

## תוכן עניינים

1	שער א': כללי
1	פרק א': מבוא
1	1. ועדות הערר גוף מעין שיפוטי - ביקורת על רשויות התכנון
2	2. מוסדות התכנון במדינת ישראל - כללי (מתוך אתר מינהל התכנון)
2	2.1 מוסדות התכנון וערר הארציים
3	2.2 מוסדות תכנון מחוזיים
4	2.3 מוסדות תכנון מקומיים
5	פרק ב': הוראות חוק התכנון והבניה ביחס להקמתן וסמכויותיהן של ועדות הערר לסוגיהן
5	1. ועדת ערר - סעיף 12א לחוק
6	2. סמכויות ועדת הערר - סעיף 12ב לחוק
7	3. הקמת ועדות ערר נוספות - סעיף 12ג לחוק
7	4. סדרי דין והוצאות ועדת ערר - סעיפים 12ד ו-12ה לחוק
8	5. ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - סעיף 12ו לחוק
8	6. סמכויות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - תחולת הוראות - סעיפים 12ז ו-12ח לחוק
9	7. ערר בפני המועצה הארצית - סעיף 110 לחוק
11	8. ערר על החלטת ועדת הערר בפני הוועדה המחוזית - סעיף 111 לחוק
10	9. ערר בפני ועדת הערר - סעיף 112 לחוק
11	10. סמכויות מוסד תכנון בערר - סעיף 116 לחוק
11	11. ערר - סעיף 152 לחוק
12	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
16	17. סודיות הדיונים - סעיף 170 לחוק
16	18. סדרי דיון - סעיף 171 לחוק
16	19. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
18	20. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
20	21. פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק

22. פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-	
202ב לחוק .....	20
23. רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע -	
סעיפים 202ג-202ה לחוק .....	21
24. פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות	
שמאי מכריע - סעיפים 202ו עד 202ח לחוק .....	22
25. מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול	
לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202ט עד 202יג	
לחוק .....	23
<b>פרק ג': תקנות התכנון והבניה לעניין ועדות הערר לסוגיהן</b> .....	<b>27</b>
1. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בועדות ערר), התשנ"ו-1996 .....	27
2. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה),	
התשמ"א-1981 .....	30
3. תקנות התכנון והבניה (ערר על החלטה בדבר תכנית מפורטת של וועדה	
מיוחדת בפני המועצה הארצית), התש"ל-1970 .....	32
4. תקנות התכנון והבניה (ערר על החלטת וועדה מיוחדת בפני שרים),	
התש"ל-1970 .....	35
5. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בפני ועדת הערר למימי חופין), התש"ל-	
1969 .....	38
6. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בפני ועדת הערר לעניין קרקע	
חקלאית), התשכ"ט-1968 .....	40
7. תקנות התכנון והבניה (הנוהל בועדת ערר למיתקנים בטחוניים),	
התשכ"ז-1966 .....	43
8. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בועדות ערר בעררים לפי סעיף 198	
לחוק), התשנ"ח-1997 .....	45
9. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בועדות ערר בעררים לפי סעיף 14	
לתוספת השלישית לחוק), התשע"א-2010 .....	49
10. תקנות התכנון והבניה (פטור מאגרה להגשת עררים לועדת ערר לפי	
סעיף 198 לחוק), התשס"ז-2007 .....	54
11. תקנות התכנון והבניה (ערר בפני המועצה הארצית),	
התשל"ב-1972 .....	54
12. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע	
או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008 .....	59
13. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה),	
התשמ"א-1981 .....	65
14. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ),	
התשס"ט-2009 .....	67
15. תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף	
מסירה), התשמ"א-1981 .....	70

16	תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981	71
<b>73</b>	<b>פרק ד': רשות סטוטורית</b>	
<b>75</b>	<b>פרק ה': חובת ההנמקה</b>	
75	1. כללי	75
76	2. רשויות מינהליות	76
79	3. תוצאות של הפרת חובת ההנמקה	79
<b>81</b>	<b>פרק ו': מעורבות בית-המשפט בשיקול-דעת של גופי התכנון</b>	
81	1. היקף התערבותם של בתי-המשפט בקביעות תכנוניות ושמאיות של מוסדות התכנון	81
82	2. התערבות בית-המשפט המינהלי - אימתי?	82
83	3. "תכנית מיתאר" - התערבות בית-המשפט	83
84	4. סבירות החלטת הרשות	84
85	5. תקיפת ועדת ערר בנושאים תכנוניים	85
85	6. הכלל הוא כי בית-המשפט איננו מתערב בשיקולים תכנוניים-מקצועיים	85
<b>87</b>	<b>שער ב': ועדת ערר מחוזית</b>	
<b>87</b>	<b>פרק א': ועדת ערר - סעיף 12א לחוק</b>	
<b>91</b>	<b>פרק ב': כללי</b>	
<b>99</b>	<b>פרק ג': סמכויות ועדת הערר - סעיף 12ב לחוק</b>	
<b>103</b>	<b>פרק ד': הקמת ועדות ערר נוספות - סעיף 12ג לחוק</b>	
<b>105</b>	<b>פרק ה': סדרי דין והוצאות ועדת ערר - סעיפים 12ד ו-12ה לחוק</b>	
<b>111</b>	<b>פרק ו': ערר על החלטת ועדת הערר בפני הוועדה המחוזית - סעיף 107 לחוק</b>	
<b>109</b>	<b>פרק ז': ערר בפני ועדת הערר - סעיף 112 לחוק</b>	
<b>115</b>	<b>פרק ח': ההלכה הפסוקה</b>	
115	1. חובת פרסום הבקשה להיתר	115
115	2. מיקום דלת הכניסה לפיר המעלית	115
116	3. תוספת של ממ"דים	116
116	4. שימור אתרים	116
117	5. בניית מחסנים דירתיים	117
117	6. אישור הקמת פרגוד בד-בבד עם אישור בקשה לשימוש חורג לבית אוכל	117
118	7. בקשה להרחבת שתי דירות	118
118	8. מיצוי מיטבי של מגרש בניה למגורים, בשכונה שדרושה להתחדשות עירונית	118
119	9. עליית גג - בקשה לביטולה	119
119	10. הערכאה המשפטית המוסמכת לדון ולהכריע במחלוקות קנייניות בין בעלי זכויות בבית המשותף	119

11	פרסום של בקשה.....	120
12	מעונות סטודנטים - סיווג מגורים .....	121
13	בחנית חלופות פוגעניות פחות לביצוע ההנגשה במגרש .....	121
14	בקשה להיתר שינויים .....	122
15	הוראות ומגבלות בניה בהתיחס למבנים חקלאיים שונים .....	123
16	החלטתה של הוועדה המקומית ניתנה בהסתמך על מידע שגוי .....	123
17	חיזוק מבנה ותוספת קומות .....	124
18	אין בעצם הגשת הבדיקה הכלכלית כדי לחייב את מוסדות התכנון לסטות ממסמך המדיניות .....	124
19	תוספת בניה למבנה קיים .....	125
20	בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש של בניין מגורים .....	125
21	הריסת מבנה קיים - שימור מבנה .....	126
22	תנאים ומגבלות שנקבעו בפרסום .....	127
23	החלטה בבקשה להתליית היתר בניה .....	127
24	האם תכנית מפורטת למקרקעין נשוא הערר, הכוללת בין היתר גם הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, מחוייבת לחלוקה שנקבעה בפסק הבוררות משנת 1986? .....	128
129	<b>פרק ט': ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - סעיף 12 לחוק .....</b>	
	<b>פרק י': סמכויות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - תחולת הוראות - סעיפים 12 ו-1 לחוק .....</b>	
131	<b>שער ג': ערר בפני המועצה הארצית - הדין, דברי הסבר והלכה פסוקה .....</b>	
133	<b>פרק א': ערר בפני המועצה הארצית - סעיף 110 לחוק .....</b>	
133	1. כללי .....	
135	2. מתן רשות ערעור -סמכות חריגה .....	
139	<b>פרק ב': ההלכה הפסוקה .....</b>	
163	<b>שער ד': סמכויות ועדת ערר וסדרי דין .....</b>	
163	<b>פרק א': ערר - סעיף 152 לחוק .....</b>	
163	1. הדין .....	
	2. הצעת החוק ודברי ההסבר לתיקוני הסעיף בעקבות הרפורמה טרם תיקון מס' 124 ואחרים .....	
164		
167	<b>פרק ב': כללי .....</b>	
169	<b>פרק ג': יחסי הגומלין בין סעיף 12 לחוק לסעיף 152 לחוק .....</b>	
171	<b>פרק ד': פסיקות ועדות ערר .....</b>	
	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 .....	
171		

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 החלטה של הוועדה המקומית, ולא מיום המצאתה לעוררים.....	173
3. ועדת הערר פועלת לפי הסמכות ובנושאים שנמסרה לה לפי הוראות חוק התכנון והבניה ובפרט, סעיף 12 וסעיף 152 לחוק.....	175
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.....	176
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.....	178
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.....	179
7. סעיף 152 לחוק מקנה זכות ערר למי שהגיש התנגדות לשימוש חורג או הקלה על החלטה של וועדה מקומית לפי סעיף 149(א) לחוק.....	193
8. טענות לניגוד עניינים.....	193
9. היתר תוספת מרפסת.....	194
10. הקלה בגובה רום הגג.....	194
11. האם ה"החלטה" נשוא הערר, שלא לקלוט את הבקשה להיתר בשל אי עמידה בתנאים המוקדמים, נכללת ברשימת הנושאים הנתונים לסמכותה של ועדת הערר?.....	195
12. סטיית ההיתר שנחתם מן התכנית.....	196
13. הקלות אינן בגדר זכות מוקנית.....	196
14. השאלה האם שטח מסויים הינו שטח שירות או שטח עיקרי, נקבעת על-פי השימוש הנעשה בו.....	197
15. בבקשה ישנן חריגות שלא ניתן לאשר ונדרש תיקונה.....	197
16. החלטה בניגוד להמלצת הצוות המקצועי.....	198
17. מיקום הממ"ד.....	199
18. גובה פיתוח השטח.....	199
19. הבקשה אינה ערוכה על-פי דין ונפלו בה פגמים קשים, בגינם לא ניתן לקיים בה דיון.....	199
20. בקשה לעיון מחדש.....	200
21. אקט מנהלי סביר.....	200
22. תכנון חניה משופר.....	201
23. בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם החלטות ברורות של ועדת הערר בסוגיית מספר הקומות.....	201

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

54. הזכות להגשת ערר על סוגים מסויימים של החלטות של וועדה מקומית או רשות רישוי מקומית.....	223
55. זכות לעשות שימוש למשרדים למקצועות חופשיים הכפופה להליך של הקלה.....	223
56. חלוף הזמן חייב הגשת בקשה חדשה.....	224
57. אי-הגשת התנגדות.....	225
58. היתר לגשר גישה.....	225
59. מהי המשמעות של התניית השימוש למעונות סטודנטים בפרסום לפי סעיף 149 לחוק?.....	226
60. המשיבה פעלה כדין שעה שדחתה את ההתנגדות שהגיש העורר... ..	227
61. פגם בהליך מינהלי אינו מוביל בהכרח לביטולה של ההחלטה שהתקבלה.....	227
62. איחור משמעותי וניכר בהגשת הבקשה.....	228
63. חריגת הוועדה המקומית מסמכותה.....	229
64. תשריט חלוקה.....	229
65. בקשה לאישור תשריט חלוקה.....	235
66. עצימות ההקלה.....	235
67. בקשת הקלה לתוספת יחידת דיור בתחומי התכנית החלה.....	236
68. שימוש חורג והקלה.....	237
69. בקשות להקלות לתוספת קומה אחת, לתוספת שתי יחידות דיור, ולתוספת שטחי בניה לצורך תוספת יחידות הדיור.....	238
70. הקלה לתוספת קומת מרתף.....	239
71. פרסום בשנית של בקשה.....	241
72. אישור תכנית בינוי במקרקעין.....	242
73. ההצדקה המרכזית לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים.....	242
74. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית בעת בחינת בקשה להקלה או לשימוש חורג.....	243
75. תשריט חלוקה כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.....	244
76. הבקשה להיתר נוגדת את הוראות התכנית.....	244
77. החזרת הדיון לוועדה המקומית.....	245
78. היתר שהוגש בדיעבד.....	245
79. בתי מלאכה זעירים.....	246
80. התקנת חניה לטובת בית המגורים.....	247
81. פגיעה בעצים קיימים.....	247
82. השבת התיק לוועדה המקומית, על-מנת שתקיים דיון בהתנגדות המפורטת של העוררים.....	247
83. אישור בדיעבד של סגירת קומת העמודים בדירת העוררת.....	248

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



117.	המתנגדים הפעילים היחידים לבקשה הם העוררים ואילו יתר בעלי הדירות בבניין לא התנגדו	264.....
118.	חלופה תכנונית	265.....
119.	ועדת הערר אכן אינה נוטה לחייב עוררים בהוצאות ועושה כן רק בנסיבות חריגות	265.....
120.	הגשתו של הערר בשיהוי	265.....
121.	סוגיית מספר יחידות הדיור	266.....
267	<b>פרק ה': סדרי הערר - סעיף 153 לחוק</b>	267.....
269	<b>פרק ו': זכויות לפי דינים אחרים - סעיף 155 לחוק</b>	269.....
271	<b>שער ה': ועדת ערר למתקנים ביטחוניים</b>	271.....
271	<b>פרק א': ועדת ערר - הרכב הוועדה - סעיפים 165 עד 168 לחוק</b>	271.....
273	<b>פרק ב': סודיות הדיונים - סעיף 170 לחוק</b>	273.....
275	<b>פרק ג': סדרי דיון - סעיף 171 לחוק</b>	275.....
277	<b>פרק ד': פטור - סעיף 172 לחוק</b>	277.....
	<b>שער ו': תביעת פיצויים - ועדת ערר להיטל השבחה ופיצויים</b>	281.....
281	<b>פרק א': תביעה לפיצויים - הדין</b>	281.....
285	<b>פרק ב': כללי</b>	285.....
291	<b>פרק ג': מהות הפגיעה במקרקעין</b>	291.....
	<b>פרק ד': זכותו של בעל הסכסם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</b>	293.....
	<b>פרק ה': זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</b>	297.....
301	<b>פרק ו': ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי</b>	301.....
307	<b>פרק ז': פיצוי בשל תכניות עתידיות</b>	307.....
309	<b>פרק ח': תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות</b>	309.....
	<b>פרק ט': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק</b>	313.....
319	<b>פרק י': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק</b>	319.....
	<b>פרק י"א: פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד במקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק</b>	321.....
323	<b>פרק י"ב: פסיקות ועדות ערר</b>	323.....
323	1. פגיעה במקרקעין - פיצויים	323.....
323	2. שינוי תכונות הקרקע	323.....
324	3. פגיעה נטענת במקרקעין	324.....
324	4. תנאי פיזור הנזק	324.....
325	5. ירידת ערך	325.....
325	6. לא הוכחה פגיעה בנכסי העוררים וירידת ערכם	325.....

7. אי-קיום הצדקה למתן פיצוי בגין פגיעה חלקית.....	325
<b>שער ז': היטל השבחה - ועדת ערר לענייני היטל השבחה</b>	
<b>ופיצויים</b>	<b>327</b>
<b>פרק א': הדין</b>	<b>327</b>
1. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981.....	327
2. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009.....	328
3. תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), התשמ"א-1981.....	332
4. תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981.....	332
<b>פרק ב': דחיית הערכת שיעור השבחה על-ידי הוועדה המקומית</b>	<b>335</b>
<b>פרק ג': תיקון שומה</b>	<b>337</b>
1. כללי.....	337
2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה.....	337
<b>פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה</b>	<b>339</b>
<b>פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע</b>	<b>341</b>
1. מינוי שמאי מייעץ.....	341
2. מינוי שמאי מכריע.....	341
3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע.....	341
4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים.....	345
5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע.....	349
6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	356
<b>פרק ו': ערעור מינהלי</b>	<b>371</b>
<b>פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת</b>	<b>373</b>
<b>פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</b>	<b>375</b>
<b>פרק ט': שמאי מכריע</b>	<b>377</b>
1. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	377
2. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.....	378
3. רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע - סעיפים 202-ג-202 לחוק.....	384
4. פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 202 עד 202ח לחוק.....	385

5.	מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202ט עד 202יג לחוק	387
391	פרק י': סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה	391
407	פרק י"א: מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה	407
409	פרק י"ב: אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או שמאי מייעץ	409
415	פרק י"ג: חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה שמאי מכריע	415
417	פרק י"ד: סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין	417
419	פרק ט"ו: התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע	419
433	פרק ט"ז: תמצית פסיקות ועדת ערר להיטל השבחה	433
433	1. היטל וריבית	433
433	2. הפחתת היטל ההשבחה בגין ההקלה לקו בניין	433
434	3. שומה מייעצת	434
434	4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף	434
435	5. שינוי ייעוד	435
436	6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות	436
437	7. תחולת תמ"א 38	437
437	8. הפחתת שומת היטל השבחה	437
438	9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית	438
438	10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר	438
439	11. אי-מימוש זכויות בניה	439
440	12. הקלה בתוספת קומות	440
440	13. שימוש חורג	440
441	14. החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מינהלית	441
441	15. הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות	441
442	16. חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה	442
442	17. עסקת מכר דירה	442
443	18. החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית	443
444	19. מינוי שמאי מייעץ	444
444	20. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת	444
445	21. התערבות בשומה מכרעת	445
445	22. התערבות במסקנת השמאי	445
446	23. שומות חלוטות	446
447	24. פרשנות תכנית	447
448	25. מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות	448

448.....	26. דוקטרינת ההליך התלוי והעומד
449.....	27. פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה
449.....	28. חוכר לדורות - ניצול השבחה
29.....	29. התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות
450.....	בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית
450.....	30. טעות בפרטי המקרקעין
451.....	31. המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר
451.....	32. קביעת השבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת
33.....	33. דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב
452.....	בהיטל
34.....	34. בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה
453.....	למבקשת
453.....	35. הזכויות שמעניקות תכניות הגגות
454.....	36. סטייה של ממש משיעור השבחה שנקבע למצבים דומים
37.....	37. הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה
454.....	את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר
455.....	38. פיצויי הפקעה
456.....	39. בניה על מקרקעין שיעודם חקלאי
457.....	40. ניגוד עניינים - שמאי מייעץ
457.....	41. "נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר
458.....	42. פרשנות הוראת הפטור
459.....	43. הארכת מועד לקבלת הפטור
459.....	44. התנאים המצטברים לקיומה של השבחה
460.....	45. האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים?
46.....	46. היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א 38
461.....	- דירשת תשלום
461.....	47. הלכות סעיף הפטור
462.....	48. שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943
462.....	49. פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה
462.....	להשכיר
463.....	50. תוספות בניה ללא היתר
464.....	51. אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל
464.....	השבחה וארנונה
464.....	52. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה
465.....	53. אין להתיר הגשת תביעה אזורחית להשבת היטל השבחה
465.....	54. "עסקה נוגדת"
466.....	55. סירוב לשלם היטל השבחה - הפרה של ההסכם
466.....	56. הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי
467.....	57. החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות

468.....	58. זכות במגרש
469.....	59. רכיבים פסולים בהסכמים
470.....	60. הפרת הסכם מכר דירה
470.....	61. היתרי בניה לניצול חלל הגג
471.....	62. דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין
471.....	63. שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול"
472.....	64. תנאי הפטור
473.....	65. חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות
473.....	66. זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה
474.....	67. זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה
474.....	68. הסמכות להוסיף זכויות בתכנית
475.....	69. אירוע מחולל השבחה
475.....	70. שומת היטל השבחה חלוטה
476.....	71. היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות
477.....	72. שימושים האפשריים במקרקעין
477.....	73. שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית
478.....	74. תנאי הפטור - סעיף 19(ב) (4) לתוספת השלישית לחוק
479.....	75. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה
476.....	76. קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית
480.....	77. שומה מכרעת - עלויות התאמה
481.....	78. טיב זכויות העוררת במקרקעין
482.....	79. הוראת הפטור - מוסד
482.....	80. המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור
482.....	81. היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה
482.....	82. התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת
483.....	83. סגירת מרפסות
484.....	84. הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור
485.....	85. מבחן הייחודיות
486.....	86. השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה
487.....	87. עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש
487.....	88. קומת "יציע"
488.....	89. היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף
488.....	90. היתר לבניית תוספת של קומה חדשה
489.....	91. לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה
489.....	92. דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור
490.....	

490.....	93. חובה לבניית קומת עמודים מפולשת
491.....	94. התיישנות חוב - הוכחתו
492.....	95. פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים
492.....	96. ביטול הסכם קומבינציה
493.....	97. השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין
493.....	98. פירוק השיתוף בזכויות הבניה
494.....	99. היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה
495.....	100. חלקות אנלוגיות - חיוב שונה
.....	101. השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים
495.....	102. הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית"
496.....	103. זכויות בניה מכוח הקלה
496.....	104. חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה
497.....	105. שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה
498.....	106. היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות
498.....	107. קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף
499.....	108. בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית
500.....	109. הגדרת בניין "מגורים"
501.....	110. הגדלת קנס - עבירות בניה
501.....	111. הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינוי-בינוי
501.....	112. פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי
502.....	113. הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38
503.....	114. סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת
504.....	115. בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"
504.....	116. פסילת חוות-דעת מומחה
505.....	117. שימוש חורג
506.....	118. היעדר עילה לעיכוב ביצוע
506.....	119. מימוש זכויות במקרקעין
507.....	120. פרשנותו של הפטור
508.....	121. הקלה לא משביחה
509.....	122. החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר
510.....	123. "צביעת" זכויות
511.....	124. חריגה מקווי בניין
511.....	125. על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?
512.....	126. ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות
512.....	127. אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג
513.....	

128.	חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	513.....
129.	אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	514.....
130.	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	514.....
131.	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	515.....
132.	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	518.....
133.	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	520.....
134.	האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	521.....
135.	דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	522.....
136.	ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	524.....
137.	ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין - שטח מגרש קטן מהמינימום	525.....
138.	ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	526.....
139.	ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין	527.....
140.	שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודיר מוגן)	528.....
141.	הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע	529.....
142.	בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום	529.....
143.	ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית	531.....
144.	ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת	531.....
145.	עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים	533.....
146.	אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות	534.....
147.	ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה	535.....
148.	מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית	536.....

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	537
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	539
151.	עריים 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	541
152.	ערר בעקבות דרישת היטל ההשבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה	542
153.	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	543
154.	אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת	545
155.	הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות	545
156.	חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח	549
157.	האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?	551
158.	ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית מ/מ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג	552
159.	בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע	553
160.	הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח	553
161.	ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים	555
162.	לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/18 - מקרקעין פנויים	555
163.	במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה	557
164.	האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?	557
165.	חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס למקרקעין	558
166.	ערר חוזר	559
167.	תיקון השומה	559



168.	ביטול החיוב בהיטל השבחה	560.....
169.	הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין הושבחו	560.....
170.	חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה	561.....
171.	השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים	561.....
172.	אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת	562.....
173.	חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר	563.....
174.	האפשרות לתקן את השומה	563.....
175.	החזרת דיון לוועדת ערר	564.....
176.	טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית	564.....
177.	תוקף לשומה המייעצת	565.....
178.	הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל	565.....
179.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית	565.....
180.	פטור במקרה של מכר	566.....
181.	תחשיב ההשבחה	566.....
182.	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דן מיוזמתה - פסיקת הוצאות	567.....
183.	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות	568.....
184.	פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש	568.....
185.	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?	569.....
186.	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין	569.....
187.	בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר	570.....
188.	ערר על חיוב ריבית פיגורים	570.....
189.	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית	571.....
190.	החזרת התיק לשמאי המכריע	572.....
191.	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דן	572.....
192.	הפחתה מתחשיב ההשבחה	573.....
193.	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת	574.....
194.	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות	574.....
195.	ערר על גובה החיוב	575.....
196.	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות	575.....
197.	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין	576.....
198.	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח	576.....
199.	מגבלות שימור מבנה	577.....

200	תיקון השומות המכריעות.....	577
201	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	578
202	הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	578
203	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע.....	578
204	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	579
205	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה.....	579
206	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה.....	580