

תוכן עניינים

1	שער א': מבוא
1	פרק א': כללי
3	פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
9	פרק ג': הדין
27	פרק ד': שמאי ושמאות
27	1. שמאי מקרקעין
28	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
28	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 שווים 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
47	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
51	3. איזון בין הסמכויות השונות
53	4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה
54	5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי

6.	הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי	55
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	61
7.2.1	סעיף 2 לארכזת המיסים	61
7.2.2	תחולתו של סעיף 11א(1) לפקודה על חובות ארנונה שקדמו למועד פרסום האכרזה	63
8.	צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה	63
9.	הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל	63
10.	אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה	64
10.1	כללי	64
10.2	אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף 324 לפקודת העיריות	65
10.3	דוגמאות ותקדימים	66
11.	עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה	68
12.	החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון	69
13.	פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה	69
73	פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה	73
75	פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה	75
77	פרק ו': חלוקת הכנסות בין רשויות	77
1.	הדין	77
2.	פרשנותו של סעיף 9א לפקודה - היטל השבחה ו"חלף היטל השבחה"	78
	שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת החייב בתשלום ההיטל	
93	פרק א': מבוא	93
	פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל השבחה	95
97	פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות	97
101	פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים	101
103	פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה	103
	שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל השבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום	
105	פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע	105

109	פרק ב': עיקרון המימוש
111	פרק ג': יום תחילת התכנית
115	פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה
117	פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה
119	פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה
119	1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)
120	2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)
121	3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)
122	4. תכנית מיתאר מחוזית
122	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)
123	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)
124	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)
125	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)
126	4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)
126	5. תכנית מיתאר מקומית
126	5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)
128	5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 61 לחוק)
135	5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61 לחוק)
135	5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)
136	5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 1א62 לחוק)
168	6. תכנית מפורטת
168	6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96
173	6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)
174	7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)
175	8. תכנית לשימור אתרים
175	9. תכנית לתשתית לאומית
175	9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)
180	9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)
180	10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)
183	11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית
184	12. האם תכנית מתאר ארצית מפורטת, כתכנית השינוי, עשויה להיחשב בגדר "תכנית מפורטת", ומכאן ל"תכנית", אשר אם השבחה את ערך המקרקעין, מחייבת בתשלום היטל השבחה
205	פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה
205	1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק)

216.....	2. הקלות (סעיף 147 לחוק)
219.....	3. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק)
149	4. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק)
221.....	5. סטיה ניכרת ושימוש חורג ביחידת דיור הוראת שעה (סעיפים 151 ו-151א לחוק)
224.....	6. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג
232.....	7. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה
233.....	8. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר
234.....	9. כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה
237.....	10. חיוב בתשלום של היטל השבחה בגין עליית שווי בסתירה לקביעותיו של בית-המשפט המחוזי לפיהן ערך הקרקע ירד
239.....	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?
241.....	12. בקשה להיתר בניה לבניית יחידות דיור על המגרש וכן מרתף חנייה מתחת לשטח הציבורי
242.....	13. המשטר המשפטי החל על מתקנים ביטחוניים שבמסגרתם נעשה שימוש בקרקע הנוגד את ייעוד התכנית שחלה עליה
244.....	14. ירידת ערך של מקרקעין אשר גובלים בתחום התכנית המרת שטח מאזור מגורים בתוך מכון וייצמן לאזור לבניין ציבורי לצורך בניית בית ספר
246.....	15. 70 שומות היטל השבחה שהוצאו שלא בהתאם להליך הקבוע בחוק התכנון והבניה
248.....	16. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין
250.....	17. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור
261.....	פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה
265.....	פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה
281.....	

פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות	283
פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית	289
פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון	291
פרק י"ג: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק מרצון	317
פרק י"ד: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	319
פרק ט"ו: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	321
פרק ט"ז: הלכה פסוקה	323
1. ערר כנגד חיובה של העוררת בהיטל השבחה עקב הקמת מתקן תקשורת הכולל תורן ועליו אנטנות על גגו של מבנה במיתחם השוק הסיטונאי	323
2. חבות בהיטל השבחה עקב הקמת חדר יציאה לגג - תיקון טעות מינהלית	325
3. תביעה להשבת כספים ששולמו כהיטל השבחה	328
4. היטל השבחה במקרים של דירות גג-גן	335
5. רכישת זכויות בגג וזכויות בניה עתידיות -חיוב בהיטל ופטור	338
6. מהו האירוע "מחולל ההשבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה	340
7. נסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר ובאין התעשרות - השבת דמי היטל לנישום	341
8. התיישנות - טענת ויתור והסתמכות על היעדר קיום חוב - ביטול החיוב בהיטל השבחה	341
9. מימוש הזכות במקרקעין - חישוב ההיטל על-פי שומה חדשה	342
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?	343
11. קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל השבחה	347
12. מיהו החייב בהיטל השבחה	347
13. בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין	349
14. 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?	349

שער ה': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי השבחה... 351	
פרק א': כללי..... 351	
פרק ב': מנגנון לחישוב השבחה עקב תכנית משביחה יחידה..... 357	
פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות..... 359	
1. כללי..... 359	
2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?..... 360	
2.1 כללי..... 360	
2.2 "שיטת המקפצה"..... 361	
2.3 "שיטת המדרגות"..... 361	
2.4 "השיטה המנטרלת"..... 361	
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?..... 363	
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"..... 364	
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 השבחה שנקבע..... 366	
6. האם בעריכתה של שומה לצורך חיוב בהיטל השבחה על השמאי להניח מכירה במחיר הכולל את הרכיב של מס ערך מוסף - תקן 11..... 369	
פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה..... 383	
פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה..... 389	
פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה..... 397	
פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה..... 403	
פרק ח': הלכה פסוקה..... 409	
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..... 409	
2. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה..... 409	
3. היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים..... 412	
4. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים..... 416	
5. לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות"..... 420	
6. שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר..... 423	

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.....	432
8. התקנון קובע את זכותו של המבקש לבנות על החלקים הצמודים לדירתו ומשקף את הסכמות בעלי הדירות לכך שגם זכויות הבניה תשויכנה למבקש.....	434
9. בקשה להארכת מועד להגשת ערעור.....	436
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.....	444
11. אישורה תכנית חיבור ישיר בין העיר חולון לבין כביש מספר 4 במסגרתה בוטלה הגישה לתחנת הדלק.....	447
12. האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות המערער?.....	448
13. אם עליית שווי המקרקעין עקב התכנית המקורית קשורה בקשר סיבתי לתכניות המשביחות.....	450
שער ו': פטור מהיטל השבחה	457
פרק א': כללי	457
פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	463
פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור	465
פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית	467
פרק ה': הלכה הפסוקה	477
1. יישוב שהוכרז כ"אזור שיקום" והנפקות לעניין החיוב בהיטל ההשבחה או הפטור ממנו.....	477
2. החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	486
3. הרחבת דירה - הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הקודם.....	496
4. פירושם של סעיף 19(ב)(4) וסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.....	502
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.....	514
שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ	515
פרק א': הדין	515
1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	515

2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	517
3. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.....	519
4. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981.....	525
5. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009.....	526
6. תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), התשמ"א-1981.....	530
7. תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981.....	531
פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית.....	533
פרק ג': תיקון שומה.....	535
1. כללי.....	535
2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה.....	535
פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה.....	537
פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע.....	539
1. מינוי שמאי מייעץ.....	539
2. מינוי שמאי מכריע.....	539
3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע.....	539
4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים.....	543
5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע.....	547
6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	554
פרק ו': ערעור מינהלי.....	569
פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת.....	571
פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	573
פרק ט': שמאי מכריע.....	575
1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה.....	575
2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה.....	590
3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ".....	591
4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע".....	596
5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין.....	597

6. הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר.....	598
7. ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע.....	600
8. הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר.....	602
9. ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס.....	604
10. האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?.....	605
11. דחיית ערעור בגין חיוב בשומה.....	606
12. ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת.....	608
13. ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין -שטח מגרש קטן מהמינימום.....	610
14. ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר.....	611
15. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין.....	611
16. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור מוגן).....	612
17. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע....	613
18. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום.....	614
19. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית.....	615
20. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת.....	616
21. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים.....	617
22. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות.....	619
23. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה.....	619
24. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית.....	620
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.....	622
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.....	623

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.....	625
28. ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה	627
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.....	628
30. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	630
31. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות	630
32. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח	634
33. האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	635
34. ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג	637
35. בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	637
36. הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעד כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח	638
37. ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים	639
38. לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה השבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים	640
39. במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה	641
40. האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?.....	642
41. על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?	643
42. ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות	644
43. אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג	644
44. חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	645
45. אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	645
פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע	647
שער ח': דוגמאות ותקדימים	661

1. כיצד יש לסווג את זכויות הבניה לפי התכנית?.....	661
2. אם הודעת החדילה שהגישה המשיבה היא הודעה מלאה ושלמה, או הודעה לקויה שאין לאשרה?.....	664
3. תקפות החלטתה של רשות הרישוי לחדש את ההחלטה המקורית של ועדת המשנה ובעקבות זאת הוצאת ההיתר.....	665
4. ערעור על חיוב בהיטל ביוב, עבור הקמת מכון טיהור וקווי הולכה.....	667
5. ערעור מינהלי על דחיית בקשת המערער לבטל דרישת תשלום להיטל השבחה אשר הוטל ביחס לנכס.....	670
6. אי-יצירת פוטנציאל תכנוני שנפגע.....	673
7. הפרשנות הנכונה להוראות תכנית 419א העוסקת בהוספת זכויות בשיעור של 6%.....	674
8. דרישת חיוב בהיטל השבחה עבור תכנית מתאר ארצית המאפשרת להוסיף לשטח תחנת הכח יחידות לייצור חשמל הכוללות טורבינת גז ויחידה קיטורית.....	675
9. תכנית להקמת ארבעה מגדלי מגורים תוך שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".....	678
10. ערעור על אישור מכירת זכויות העירייה בחניון.....	681
11. בקשה לצו ביניים להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לערוך עבור המבקשים "חשבון אגרות בניה" לצורך קבלת היתר.....	683
12. תביעת פיצויים בגין פגיעה בדירות המשיבים.....	683
13. מה היא השיטה הראויה לשומה לשום את המקרקעין במצב הקודם - האם שיטת ההשוואה או שמא שיטת החילוץ?.....	686
14. 70 ערעורים על זכות לפיצוי על ציפיות שנכזבו.....	687
15. בקשה לקבלת מידע - כמה בקשות לפטור מהיטל השבחה הוגשו לעירייה?.....	688
16. שאלת סמכותה ושיקול-דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר.....	689
17. בקשה לביטול או עיון מחדש בהחלטה המחייבת את המשיבה בהוצאות העותרים.....	703
18. בקשה להארכת מועד להגשת ערעורים מינהליים.....	704
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 תכנית אך לא הורחבה בפועל, לא חל על שטח דירה הגדול מ-140 מ"ר?.....	705

20.	מהו אירוע המס מחולל ההשבחה ביחס למימוש הזכויות המותנות מכוח תכניות הר/2000 א ו- הר/מק/543 א: האם מועד אישור התכניות, או שמא מועד אישור הזכויות המותנות בפועל על-ידי הוועדה המקומית במסגרת היתר?.....	707
21.	עתירה להורות לעיריית ירושלים להמציא לעותרים תעודה על היעדר חובות, בנוגע לנכסים הנכללים בהסכם מכר.....	709
22.	עתירה בעניין אישור הקמת שכונה ובה בין היתר 2,687 יחידות דיור למגורים כמו גם מבני ציבור, בתי מלון.....	710
23.	הימנעות מקביעת שיעור היטל השבחה החל על מגרשים.....	712
24.	שיפוץ למבנה סיעודי.....	713
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.....	715
26.	פרשנות ראויה לתכניות שינוי פני האיזור.....	717
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.....	717
28.	בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית כנגד המשיבה להשבת כספים שגבתה המשיבה ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול".....	721
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.....	723
30.	בקשות עיכוב ביצוע תשלום מכוח שומת היטל השבחה.....	725
31.	ערר על אישור טבלאות הקצאה.....	726
32.	על-מנת לבסס זכות תביעה בשל פגיעה בפוטנציאל תכנוני יש להצביע כתנאי מקדים על "הליך תכנוני המתייחס לתכנית קונקרטית שקיים סיכוי גבוה וממשי לאישורה".....	727
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.....	729
34.	אי-דרישת העותר להגיש ערר.....	730
35.	בעניין דחיית הוועדה המקומית תביעות לפיצוי שהגישו העוררים השונים בגין פגיעה נטענת בפוטנציאל תכנוני של מקרקעין - חלקות ביעוד חקלאי.....	730
36.	ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר, ובפרט כנגד חיוב בגין הרחבת שימושים מתעשייה למסחר.....	731
37.	סירוב לבקשת פטור מהיטל השבחה בנימוק כי מדובר בבני משפחה.....	732

38. עררים על דחיית תביעת פיצויים בעקבות איחור בהגשת ערר ואי צירוף חוות-דעת שמאית.....	733
39. ערר כנגד חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/2, היא תכנית הגגות.....	734
40. שאלת תחולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	735
41. ערר כנגד החלטת השמאי המכריע כי זכויות הבניה בנכס אינן זמינות לבניה.....	737
42. ערר על דחיית תביעה לפיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.....	738
43. התבססות על מגוון עסקאות לחישוב שווי למ"ר.....	739
44. שווי המצב הקודם של המקרקעין בעקבות אישור תכנית הוראות של איחוד וחלוקה מחדש והקצתה לבעלי הזכויות.....	740
45. ערר על השומה שנערכה בעקבות מימוש בהיתר והקלה לשינוי תכנית מ- 50% ל- 65%.....	741
46. בקשה למחוק את הערר על-הסף בשל איחור בהגשתו.....	742
47. בקשה לביטול ריבית הפיגורים.....	744
48. חיוב שהוצא לאחר בקשה לשימוש חורג לצורך עריכת משחקי ביליארד וסנוקר ובית אוכל.....	746
49. ערר על שומת השבחה בעקבות אישור תכנית רצ/1/8/1 אשר ייעדה את המקרקעין לבניית 40 יח"ד שישמשו לדיוור להשכרה, תוך הגדלה של זכויות הבניה ומספר יח"ד שיתאפשרו במקרקעין.....	747
50. על החזרת הדיון לשמאי המכריע, לבחינת קיומה של השבחה הנובעת מהחלטת הועדה המקומית בדבר תוספת שטחי שירות.....	748
51. פיצוי כתוצאה מאישורן של רצף התכניות.....	749
52. ערר על החלטתה של הוועדה המקומית בעניין בקשה להיתר לתוספת 10 יח"ד להיתר קיים.....	750
53. עררים על בקשות הכוללות הקלות שונות לבניית בניינים בני 9 קומות.....	752
54. חבות בהיטל השבחה בשל תכנית רצ/מק/1/67/16 באזור תעסוקה.....	754
55. תכנית משביחה המחייבת קיומה של תחנת שאיבה פעילה כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.....	756
56. תכניות המקנות זכויות השונות בלא כל התניה על הענקתן.....	757
57. האם קיין היתר למבנה השטח המחייב שינוי של השומה?.....	757
58. טענות כנגד חיוב העורר, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר לזכות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	758
59. אי-חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג, מאחר שמדובר בדירת גן.....	759

60. אין לחייב דיירים מהקומה הראשונה בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג.....	759
61. אי-חיוב בעלי דירות מקומה 2 מתוך 3 באשר לאפשרות בניה על גג הבניין.....	760
62. חיוב העוררים, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר לאפשרות לבניית מרתף, מחסן וחניה תת קרקעית.....	760
63. מהו המועד הקובע של תכנית שד/6/130 לצורך חישוב היטל השבחה בגינה?.....	761
64. לא ניתן לנתק בין חלופות הבינוי השונות לבין שטח המרתף.....	763
65. טעויות משפטיות לכאורה בחוות-דעת השמאי.....	763
66. ערר שהוגש כנגד החלטתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך של מכר - בחינת קיומה של השבחה, בהתאם לחוק התכנון והבניה אינה יכולה לצאת מנקודת מוצא שתוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך המקרקעין.....	765
67. מתן פטור לעוררים בגין חיוב בהיטל השבחה שהוצא להם בעקבות מימוש בדרך של מכר זכויותיהם בדירה.....	767
68. ערר על שומתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך מכר.....	768
69. ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.....	770