

תוכן עניינים

שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
1. ועדות הערר גוף מעין שיפוטי - ביקורת על רשויות התכנון	1
2. מוסדות התכנון במדינת ישראל - כללי (מתוך אתר מינהל התכנון)	2
2.1 מוסדות התכנון וערר הארציים	2
2.2 מוסדות תכנון מחוזיים	3
2.3 מוסדות תכנון מקומיים	4
פרק ב': הוראות חוק התכנון והבניה ביחס להקמתן וסמכויותיהן של ועדות הערר לסוגיהן	5
1. ועדת ערר - סעיף 12א לחוק	5
2. סמכויות ועדת הערר - סעיף 12ב לחוק	6
3. הקמת ועדות ערר נוספות - סעיף 12ג לחוק	7
4. סדרי דין והוצאות ועדת ערר - סעיפים 12ד ו-12ה לחוק	7
5. ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - סעיף 12ו לחוק	8
6. סמכויות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - תחולת הוראות - סעיפים 12ז ו-12ח לחוק	8
7. ערר בפני המועצה הארצית - סעיף 110 לחוק	9
8. ערר על החלטת ועדת הערר בפני הוועדה המחוזית - סעיף 111 לחוק	10
9. ערר בפני ועדת הערר - סעיף 112 לחוק	10
10. סמכויות מוסד תכנון בערר - סעיף 116 לחוק	11
11. ערר - סעיף 152 לחוק	11
12. הצעת החוק ודברי ההסבר לתיקוני הסעיף בעקבות הרפורמה טרם תיקון מס' 124 ואחרים	13
13. סדרי הערר - סעיף 153 לחוק	15
14. זכויות לפי דינים אחרים - סעיף 155 לחוק	15
15. קרקעות חקלאיות - סעיף 164 לחוק	15
16. ועדת ערר - הרכב הוועדה - סעיפים 165 עד 168 לחוק	15
17. סודיות הדיונים - סעיף 170 לחוק	16
18. סדרי דיון - סעיף 171 לחוק	16
19. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	16
20. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	19
21. פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק	21
22. פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק	21

23	רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע -
22	סעיפים 202-ג-202 לחוק
24	פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות
23	שמאי מכריע - סעיפים 202 עד 202 ח לחוק
25	מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול
	לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202 ט עד 202 יג
25	לחוק
	פרק ג': רשימת חוקים - תקנות התכנון והבניה לעניין ועדות הערר
27	לסוגיהן
29	פרק ד': רשות סטטוטורית
31	פרק ה': חובת ההנמקה
31	1. כללי
32	2. רשויות מינהליות
33	3. תוצאות של הפרת חובת ההנמקה
35	פרק ו': מעורבות בית-המשפט בשיקול-דעת של גופי התכנון
	1. היקף התערבותם של בתי-המשפט בקביעות תכנוניות ושמאיות של
35	מוסדות התכנון
35	2. התערבות בית-המשפט המינהלי - אימתי?
37	3. "תכנית מיתאר" - התערבות בית-המשפט
38	4. סבירות החלטת הרשות
39	5. תקיפת ועדת ערר בנושאים תכנוניים
	6. הכלל הוא כי בית-המשפט איננו מתערב בשיקולים
39	תכנוניים-מקצועיים
41	שער ב': ועדת ערר מחוזית
41	פרק א': ועדת ערר - סעיף 12א לחוק
43	פרק ב': כללי
51	פרק ג': סמכויות ועדת הערר - סעיף 12ב לחוק
55	פרק ד': הקמת ועדות ערר נוספות - סעיף 12ג לחוק
57	פרק ה': סדרי דין והוצאות ועדת ערר - סעיפים 12ד ו- 12ה לחוק
111	פרק ו': ערר על החלטת ועדת הערר בפני הוועדה המחוזית - סעיף 111
59	לחוק
61	פרק ז': ערר בפני ועדת הערר - סעיף 112 לחוק
67	פרק ח': ההלכה הפסוקה
67	1. חובת פרסום הבקשה להיתר
67	2. מיקום דלת הכניסה לפיר המעלית
67	3. תוספת של ממ"דים
68	4. שימור אתרים
69	5. בניית מחסנים דירתיים

6.	אישור הקמת פרגוד בד-בבד עם אישור בקשה לשימוש חורג לבית אוכל	69
7.	בקשה להרחבת שתי דירות	70
8.	מיצוי מיטבי של מגרש בניה למגורים, בשכונה שדרושה להתחדשות עירונית	70
9.	עליית גג - בקשה לביטולה	71
10.	הערכאה המשפטית המוסמכת לדון ולהכריע במחלוקות קנייניות בין בעלי זכויות בבית המשותף	71
11.	פרסום של בקשה	72
12.	מעונות סטודנטים - סיווג מגורים	73
13.	בחירת חלופות פוגעניות פחות לביצוע ההנגשה במגרש	73
14.	בקשה להיתר שינויים	74
15.	הוראות ומגבלות בניה בהתייחס למבנים חקלאיים שונים	75
16.	החלטתה של הוועדה המקומית ניתנה בהסתמך על מידע שגוי	75
17.	חיזוק מבנה ותוספת קומות	76
18.	אין בעצם הגשת הבדיקה הכלכלית כדי לחייב את מוסדות התכנון לסטות ממסמך המדיניות	76
19.	תוספת בניה למבנה קיים	77
20.	בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש של בניין מגורים	77
21.	הריסת מבנה קיים - שימור מבנה	78
22.	תנאים ומגבלות שנקבעו בפרסום	78
23.	החלטה בבקשה להתליית היתר בניה	79
24.	האם תכנית מפורטת למקרקעין נשוא הערר, הכוללת בין היתר גם הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, מחוייבת לחלוקה שנקבעה בפסק הבוררות משנת 1986?	79
25.	העותר חזר על טענותיו בפני ועדת הערר ואינו הצביע טעות שנפלה בנימוקי ועדת הערר או על פגם מינהלי שנפל בהחלטתה	80
26.	עתירתה של הוועדה המקומית נגד החלטת ועדת הערר. הטענה העיקרית בעתירה היא, כי המשיבים מבקשים, בשטחים שנועדו לשרת את הציבור הרחב (ושאינם בבעלותם), לכפות על הוועדה המקומית לאשר תכנון בשטחים אלה שישתתף אך ורק את הבניינים שהם מבקשים להקים	81
27.	מקור זכויות הבניה שאושרו בקומה הנוספת	81
פרק ט':	ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - סעיף 12 לחוק	83
פרק י':	סמכויות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - תחולת הוראות - סעיפים 12 ו-12 לחוק	85
שער ג':	ערר בפני המועצה הארצית - הדין, דברי הסבר והלכה פסוקה	87

פרק א': ערר בפני המועצה הארצית - סעיף 110 לחוק	87
1. כללי	87
2. מתן רשות ערעור -סמכות חריגה	89
3. מתן רשות ערעור למועצה הארצית	92
4. תכנית לגידול בקר לפיטום	92
5. הפסיקה לא קבעה אמות-מידה נוקשות או רשימה סגורה של עניינים אשר בהם מן הראוי לתת רשות לערור למועצה הארצית אלא הסתפקה בכך שיש לבחון לעניין זה את חשיבותה של התכנית הנדונה בין היתר לאור השלכותיה, אופיה העקרוני והרגישות או המחלוקת הציבורית שהיא מעוררת	92
6. תכנית שאינה ישימה	93
פרק ב': ההלכה הפסוקה	95
פרק ג': מתחמים מועדפים	119
1. טענה לניגוד עניינים של עורך התכנית, בנו האדריכל ואחיו המודד, אשר לטענת העותרים שמרו במסגרת עבודתם על האינטרסים שלהם ושל קרובי משפחתם, תוך פגיעה בזכויותיהם של בעלי זכויות אחרים שהמקרקעין שלהם כלולים בתכנית	119
2. בקשה להורות על תיקון התכנית	119
3. טענות לגבי פגמים שנפלו באישור התכנית	119
4. הארכת הקו הירוק	120
5. לא נפל איפוא כל פגם בסמכות או בהליך לאישור התכנית, העשוי להצדיק את ביטולה	120
6. פגיעה בשוויון בין בעלי הזכויות בחלקת המקור	121
7. טענת העותרים, נפל פגם בתכנית שעה שחלק מהחלקה נותר מחוץ לתכנית	121
שער ד': סמכויות ועדת ערר וסדרי דין	123
פרק א': ערר - סעיף 152 לחוק	123
1. הדין	123
2. הצעת החוק ודברי ההסבר לתיקוני הסעיף בעקבות הרפורמה טרם תיקון מס' 124 ואחרים	125
פרק ב': כללי	127
פרק ג': יחסי הגומלין בין סעיף 12ב לחוק לסעיף 152 לחוק	129
פרק ד': פסיקות ועדות ערר	131
1. את החלטתה, כי מוקנית לה הסמכות לדון בערר על החלטת הוועדה המקומית לדחות את תכנית הבינוי, ביססה ועדת הערר בראש ובראשונה על סעיף 152(א)(1) לחוק התכנון והבניה	131

2. בהתאם לסעיף 152(א)(2) לחוק התכנון והבניה, המועד להגשת ערר על-ידי שני נציגים בעלי הדעה המייעצת בוועדה המקומית הינו חמישה-עשר ימים מיום מתן ההחלטה של הוועדה המקומית, ולא מיום המצאתה לעוררים.....	133
3. ועדת הערר פועלת לפי הסמכות ובנושאים שנמסרה לה לפי הוראות חוק התכנון והבניה ובפרט, סעיף 12 וסעיף 152 לחוק.....	133
4. לכאורה, סעיף 152 לחוק מצמצם את זכות הערר באופן שהוא אינו מקנה זכות ערר במקרים בהם ניתן היתר בניה (להבדיל מסירוב לתת היתר) בעוד שסעיף 12ב(א)(2) לחוק מקנה זכות ערר על כל החלטה של וועדה מקומית, בעניין היתר לפי החוק, ללא כל מגבלה.....	133
5. פסק-הדין בעניין שפיר הכריע לטובת הגישה המצמצמת בשאלת סמכות ועדת הערר לדון בערר על החלטה למתן היתר התואמת את התב"ע ושסעיף 152(א) אינו חל עליו.....	134
6. המקור והבסיס החוקי לזכות הערר לועדת הערר, על החלטה של הוועדה המקומית בנושא היתרי בניה, מצוי בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	134
7. סעיף 152 לחוק מקנה זכות ערר למי שהגיש התנגדות לשימוש חורג או הקלה על החלטה של וועדה מקומית לפי סעיף 149(א) לחוק.....	135
8. טענות לניגוד עניינים.....	135
9. היתר תוספת מרפסת.....	136
10. הקלה בגובה רום הגג.....	137
11. האם ה"החלטה" נשוא הערר, שלא לקלוט את הבקשה להיתר בשל אי עמידה בתנאים המוקדמים, נכללת ברשימת הנושאים הנתונים לסמכותה של ועדת הערר?.....	138
12. סטיית ההיתר שנחתם מן התכנית.....	138
13. הקלות אינן בגדר זכות מוקנית.....	138
14. השאלה האם שטח מסויים הינו שטח שירות או שטח עיקרי, נקבעת על-פי השימוש הנעשה בו.....	139
15. בבקשה ישנן חריגות שלא ניתן לאשר ונדרש תיקונה.....	140
16. החלטה בניגוד להמלצת הצוות המקצועי.....	140
17. מיקום הממ"ד.....	141
18. גובה פיתוח השטח.....	141
19. הבקשה אינה ערוכה על-פי דין ונפלו בה פגמים קשים, בגינם לא ניתן לקיים בה דיון.....	142
20. בקשה לעיון מחדש.....	142
21. אקט מנהלי סביר.....	142
22. תכנון חניה משופר.....	143
23. בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם החלטות ברורות של ועדת הערר בסוגיית מספר הקומות.....	144

24.	הרחבת כביש	144
25.	בקשה להיתר התקנת ארובה	145
26.	עצם ההגשה כ"תכנית שינויים" היא שגויה ויש להגיש את הבקשה להיתר כבקשה חדשה	145
27.	חסימת נוף	145
28.	אין להוציא היתר בניה בתוך התקופה שבה עומדת זכות להגשת ערר על החלטה	146
29.	האם נשלחו הודעות לבעלי הזכויות בחלקה אודות הבקשה לאיחוד חלקות?	147
30.	שימוש חורג	148
31.	תנאים מוקדמים	148
32.	תחולת סעיף 152 לחוק	150
33.	בקשה לשימוש חורג שהגישה העוררת מתעשייה למשרדים	151
34.	ההצדקה לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים	151
35.	פרסומה של תכנית ברבים מהווה שלב מהותי	152
36.	הצדקה תכנונית להוספת יחידות דיור	153
37.	פיצול דירה	154
38.	חלופה תכנונית	154
39.	הגדלת היצע דירות להשכרה	155
40.	תוספת יחידת דיור אחת במגרש שמותר להקים בו על-פי התכנית החלה 2 יח"ד	156
41.	בקשה לפיצול יח"ד	156
42.	פרשנות משפטית - שמאי מכריע	157
43.	תוספת יח"ד בכפוף לבחינת הוועדה המקומית את האפשרות לחייב את העוררים בהשתתפות בהתקנת מקום חניה בחניון ציבורי	157
44.	הגבלת תקופת השימוש החורג	158
45.	ועדת הערר הדריכה עצמה על-פי מבחן שגוי אשר ייתכן שהשפיע על הכרעתה	158
46.	הקלה לצמיתות - הקלה לתקופה קצובה	159
47.	קבלת היתר בניה להקמת תחנת מעבר למיון פסולת בניין	160
48.	מוקד רשות ההגירה	161
49.	קיום דיון בעניין השינויים הניכרים המוצעים בו במסגרת התכנית, ורק לאחר מכן לפעול למימושו באמצעות היתרי בניה	161
50.	השבת הדיון לוועדה המקומית	162
51.	הזכות לערור על החלטת הוועדה המקומית	163
52.	הטעמים לסטיה מהמועד הקבוע בחוק - "שיהוי סובייקטיבי"	163
53.	זכות ערר	164

54. הזכות להגשת ערר על סוגים מסויימים של החלטות של וועדה מקומית או רשות רישוי מקומית.....	165
55. זכות לעשות שימוש למשרדים למקצועות חופשיים הכפופה להליך של הקלה.....	165
56. חלוף הזמן חייב הגשת בקשה חדשה.....	166
57. אי-הגשת התנגדות.....	166
58. היתר לגשר גישה.....	167
59. מהי המשמעות של התניית השימוש למעונות סטודנטים בפרסום לפי סעיף 149 לחוק?.....	168
60. המשיבה פעלה כדין שעה שדחתה את ההתנגדות שהגיש העורר.....	168
61. פגם בהליך מינהלי אינו מוביל בהכרח לביטולה של ההחלטה שהתקבלה.....	169
62. איחור משמעותי וניכר בהגשת הבקשה.....	170
63. חריגת הוועדה המקומית מסמכותה.....	171
64. תשריט חלוקה.....	171
65. בקשה לאישור תשריט חלוקה.....	176
66. עצימות ההקלה.....	177
67. בקשת הקלה לתוספת יחידת דיור בתחומי התכנית החלה.....	177
68. שימוש חורג והקלה.....	178
69. בקשות להקלות לתוספת קומה אחת, לתוספת שתי יחידות דיור, ולתוספת שטחי בניה לצורך תוספת יחידות הדיור.....	179
70. הקלה לתוספת קומת מרתף.....	180
71. פרסום בשנית של בקשה.....	182
72. אישור תכנית בינוי במקרקעין.....	183
73. ההצדקה המרכזית לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים.....	184
74. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית בעת בחינת בקשה להקלה או לשימוש חורג.....	184
75. תשריט חלוקה כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.....	185
76. הבקשה להיתר נוגדת את הוראות התכנית.....	186
77. החזרת הדיון לוועדה המקומית.....	186
78. היתר שהוגש בדיעבד.....	187
79. בתי מלאכה זעירים.....	188
80. התקנת חניה לטובת בית המגורים.....	188
81. פגיעה בעצים קיימים.....	188
82. השבת התיק לוועדה המקומית, על-מנת שתקיים דיון בהתנגדות המפורטת של העוררים.....	189
83. אישור בדיעבד של סגירת קומת העמודים בדירת העוררת.....	189

84.	החלטה בבקשה לביטול החיוב בהוצאות	190.....
85.	בקשות לתיקון החלטה	190.....
86.	מחלוקת בנוגע לשביל הגישה לבניין	191.....
87.	האם ניתן לאשר את המבנים בהיקף האמור בהתאם להוראות התכנית	191.....
88.	פער בגובה - מניעת ההקלה	192.....
89.	לועדת הערר סמכות לפסוק הוצאות אולם היא עושה כן במשורה	192.....
90.	מיקום פיר מעלית	193.....
91.	דרך הגישה למקרקעין	193.....
92.	הוספת מרפסות	194.....
93.	טעות בהחלטה להסיט את מיקום פיר המעלית	195.....
94.	בקשה להיתר בניה לשתי סככות לגידול עגלים	195.....
95.	בקשה להיתר להקמת חממה, מחסן חקלאי וגדר רשת	195.....
96.	מחסור במספר מקומות חניה מספקים	196.....
97.	חישוב השטחים בהיתר ובתכנית	196.....
98.	הכשרה בדיעבד של בניה	197.....
99.	בקשה להיתר לשימוש חורג לגן ילדים בבית מגורים צמוד	197.....
100.	תיקון של הבקשה להיתר - מפתח החניה	198.....
101.	האם יש לאשר את המעלית במיקום בו אושרה על-ידי הוועדה המקומית או שמא יש מיקום אחר, שמידת התאמתו לדירות אל מול פגיעתו בהן, מאוזנת יותר?	199.....
102.	פרוייקט מאוזן, שעושה שימוש מושכל במשאב הקרקע	199.....
103.	תוספת של 6% בהיתר	200.....
104.	הקמת קומה נוספת	200.....
105.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר	200.....
106.	בצדק נקבע כי לא ניתן לאשר את היתר הבניה המבוקש	201.....
107.	בקשה להיתר לבניית תוספת מעל למבנה קיים	201.....
108.	חובת ההנמקה של הוועדה המקומית	201.....
109.	בקשה לאישור שתי "מרפסות" גנניות	202.....
110.	שימוש בחללים	202.....
111.	בניית תוספת לדירה	203.....
112.	פיר הממ"ד	203.....
113.	החלטה בבקשה לביטול החיוב בהוצאות	204.....
114.	בקשה לעיון חוזר בבקשה	204.....
115.	הגשת התנגדות לוועדה המקומית	204.....
116.	ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בה	205.....

117.	המתנגדים הפעילים היחידים לבקשה הם העוררים ואילו יתר בעלי הדירות בבניין לא התנגדו	205.....
118.	חלופה תכנונית	205.....
119.	ועדת הערר אכן אינה נוטה לחייב עוררים בהוצאות ועושה כן רק בנסיבות חריגות	206.....
120.	הגשתו של הערר בשיהוי	206.....
121.	סוגיית מספר יחידות הדיור	207.....
122.	הארכת תקופות	207.....
123.	הקמתו של ממ"ד	207.....
124.	המקרקעין אינם מצויים בשטח ההנחיות המיוחדות המאפשרות הקמתם של מבנים לגידול בעלי חיים	208.....
125.	צריכה להתבקש הקלה ביחס לחריגה ממספר הקומות המותר למגורים	208.....
126.	בבוא מוסד תכנון להחליט בבקשה להקלה המונחת בפניו עליו לבחון, בראש ובראשונה, את השאלה האם ההקלה המבקשות היא בגדר "סטיה ניכרת" מהוראות התכנית המאושרת	209.....
127.	הסטת הבניה המבוקשת בחזית האחורית	209.....
128.	לצורך אישורה של הקלה נדרשת הוועדה המקומית, בראש ובראשונה, לבחון הצדקה תכנונית	209.....
129.	בקשה להיתר שמטרתה לאפשר הרחבות דיור בבנינים מסויימים	210.....
130.	השימוש המבוקש תואם את הוראות התכנית המאושרת	210.....
131.	חששה של המשיבה כי קיומו של גרם המדרגות יאפשר את פיצולה של יחידת הדיור הקיימת הינו חשש סביר	211.....
132.	הקמת המשתלה שלא תואמת את הוראות התכנית החקלאית	211.....
133.	סלילת דרך הגישה	211.....
134.	ועדת הערר מוסמכת לשוב ולעיין עיון חוזר בהחלטותיה וזאת מאחר וכמוסד תכנון, לא חל עליה הכלל בדבר "גמר המלאכה"	212.....
135.	המקרקעין מצויים באזור המאפשר אינטנסיביות גבוהה של בינוי, ואף הרבה מעבר להקמתם של מבנים חקלאיים	212.....
136.	הוועדה המקומית במקרה זה, לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הינה ראויה, מבוססת על מידע ענייני ובדיקות מקיפות ומאוזנת בין שימור אופי המרקם השכונתי להתחדשותו	212.....
137.	התבקש צו ביניים לפיו עד למתן פסק-דין בעתירה ייאסר על המשיבים להמשיך לבצע עבודות פינוי במקום ויהיה עליהם להשאיר את החניון פתוח לחניית רכבים	213.....
138.	היתר הבניה אשר הוצא לעותר בטל משהוצא בניגוד לתכנית מופקדת	213.....
139.	בקשה להוספת מרפסות	214.....

140.	הטענה כי המשיבה האריכה מועדים במקרים אחרים	214.....
141.	היתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38	214.....
142.	המצאת דבר הגשת הבקשה להיתר לעותרים	215.....
143.	אין בית-המשפט מתערב בהחלטות תכנוניות גרידא של מוסדות התכנון כל עוד מדובר בהחלטות הנמצאות במתחם הסבירות ואשר התקבלו על בסיס נתונים רלוונטי וכי לא נמצא בהן פגם משפטי	215.....
144.	בית-המשפט לא ישב כטריבונל עליון על וועדת הערר, לא ישים עצמו בנעליהן של רשויות התכנון ואין הוא מעמיד את שיקול-דעתו תחת שיקול-דעתן המקצועי של אותן הרשויות	216.....
145.	עיקרון הבטלות היחסית או התוצאה היחסית הוא כלי משפטי העומד לרשות בית-המשפט. לפי עקרון זה פגם שנפל בהיתר בניה לא בהכרח יהפוך את ההיתר לבטל מעיקרו	216.....
146.	לא ניתן לאשר את הבקשה בשל מניעה חוקית לאשר כניסה לחניה דרך שטח שמבחינה סטטוטורית ייעודו "שביל להולכי רגל" וכל עוד לא שונה ייעוד השטח בהתאם	217.....
147.	ההיתר מהווה בקשה תואמת תכנית ולכן בדין קבעה ועדת הערר שיש לדחות את ערר העותרים על-הסף שכן לא קיימת לעותרים, בנסיבות אלו, זכות ערר	217.....
148.	טענה שמדובר בהיתר תואם תכנית שאין בגין ההחלטה לתיתו זכות ערר	217.....
149.	יישומו של תיקון 117 לחוק התכנון והבניה	218.....
150.	בקשת העותר לאשר תוספת מעלית וגשרי גישה לבית מגורים קיים	218.....
151.	היקף התערבות בית-המשפט בהחלטות ועדת הערר	219.....
152.	חישוב שטחי הבניה חללים	219.....
153.	הוראת הרשות המאשרת לניתוק 27 מוני חשמל	220.....
154.	סוגיית מתקני חניה על קרקעים	220.....
155.	לפי ההלכה יש לתת הקלות במשורה ורק במקרים חריגים בהם היא מחויבת המציאות	220.....
156.	לא ניתן למקם את מתקן התקשרות בצמידות מוחלטת לאחד ממתקני התשתיות	221.....
157.	הוצאת צו החניה נעשה בניגוד לדין	221.....
158.	סמכות ועדת הערר לדון בהתנגדויות המוגשות מכוח חוק הביוב	222.....
159.	האם עמדו לצד העוררים תימוכין קנייניים בעת הגשת בקשתם להיתר לשימוש חורג?	222.....
160.	על מי חלה חבות ביצוע פיתוח החניות הציבוריות והמדרכה?	222.....

161.	שימוש חורג, כדרכו, הינו מוגבל בזמן, אין זה סביר שמבנה המוקם כעת בהיתר לשימוש חורג ייהרס ויפונה בתום תקופת השימוש החורג.....	223
162.	על-מנת ששימוש חורג יעמוד בהוראות הדין, עליו להיות כזה שאין לו השפעה של ממש על סביבתו.....	223
163.	אין דינה של בקשה לשימוש חורג מתכנית כדין בקשה לשימוש חורג מהיתר.....	224
225	פרק ה': סדרי הערר - סעיף 153 לחוק	
227	פרק ו': זכויות לפי דינים אחרים - סעיף 155 לחוק	
229	שער ה': ועדת ערר למתקנים ביטחוניים	
229	פרק א': ועדת ערר - הרכב הוועדה - סעיפים 165 עד 168 לחוק	
231	פרק ב': סודיות הדיונים - סעיף 170 לחוק	
233	פרק ג': סדרי דיון - סעיף 171 לחוק	
235	פרק ד': פטור - סעיף 172 לחוק	
	שער ו': תביעת פיצויים - ועדת ערר להיטל השבחה ופיצויים	239
239	פרק א': תביעה לפיצויים - הדין	
243	פרק ב': כללי	
249	פרק ג': מהות הפגיעה במקרקעין	
	פרק ד': זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	251
	פרק ה': זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	255
259	פרק ו': ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי	
263	פרק ז': פיצוי בשל תכניות עתידיות	
265	פרק ח': תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות	
	פרק ט': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק	269
275	פרק י': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק	
	פרק י"א: פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד במקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק	277
279	פרק י"ב: פסיקות ועדות ערר	
279	1. פגיעה במקרקעין - פיצויים	
279	2. שינוי תכונות הקרקע	
280	3. פגיעה נטענת במקרקעין	
280	4. תנאי פיזור הנזק	
280	5. ירידת ערך	
281	6. לא הוכחה פגיעה בנכסי העוררים וירידת ערכם	

7.	אי-קיום הצדקה למתן פיצוי בגין פגיעה חלקית	281
8.	מעמדו של השמאי המייעץ	282
9.	סוגיית "העננה התכנונית"	282
10.	המונח "בעל זכות בהם"	283
11.	פגיעה בתכונות המקרקעין	283
12.	טענת המבקשים כי יש מקום לחייב את המשיבה בתשלום הפרשי הצמדה וריבית	284
שער ז': היטל השבחה - ועדת ערר לענייני היטל השבחה		
285..... ופיצויים		
285	פרק א': רשימת חקיקה רלבנטית - הדין	285
287	פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית	287
289	פרק ג': תיקון שומה	289
1.	כללי	289
2.	ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה	289
291	פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה	291
293	פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע	293
1.	מינוי שמאי מייעץ	293
2.	מינוי שמאי מכריע	293
3.	תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע	293
4.	מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים	296
5.	התערבות בהחלטת שמאי מכריע	301
6.	ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות	308
321	פרק ו': ערעור מינהלי	321
פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים -		
323	אמת-מידה מצמצמת	323
פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-		
325	פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	325
327	פרק ט': שמאי מכריע	327
1.	רשימת חקיקה רלבנטית	327
2.	כללי	327
329	פרק י': סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה	329
345	פרק י"א: מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה	345
פרק י"ב: אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או שמאי		
347	מייעץ	347
פרק י"ג: חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל		
353	וטרם מונה שמאי מכריע	353
355	פרק י"ד: סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין	355
357	פרק ט"ו: התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע	357

פרק ט"ז: תמצית פסיקות ועדת ערר להיטל השבחה	371
1. היטל וריבית	371
2. הפחתת היטל השבחה בגין ההקלה לקו בניין	371
3. שומה מייעצת	372
4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף	372
5. שינוי ייעוד	373
6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות	374
7. תחולת תמ"א 38	375
8. הפחתת שומת היטל השבחה	375
9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית	376
10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר	376
11. אי-מימוש זכויות בניה	377
12. הקלה בתוספת קומות	377
13. שימוש חורג	378
14. החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מינהלית	379
15. הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות	379
16. חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה	380
17. עסקת מכר דירה	380
18. החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית	381
19. מינוי שמאי מייעץ	381
20. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת	382
21. התערבות בשומה מכרעת	382
22. התערבות במסקנת השמאי	383
23. שומות חלוטות	384
24. פרשנות תכנית	385
25. מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות	385
26. דוקטרינת ההליך התלוי והעומד	386
27. פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה	386
28. חוכר לדורות - ניצול השבחה	387
29. התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית	387
30. טעות בפרטי המקרקעין	388
31. המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר	388
32. קביעת ההשבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת	389
33. דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב בהיטל	390

34.	בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה למבקשת	390
35.	הזכויות שמעניקות תכניות הגגות	391
36.	סטיה של ממש משיעור ההשבחה שנקבע למצבים דומים	391
37.	הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר	392
38.	פיצויי הפקעה	393
39.	בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי	394
40.	ניגוד עניינים - שמאי מייעץ	394
41.	"נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר	395
42.	פרשנות הוראת הפטור	395
43.	הארכת מועד לקבלת הפטור	396
44.	התנאים המצטברים לקיומה של השבחה	397
45.	האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים?	397
46.	היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א 38 - דירשת תשלום	398
47.	הלכות סעיף הפטור	399
48.	שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943	399
49.	פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה להשכיר	400
50.	תוספות בניה ללא היתר	401
51.	אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל השבחה וארנונה	401
52.	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה	402
53.	אין להתיר הגשת תביעה אזורית להשבת היטל השבחה	402
54.	"עסקה נוגדת"	403
55.	סירוב לשלם היטל ההשבחה - הפרה של ההסכם	403
56.	הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי	404
57.	החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות	405
58.	זכות במגרש	406
59.	רכיבים פסולים בהסכמים	406
60.	הפרת הסכם מכר דירה	407
61.	היתרי בניה לניצול חלל הגג	407
62.	דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין	408
63.	שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול"	409
64.	תנאי הפטור	409
65.	חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות	410
66.	זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה	411
67.	זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה	411...

412.....	68. הסמכות להוסיף זכויות בתכנית
412.....	69. אירוע מחולל השבחה
413.....	70. שומת היטל השבחה חלוטה
413.....	71. היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות
414.....	72. שימושים האפשריים במקרקעין
414.....	73. שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללת
415.....	74. תנאי הפטור - סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק
416.....	75. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה
417.....	76. קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית
417.....	77. שומה מכרעת - עלויות התאמה
418.....	78. טיב זכויות העוררת במקרקעין
419.....	79. הוראת הפטור - מוסד
419.....	80. המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור
419.....	81. היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה
420.....	82. התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת
421.....	83. סגירת מרפסות
422.....	84. הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור
422.....	85. מבחן הייחודיות
423.....	86. השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה
424.....	87. עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש
424.....	88. קומת "יציע"
425.....	89. היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף
425.....	90. היתר לבניית תוספת של קומה חדשה
426.....	91. לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה
426.....	92. דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור
427.....	93. חובה לבניית קומת עמודים מפולשת
428.....	94. התיישנות חוב - הוכחתו
429.....	95. פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים
429.....	96. ביטול הסכם קומבינציה
430.....	97. השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין
430.....	98. פירוק השיתוף בזכויות הבניה
431.....	99. היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה
431.....	100. חלקות אנלוגיות - חיוב שונה
432.....	101. השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים

102.	הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית".....	432
103.	זכויות בניה מכוח הקלה.....	433
104.	חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה.....	433
105.	שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה.....	434
106.	היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות.....	435
107.	קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף.....	435
108.	בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית.....	436
109.	הגדרת בניין "מגורים".....	437
110.	הגדלת קנס - עבירות בניה.....	437
111.	הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פיננסי-בינוי.....	438
112.	פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי.....	438
113.	הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38.....	439
114.	סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת.....	440
115.	בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד".....	441
116.	פסילת חוות-דעת מומחה.....	441
117.	שימוש חורג.....	442
118.	היעדר עילה לעיכוב ביצוע.....	443
119.	מימוש זכויות במקרקעין.....	444
120.	פרשנותו של הפטור.....	444
121.	הקלה לא משביחה.....	445
122.	החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר.....	446
123.	"צביעת" זכויות.....	447
124.	חריגה מקווי בניין.....	447
125.	על אלו בעלי דירות מוטל היטל ההשבחה עבור תכניות הגגות?.....	448
126.	ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות.....	449
127.	אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג.....	449
128.	חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה.....	450
129.	אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג.....	450
130.	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר.....	450
131.	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע.....	452
132.	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר.....	454
133.	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס.....	456

134. האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?.....	457
135. דחיית ערעור בגין חיוב בשומה.....	458
136. ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת.....	460
137. ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין - שטח מגרש קטן מהמינימום.....	461
138. ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר.....	462
139. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין.....	463
140. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודיוור מוגן).....	464
141. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע.....	464
142. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום.....	465
143. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית.....	466
144. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת.....	467
145. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים.....	468
146. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות.....	470
147. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה.....	471
148. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית.....	472
149. ערר כנגד דרישה לתשלום היטל השבחה בגין אישור תמ"א 10/ד/10 ומימוש באמצעות היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים, על גגות מוסכי הרכבת.....	473
150. 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.....	474
151. 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.....	476

152.	ערר בעקבות דרישת היטל ההשבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת
478.....	היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה
153.	ערר כנגד שומה מכרעת שניתנה בעקבות תכנית שינוי ייעוד
המקרקעין מיעוד מסחרי ליעוד משולב של מגורים וחזית מסחרית תוך	
479.....	הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו
154.	אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת
481.....	הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים
155.	והשבחה בגין בניית מרפסות
481.....	חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן
לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח	484.....
157.	האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר
שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן	
486.....	עסקאות?
158.	ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית מ/מ/3180, אשר
487.....	הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג
159.	בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע
488.....	160. הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית
488.....	בנטיעת עצי אבוקדו בשטח
161.	ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים
490.....	162. לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של
491.....	תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים
163.	במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח
492.....	המותר לבניה
164.	האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת
493.....	הזכויות?
165.	חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס
493.....	למקרקעין
166.	ערר חוזר
494.....	167. תיקון השומה
494.....	168. ביטול החיוב בהיטל השבחה
495.....	169. הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין
495.....	הושבחו
170.	חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה
496.....	171. השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים
496.....	172. אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת
497.....	173. חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר
498.....	174. האפשרות לתקן את השומה
498.....	175. החזרת דיון לועדת ערר
499.....	176. טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית

177.	תוקף לשומה המייעצת.....	499
178.	הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל.....	500
179.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית.....	500
180.	פטור במקרה של מכר.....	501
181.	תחשיב ההשבחה.....	501
182.	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דן מיוזמתה - פסיקת הוצאות.....	502
183.	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות.....	503
184.	פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש.....	503
185.	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?.....	503
186.	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין.....	504
187.	בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר.....	505
188.	ערר על חיוב ריבית פיגורים.....	505
189.	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית.....	506
190.	החזרת התיק לשמאי המכריע.....	507
191.	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דן.....	507
192.	הפחתה מתחשיב ההשבחה.....	508
193.	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת.....	508
194.	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	509
195.	ערר על גובה החיוב.....	509
196.	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות.....	510
197.	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין.....	510
198.	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח.....	511
199.	מגבלות שימור מבנה.....	511
200.	תיקון השומות המכריעות.....	512
201.	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	512
202.	הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	513
203.	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע.....	513
204.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	514
205.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה.....	514

206.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה.....	515
207.	לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג.....	515
208.	האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?.....	516
209.	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי.....	516
210.	האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות, והעריכה את השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תכנית כוללת, מחייבת את הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תכנית מפורטת משביחה מאוחרת יותר?.....	517
211.	שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד.....	517
212.	ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה.....	518
213.	חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך.....	518
214.	קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר על-כנה.....	519
215.	הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית.....	519
216.	הארכת המועד להגשת ערר.....	520
217.	סעיף הפטור קובע כי מימוש זכויות במקרקעין שעליהם חלה תמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה וכי פטור זה מתגבש רק בעת הוצאת היתר בניה בפועל.....	520
218.	שמאי המערערת לא בחן את ההבדל בין המצב הישן לחדש לאור האמור ולפיכך השומה לוקה בפגם מהותי. משהמערערת כשלה להוכיח את החיוב הנטען בהיטל השבחה, יש לדחות את ערעורה.....	521
219.	השבת כספים ששולמו ביתר.....	521
220.	רצף תכנוני ומשמעותי.....	521
221.	האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה על מקרקעין ציבוריים גובלים?.....	522
222.	ירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית.....	522
223.	נקבע, כי אין בסמכות המערערת לדרוש ערובה בסכום ההיטל השנוי במחלוקת כתנאי לקיום החלטת ועדת הערר.....	523

224. ההסדר המאפשר לוועדה המקומית לתקן שומה קבוע בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית. כיום הדרך לתקן טעויות שאינן באות בגדר הרשימה הסגורה הקבועה בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית תיעשה באמצעות הגשת ערר. משהכריע בית-משפט בשאלת פרשנותו של הסעיף האמור, ברי כי אין בטענות הוועדה המרחבית בהקשר זה כדי לעורר שאלה עקרוניות..... 523

225. דינה של הבקשה להידחות זאת, בשים-לב לאמת-המידה המצמצמת למתן רשות ערעור על פסק-דין של בית-המשפט לעניינים מינהליים הדין בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, שלה נתונה המומחיות בנושאים המסורים לסמכותה..... 523

226. בהתאם להוראת סעיף 152 לחוק התכנון והבניה המועד להגשת ערר על החלטת וועדה מקומית למתן היתר הינו 30 ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הוועדה המקומית או רשות הרישוי. הפסיקה מכירה בסמכות יו"ר ועדת הערר המחוזית להאריך מועדים. בכך הרחיבה הפסיקה את תחולת ההלכה שנקבעה בעניין אגא וכט..... 524

227. ועדת הערר תיטה להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי, רק במידה ונמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי-הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות-הדעת לא הגיוניות, או כשחוות-הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה..... 524

228. בסוגיית אמת-המידה הראויה להתערבות ועדת הערר בקביעות של שמאי מכריע נפסק זה מכבר, כי ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות-דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור..... 524

229. לטעמנו סעיף 16 מאפשר את עריכת האיזון הספציפי לגבי כל חוזה וחוזה בהיותו מחייב הגשת בקשה לוועדת הערר או לשמאי המכריע להפחתת ריבית הפיגורים, ונותן לוועדת הערר או לשמאי המכריע את האפשרות לבחון את החוזה באופן ספציפי ולהכריע האם ראוי להפחית את הריבית ובאיזה שיעור..... 524

230. ועדת הערר אינה מחליפה את שיקול-דעתו של השמאי המכריע. התערבות בשומה מכרעת תיעשה רק לעיתים נדירות ובכפוף לכללים שנקבעו לכך בפסיקה..... 524

231. ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול-דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת. לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי-הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות-הדעת לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשחוות-הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה..... 525

232.	בהתאם לסעיף 12ב(א)(3) לחוק התכנון והבניה, סמכותה של ועדת הערר מוגבלת לדיון בעררים על החלטות בתכניות שבסמכות וועדה מקומית בלבד	525.....
233.	מטרת סעיף 11(ה) אינה לאפשר תוספת עילות חדשות לערר או טיעונים שעניינם תיקון שומה מכרעת (למעלה או למטה), שכן טיעונים אלו ועילות אלו יש לטעון במסגרת ערר חדש, שנדרשים נימוקים מיוחדים על-מנת להתיר זאת	525.....
234.	האם בהחלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית נפל פגם המצדיק את ביטולה? כפי שיפורט להלן, אני סבורה כי התשובה לכך שלילית. החלטת הוועדה המחוזית התקבלה לאחר הליך מינהלי תקין; היא מביאה בחשבון את מכלול השיקולים הרלבנטיים, לרבות שיקול ישימות התכנית; ומשקפת את שיקול-הדעת המסור למוסד התכנון. זאת, גם בהנחה שלצורך הגשת היתר בניה לתכנית, תידרש הסכמתה של אמות	525.....
235.	לשם מתן תשובה לשאלה האם תואם ההיתר את הוראות התכנית, יש לפנות לפרשנות התכנית. הכלל הוא כי תכנית, ככל דבר חקיקה, נתונה לפרשנות ועל תכנית חלים כללי הפרשנות החלים על דבר חקיקה	526.....
236.	המשיבה טענה כי הסדר ההתיישנות הספציפי שבחוק דוחה את זה הכללי שבחוק ההתיישנות, ומכאן, כך היא סבורה, אין תחולה גם לא לעילות ההשעיה שקיבלו ביטוי בסעיף 7 ו-8 לחוק ההתיישנות. אין בידי לקבל טענה זו. כידוע חוק ההתיישנות כהסדר כללי מכיר באפשרות לקביעתן של תקופות התיישנות מיוחדות בהסדרים ספציפיים, דבר שקיבל ביטוי מובהק בסעיף 27 לחוק ההתיישנות המסדיר את היחס בין דין ההתיישנות הספציפי לזה הכללי	526.....
237.	דין העתירה להתקבל - היה על הוועדה המחוזית להורות על הגשת תסקיר השפעה על הסביבה טרם המשך הדיון בתוכנית	526.....