בדצמבר 2025.

שמאי מכריע שמונה לדון במחלוקת הנוגעת לדרישת היטל השבחה בגין אישור תכנית ב"מתחם האלף" בראשון לציון ומימוש בעסקת קומבינציה קבע כי יש ליתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים. זאת, בהתבסס על ההחלטות בערר 81015/0222 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון לבניה תל אביב ובערר 8107/1122 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל, בהן נקבע כי יש ליתן פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים במקרה של הסכמי מכר דירות "על הנייר" שנערכו לאחר אישור התכנית מכוחה מוקם הפרויקט ולפני מתן היתר בניה לפרויקט.

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה דחתה ערר שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון על השומה

המכרעת, משני נימוקים :

אחד : היעדר השבחה בתוספת ממ"דים. נימוק זה מסתמך על סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה הקובע כי תוספת שטחי שירות לבניית מרחב מוגן בשטח שאינו עולה על השטח שנקבע בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא תיחשב כסטייה מתוכנית. ועדת הערר קבעה כי משמעות הסעיף היא ששטחי ממ"ד מוקנים בין אם נקבעו בתכנית ובין אם לאו. לפיכך, נקבע כי "המחוקק קבע באמצעות הסעיף, כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר".

שני (ככל שלא יתקבל הנימוק לעיל) : **התרומה לתכלית - עידוד בניית ממ"דים.** ועדת הערר התייחסה להחלטה בערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, בה נקבע כי הפרשנות הנכונה של סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הקובע פטור מתשלום היטל השבחה "בשל בניית מרחב מוגן" היא כי הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן.

נקבע כי מאז ניתנה ההחלטה בעניין חשדר התבססו ועדות הערר על המבחן שנקבע בה לתחולת הפטור - מבחן המימוש. נוכח האמור ועל מנת לצמצם את אי הוודאות נקבע כי "כאשר קיים הסכם מכר שמהוראותיו עולה כי קיים נתיב ישיר והכרחי בינו ובין היתר בנייה, הרי שיש להחיל את הפטור". ועדת הערר פירטה מספר אינדיקציות לצורך כך : האם קיים תנאי מתלה למכר שמהותו קבלת היתר ; האם הרוכש נטל על עצמו את האחריות לבנייה ; האם בעל הזכויות המקורי מקבל יחידות דיור חדשות מהרוכש ; האם הזכויות שמקבל הרוכש הן זכויות ביחידות דיור חדשות ; האם קיים לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר ; אין הצדקה כלכלית להסכם ללא הבניה ; האם המכר נעשה בעת שהליכי הרישוי היו בשלב מתקדם. מדובר ברשימה לא סגורה ואין הכרח כי האינדיקציות יתקיימו במצטבר.

לאחר שבחנה את נסיבות המקרה קבעה ועדת הערר כי יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים.

ועדת הערר קבעה שיש לדון בבקשה להיתר בניה למרות טענה שחלק מהדיירים חזרו בהם מחתימתם על ייפוי כוח בלתי חוזר לקידום התכנון

ערר 1027-04-24 חב' לב אפשטיין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ואח'

בוועדת הערר לתכנון ולבניה מרכז, בפני היו"ר עו"ד יוני שורץ, ניתן ביום 29 בספטמבר 2025.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות החליטה שלא לאשר בקשה להיתר להריסת בניין ישן ובנייתו מחדש, בשל מחלוקות קנייניות בין בעלי הזכויות בבניין ומבלי שדנה בבקשה לגופה.

על החלטה זו הגישה החברה היזמית ערר בטענה כי היה על הוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר לגופה, מהטעם שהחברה הציגה תימוכין קנייניים לקידום הבקשה, שכן הרוב הדרוש לצורך קידומה חתם על ייפוי כוח המאפשר את קידומה. מנגד, המתנגדים לבקשה להיתר טענו שלחברה היזמית אין את התימוכין הקנייניים הנדרשים, בין השאר משום שחלק מהדיירים שחתמו על ייפוי כוח בלתי חוזר לקידום התכנון חזרו בהם מחתימתם.

ועדת הערר חזרה על ההלכה לפיה רשות תכנון אינה מוסמכת להכריע במחלוקות קנייניות וכאשר עולות בפניה מחלוקות כאלה היא יכולה לפעול לפי אחת החלופות הבאות :

כאשר היא סבורה שלמגיש בקשה להיתר יש תימוכין קנייניים מספקים, כלומר - כשעל פניו נראה שיש לו אפשרות

קניינית סבירה לבצע את המבוקש בהיתר, אזי תקודם הבקשה להיתר מבלי להכריע במחלוקות הקנייניות והמתנגד המעלה טענות קנייניות יוכל לברר את טענותיו בפני הערכאות הרלוונטיות.

מנגד, כאשר רשות תכנון סבורה שלמגיש בקשה להיתר אין את התימוכין הקנייניים הנדרשים, היא רשאית שלא לדון בבקשה ולהמתין להכרעת הערכאה הרלוונטית במחלוקת הקניינית בין הצדדים.

במקרה דנן נקבע שלא ניתן לקבל את הטענה להעדר תימוכין קנייניים בשל חזרת חלק מהדיירים מחתימתם על ייפוי כוח בלתי חוזר לקידום התכנון, שכן טיבה של חזרה כזו מעורר שאלות עובדתיות בעלות משמעות קניינית וחוזית, שדין להתברר בפני הערכאות הרלוונטיות ולא בפני מוסדות התכנון. לפיכך, אין לעכב את הדיון התכנוני בשל טענה כאמור.

בסופו של דבר ונוכח האמור הצדדים קיבלו את המלצת ועדת הערר שהדיון בבקשה להיתר יוחזר לוועדה המקומית, אשר תדון בה לגופה, מבלי להכריע בטענות הקנייניות.

ועדת הערר ביטלה שומה מכרעת שעניינה פיצויי הפקעה בגין שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לדרך

ערר 8514-05-25 ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' רחל ברבני

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה חיפה, בפני היו"ר עו"ד ברק נ. שוורץ, ניתן ביום 5 באוקטובר 2025.

ענייננו בערר שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא כנגד שומת שמאי מכריע שמונה לדון בתביעה לתשלום פיצויי הפקעה מכוח סעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה, בגין הפקעת חלקות המצויות ב"מובלעת" חקלאית במרכז קרית אתא שייעודן שונה לדרך בתמ"ל 1024. טענת הוועדה המקומית הייתה כי השמאי המכריע לא בחן אם פיצויי ההפקעה שקבע עולים על שווי הקרקע החקלאית לפני ההפקעה. עוד נטען כי ככל שפיצויי ההפקעה שנקבעו עולים על שווי קרקע חקלאית כאמור, הרי שלא היה מקום לקבוע פיצויים שיביאו לשיפור מצבו של הנפקע (במובחן מפיצויים שנועדו להשבת מצבו של הנפקע למצב לפני ההפקעה).

ועדת הערר חזרה על ההלכה שנקבעה בע"א 474/83 הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים ראשון לציון נ' חממי לפיה הפגיעה בגין הפקעה היא דו-שלבית: בשלב הראשון, עם אישור התכנית המשנה את ייעוד הקרקע לצרכי ציבור, זכאי בעל הזכויות בקרקע לפיצוי בגין הפגיעה התכנונית, על יסוד השוואה בין שווי המקרקעין לפני התכנית ולאחריה. בשלב השני, במועד ביצוע ההפקעה בפועל, זכאי בעל הזכויות בקרקע לפיצוי בגין נטילת בעלותו במקרקעין, על יסוד ערכי המקרקעין לאחר שינוי הייעוד. תנאי ראשון לתחולת הפיצוי הדו-שלבי הוא קיומה של **תכנית פוגעת**.

מנגד, במקרה החריג בו ההפקעה מבוצעת מכוח תכנית אשר **משביחה** את שווי הקרקע (דוגמת תכנית המשנה ייעוד מחקלאות לתחנת אוטובוסים מרכזית, בית ספר וכדומה), הלכה היא כי פיצויי ההפקעה יחושבו על פי שווי המקרקעין כפי שהיה ערב כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה מכוחה מבוצעת ההפקעה ובהתעלם ממנה. זאת, בהתבסס על תכלית דיני ההפקעה – העמדת בעל הקרקע, מבחינה כלכלית, במצב בו כאילו לא התרחשה ההפקעה. כלומר, במקרה החריג אין תחולה לתורת הפיצוי הדו-שלבי.

במקרה בו, כבענייננו, לתביעת פיצויי ההפקעה לא קדמה הכרעה בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אשר ביססה קיומה של ירידת ערך המקרקעין, יש לבחון בעת הדיון בתביעת פיצויי ההפקעה האם ההפקעה מבוצעת מכוח תכנית משביחה, שאז יוחל החריג האמור.

בענייננו, נקבע כי השמאי המכריע לא בחן אם התכנית מכוחה בוצעה ההפקעה היא תכנית פוגעת או משביחה. עוד נקבע כי בשומה המכרעת אין כל התייחסות לשווי קרקע חקלאית, דבר המעלה חשש שתוצאת השומה המכריעה היא

כי התכנית מכוחה בוצעה ההפקעה היא תכנית משביחה, ואז צריך היה להחיל את החרג - חישוב פיצויי ההפקעה לפי שווי הקרקע לפני שינוי ייעודה במסגרת תמ"ל 1024. בנוסף, כיוון ששווי קרקע בייעוד דרך נמוך משמעותית משווי קרקע בייעוד חקלאי, לא ניתן לומר ששינוי ייעוד מחקלאות לדרך השביח את המקרקעין. השווי הגבוה שקבע השמאי המכריע לקרקע בייעוד דרך מחייב בדיקה האם מדובר בתוצאה הגיונית וסבירה, אותה השמאי המכריע לא ערך. נוכח האמור ועדת הערר הורתה על ביטול השומה המכרעת ועל עריכת שומה חדשה בה יבחן האם תמ"ל 1024 היא תכנית פוגעת או משביחה. ככל שיקבע שמדובר בתכנית משביחה, על השמאי המכריע לחשב את פיצויי ההפקעה בהתאם לשווי החלקות לפני אישור תמ"ל 1024 ותוך נטרול השפעותיה. לעניין שווי החלקות לפני אישור תמ"ל 1024 נקבע שיש להתחשב בפוטנציאל תכנוני "ודאי, או שניתן לפחות לצפות למימוש בעתיד הנראה לעין", עניין הנתון לשיקול דעתו של השמאי המכריע.

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

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

03-6944190

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