



ספטמבר 2025

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה, פסיקה והחלטות ועדת ערר מהעת האחרונה.

ביום 25.8.2025 פורסמו תקנות חוק רכבת תחתית (מטרו) (הוראות בדבר הבטחת תשלומי מס השבחת מטרו), התשפ"ה-2025, הקובעות, בין היתר, כי החייב במס השבחת מטרו ישלם את מס השבחת המטרו ישירות לחשבון המדינה באמצעות רשות המיסים. עוד נקבע בתקנות אלו, כי מנהל רשות המיסים רשאי להגיע להסכם עם ועדה מקומית לצורך הבטחת גביית מס השבחת המטרו באמצעות אותה ועדה מקומית, בתנאים מסוימים, ובמקרה כזה החייב במס השבחת מטרו ישלם את סכום מס השבחת המטרו לחשבון הוועדה המקומית (אלא אם בחר לשלמו ישירות לחשבון המדינה).

לאחרונה פורסם תזכיר חוק מוצע לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025, שמטרתו להקים מנגנון ייעודי שיאפשר קידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית במתחמי מגורים שנפגעו במסגרת מבצע "עם כלביא", תוך מתן אפשרות לרשות המקומית להוביל את הליך ההתחדשות העירונית בשטחה. תזכיר החוק מציע, בין היתר, לאפשר לבעלי הדירות להשתתף בפרויקט התחדשות עירונית או לבחור במסלול פיצוי כספי (Buy Out), תוך קידום תהליך שנועד לבחור יזם שיהיה מחויב לבצע את ההתחדשות העירונית ולשלם את הפיצוי הכספי לבעלי הדירות שיבחרו בכך. עוד מוצע להסמיק את המדינה, כמוצא אחרון, להתערב בתהליך השיקום על ידי הפקעת אזור השיקום או חלקו, מינוי יזם מטעמה וחיוב היזם להציע הסכמים אחידים לדיירים במסגרתם יוכלו לבחור בין שתי חלופות: השתתפות בפרויקט או לחלופין פיצוי כספי.

נאחל לכם קריאה מהנה, שנה טובה ומוצלחת, ובתקווה לימים שקטים ולשובם של כל החטופים והחיילים במהרה לביתם.

בית המשפט המחוזי: דרך המלך
לבירור טענות נגד שיקול דעתה
התכנוני של הוועדה המחוזית היא
באמצעות תקיפה ישירה של
המעשה המינהלי במסלולים
ייעודיים לכך ובסמוך לקבלת
ההחלטה

*

ועדת ערר: סוגיות שונות בהיטלי
השבחה בגין תוכניות פינוי-בינוי

*

ועדת ערר: חוכר לדורות לא יחוב
בהיטל השבחה בגין החלק
במקרקעין אשר עליו להשיב
לרמ"י עקב שינוי ייעוד ובגין
החלק במקרקעין אותו הוא זכאי
לרכוש מחדש מרמ"י במחיר מלא
ובפטור ממכרז

*

ועדת ערר: היטל השבחה בגין חלק
יחסי במקרקעין משותפים ייקבע
ככלל על פי "מדד השטח" ולא על
פי "מדד השווי"

*

ועדת ערר: תיקון טעות סופר
בתכנית אינו מאריך את מרוץ
ההתיישנות בתביעות פיצויים לפי
סעיף 197

*

ועדת ערר: יש לחשב את הפטור
מהיטל השבחה לפי סעיף
19(ב)(10) לתוספת השלישית
על-פי מדד שטח ואין להגביל את
יישומו על קומות מסוימות במבנה
החדש

*

ועדת ערר: פיצויי הפקעה
מחושבים משווי שוק גם אם הוא
מגלם פוטנציאל לזכויות נוספות

*

ועדת ערר: שווי במצב חדש אינו
יכול להתבסס על ניסיונו המקצועי
של השמאי, מקובלות שמאות
ומחקר דלפי בלבד

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



דרך המלך לבירור טענות נגד שיקול דעתה התכנוני של הוועדה המחוזית היא באמצעות תקיפה ישירה של המעשה המינהלי במסלולים ייעודיים לכך ובסמוך לקבלת ההחלטה

ת"א (מחוזי, ת"א) 7743-04-23 נחלת יורם בע"מ נ' רימה מאירוביץ ואח' (נבו, 25.7.2025)

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בפני כבוד השופט גרשון גונטובניק, ניתן ביום 25 ביולי 2025.

מדובר בתביעה אזרחית שהוגשה על-ידי יזמת של פרויקט פיננו-בינוי בבת-ים נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המחוזית"), הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: "הוועדה המקומית"), הדיירים בפרויקט וגורמים נוספים.

התובעת במקרה זה קידמה תוכנית פיננו-בינוי על סמך מסמך מדיניות שפרסמה הוועדה המחוזית, אך התוכנית נדחתה. בבסיס התביעה עמדה טענת התובעת לפיה הוועדה המחוזית דחתה את התוכנית שלא כדין, וזאת, בין השאר, לאור מצגים מטעים שהציגה לה הוועדה המקומית. התובעת טענה כי בעקבות דחיית התוכנית היא נאלצה לפנות למסלול תמ"א 38, והיא תבעה מהוועדה המחוזית ומהוועדה המקומית פיצוי כספי בגין ההפרש שבין רווחיה הצפויים בהתאם לתוכנית שנדחתה לבין הרווח הצפוי לפרויקט תמ"א 38.

הוועדה המחוזית הגישה בקשה לסילוק התביעה על הסף, אשר נומקה בטענת היעדר סמכות עניינית והיעדר מיצוי הליכים מצד התובעת.

בית המשפט קיבל את הבקשה והורה על סילוק התביעה נגד הוועדה המחוזית על הסף. נקבע, כי התובעת מעלה למעשה טענות נגד שיקול דעתה התכנוני של הוועדה המחוזית, אך דרך המלך לברר טענות אלה עוברת באמצעות תקיפה ישירה של המעשה המינהלי במסלולים ייעודיים לכך ובסמוך למועד קבלת ההחלטה המינהלית, ולא בדרך של תקיפה עקיפה של שיקול הדעת במסגרת תביעה כספית. בית המשפט הוסיף וקבע כי מקום בו תקיפה ישירה היא אפשרית יש לנקוט בה, ורק אם התקיפה הישירה לא מובילה לשינוי, ניתן יהיה לברר את ההשלכות הכספיות של הפגמים הנטענים בהתנהלות הרשות ובשיקול דעת. דרך זו לא ניתן לעקוף, אלא אם מוצג צידוק נאות שבינו לא ניתן היה לצעוד בה.

סוגיות שונות בהיטלי השבחה בגין תוכניות פיננו-בינוי

ערר (תל אביב-יפו) 86007-02-23 מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים (נבו, 27.7.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 27 ביולי 2025.

בהחלטה רחבת היקף שניתנה לאחרונה על ידי ועדת הערר המחוזית, נדונו סוגיות עקרוניות הנוגעות לחיוב בהיטל השבחה בפרויקטי פיננו-בינוי, ובכלל זה שאלת תחולת הפטור בגין שטחי ממ"דים המיוחסים ל"דירות היוזם", משמעותו של סעיף התכלות בתכנית משביחה, וכן שאלת ההתחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

פטור בגין שטחי ממ"דים: ועדת הערר החילה ואימצה את ההחלטה שניתנה לאחרונה בערר (תל אביב-יפו) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ (נבו, 29.5.2025) (אשר פורטה במעו"דן חודש יולי 2025), לפיה יש להבחין בין הסכמי פיננו-בינוי שנחתמו בטרם אישור התכנית המשביחה - אשר ייהנו מן הפטור - לבין הסכמים שנחתמו לאחר אישור התכנית - אשר לא יזכו בו. יחד עם זאת, ועדת הערר ציינה כי הדין הקיים יוצר עיוותים ואבסורדים, שעה שהוא רואה בחתימה על הסכמי פיננו-בינוי משום מימוש המחייב בהיטל

השבחה, אף שבפועל הפרויקט כולו מותנה בהוצאת היתר בניה; וקראה למחוקק לבצע "חישוב מסלול מחדש" ולקבוע בחקיקה כי המימוש לתוכניות פינוי-בינוי יהיה במסגרת היתר בניה ולא במסגרת מכר.

התחשבות בסיכון להתכלות התכנית: ועדת הערר קבעה כי היות שהתוכנית כוללת סעיף התכלות, אזי במועד הקובע קונה סביר היה מביא בחשבון את האפשרות שהתכנית תפקע, ויש להביא זאת בחשבון בתחשיב השווי. ועדת הערר הבהירה לעניין זה כי העובדה שהתכנית מומשה בפועל "במבחן המציאות" אינה משנה את ההערכה למועד הקובע, שכן ההשבחה נבחנת במועד אישור התכנית ולא בדיעבד.

נטרול זכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם: לאחר שסקרה החלטות ועמדות סותרות בסוגיה זו, קבעה ועדת הערר כי יש להבחין בין פוטנציאל כללי, המשקף עליית ערך כללית בשוק וחלה על כלל הדירות (קרי הן על דירות עליהן חלה תמ"א 38 והן על דירות שעליהן לא חלה תמ"א 38), שאין לנטרלו מהמצב הקודם, לבין פוטנציאל קונקרטי החל רק בדירות עליהן חלה תמ"א 38 ובא בנוסף לפוטנציאל הכללי, שיש לנטרלו מהמצב הקודם. במקרה זה, ועדת הערר השיבה את התיק לשמאית המכריע, על מנת שתיתן דעתה להפחתה שבוצעה על-ידה משווי המצב הקודם והאם הוא משקף פוטנציאל קונקרטי או כללי. הובהר, כי ככל שיינתן פסק דין בהליך התלוי ועומד בבית המשפט העליון בעניין לויתן (בר"מ 1975/24 עיריית תל אביב נ' לויתן), בסוגיית ההתחשבות בזכויות על-פי תמ"א 38 במצב הקודם, וזאת בטרם תינתן התייחסות השמאית המכריעה, יש לפעול בהתאם להכרעתו.

חוכר לדורות לא יחוב בהיטל השבחה בגין החלק במקרקעין אשר עליו להשיב לרמ"י עקב שינוי ייעוד ובגין החלק במקרקעין אותו הוא זכאי לרכוש מחדש מרמ"י במחיר מלא ובפטור ממכרז

ערר (תל אביב-יפו) 8165-05-19 אולפני הרצליה בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו, 7.8.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 7 באוגוסט 2025.

עסקינן בערר במסגרתו נדרשה ועדת הערר להכריע בשאלת חבותה של חוכרת לדורות בהיטל השבחה, כאשר שינוי הייעוד התכנוני של המקרקעין מביא להשבת חלק מהמקרקעין לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) או לרכישתם מחדש בתנאים מיוחדים, מכוח החלטה 1293 של מועצת מקרקעי ישראל.

הערר הוגש על ידי חברת אולפני הרצליה בע"מ (העוררת), חוכרת לדורות של מקרקעין בשטח של כ-44 דונם בהרצליה, המשמשים לאולפני הסרטה. תכנית חדשה שינתה את ייעוד המקרקעין למגורים, מסחר, תעסוקה וייעודיים ציבוריים שונים. בעקבות שינוי הייעוד, ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, חולק שטח החכירה לשלושה חלקים: חלק הנשאר בחכירת העוררת (לגביו תיערך עסקת שינוי ייעוד וניצול), חלק שהעוררת רשאית לרכוש מרמ"י בפטור ממכרז, וחלק המושב לרמ"י לצורך שיווק במכרז פומבי.

הוועדה המקומית טענה כי העוררת, כחוכרת לדורות, חייבת בהיטל השבחה בגין כל שטח החכירה, וכי הסדר השיפוי הקבוע בסעיף 2(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוא הפתרון למערכת היחסים בינה לבין רמ"י. מנגד, טענה העוררת כי חבותה בהיטל השבחה צריכה לחול רק על החלק הנשאר בחכירתה, שכן רק לגביו היא נהנית מההשבחה.

ועדת הערר קבעה כי יש לקבל את טענות העוררת, ולבטל את דרישת התשלום בגין החלק במקרקעין ששונה ייעודו ויושב לרמ"י, וכן בגין החלק במקרקעין אשר העוררת זכאית לשוב ולרכוש מרמ"י במחיר מלא אך בפטור ממכרז. העוררת תחוב בהיטל השבחה אך ורק בגין החלק במקרקעין שיוותר בידה ולגביו היא זכאית לערוך עסקת שינוי ייעוד וניצול.

הוועדה ביססה את הכרעתה על פרשנות מהותית של דיני היטל ההשבחה, לפיה החבות בהיטל מוטלת על מי שמתעשר בפועל מההשבחה. נקבע, כי הגם שהעוררת היא חוכרת לדורות של מלוא חטיבת הקרקע, הרי שמטרת החכירה המקורית (אולפני הסרטה) והמגבלות החלות עליה מכוח הסכם החכירה והחלטות רמ"י, מונעות ממנה ליהנות מהייעוד החדש בחלקים במקרקעין אותם עליה להשיב לרמ"י או שהיא זכאית לרכוש מחדש בפטור ממכרז.

עוד נציין, כי ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה ההסדר בדבר תשלום חלף היטל השבחה הקבוע בסעיף 21 לתוספת השלישית אינו חל משום שהמקרקעין לא הוכרו לשימוש חקלאי (סעיף 21 לתוספת השלישית קובע כי - "לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוכרו בחכירה לדורות או שהוכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או יחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981").

ועדת הערר קבעה, כי סעיף 21 כפי שתוקן במסגרת תיקון מס' 48 בו התווספה ההתייחסות לשימוש חקלאי, נועד להבהיר את המצב המשפטי ולא לשנותו, וכי התכלית העומדת בבסיס הסעיף היא לפטור חוכר מתשלום היטל השבחה מקום שבו הוא אינו נהנה מן ההשבחה. קרי, חוכר אשר בשל הסכם החכירה שלו אינו יכול לנצל את המקרקעי בייעודם החדש אינו חב בהיטל השבחה גם אם הקרקע לא הוכרה לשימוש חקלאי, וגם במקרה כזה יחול ההסדר בדבר תשלום חלף היטל השבחה.

(גילוי נאות: העוררת יוצגה על-ידי משרד פישר ושות').

היטל השבחה בגין חלק יחסי במקרקעין משותפים ייקבע ככלל על פי "מדד השטח" ולא על פי "מדד השווי"

ערר (תל אביב-יפו) 85080-05-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נ' אפרים שחבר (נבו, 5.8.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד רויטל אפלבוים, ניתן ביום 5 באוגוסט 2025.

בהליך זה נדונה השאלה הבאה - מהו האופן הנכון לקבוע את חלקו היחסי של שותף במקרקעין בהשבחה - האם על פי "מדד השטח", המבוסס על חלקיו של בעל הזכויות במקרקעין המשותפים, או במקרה של בית משותף - חלקיו ברכוש המשותף; או שמא על פי "מדד השווי", המבוסס על שווי של החלק שבבעלות הנישום ביחס לשוויים המלא של המקרקעין המושבחים.

השאלה התעוררה בערר שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק כנגד שומה מכרעת שקבעה היטל השבחה לכנס בבניין תעשייה הרשום כבית משותף. השמאית המכריעה אימצה מתודולוגיה המשלבת בין מדד השווי למדד השטח.

ועדת הערר קבעה כי קביעת החלק היחסי בהשבחה של שותף במקרקעין תהא, ככלל, על פי מדד השטח, וכאשר מדובר בבית משותף - על יסוד שיעור החלקים ברכוש המשותף שבבעלותו של הנישום.

ועדת הערר נימקה את החלטתה בכך שסעיף 11 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע במפורש כי שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם ישלמו היטל "כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים". מונח זה, "חלקו במקרקעין המשותפים", תואם במדויק למונחים הננקטים ברישום מקרקעין - "החלק במקרקעין" או

"חלקים ברכוש המשותף" - המייצגים את השטח אותו מחזיק הבעלים במשותף מתוך כלל שטח המקרקעין המצוי בבעלות משותפת. בבית משותף, חלק זה נגזר כברירת מחדל משטח היחידה ביחס לשטח כלל הדירות בבית המשותף.

הוועדה הדגישה כי כאשר המחוקק ביקש לבצע חלוקה המבוססת על שווי הדבר צוין במפורש בחוק (למשל בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה העוסק בחלוקת מקרקעין שלא בהסכמה). העובדה שביחס להיטל השבחה נקט המחוקק בלשון "חלקו היחסי" ולא "שווי היחסי" מדברת בעד עצמה.

עוד צוין כי הפסיקה הענפה בעניין חלוקת זכויות בניה בבית משותף קובעת כי בהיעדר הסכמה חוזית אחרת או רישום בתקנון הבית המשותף, זכויות הבניה, שנחשבות לנכס משותף, יחולקו בין בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. מכאן, שחלוקת היטל השבחה בהתאם לחלקים הרשומים ברכוש המשותף מהווה יישום ישיר של דיני הבתים המשותפים. נימוק נוסף שצוין לטובת העדפת מדד השטח הוא הוודאות המלאה הקיימת ביחס אליו (בשונה ממדד השווי אשר כרוך בחוסר ודאות ויישומו צפוי לעורר מחלוקות).

על כן, החלק היחסי לצורך תשלום היטל השבחה ייקבע, ככלל, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, קרי על יסוד "מדד השטח". דברים אלה נכונים גם ביחס למקרקעין שאינם רשומים בבית משותף, ובמקרה כזה החלק היחסי בהיטל השבחה ייקבע בהתאם לחלק היחסי הרשום במקרקעין המשותפים.

יחד עם זאת, ועדת הערר ציינה כי כאשר קיימת ודאות מוחלטת ביחס לשוויים היחסי של המקרקעין ניתן יהיה לפעול גם על פי מדד השווי, ובהקשר זה צוינו הדוגמאות הבאות – תוכנית הכוללת הוראות לחלוקת המקרקעין בצירוף טבלאות איזון שמפרטות את השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות, או מקרה בו נערכת שומה אחת עבור מימוש מלא של המקרקעין, כשכל בעלי הזכויות הינם צד להליך. במקרים כאלה, ניתן יהיה אלה לפעול גם על פי מדד השווי, ככל והמערך סבור בהחלטה מנומקת, שיהיה זה נכון לסטות ממדד השטח כיוון שיהיה בכך כדי להגדיל את מידת הדיוק, תוך שמירה על הוודאות כאמור.

תיקון טעות סופר בתכנית אינו מאריך את מרוץ ההתיישנות בתביעות פיצויים לפי סעיף 197

ערר (ירושלים) 9002/24 קרקעות ירושלים 2 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 13.8.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד דפנה תמיר, ניתן ביום 13 באוגוסט 2025.

בהליך זה נדונה שאלת מועד תחילת מרוץ ההתיישנות בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בנסיבות בהן תוקנו טעויות סופר בהוראות התוכנית הפוגעת לאחר כניסתה לתוקף.

הערר הוגש על ידי חברת קרקעות ירושלים 2 בע"מ כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לדחות על הסף את תביעת פיצויים שהגישה, בנימוק של התיישנות. התוכנית הפוגעת, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.9.2018, שינתה את ייעוד המקרקעין מושא הערר מ"שטח לחניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשצ"פ" ל"דרך".

ביום 10.2.2021 פורסם ברשומות נוסח מתוקן של התוכנית הפוגעת, אשר כלל תיקון טעויות סופר ביחס לסעיפים בהוראותיה, שלא נגעו למקרקעי העוררת. העוררת הגישה את תביעת הפיצויים ביום 15.4.2024, ותביעתה נדחתה על הסף בנימוק כי התביעה הוגשה בחלוף למעלה מ-3 שנים ממועד אישור התוכנית הפוגעת ועל כן התיישנה בהתאם לסעיף 197(ב) לחוק התכנון והבניה.

העוררת טענה, בין היתר, כי מרוץ ההתיישנות בן שלוש השנים להגשת התביעה החל ממועד פרסום ההחלטה לאשר את תיקון הטעות בהוראות התוכנית, ועוד טענה כי על אף שהטעות שתוקנה בהוראות התוכנית סווגה על-ידי הוועדה

המחוזית כטעות סופר, מדובר בטעות מהותית.

ועדת הערר דחתה את הערר, וקבעה כי תיקון טעות סופר בתכנית אינו פותח מחדש את מרוץ ההתיישנות בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ועדת הערר הדגישה כי תיקון טעות סופר, כשמו כן הוא - תיקון טעות ולא שינוי מהותי בתכנית, ועל כן אינו מחייב נקיטת הליך כשל אישור תוכנית מחדש. כמו כן, ועדת הערר קבעה כי אין בסמכותה לקבוע כי הוועדה המחוזית טעתה בסיווג התיקון כטעות סופר, שכן הליך זה צריך להיעשות במסגרת תקיפה ישירה ובזמן המתאים ולא בתקיפה עקיפה בפני ועדת הערר שנים לאחר ההחלטה.

על כן נקבע כי יש למנות את תקופת השנים להגשת התביעה החל מיום תחילתה של התוכנית הפוגעת 'המקורית' ולא החל ממועד פרסום תיקון טעות הסופר.

יש לחשב את הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית על-פי מדד שטח ואין להגביל את יישומו על קומות מסוימות במבנה החדש

ערר (ת"א) 82093-03-20 מיכאל כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (נבו, 4.8.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אייל אילוז, ניתן ביום 4 באוגוסט 2025.

ועדת הערר נדרשה להכריע במקרה זה בשאלת היקף הפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**סעיף הפטור**"), שעניינו השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים לפי תוכנית מפורטת שהוכנה על פי תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (להלן: "**תמ"א 38**"), ובפרט במקרה של בניה במסלול "תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים" על גבי מבנה קיים הכולל קומה עליונה חלקית.

אומדן ההשבחה נעשה ביחס לתוכנית רובע 3 (תא/3616/א), המהווה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. במצב הקיים, הבניין כולל קומת מרתף ומעליה 2 קומות וקומת גג חלקית, ואילו במסגרת ההיתר התבקש להרחיב את קומת הגג הקיימת (קומה 3), להוסיף 3 קומות חדשות (קומות 4, 5 ו-6) וקומת גג חלקית (קומה 7).

השמאי המכריע קבע, בין היתר, כי בהינתן התוכניות החלות, ניתן להקים במקרקעין מכוח תמ"א 38 שתי קומות מלאות וקומה חלקית בשטח של 80% משטח קומה מלאה, ובהתאם לכך השטח הפטור בהתאם לסעיף הפטור יהיה השלמת הקומה השלישית הקיימת, הקומה הרביעית במלואה, וקומה חמישית בהיקף של 80% קומה מורחבת. על קביעה זו הוגש הערר, ובמסגרתו טען העורר כנגד דרך חישוב היקף השטח הפטור מהיטל השבחה.

ועדת הערר קבעה, כי מלשון סעיף הפטור והשימוש במילים "שמקורו" ו-"בשיעור שטחה של..." עולה כי הפטור נמדד על פי מדד שטח ולא על פי מדד של מספר קומות, ואין זה משנה לעניין זה האם מדובר במסלול של עיבוי וחיזוק או במסלול הריסה ובנייה מחדש. ובמילים אחרות, נקבע כי יש לחשב את הפטור לפי שטחן של 2.5 קומות מורחבות טיפוסיות (ובמקרה זה 2.8 קומות מורחבות טיפוסיות), ואין להגביל את יישומו על קומות מסוימות במבנה החדש.

עוד נקבע, כי הבחינה לעניין הזכויות שיש לכלול במסגרת הפטור תעשה על פי היתר רעיוני שבו מתבצע יישום של הוראות תמ"א 38, ולא על פי ההיתר שעל הפרק. כלומר יש לבחון מהן הזכויות שהיו ניתנות לניצול במבנה הקיים מכוח תמ"א 38, אילו הייתה מוגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 בלבד, וזאת באותו מסלול שבו מבוקש לחזק כעת את המבנה ועל פי התנאים הפיזיים והתכנוניים של המבנה הקיים והמגרש עליו הוא בנוי.

מבחינה מעשית, לפי קביעות ועדת הערר יש לחשב את השטח החייב בהיטל השבחה בדרך הבאה: הכפלת השטח העיקרי של קומה טיפוסית מורחבת במספר קומות הפטור (במקרה זה 2.8 קומות), והפחתת השטח המתקבל מסך שטח הבניה העיקרי הכולל המבוקש בבקשה להיתר מעל הגג העליון.

החלטת ועדת הערר לוותה בתרשימים הממחישים את שטחי הפטור ומיקומם במבנה.

פיצויי הפקעה מחושבים משווי שוק גם אם הוא מגלם פוטנציאל לזכויות נוספות

ערר (ת"א) 95035-04-23 יהושע נוף נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו (נבו, 25.8.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 25 באוגוסט 2025.

עסקינן בשני עררים שהוגשו על שומה מכרעת לפיצויי הפקעה. במרכז העררים עמדה השאלה כיצד יש להעריך את שווייה של קרקע שיועדה לדרך בשנות ה-70 והופקעה בפועל עשרות שנים לאחר מכן, ובפרט, האם ניתן להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני שחל על הקרקע כתוצאה מציפייה להכללתה בתוכנית איחוד וחלוקה לצורך חישוב פיצויי הפקעה.

השמאי המכריע העריך את שווי המקרקעין המופקעים לדרך לפי מקדם 0.8 משווי קרקעות בסביבה, המשקף את הפוטנציאל התכנוני. הנפקעים טענו כי על השמאי המכריע היה להתעלם כליל מייעודה של הקרקע כדרך הואיל והיא מהווה דרך ארכאית וישנה, ולקבוע פיצויים מלאים לפי מקדם 1.0; ואילו הוועדה המקומית טענה כי על השמאי המכריע היה להתעלם מהפוטנציאל התכנוני ולקבוע את שווי המקרקעין לפי מקדם 0.1.

ועדת הערר דחתה את שני העררים ואימצה את קביעת השמאי המכריע. ועדת הערר קבעה כי מצד אחד, לא ניתן להתעלם מייעוד הדרך שנקבע בתוכנית תקפה, כל עוד התוכנית לא בוטלה והייעוד לא שונה. עם זאת, מצידו השני של המתרס, גם אם תוכנית עומדת בתוקפה, אין משמעות הדבר כי בנקודות זמן שונות אין שוני בהתייחסות השוק לאותה תוכנית. בהחלט ייתכן כי לעת אישור תוכנית השוק יסבור כי היא עתידה להתממש, אך בחלוף השנים השוק יסבור כי הסיכוי למימושה הוא נמוך והדבר יתבטא בערכי השווי.

ועדת הערר הבהירה לעניין זה כי הלכת דלי דליה, בה נקבע כי על מנת להכיר בפוטנציאל תכנוני יש להראות תוכנית מופקדת ו"דבר מה נוסף", מתייחסת לתביעת פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבדיל מכך, פיצויי הפקעה מחושבים משווי השוק גם אם הוא מגלם פוטנציאל לזכויות נוספות.

שווי במצב חדש אינו יכול להתבסס על ניסיונו המקצועי של השמאי, מקובלויות שמאיות ומחקר דלפי בלבד

ערר (ת"א) 84008-02-25 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' אריה סקופ (נבו, 11.8.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 11 באוגוסט 2025.

עסקינן בערר שהוגש על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון על שומה מכרעת להיטל השבחה.

אחת מהטענות שנטענו הייתה כי השמאי המכריע שגה בכך שקבע שווי מ"ר לבנייה רווייה במצב החדש בהתבסס על "ניסיון מקצועי, מקובלויות שמאיות ומחקר דלפי".

ועדת הערר הביעה "אי נוחות" מכך ששיטת השומה העיקרית בקביעת השווי במצב החדש (שניתן לה משקל של 80%), אינה נתמכת לכאורה במסד נתונים רחב וברור שניתן לבקר; והבהירה כי אין די בהנחה כי השמאי המכריע הוא בעל מומחיות מקצועית, ומסקנותיו חייבות להיתמך בבסיס נתונים רחב. עוד צוין כי מחקר רחב היקף שנעשה במנותק מתא שטח קונקרטי לנקודת זמן מסוימת (מחקר דלפי) אינו עונה על דרישה זו כשלעצמו, ומצופה היה שהשומה המכרעת תיתמך בנתונים ברורים כגון עסקאות השוואה שנערכו בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע. ניסיונו המקצועי של השמאי, מקובלויות שמאיות ומחקר דלפי יכולים להוות מעין תימוכין או חיזוק או אבן בוחן לקביעת השווי, אך אינם יכולים לבסס לבדם קביעת שווי.

לפיכך, ועדת הערר הורתה על השבת התיק לשמאי המכריע על מנת שיערוך שומה עצמאית ביחס לשווי המצב החדש, שתבסס ככל האפשר על נתוני השוואה רלבנטיים, ותציג את מלוא נתוני הבסיס החל מניתוח הנתונים וכל השתלשלות התחשיב עד לתוצאות השווי הסופיות. יצוין, כי ועדת הערר דחתה את כל יתר טענות הוועדה המקומית בערר ואף חייבה אותה בהוצאות, והחזירה את התיק להכרעת השמאי המכריע בנקודה אחת בלבד, כאמור לעיל. (גילוי נאות: המשיב יוצג על-ידי משרד פישר ושות').

מחלקת תכנון ובניה פישר (FBC & Co.)

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

03-6944190

ygorelik@fbclawyers.com

עו"ד יניב גורליק

.....
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