



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יהודה זיסאפל בע"מ ואח' 22 יוני 2026
עמ"נ 7200-01-26 נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים נ' נכסי יהודה זיסאפל ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

המערערת בעמ"נ 6751-01-26 המערערת בעמ"נ 7200-01-26
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ

נגד

המשיבות
1. נכסי יהודה זיסאפל בע"מ
2. נכסי זהר זיסאפל בע"מ

1 נוכחים:
2 ב"כ הוועדה המקומית - עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב
3 מהשרות המשפטי של עיריית ת"א - עו"ד מיכל דיק
4 ממחלקת שומה והשבחה בעיריית ת"א - השמאי שי פטריאנו
5 ב"כ נת"ע - עוה"ד טלי ענבר גולן, גלית אייל וגלית קיט טלמור
6 השמאי מטעם נת"ע - רוני גווילי
7 סמנכ"ל מקרקעין מטעם נת"ע - עו"ד ענבל קנקה
8 ב"כ המשיבות - עו"ד ענת לוי
9 סמנכ"ל המשיבות - דוד ספיר

11 פרוטוקול
12
13 החלטה

14 אני מורה כי הדיון יתועד בדרך של הקלטה וזאת במסגרת פיילוט שנערך ע"י הנהלת בתי המשפט
15 בנושא תיעוד דיונים.
16 ההקלטה תעמוד לרשות הצדדים במערכת נט המשפט. הצדדים רשאים להזמין תמלול של ההקלטה
17 באמצעות מערכת נט המשפט.
18

19
20 ניתנה והודעה היום ז' תמוז תשפ"ו, 22/06/2026 במעמד הנוכחים.
21

גלעד הס, שופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יהודה זיסאפל בע"מ ואח' 22 יוני 2026
עמ"נ 7200-01-26 נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים נ' נכסי יהודה זיסאפל ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

פסק דין

לפני שני ערעורים הנוגעים להחלטת ועדת הערר בעניין תביעה לפי סעיף 197. מדובר בערעורים ממוקדים בדבר הנחיית ועדת הערר לשמאי המייעץ. במסגרת שתי ההחלטות, אחת לפני השמאי המייעץ ואחת אחריה, קבעה ועדת הערר כי הנחתה את השמאי המייעץ כי אין לקחת בחשבון אלמנטים משבחים נטענים מתוכנית תת"ל/71/ג'. הערעורים שלפני מתרכזים בהנחיה זו.

לאחר שעיינתי בערעורים ובתשובות וכן לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים אני סבור שדין החלטת ועדת הערר להתבטל. מדובר בשגיאה מהותית ובולטת על פני הדברים אשר לא רק ראוי כי בית המשפט יתערב בה אלא בית המשפט מחויב להתערב בה.

הן לשון החוק והן הפסיקה המפורשת קובעים כי כאשר בוחנים את השפעת התוכנית לצורך תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בוחנים את השפעת כלל התוכנית ואין לנטרל חלקים משביחים או פוגעים אלא בוחנים את כלל השפעת התוכנית. לשון החוק ברורה בנושא כאשר נקבע "נפגעו על ידי תוכנית" כלומר, בוחנים את כלל התוכנית. גם הפסיקה בנושא הינה חד משמעית החל מבר"מ 1161/02 ורה סלמון נ' הועדה המקומית כפר סבא (פורסם באתר נבו) דרך עשרות פסיקות של ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים כאשר התביעה הינה כי יש לקחת בחשבון במסגרת תביעה לפי סעיף 197 את כלל מרכיבי התוכנית. כלומר, הן רכיבים משביחים והן רכיבים פוגעים. אציין כי גם במינוחים אלו יש משום אי דיוק היות ואין מקום לפרק את התוכנית לרכיבים כאלו או אחרים ויש לבדוק את השפעתה הכוללת של התוכנית על המקרקעין וככל שהשפעה היא שלילית מגיע הפיצוי וככל שהיא חיובית מגיע היטל השבחה.

עם זאת, הרבה פעמים במתודה השמאית קיים קושי לבחון את השפעת התוכנית למכלול ולכן בוחנים רכיב רכיב של התוכנית. בכל מקרה כאשר פועלים במתודה שמאית זו, יש לבחון את כל הרכיבים בתוכנית ואין מקום לא לקחת בחשבון רכיב זה או אחר.

לענין הצורך להביא בחשבון את ההשפעה הכוללת של התוכנית על המקרקעין, כלומר הן את הרכיבים החיוביים והספציפיים והכלליים והן את הגורמים השליליים. ראה למשל ערר 9015/07 חדד נ' הועדה לתכנון ובניה חדרה; ערר 9003-08 בנדק נ' הועדה המקומית שומרון; ערר 246/10 זוהר רפאל נ' הועדה המקומית ירושלים; ערר 51885/04 חינזואי נ' הועדה המקומית ת"א; ועוד עשרות החלטות דומות.





בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 26-01-6751 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יהודה זיסאפל בע"מ ואח' 22 יוני 2026
עמ"נ 26-01-7200 נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים נ' נכסי יהודה זיסאפל ואח'

1 לאור האמור לעיל, במקרה שלפני נפלה טעות בהנחיית ועדת הערר.
2
3 אציין כי בשלב זה אין מקום לקבוע דבר לגבי גופם של דברים, כלומר האם קיימים בתוכנית רכיבים
4 משביחים והאם השפעת התוכנית על המקרקעין הינה שלילית או חיובית, או שלילית בדרגה נמוכה
5 מאשר קבע השמאי המייעץ ועל השמאי לבדוק נושא זה לאור טענות הצדדים.
6
7 לא נעלם מעיני כי מדובר בתביעה שהוגשה לפני שנים רבות וראוי היה כי הייתה מסתיימת זה מכבר,
8 ניסיון להגיע להסכמה נכשל.
9
10 לצערי בתור בית משפט לעניינים מנהליים אין לי אפשרות להכריע במחלוקת לגופה ולבחון את
11 טענות הצדדים בעניין השמאי לגופה, כך שאין מנוס מהפעולה הלא יעילה בעליל של החזרת התיק
12 לשמאי המייעץ שיבחן את כלל השפעות התוכנית על המקרקעין.
13
14 אשר על כן, התיק יושב לשמאי המייעץ אשר יגיש שומה חדשה לוועדת הערר וזאת לאחר שישמע
15 את טענות הצדדים ביחס להשפעת כלל חלקי התוכנית על המקרקעין.
16
17 לענין ההוצאות – אני סבור כי כאשר הטעות נעוצה בהחלטת ועדת הערר, אין מקום לחייב את
18 המשיבות בהוצאות. עם זאת אני מבטל את ההוצאות שנפסקו בוועדת הערר כנגד המערערות בהליך
19 זה.
20
21 יובהר כי בית המשפט מבטל את החלטת ועדת הערר בהיותה שגויה ומכאן בטלה גם ההחלטה בענין
22 ההוצאות.
23
24 בית המשפט מצפה מהשמאי המייעץ וכן מועדת הערר לתת קדימות לטיפול בתיק זה ע"מ להביאו
25 לידי סיום בהקדם האפשרי.
26
27 הפיקדון יושב למערערות באמצעות באי כוחן.
28
29
30 ניתנה והודעה היום ז' תמוז תשפ"ו, 22/06/2026 במעמד הנוכחים.

גלעד הס, שופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 6751-01-26 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יהודה זיסאפל בע"מ ואח' 22 יוני 2026
עמ"נ 7200-01-26 נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים נ' נכסי יהודה זיסאפל ואח'

1
2
3
4
5

ניתנה והודעה היום ז' תמוז תשפ"ו, 22/06/2026 במעמד הנוכחים.

גלעד הס, שופט

6
7
8
9
10
11

