



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה
פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני: 8139/22

לפני כבוד השופטת שירלי רנר

מערערים הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י ב"כ עוה"ד תמר איגרא
הררי, טויסטר ושות', עורכי דין

נגד

משיבה הוד הבירה פרויקטים בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד דרור שאול

פסק דין

- 1 . ערעור על החלטת וועדת הערר לתכנון ובניה, פיצויים והיטלי השבחה, מחוז ירושלים, שניתנה
2 ביום 24.10.23 (ערר 8139/22).
- 3 במרכז הערעור פרשנותו של סעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-
4 1965 העוסק בפטור מהיטל השבחה בגין קבלת היתר בנייה מכוח תכנית המתאר הארצית לחיזוק
5 מבנים כנגד רעידות אדמה (תמ"א 38) או מכח תכנית מפורטת שהוכנה בהתאם להוראותיה.
- 6 **רקע**
- 7 . האפשרות להכין תכנית מפורטת מכוח תמ"א 38 נקבעה בסעיף 23 לתכנית לפיה "שוכנע מוסד
8 תכנון כי בשל התנאים היחודיים של יישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים הוראות תכנית זו
9 לתנאים היחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות
10 אדמה....".
- 11 בהוראת סעיף 23 א נקבע כי "א. אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, על
12 פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. ב. קבעה
13 תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבנייה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א,
14 יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות
15 סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור" (הנוסח
16 האמור של סעיפים 23 ו-23א הוא משנת 2012 לפני תיקון 3 לתכנית משנת 2016).



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 24-01-65861 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני: 8139/22

1 סעיפים 11, 12, ו-14 לתמ"א 38 דנים בתוספות הבנייה שניתן לתת לצורך חיזוק מבני מגורים
2 ולצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים.

3 3. בירושלים הוכנה ואושרה תכנית מפורטת כאמור שמספרה 10038 והיא פורסמה למתן תוקף
4 ביום 14.6.2014. תכנית זו מאפשרת הריסת מבנים וקובעת זכויות בניה להקמת מבנים חדשים במקומם
5 בתוספת זכויות מכח התכנית.

6 לאחר אישורה של תכנית 10038 תוקנה בשנת 2016 תמ"א 38 (תיקון 3א) ונקבע כי הוועדה המקומית
7 רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בתכנית.

8 4. הבקשה להיתר נשוא ההליך הנוכחי הייתה לאישור הריסת בניין בן 3 קומות ו-18 יחידות דיור
9 ובניית בניין בן 6.5 קומות ו-30 יחידות דיור.

10 הבקשה אושרה ביום 13.12.2013 בהתאם לתכנית 10038.

11 בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה קודם לתיקון 3א ניתן היה לקבל תוספת של 2.5 קומות בלבד למבנה
12 נשוא ההליך. על פי תיקון 3א ניתן היה לקבל תוספת של 3 קומות למבנה נשוא ההליך (ר' סעיף 14א).

13 תיקון 3א קדם למועד בו אושרה הבקשה להיתר נשוא ההליך.

14 ההחלטה מושא הערעור

15 5. בהחלטה מושא הערעור קבעה וועדת הערר כי הזכאות לפטור נבחנת במועד האירוע המחייב
16 במס – מועד אישור הבקשה להיתר ולא במועד אישור תמ"א 38 וגם לא תכנית 10038 שכן עד אז
17 אין המדובר בזכויות מוקנות אלא בזכויות שבשיקול דעת. בפרט כאשר מדובר בהוראה מסוג
18 ההוראות שנועדו לעודד בניה בפועל. גם מבחינת התכלית הכלכלית – היקף הזכויות שמקנה תמ"א
19 38 משתנה מעת לעת ומשקף את ההטבה הכלכלית המקסימלית שנכון לאשר עבור מימושה. לכן יש
20 להחיל את הפטור על היקף הזכויות המעודכן ביותר במועד מתן ההיתר.

21 עוד נקבע בהחלטה כי הוראת הפטור שבסעיף 19(ב)(10) לחוק התכנון והבניה במעמד נורמטיבי גבוה
22 יותר מתמ"א 38. ממילא אין מכוחה של תכנית שאושרה על ידי מוסד התכנון כדי לצמצם את היקף
23 הפטור שבחוק. הוסף כי לא בהכרח קיימת חפיפה בין היקף הפטור לבין הליך היישום הנקודתי
24 בהליך הרישוי של תמ"א 38. נקבע כי היקף הפטור נגזר מהיקף הזכויות לפי תמ"א 38 במועד אירוע
25 המס, הוא מועד מתן ההיתר.

26 לפיכך קבעה הוועדה כי יש לחייב את המשיבה בהתאם להיקף הפטור לפי תיקון 3א לתמ"א 38.

27 **טענות הצדדים**



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה
פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני: 8139/22

6. **לטענת המערער** לאחר מועד אישור תכנית 10038 ותחולתה בתחומי ירושלים לא חלים
בירושלים תיקוני תמ"א 38 שהתקבלו לאחר אישורה ובהתאם לא ניתן לקבל בהליך רישוי זכויות
מכוח תמ"א 38 תיקון 3א. לפיכך, היקף הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לחוק התכנון והבניה צריך
להיבחן בהתאמה להיקף זכויות הבנייה שניתן לממש בפועל בירושלים מכוח תמ"א 38. נטען כי
הפרשנות הלשונית של הוועדה קוראת את הוראת הפטור ב"חלל ריק" במנותק ממשמעות אישורה
של תכנית מפורטת לפי תמ"א 38 ובהתעלם מהוראת סעיף 23 לתכנית. אומנם אין מחלוקת כי
הוראת הפטור נבחנת למועד מתן ההיתר, אך מסקנת הוועדה כי לפיכך יש לבדוק את נוסח תמ"א
38 בעת הוצאת ההיתר, שגויה. בעת הוצאת ההיתר חלה תכנית מפורטת לפי סעיף 23, שהגבילה את
תמ"א 38. נטען כי גם החלטות אחרות של וועדת הערר ובתי המשפט תומכות בעמדת הוועדה.

7. **לטענת המשיבה** הלכה פסוקה היא כי היקף ההתערבות בהחלטת וועדת הערר לפיצויים והיטלי
השבחה מצומצם למדי. במקרה הנוכחי לא הייתה חריגה מהיקף הזכויות על פי תיקון 3א לתמ"א
38 והמערערת למעשה מבקשת כי ייקבע שהמועד הקובע לעניין הפטור הוא מועד אישור תכנית
מכוח סעיף 23 ולא מועד אישור היתר הבניה. נטען כי אין רלבנטיות לענייננו האם תיקון 3א חל
בירושלים שכן הפטור מהיטל השבחה נקבע בחוק ויועד להיקף הזכויות המותרות בתמ"א ולא עד
היקף הזכויות בתכנית לפי סעיף 23. הוראת הפטור קבועה בחוק והיא במעמד נורמטיבי גבוה יותר
מתמ"א 38 ואין בהוראות תכנית שאושרה על ידי מוסד תכנון כדי לצמצם את היקף הפטור. נטען
כי הפטור נגזר מהיקף הזכויות לפי התמ"א במועד אירוע המס. עוד הפנה ב"כ המשיבה לכך שתכנית
10038 מפנה לחוק התכנון והבניה ולשינויים בתמ"א 38 מעת לעת. נטען כי כל פרשנות אחרת תותיר
את התמריץ לפי תיקון 3א לתמ"א 38 לאות מתה. לבסוף נטען כי ההחלטות של וועדת הערר אליהן
מפנה המערערת אינן מחייבות וגם אינן רלבנטיות.

הכרעה

8. סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 קובע כי לא תחול חובת תשלום
בשל היטל השבחה במקרה הבא:

"(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח
תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38),....;

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)
ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי
חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית
האמורה בפסקת משנה (א); הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38)



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה
פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני: 8139/22

1 **ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון**
2 **מס' 139), התשפ"ב-2022;".**

3 9. בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר כי: **"החוק המוצע מבקש לעגן כהוראה של קבע מתן פטור**
4 **מתשלום היטל השבחה על פי החוק, בשל השבחה שנגרמה למקרקעין בעת ביצוע חיזוק מבנים**
5 **מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 או על פי תכנית שהוכנה מכוחה ושטרחה חיזוק מבנים**
6 **מפני רעידות אדמה. לפי המוצע, הפטור שיינתן כאמור יהיה פטור מלא ולא פטור חלקי כפי**
7 **שנקבע בזמנו בהוראת השעה" (ר' הצעות חוק הממשלה – 564, 2.2.2011).**

8 מדברי ההסבר עולה כי תכליתו של סעיף (ב) הייתה לגזור גזירה שווה לעניין היטל השבחה מקום
9 בו ההיתר ניתן ישירות מכח תמ"א 38 ומקום בו ההיתר ניתן מכח תכנית מפורטת שהוכנה מכוחה
10 של תמ"א 38. נראה כי תכלית ההוראה היא להבהיר כי הפטור חל גם מקום בו אין ההיתר מתקבל
11 ישירות מכח תמ"א 38 וכי בכל מקרה הזכויות המוקנות מכח תמ"א 38 הן הקובעות את גבולות
12 גזרת הפטור - **"פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום**
13 **היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א); הוראות**
14 **פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית**
15 **המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022;".**

16 ההוראה האמורה נועדה לעודד חיזוק מבנים על ידי מתן הפטור (ר' דברי ההסבר, שם).

17 10. תכליתה של הוראת 23 לתמ"א 38 היא אחרת - לאפשר את התאמת הוראות התכנית הארצית
18 של תמ"א 38 לתנאים היחודיים של כל ישוב לעניין תוספות הבנייה המתאפשרות מכח תכנית
19 כאמור. היא לא נועדה ליטול מ"המעמד הבכיר" שיש להוראת תמ"א 38 לעניין היטל השבחה.
20 תמ"א 38 על תיקוניה השונים.

21 התכנית המפורטת 10038 שהוכנה מכוחה של הוראת סעיף 23 מבהירה כי היא משנה מתמ"א 38
22 רק את המפורט בהוראותיה (סעיף 1.6) וכי תמ"א 38 היא **"לרבות השינויים שאושרו בה ולרבות**
23 **השינויים שיקבעו בה מעת לעת" (ר' סעיף 1.9).**

24 11. אין מחלוקת בענייננו כי המועד הקובע לעניין היטל השבחה הוא מועד מתן ההיתר. במועד זה
25 כבר התקבל תיקון 3 לתמ"א 38. ההיתר שניתן תואם את תיקון 3א בנקודת המחלוקת בענייננו,
26 גם אם לא ניתן ישירות מכוחו.

27 לפיכך סבורה אני כי בדין קבעה ועדת הערר כי יש לחייב את המשיבה בהתאם להיקף הפטור לפי
28 תיקון 3א לתמ"א 38.

29 כפי שציננה ועדת הערר נסיבותיהם של פסקי הדין אליהן היפנתה המערערת הן אחרות.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה
פרויקטים בע"מ

תיק חיצוני: 8139/22

1

הערעור נדחה.

2

המערערת תשלם למשיבה הוצאות בסך של 10,000 ₪.

3

4

5

6

7

8

9

10

11

ניתן היום, א' שבט תשפ"ה, 30 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.

12

שירלי רנר, שופטת

13

14