

## תוכן עניינים

1	שער א': מבוא
1	פרק א': כללי
5	פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
11	פרק ג': הדין
27	פרק ד': שמאי ושמאות
27	1. שמאי מקרקעין
27	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
27	2.1 שווי שוק
30	2.2 מחיר
31	3. נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
31	3.1 מבוא
31	3.2 רשימת האיפיונים - נתונים
31	4. שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין
31	4.1 כללי
31	4.2 השיטה השיורית
32	4.3 שיטת החילוץ
32	4.4 השיטה ההשוואתית
33	4.5 גישת העלות - THE COST APPROACH
33	4.6 גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
33	4.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
197	פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה
35	שער ב': "השבחה" - הגדרה ומהות
41	פרק א': מבוא
45	פרק ב': הגדרת השבחה
47	פרק ג': גביית היטל השבחה
47	1. הליכי גביה - כללי
	2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה"
48	2.1 כללי
48	2.2 חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית
49	2.3 הליכי התקיפה - הפגמים השונים
50	2.4 סיכום
52	3. איזון בין הסמכויות השונות
54	4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה
55	5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי

6.	הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי	56
7.	פקודת המיסים (גביה) והאכרזות	60
7.1	פקודת המיסים (גביה)	60
7.2	אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000	62
7.2.1	סעיף 2 לארכזת המיסים	62
7.2.2	תחולתו של סעיף 11א(1) לפקודה על חובות ארנונה שקדמו למועד פרסום האכרזה	64
8.	צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה	64
9.	הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל	64
10.	אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה	65
10.1	כללי	65
10.2	אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף 324 לפקודת העיריות	66
10.3	דוגמאות ותקדימים	67
11.	עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה	70
12.	החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון	70
13.	פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה	70
73	<b>פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה</b>	
75	<b>פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה</b>	
	<b>שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת החייב בתשלום היטל</b>	
77	<b>פרק א': מבוא</b>	
	<b>פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל השבחה</b>	
79	<b>פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות</b>	
81	<b>פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים</b>	
85	<b>פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה</b>	
89	<b>שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל השבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום</b>	
91	<b>פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע</b>	
95	<b>פרק ב': עיקרון המימוש</b>	
97	<b>פרק ג': יום תחילת התכנית</b>	
101	<b>פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה</b>	
103	<b>פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה</b>	
105	<b>פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה</b>	

105.....	1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)
106.....	2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)
106.....	3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)
108.....	4. תכנית מיתאר מחוזית
108.....	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)
109.....	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)
109.....	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)
111.....	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)
112.....	4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)
112.....	5. תכנית מיתאר מקומית
112.....	5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)
113.....	5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 61 לחוק)
121.....	5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61ב לחוק)
121.....	5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)
122.....	5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 62א1 לחוק)
151.....	6. תכנית מפורטת
151.....	6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96
156.....	6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)
157.....	7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)
158.....	8. תכנית לשימור אתרים
158.....	9. תכנית לתשתית לאומית
158.....	9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)
162.....	9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)
162.....	10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)
165.....	11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית
167.....	<b>פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה</b>
167.....	1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק)
177.....	2. הקלות (סעיף 147 לחוק)
180.....	3. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק)
149.....	4. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק)
183.....	5. סטיה ניכרת ושימוש חורג ביחידת דיור הוראת שעה (סעיפים 151 ו-151א לחוק)
186.....	6. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג
193.....	

7. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה.....	194
8. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר.....	195
9. כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.....	198
10. חיוב בתשלום של היטל השבחה בגין עליית שווי בסתירה לקביעותיו של בית-המשפט המחוזי לפיהן ערך הקרקע ירד.....	200
11. האם יש לפרש את לשונו של סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה באופן שאמנם מגביל את הפטור מהיטל השבחה במקרה של בניה החורגת מ-140 מ"ר, אך לא במקרה של מכירה של דירה שניתן להרחיבה, אך טרם הורחבה בפועל?.....	202
12. בקשה להיתר בניה לבניית יחידות דיור על המגרש וכן מרתף חנייה מתחת לשטח הציבורי.....	203
13. המשטר המשפטי החל על מתקנים ביטחוניים שבמסגרתם נעשה שימוש בקרקע הנוגד את ייעוד התכנית שחלה עליה.....	205
14. ירידת ערך של מקרקעין אשר גובלים בתחום התכנית המרת שטח מאזור מגורים בתוך מכון וייצמן לאזור לבניין ציבורי לצורך בניית בית ספר.....	207
15. 70 שומות היטל השבחה שהוצאו שלא בהתאם להליך הקבוע בחוק התכנון והבניה.....	210
16. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין.....	211
17. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור.....	214
<b>פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה.....</b>	<b>217</b>
<b>פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה.....</b>	<b>231</b>
<b>פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות.....</b>	<b>233</b>
<b>פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית.....</b>	<b>239</b>
<b>פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון.....</b>	<b>241</b>
<b>פרק י"ג: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק מרצון.....</b>	<b>265</b>

פרק י"ד: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	267
פרק ט"ו: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	269
פרק ט"ז: הלכה פסוקה	271
1. ערר כנגד חיובה של העוררת בהיטל השבחה עקב הקמת מתקן תקשורת הכולל תורן ועליו אנטנות על גגו של מבנה במיתחם השוק הסיטונאי	271
2. חבות בהיטל השבחה עקב הקמת חדר יציאה לגג - תיקון טעות מינהלית	273
3. תביעה להשבת כספים ששולמו כהיטל השבחה	276
4. היטל השבחה במקרים של דירות גג-גן	283
5. רכישת זכויות בגג וזכויות בניה עתידיות -חיוב בהיטל ופטור	286
6. מהו האירוע "מחולל השבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה	287
7. נסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר ובאין התעשרות - השבת דמי ההיטל לנישום	289
8. התיישנות - טענת ויתור והסתמכות על היעדר קיום חוב - ביטול החיוב בהיטל השבחה	289
9. מימוש הזכות במקרקעין - חישוב ההיטל על-פי שומה חדשה	290
10. מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל?	291
11. קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל השבחה	295
12. מיהו החייב בהיטל השבחה	295
12. בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין	297
13. האם יש להחיל את סעיף 71 לתכנית רש/210 על-אף תכנית רש/754, באופן המתיר לוועדה המקומית שיקול דעת באם ליתן היתר בניה אף ביחס למגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר?	298
<b>שער ה': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי השבחה</b>	<b>301</b>
פרק א': כללי	301
פרק ב': מנגנון לחישוב השבחה עקב תכנית משביחה יחידה	307
פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	309
1. כללי	309

2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5)	
לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו	
אחר זו?.....	310
2.1 כללי.....	310
2.2 "שיטת המקפצה".....	311
2.3 "שיטת המדרגות".....	311
2.4 "השיטה המנטרלת".....	311
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות	
כאמור?.....	313
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת".....	315
5. אם נוכחה ועדת הערר לראות כי שומת היטל השבחה צפויה להביא	
לחיוב יתר על רקע השבחה שכבר שולם בגינה היטל בעבר, מוסמכת היא	
להורות על הפחתת הסכום שנגבה ביתר מסך היטל ההשבחה	
שנקבע.....	316
<b>פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה</b>	<b>321</b>
<b>פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך</b>	<b>327</b>
<b>כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה</b>	<b>327</b>
<b>פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה</b>	<b>335</b>
<b>פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה</b>	<b>341</b>
<b>פרק ח': הלכה פסוקה</b>	<b>347</b>
1. עליית מחיר בעקבות אישור תכנית היא השבחה, ואין בודקים מניין	
באה עליית השווי, אם עקב הרחבת זכויות ניצול, או עקב קיצה של המתנה	
לאישור התכנית.....	347
2. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה.....	348
3. היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים	
בגין כתבי שיפוי עתידיים.....	351
4. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים.....	354
5. לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות	
נקודתיות "שכנות".....	358
6. שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר.....	361
7. בקשה לסילוק ערעור על-הסף - תשלום שומות בגין תכנית במסגרתה	
נקבע כי חברות הגז תהיינה רשאיות להמשיך ולהפעיל את חוות הגז בכפוף	
להטמנת מיכלי הגז באדמה.....	369
8. התקנון קובע את זכותו של המבקש לבנות על החלקים הצמודים	
לדירתו ומשקף את הסכמות בעלי הדירות לכך שגם זכויות הבניה	
תשויכנה למבקש.....	372
9. בקשה להארכת מועד להגשת ערעור.....	374

10. עתירה למתן צו על תנאי אשר יורה למשיבות ליתן טעם מדוע לא יבוטל תיקון 3/א לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.....	375
11. אישורה תכנית חיבור ישיר בין העיר חולון לבין כביש מספר 4 במסגרתה בוטלה הגישה לתחנת הדלק.....	378
12. האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות המערער?.....	379
13. אם עליית שווי המקרקעין עקב התכנית המקורית קשורה בקשר סיבתי לתכניות המשביחות.....	381
<b>שער ו': פטור מהיטל השבחה</b> .....	<b>387</b>
<b>פרק א': כללי</b> .....	<b>387</b>
<b>פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור</b> .....	<b>393</b>
<b>פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים</b> .....	<b>395</b>
<b>פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית</b> .....	<b>397</b>
<b>פרק ה': הלכה הפסוקה</b> .....	<b>405</b>
1. יישוב שהוכרז כ"אזור שיקום" והנפקות לעניין החיוב בהיטל השבחה או הפטור ממנו.....	405
2. החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	413
3. הרחבת דירה - הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הקודם.....	423
4. פירושם של סעיף 19(ב)(4) וסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.....	428
5. "בניה חדשה", הינה, בין השאר, בניית יחידות דיור חדשות על נכס קיים, וכי הפטור אשר בגדרי סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק אינו חל עליה.....	439
<b>שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ</b> .....	<b>441</b>
<b>פרק א': הדין</b> .....	<b>441</b>
1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	441
2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965..	443
3. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.....	444
4. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981.....	450
5. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009.....	451

6. תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), התשמ"א-1981.....	455
7. תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981.....	455
<b>פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית.....</b>	<b>457</b>
<b>פרק ג': תיקון שומה.....</b>	<b>459</b>
1. כללי.....	459
2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה.....	459
<b>פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה.....</b>	<b>461</b>
<b>פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע.....</b>	<b>463</b>
1. מינוי שמאי מייעץ.....	463
2. מינוי שמאי מכריע.....	463
3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינויו של שמאי מכריע.....	463
4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים.....	467
<b>פרק ו': ערעור מינהלי.....</b>	<b>471</b>
<b>פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת.....</b>	<b>473</b>
<b>פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....</b>	<b>475</b>
<b>פרק ט': שמאי מכריע.....</b>	<b>477</b>
1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה.....	477
2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה.....	490
3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ".....	491
4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע".....	497
5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין.....	498
6. הבקשה אינה עומדת באמות המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר.....	499
7. ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע.....	500
8. הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר.....	503
9. ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס.....	505
10. האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?.....	506
11. דחיית ערעור בגין חיוב בשומה.....	507
12. ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת.....	510



13. ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין	
-שטח מגרש קטן מהמינימום	511.....
14. ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של	
בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	512.....
15. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה	
משביחה את המקרקעין	513.....
16. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור	
מוגן)	514.....
17. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע	514....
18. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת	
שיקום	515.....
19. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר,	
ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית	517.....
20. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה	
הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת	518.....
21. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות	
קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים	519.....
22. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים	
הכולל הנאה מדמי שכירות	521.....
23. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה	522.....
24. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב	
אישור תכנית	523.....
25. ערר כנגד דרישה לתשלום היטל השבחה בגין אישור תמ"א 10/ד/10	
ומימוש באמצעות היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים, על גגות מוסכי	
הרכבת	524.....
26. אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית	
הר/1819, במצב המביא בחשבון שווי של קרקע המיועדת לחקלאות, ולא	
מביא בחשבון את היותו של הנכס ביעוד מגורים	526.....
27. עררים על שלוש שומות מכריעות שונות במסגרתן נקבע כי החלטת	
העוררת, שניתנה מכח תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים	
ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) אינה מקימה חבות בהיטל	
השבחה	528.....
28. ערר בעקבות דרישת היטל ההשבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת	
היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה	530.....
29. ערר כנגד שומה מכרעת שניתנה בעקבות תכנית שינוי ייעוד המקרקעין	
מיעוד מסחרי ליעוד משולב של מגורים וחזית מסחרית תוך הריסת המבנה	
הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו	531.....
30. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת	533.....

31.	הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות.....	533
32.	חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה ע"י הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח.....	537
33.	האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	539
34.	ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג.....	540
35.	בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	541
36.	הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין העדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח.....	542
37.	ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים.....	543
38.	לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים.....	544
39.	במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה.....	545
40.	האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?.....	546
41.	על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?.....	547
42.	ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות.....	548
43.	אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג.....	549
44.	חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה.....	549
45.	אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג.....	549
551.	<b>פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע</b>	
563.	<b>שער ח': דוגמאות ותקדימים</b>	
1.	כיצד יש לסווג את זכויות הבניה לפי התכנית?.....	563
2.	אם הודעת החדילה שהגישה המשיבה היא הודעה מלאה ושלמה, או הודעה לקויה שאין לאשרה?.....	566
3.	תקפות החלטתה של רשות הרישוי לחדש את ההחלטה המקורית של ועדת המשנה ובעקבות זאת הוצאת ההיתר.....	567
4.	ערעור על חיוב בהיטל ביוב, עבור הקמת מכון טיהור וקווי הולכה.....	570
5.	ערעור מינהלי על דחיית בקשת המערער לבטל דרישת תשלום להיטל השבחה אשר הוטל ביחס לנכס.....	573
6.	אי-יצירת פוטנציאל תכנוני שנפגע.....	577

7. הפרשנות הנכונה להוראות תוכנית 419א העוסקת בהוספת זכויות בשיעור של 6%.....	578
8. דרישת חיוב בהיטל השבחה עבור תכנית מתאר ארצית המאפשרת להוסיף לשטח תחנת הכח יחידות לייצור חשמל הכוללות טורבינת גז ויחידה קיטורית.....	579
9. תוכנית להקמת ארבעה מגדלי מגורים תוך שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".....	581
10. ערעור על אישור מכירת זכויות העירייה בחניון.....	585
11. בקשה לצו ביניים להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לערוך עבור המבקשים "חשבון אגרות בניה" לצורך קבלת היתר.....	587
12. תביעת פיצויים בגין פגיעה בדירות המשיבים.....	588
13. מה היא השיטה הראויה לשומה לשום את המקרקעין במצב הקודם - האם שיטת ההשוואה או שמא שיטת החילוץ?.....	590
14. 70 ערעורים על זכות לפיצוי על ציפיות שנכזבו.....	592
15. בקשה לקבלת מידע - כמה בקשות לפטור מהיטל השבחה הוגשו לעירייה?.....	593
16. שאלת סמכותה ושיקול דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר.....	594
17. בקשה לביטול או עיון מחדש בהחלטה המחייבת את המשיבה בהוצאות העותרים.....	596
18. בקשה להארכת מועד להגשת ערעורים מינהליים.....	597
19. האם שגתה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה כאשר קבעה כי הפטור מהיטל השבחה, הקבוע בסעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הניתן בגין העברת בעלות בדירת מגורים שאפשר להרחיבה על-פי תוכנית אך לא הורחבה בפועל, לא חל על שטח דירה הגדול מ-140 מ"ר?.....	599
20. מהו אירוע המס מחולל ההשבחה ביחס למימוש הזכויות המותנות מכוח תכניות הר/2000א ו- הר/מק/543א : האם מועד אישור התכניות, או שמא מועד אישור הזכויות המותנות בפועל על-ידי הוועדה המקומית במסגרת היתר?.....	600
21. עתירה להורות לעיריית ירושלים להמציא לעותרים תעודה על העדר חובות, בנוגע לנכסים הנכללים בהסכם מכר.....	602
22. עתירה בעניין אישור הקמת שכונה ובה בין היתר 2,687 יחידות דיור למגורים כמו גם מבני ציבור, בתי מלון.....	603
23. הימנעות מקביעת שיעור היטל השבחה החל על מגרשים.....	606
24. שיפוץ למבנה סיעודי.....	607
25. דיבור של הרשות המינהלית בשני קולות - הזרוע השופטת של הרשות קבעה כי ערך הקרקע ירד, בעוד זרוע הרשות המקומית קבעה כי, למעשה, ערך הקרקע עלה, ולכן מוטל עליה היטל השבחה.....	609

26.	פרשנות ראויה לתוכניות שינוי פני האיזור	611.....
27.	פרשנותו של סעיף 157(א) לחוק התכנון והבניה ובפרט לעניין הסמכויות שזה מעניק לוועדת הערר ככל שהיא מחליטה להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולדון במקומה בבקשות לקבלת היתרים	612.....
28.	בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית כנגד המשיבה להשבת כספים שגבתה המשיבה ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול"	616.....
29.	בקשה לחייב את המשיבים לאפשר לעותרים לשלם את היטלי ההשבחה בהתאם לשומות שהוצאו על-ידי שמאי המשיבה 1 וכן לאפשר הוצאת היתרי בניה ביחס למגרשים אלה	618.....
30.	בקשות עיכוב ביצוע תשלום מכוח שומת היטל השבחה	620.....
31.	ערר על אישור טבלאות הקצאה	621.....
32.	על מנת לבסס זכות תביעה בשל פגיעה בפרוטנציאל תכנוני יש להצביע כתנאי מקדים על "הליך תכנוני המתייחס לתכנית קונקרטית שקיים סיכוי גבוה וממשי לאישורה"	623.....
33.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על חיוב המבקש בהיטל השבחה - פרויקט תוספת מרפסות - הגשת ערר אינה תלויה בתשלום ההיטל, ואי תשלום ההיטל אינו מונע הגשת ערר	624.....
34.	אי-דרישת העותר להגיש ערר	625.....
35.	בעניין דחיית הוועדה המקומית תביעות לפיצוי שהגישו העוררים השונים בגין פגיעה נטענת בפרוטנציאל תכנוני של מקרקעין - חלקות ביעוד חקלאי	626.....
36.	ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר, ובפרט כנגד חיוב בגין הרחבת שימושים מתעשייה למסחר	627.....
37.	סירוב לבקשת פטור מהיטל השבחה בנימוק כי מדובר בבני משפחה	627.....
38.	עוררים על דחיית תביעת פיצויים בעקבות איחור בהגשת ערר ואי צירוף חוות-דעת שמאית	629.....
39.	ערר כנגד חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/2, היא תכנית הגגות	630.....
40.	שאלת תחולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	631.....
41.	ערר כנגד החלטת השמאי המכריע כי זכויות הבניה בנכס אינן זמינות לבניה	633.....
42.	ערר על דחיית תביעה לפיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק	635.....
43.	התבססות על מגוון עסקאות לחישוב שווי למ"ר	636.....
44.	שווי המצב הקודם של המקרקעין בעקבות אישור תכנית הוראות של איחוד וחלוקה מחדש והקצתה לבעלי הזכויות	637.....
45.	ערר על השומה שנערכה בעקבות מימוש בהיתר והקלה לשינוי תכנית מ- 50% ל- 65%	638.....
46.	בקשה למחוק את הערר על-הסף בשל איחור בהגשתו	639.....

47	בקשה לביטול ריבית הפיגורים.....	641
48	חיוב שהוצא לאחר בקשה לשימוש חורג לצורך עריכת משחקי ביליארד	644
49	וסנוקר ובית אוכל.....	644
49	ערר על שומת השבחה בעקבות אישור תכנית רצ/1/8/61 אשר ייעדה	645
50	את המקרקעין לבניית 40 יח"ד שישמשו לדיוור להשכרה, תוך הגדלה של	646
50	זכויות הבניה ומספר יח"ד שיתאפשרו במקרקעין.....	645
50	על החזרת הדיון לשמאי המכריע, לבחינת קיומה של ההשבחה הנובעת	646
51	מהחלטת הועדה המקומית בדבר תוספת שטחי שירות.....	647
51	פיצוי כתוצאה מאישורן של רצף התכניות.....	647
52	ערר על החלטתה של הוועדה המקומית בעניין בקשה להיתר לתוספת	647
10	יח"ד להיתר קיים.....	647
53	עררים על בקשות הכוללות הקלות שונות לבניית בניינים בני 9	650
53	קומות.....	650
54	חבות בהיטל השבחה בשל תכנית רצ/מק/1/67/16 באזור	652
54	תעסוקה.....	652
55	תכנית משביחה המחייבת קיומה של תחנת שאיבה פעילה כתנאי	654
55	להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.....	654
56	תכניות המקנות זכויות השונות בלא כל התניה על הענקתן.....	655
57	האם קיין היתר למבנה השטח המחייב שינוי של השומה?.....	655
58	טענות כנגד חיוב העורר, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן	656
58	באשר לזכות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון	656
58	והבניה.....	656
59	אי-חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג, מאחר	657
59	שמדובר בדירת גן.....	657
60	אין לחייב דיירים מהקומה הראשונה בהיטל השבחה בגין תכניות	657
60	המאפשרות בניה על הגג.....	657
61	אי-חיוב בעלי דירות מקומה 2 מתוך 3 באשר לאפשרות בניה על גג	658
61	הבניין.....	658
62	חיוב העוררים, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר	659
62	לאפשרות לבניית מרתף, מחסן וחניה תת קרקעית.....	659
63	מהו המועד הקובע של תכנית שד/6/130 לצורך חישוב היטל השבחה	659
63	בגינה?.....	659
64	לא ניתן לנתק בין חלופות הבינוי השונות לבין שטח המרתף.....	661
64	טעויות משפטיות לכאורה בחוות-דעת השמאי.....	662
65	ערר שהוגש כנגד החלטתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך	664
65	של מכר - בחינת קיומה של השבחה, בהתאם לחוק התכנון והבניה אינה	664
66	יכולה לצאת מנקודת מוצא שתוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך	664
66	המקרקעין.....	664

67. מתן פטור לעוררים בגין חיוב בהיטל השבחה שהוצא להם בעקבות  
מימוש בדרך של מכר זכויותיהם בדירה ..... 666

68. ערר על שומתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך מכר ..... 668

69. ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של בקשה  
להיתר בניה ..... 669