

מדינת ישראל
 מחוז מרכז
 ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי

חברות הוועדה: גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין

גב' אביטל דדון – נציגת לשכת התכנון המחוזית

העוררת: דונה דום בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד יעקב צפרי

-נגד-

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד

ע"י ב"כ עו"ד אהד מרציאנו

כתובת הנכס: "הרובע הבינלאומי", לוד

גוש וחלקה: גוש 4228 חלקות 38, 39, 45, 47 ו- 55 וגוש 4000 חלקות 29 ו- 31, מגרשים

217, 218, 312, 313 ו-1000 בתחום תמ"ל 1087/1, לוד

תאריך הדיון: 3 ביוני 2026

החלטה

רקע כללי

1. לפנינו חמישה עררים שהגישה העוררת, חברת דונה דום בע"מ (להלן: "העוררת"), מכוח סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), על שומות היטל השבחה שנערכו מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד (להלן: "הוועדה המקומית") בעקבות מימוש זכויות בדרך של אישור בקשות להיתרי בנייה הכוללות הקלות במקרקעין הידועים כגוש 4228 חלקות 38, 39, 45, 47 ו- 55 וגוש 4000 חלקות 29 ו- 31, מגרשי תמורה 217, 218, 312, 313 ו- 1000 (לשעבר מגרשים 205, 206 ו-209) (להלן: "המקרקעין" ו"הבקשות להיתרים").

- 1 2. שומות הוועדה המקומית מתייחסות להשבחה שנוצרה במקרקעין כתוצאה מאישור תמל/1087 -
 2 "תכנית מתקנת לתכנית הראשית תמל/1087 – הרובע המערבי, לוד", שפורסמה למתן תוקף
 3 בעיתונים ביום 22.12.2023 (להלן: "תמל/1087" או "התוכנית המתקנת").
- 4 3. תמל/1087 "לוד הרובע המערבי", שפורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 27.12.2018 (להלן:
 5 "תמל/1087") היא תוכנית מועדפת לדיור, החלה על שטח של כ- 3,781 דונמים, ויוצרת תשתית
 6 תכנונית לרובע מגורים חדש במערב העיר לוד. הכולל כ- 11,000 יחידות דיור בבניה עירונית בצפיפות
 7 ממוצעת של כ- 22 יח"ד/ד' מגורים נטו וכן כ- 600 יח"ד מוגן.
- 8 4. בהתאם לדברי ההסבר לתמל/1087, תמל/1087 מציעה מערכת דרכים המאפשרת חיבוריות
 9 ורציפות מקסימלית בין העיר הקיימת לרובע החדש. התוכנית שמה דגש מיוחד עיצירת מרחב ציבורי
 10 איכותי, ומציעה טיפולוגיות בינוי שונות ומגוונות. תמל/1087 מציעה מספר שינויים נקודתיים
 11 ביחס לתמל/1087, בין השאר בנושאים הבאים: ניוד יח"ד וזכויות בנייה מהמגרשים שבקרבת
 12 מסילת הברזל תוך שינוי גובה הבינוי, תוספת שטח עיקרי בחלק מתאי השטח ואפשרות לתוספת
 13 שטחי שירות.
- 14 5. העוררת זכתה בשני מכרזים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ") שמכוחם הוקצו לה זכויות
 15 במקרקעין בשני חוזה חכירה, שנחתמו שניהם ביום 6.7.2022 (להלן: "חוזי החכירה"):
 16 (1) חוזה חכירה למטרת בנייה רוויה להשכרה לטווח ארוך ומבני ציבור בחלקות 217, 218, 312 ו-
 17 313 ;
- 18 (2) חוזה חכירה למטרת בנייה רוויה להשכרה לטווח ארוך בחלקה 1000.
- 19 6. תמל/1087 אפשרה את הגדלת שטחי השירות במקרקעין.
 20 7. לאחר אישור התכנית המתקנת הגישה העוררת בקשות להיתרי בנייה במקרקעין הנדונים, הכוללות
 21 אישורן של הקלות במגרשים 217, 218 ו- 1000, להגדלת הצפיפות, תוספת קומה ולתוספת גובה:
 22 הבקשה להיתר במגרש 217 כללה הקלה ואושרה ביום 29.10.2024 ;
 23 הבקשה להיתר במגרש 218 כללה הקלה ואושרה ביום 29.10.2024 ;
 24 הבקשה להיתר במגרש 1000 כללה הקלה ואושרה ביום 26.2.2025.
 25 הבקשה להיתר במגרש 312 אושרה ביום 12.5.2025.
 26 הבקשה להיתר במגרש 313 אושרה ביום 12.5.2025.
- 27 8. הוועדה המקומית ערכה שומות היטל השבחה מטעמה, שבהם הוערכה ההשבחה שנוצרה במקרקעין
 28 בעקבות אישור התוכנית המתקנת וההקלות.
- 29 9. על שומות אלה הגישה העוררת את העררים המאוחדים שבפנינו. לעררים צורפה בקשה לפטור
 30 מהגשת שומה אחרת מטעמה, בנימוק שהסוגיה השנויה במחלוקת היא משפטית.

10. להשלמת התמונה יצוין, כי בעבר נדון בפני ועדת ערר זו ערר נוסף, שעניינו חבות בהיטל השבחה מכוח התוכנית המתקנת ביחס למגרשים אחרים בתחום תמל/1087: ערר (מרכז) 8060-10-24 **ניצני מבשרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד** (להלן: "**עניין ניצני מבשרת**"). בתום דיון שהתקיים **בעניין ניצני מבשרת** ביום 24.12.2024 אישרה ועדת הערר את הסכמת הצדדים על מחיקת הערר, מבלי שניתנה בו החלטה.

טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

11. התוכנית המתקנת לא הרחיבה את הזכויות לניצול המקרקעין אלא ריפאה פגם תכנוני שנפל בתמל/1087, שבעטיו נדרשה תוספת שטחי שירות לצורך מימוש הבנייה.
12. רק לאחר אישור תוכנית הבינוי ביום 21.1.2020 ניתן היה לנתח את הדרישות ולהבין אם קיים מחסור בשטחי שירות מכוח תמל/1087, שאושרה בשנת 2018.
13. בפרוייקטים מסוג דיור להשכרה לא צומחת תועלת מתוספת של שטחי שירות. הנזק שנגרם לעוררת כתוצאה מהעיכוב במימוש הפרוייקט גדול מהתועלת הגלומה בתוכנית המתקנת, ולכן אין לראות בכך "השבחה" כמשמעה בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק. בניגוד לטענת הוועדה המקומית, **בעניין ניצני מבשרת** לא הוכרעה טענה דומה, שכן הערר נמחק.
14. תמל/1087 לא קבעה שטחי שירות ייעודיים עבור ממ"דים, ולכן ניתן לסווג שטחי השירות שנוספו מכוח התוכנית המתקנת לצורך הקמת ממ"דים, ולא לצורך פיר מדרגות או מבואה, כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית. בהתאם לסעיף 151(ג)1 לחוק, שטחי שירות המיועדים לממ"דים אינם נחשבים כסטייה מתוכנית וניתן להוסיפם מכוח החוק, בין אם נקבעו בתוכנית ובין אם לאו. לפיכך לא נוצרה השבחה בעקבות תוספת שטחי שירות אלו.
- לתמיכה בעמדתה מפנה העוררת להחלטות ועדות ערר בראשות כב' היו"ר עו"ד עמית אופק בערר (י-ם) 8077/22 **זכות אליהו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 29.1.24) (להלן: "**עניין זכות אליהו**"; ובערר (מרכז) 8001-01-25 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה** (פורסם בנבו, 3.12.2025) (להלן: "**עניין זילונקה**").
15. לחלופין, בחלק מהמגרשים נותרה יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת כשטח עיקרי, אשר יש לקזזה כנגד תוספת שטחי השירות הטעונה חיוב. כך, למשל, במגרש 217 נותר שטח עיקרי בלתי מנוצל בהיקף של כ-153 מ"ר, אשר מקטין את שטח השירות הטעון חיוב בפועל ל-52 מ"ר בלבד. תחשיבים דומים הוצגו גם ביחס למגרשים 218, 312, 313 ו-1000. לא התבקשה הקלה לניוד השטח, אך גם לא נדרשה, שכן השימושי בשטח עיקרי למטרת שירות מהווה "שינמוך" של הזכויות.
16. לחילופי חלופין, היה על שמאית הוועדה המקומית לאמץ מקדם השבחה של 10% בלבד בגין שטחי השירות, בהתאם להכרעות השמאים המכריעים יעל הרון וג'קי פז ביחס למגרשים סמוכים (207, 247, 213, 304, 314 ו-216). המקדם של 15% שאימצה שמאית הוועדה המקומית יוצר אפליה בין

- 1 נישומים במגרשים גובלים באותה תכנית, בניגוד לעקרון השוויון בגביית היטל השבחה, עליו עמדו
- 2 בתי המשפט בעבר. על השומות שקבעו מקדם של 15% לא הוגשו עררים.
- 3 ב"כ העוררת הוסיף וטען בדיון, כי הוועדה המקומית עצמה הגישה בעבר ערר על החלטת השמאי
- 4 המכריע ג'קי פז, שקבע מקדם השבחה של 10% במגרשים גובלים, וערר זה נמחק בהמלצת ועדת
- 5 הערר, באופן המהווה לטענתו הכרעה מוקדמת של ועדת הערר התומכת במקדם של 10% גם
- 6 בענייננו. לטענתו מדובר במגרשים זהים למגרשים בענייננו, ולכן לא נדרשה עריכת שומות אחרות בענייננו.
- 7 17. אין לחייב בהיטל השבחה נפרד בגין הקלה לתוספת קומה, משני טעמים: (1) מדובר בכפל חיוב על
- 8 אותן זכויות שכבר חויבו בגין במסגרת ההקלה להגדלת הצפיפות; ו- (2) משמדובר בפרויקט
- 9 להשכרה, שבו דמי השכירות נקבעים לפי מספר החדרים בדירה בלבד, ללא זיקה לקומה, אין לקומה
- 10 גבוהה יותר כל ביטוי כלכלי, ולא הוכחה השבחה בגינה. לכן יש לחייב בהיטל השבחה אך ורק בגין
- 11 ההקלה לתוספת יחידות דיור.
- 12 18. בדיון בערר טען נציג החברה, כי בעקבות עלייה גבוהה של הריבית במשק לאחר חתימת חוזה החכירה
- 13 תפחו מאוד עלויות המימון של פרויקטים של דיור להשכרה, מבלי שהחברות יוכלו לפצות עצמן על
- 14 ידי מכירת הדירות. עקב כך חברות רבות נקלעו לקשיים. עבור העוררת, עליית הריבית שוחקת את
- 15 הרווח, ויש בכך כדי להצדיק התחשבות מצד המדינה בנטל המוטל על העוררת. עוד נטען, כי היזם
- 16 נושא בנזק שנגרם כתוצאה מתכנון לקוי של תמל/1087 על ידי המדינה, וכי החברה אינה נוהגת לבחון
- 17 מראש אם יש מספיק שטחי שירות בפרויקט. לבסוף נטען, כי היטל השבחה בגין שטחי שירות לא
- 18 ישמש את הוועדה המקומית לפיתוח הסביבה.
- 19
- 20 **עיקר טענות הוועדה המקומית**
- 21 19. **בעניין ניצני מבשרת** כבר נקבע, ביחס לתוכנית המתקנת, כי תוכנית המוסיפה שטחי שירות היא
- 22 תוכנית משביחה החייבת בהיטל השבחה כדין. בפרוטוקול הדיון שם צוין, כי "מתקנת לא אומר
- 23 שאין השבחה" וכי העובדה שהיזם גילה בדיעבד חוסר בשטחי שירות אינה עילה לפטור מהיטל, שכן
- 24 "זה מה שקניתם" במכרז. אף שהערר **בעניין ניצני מבשרת** נמחק בסופו של דבר, בהמלצת ועדת
- 25 הערר, אך ללא החלטה פורמלית, יש בעמדות העקרוניות שהובעו שם כדי להקים השתק פלוגתא,
- 26 או למצער מניעות מכוח עקרון העקביות, המחייבים יישום זהה גם במגרשים נושא העררים דנן.
- 27 20. לגופו של עניין, התוכנית המתקנת הקנתה זכויות בנייה נוספות במקרקעין, בדמות שטחי שירות,
- 28 שבלעדיהן לא ניתן היה לממש את הבינוי המאושר באופן סביר. הרחבת זכויות הניצול במקרקעין
- 29 מקימה חבות בהיטל השבחה כאמור בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק. אין משמעות בהקשר זה
- 30 להגדרת התוכנית כתוכנית מתקנת, או לעובדה שהיא נועדה לתקן טעות תכנונית של הותמ"ל.
- 31 21. במועד רכישת הזכויות על ידי העוררת היה המצב התכנוני, על מגבלותיו, גלוי, ידוע ומפורסם לכל,
- 32 ויש להניח שהעוררת, כחברה קבלנית מנוסה, תמחרה את הצעתה במכרז בהתאם לזכויות שהוקנו
- 33 בתמל/1087. ככל שהיה חוסר בשטחי שירות במצב הקודם, חוסר זה גולם במחיר הקרקע ששילמה

- 1 העוררת, ומתן זכויות בנייה נוספות לאחר מכן מהווה התעשרות של ממש. אי חיוב העוררת בהיטל
- 2 השבחה בגין תוספת הזכויות אף עולה כדי פגיעה בשוויון בין המציעים במכרז.
- 3 22. מספר יחידות הדיור, ועימו היקף שטחי הממ"ד הנדרש מכוח חוק ההתגוננות האזרחית, לא השתנה
- 4 בין המצב הקודם למצב החדש, והחיוב בהיטל אינו מוטל על שטחי הממ"דים, אלא על תוספת שטחי
- 5 השירות הכלליים (לובי, חדרי מדרגות ושטחים טכניים) שהיו חסרים במצב הקודם. טענת העוררת,
- 6 כי כלל שטחי השירות שנוספו יועדו לממ"דים, אינה מתיישבת עם נתוני התכנית, ונוגדת שורת
- 7 שומות מכריעות במתחם שדחו טענה דומה.
- 8 23. קיימת הפרדה סטטוטורית ותכנונית בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות. בהעדר הקלה להמרת
- 9 שטחים שהתבקשה ואושרה, אין לעוררת זכות לקזז חיוב בגין שטחי שירות כנגד יתרת שטח עיקרי
- 10 בלתי מנוצל. אילו התקבלה שיטת הקיזוז שמציעה העוררת, היה מקום לקבוע מקדם השבחה גבוה
- 11 משמעותית, בשיעור של כ-60%–70%, נוכח הפער בין שווי מ"ר עיקרי לשווי מ"ר שירות.
- 12 24. מאחר שהעוררת לא הגישה שומה אחרת מטעמה, ואף ביקשה פטור מהגשתה, אינה רשאית לטעון
- 13 כנגד קביעות השומה המקצועית. מכל מקום, הסתמכות העוררת על החלטות השמאים המכריעים
- 14 יעל הרון וג'קי פז שגויה, שכן שומת הגב' הרון בוטלה על ידי ועדת הערר, ואילו המקרים שבהם נקבע
- 15 מקדם של 10% עסקו בניוד שטחי שירות קיימים מתת-הקרקע אל מעל הקרקע, ולא בתוספת שטח
- 16 שירות עילי חדש. בשומות מכריעות נוספות במתחם הרובע הבינלאומי, של השמאים אומנסקי, פרץ,
- 17 אשור ובריל, אומץ מקדם של 15%. סטייה ממקדם זה לטובת העוררת תהווה אפליה כלפי יזמים
- 18 אחרים במתחם.
- 19 25. ההקלה להגדלת צפיפות, תוספת קומה ותוספת גובה מהוות שלוש טובות הנאה תכנוניות נפרדות,
- 20 שכל אחת מהן משביחה את המקרקעין באופן עצמאי, ואין בחיוב בגין שלושתן משום תשלום יתר.
- 21 שוק הנדל"ן, לרבות שוק השכירות, מכיר בערך מוסף לדירות בקומות גבוהות יותר. החיוב להשכיר
- 22 את הדירות הוא זמני, בעוד שההשבחה היא לצמיתות. עניין הדחייה מגולם כבר בשווי הנמוך למ"ר.
- 23 שמאית הוועדה המקומית אימצה מקדם השבחה מתון של 1.5% לכל קומה נוספת, בהתבסס על
- 24 שומות מכריעות אחרות. העובדה שדמי השכירות בפרויקט קבועים לפי מספר החדרים בלבד נוגעת
- 25 לרווחיות השוטפת של הפרויקט, ואינה רלוונטית לשאלת עליית שווי המקרקעין הנבחנת באופן
- 26 אובייקטיבי לצורך היטל ההשבחה.
- 27
- 28 **דיון והכרעה**
- 29 26. העררים שבפנינו כוללים טענות משפטיות לצד טענות שמאיות. טענות שמאיות יש לתמוך בשומת
- 30 מקרקעין מטעם העוררת, אלא אם ראה יו"ר ועדת הערר שזו אינה נדרשת להכרעה במחלוקות שבין
- 31 הצדדים.
- 32 27. בענייננו ביקשה העוררת פטור מהגשת שומה אחרת מטעמה בנימוק שעיקר הערר מבוסס על סוגיה
- 33 משפטית, וכדי להימנע מעלות כספית גבוהה ומיותרת.

- 1 28. הפטור אושר, אולם כפי שהוסבר גם בעת הדיון בערר, ישנן טענות שלא ניתן יהיה לברר ולהכריע
- 2 בהן בהעדר שומה אחרת מטעם העוררת. בהחלטתנו להלן נבחין בין הטענות האלו לבין הטענות
- 3 שיוכרעו לגופו של עניין.
- 4 29. בנוסף, טרם שנבחן את טענות העוררת לגופן, נתייחס בקצרה למשמעות העובדה שהטענות בעניין
- 5 ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תמל/1087/1 נדונו **בעניין ניצני מבשרת**, שנמחק בהסכמת
- 6 הצדדים.
- 7
- 8 **השלכות הערר בעניין ניצני מבשרת על העררים שבפנינו**
- 9 30. בערר בעניין **ניצני מבשרת** אכן עלו טענות דומות לטענות שהועלו בעררים דנא, לעניין העדר השבחה
- 10 מכוח התוכנית המתקנת. בעקבות הערות ועדת הערר בדיון החליטה העוררת, באותו מקרה, על
- 11 מחיקת הערר שהגישה.
- 12 31. עם זאת, אין הדבר מהווה השתק פלוגתא או מניעות מלטעון טענות דומות במסגרת העררים
- 13 הנוכחיים, כפי שיפורט להלן.
- 14 32. בפסק דינו של כב' השי' י' כשר ברע"א 60350-12-24 **שרית ראובן נ' נועם עובד** (פורסם בנבו,
- 15 10.6.2025) הובהר כך לגבי הכלל בדבר "השתק פלוגתא":
- 16 "11. כידוע, כידוע, הכלל בדבר מעשה בית דין מתחלק לשני ענפים: "השתק עילה", המונע
- 17 מבעל דין לחזור ולנהל הליך משפטי נוסף בשל עילה שמוצתה בפסק דין קודם; ו-"השתק
- 18 פלוגתא", המונע התדיינות נוספת בשאלה עובדתית שכבר עמדה לדיון והוכרעה בהליך משפטי
- 19 קודם בין הצדדים (ע"א 246/66 קלוד'נר נ' שמעוני, פ"ד כב(2) 561, 583-584 (1968) (להלן: "ההליך
- 20 עניין קלוד'נר"); נינה זלצמן מעשה בית דין בהליך אזרחי עמ' 9-10 (1991) (להלן: זלצמן)).
- 21 על פי ההלכה הפסוקה, על מנת שיקום השתק פלוגתא, חייבים להתקיים ארבעת התנאים
- 22 הבאים: האחד – קיימת זהות בפלוגתא המתעוררת בכל אחד מן ההליכים, מבחינת רכיביה
- 23 העובדתיים והמשפטיים; השני – התקיימותה של התדיינות בפלוגתא, לגופה, במסגרת ההליך
- 24 הראשון, במסגרתה לבעל הדין המושתק "היה יומו בבית המשפט" ביחס לפלוגתא; השלישי
- 25 – ההתדיינות הסתיימה בהכרעה של בית המשפט בפלוגתא בדרך של קביעת ממצא פוזיטיבי,
- 26 להבדיל ממצא המבוסס על אי הרמת נטל ההוכחה; והרביעי – ההכרעה בפלוגתא הייתה
- 27 חיונית לצורך פסק הדין שניתן בהליך הראשון (זלצמן, בעמ' 141; ע"א 9551/04 אספן בניה
- 28 ופיתוח בע"מ נ' מדינת ישראל, פסקה 14 לפסק דינו של השופט י' דנציגר [נבו] (12.10.2009);
- 29 רע"א 5138/18 עוזאד נ' עז'ד נפתלי נשר, פסקה 14 לפסק דינו של השופט ע. גרוסקופף [נבו]
- 30 (16.10.2018)).
- 31 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.).
- 32 33. אמנם, הדרישה להכרעה משפטית לצורך תחולת דוקטרינת השתק הפלוגתא התפרשה בהרחבה קלה
- 33 בפסיקת בית המשפט העליון, וזאת כאשר לא הוגש כתב הגנה או לא ניתנה רשות להתגונן. ראו:
- 34 ע"א 8273/16 Fundacio Gala-Salvador Dali נ' וי. אס מרקטינג (ישראל 2005) בע"מ (פורסם
- 35 בנבו, 11.7.2021), המפנה, בין השאר, לרע"א 2237/06 **בנק הפועלים בע"מ נ' וינשטיין** (פורסם בנבו,
- 36 8.3.2009).

- 1 34. עם זאת, גם תחת פרשנות מרחיבה, לא ניתן לקבוע, כי הערות של ועדת הערר המחוזית לפיצויים
- 2 והיטל השבחה, שגרמו לעוררת לבקש את מחיקת הערר שהגישה, עשויות להשתיק נישום שלא היה
- 3 לו יומו בעניין, מלהעלות טענות זהות בהליך אחר.
- 4 35. דוקטרינת המניעות משמעה, כי קיימת מניעות להעלות טענות שחובה היה להעלותן בהתדיינות
- 5 קודמת בין הצדדים וחליפיהם. ראו: פסק דינו של כב' הש' ח' מלצר בע"א 10443/08 **זהבה לופו נ'**
- 6 **בנק אגוד לישראל סניף הרצליה** (פורסם בנבו, 22.7.2010), פסקה 3(א).
- 7 36. הכלל החל מכוח דוקטרינת המניעות הינו גמיש ותלוי נסיבות, והוא עשוי לחול גם כאשר מעשה בי-
- 8 דין אינו חל. בדומה לדוקטרינת מעשה בי-דין, דוקטרינת המניעות מיועדת אף היא לקדם את עיקרון
- 9 סופיות הדיון ונשענת על שיקולים דומים: טובתם של המערכת השיפוטית ושל ציבור המתדיינים,
- 10 זכותו של הצד שכנגד שלא להיות מוטריד שוב ושוב בשל אותו ענין ומניעת שימוש לרעה בהליכי משפט.
- 11 ראו: בש"א (י-ם) 9288/07 **רלה וינשטיין נ' הפועלים אמריקאי ישראלי בע"מ** (פורסם בנבו,
- 12 19.10.2010), פסקה 29.
- 13 37. אלא, שגם לדוקטרינת המניעות אין תחולה בענייננו, ביחס לערר שהוגש על ידי נישומה אחרת ביחס
- 14 למקרקעין אחרים, בהליך שהעוררת דנא לא הייתה צד לו.
- 15 38. בדומה לכך נקבע בפסק דינו של כב' הש' ד' בן טולילה בעמ"נ (ב"ש) 4010-1025 **ועדה מקומית לתכנון**
- 16 **ולבנייה אשקלון נ' סמלת מוטורס בע"מ** (פורסם בנבו, 18.2.2026), כי הסכם פשרה שקיבל תוקף של
- 17 פסק דין לא יתפרש כיוצר השתק פלוגתא:
- 18 "קביעה לפיה פשרה שאושרה על ידי הוועדה, יוצרת השתק פלוגתא תביא לכך שהצדדים ינקטו
- 19 במשנה זהירות אגב הגעה להסכמה, ויעדיפו שהדברים יובאו לפתחה של הוועדה שתנמק
- 20 שיקוליה, ובתוך כך תישמר להם הזכות להגיש ערעור ככל וצד מהצדדים אינו מסכים עם
- 21 ההחלטה. בהקשר לאמור, ראה גם האמור בספרו של המלומד יששכר רוזן-צבי "הרפורמה
- 22 בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים (2025), פרק טז' - מעשה בית דין", שדן בסוגיה דומה גם
- 23 אם לא זהה שעניינה: האם הסכם פשרה המאושר על ידי בית המשפט יוצר השתק פלוגתא.
- 24 פרופ' צבי עומד על שלוש גישות אפשריות ובסופן מציין:
- 25 "אני סבור כי על בית המשפט לאמץ את הגישה הצרה ולא להחיל השתק על פלוגתות
- 26 שעליהם הוסכם בפסק דין הנותן תוקף להסכם פשרה, אלא אם כן הסכימו הצדדים
- 27 מפורשות כי על פלוגתות אלו יחול השתק פלוגתא. זוהי גם הגישה השולטת בארה"ב.
- 28 אסביר מדוע: הבחירה בגישה הרחבה תפגע הן במוסד הפשרה, שכן צדדים ייטו שלא
- 29 להתפשר, הן באינטרס הציבור בהקטנת עומס ההתדיינות והן באינטרס עשיית הצדק עם
- 30 בעלי הדין. צדדים רבים ימצאו את עצמם מנועים מלדון בפלוגתא שעליה הסכימו במסגרת
- 31 הסכם פשרה מבלי שהתכוונו לוותר על זכותם להתדיין עליה במסגרת הליך עתידי, אשר
- 32 את קיומו כלל לא צפו, וגם אם צפו לא התכוונו להיות קשורים בהסכמות שנועדו אך ורק
- 33 כדי להביא את ההליך לסיומו. נוסף על כך, גדל הסיכוי שהממצאים העובדתיים והטענות
- 34 המשפטיות שינוידו להליך המאוחר יהיו שגויים, שכן במקרים לא מעטים הצדדים מסכימים
- 35 לממצאים ולטענות שהצד שכנגד טען להן רק על מנת לסיים את ההליך בפשרה ומבלי
- 36 להודות בנכונותם" (עמ' 905).
- 37 (ההדגשות במקור, מ.א.).
- 38 39. על כן אין משמעות מחייבת לעמדה שהובעה על ידי ועדת הערר בעניין **ניצני מבשרת** בסוגיית
- 39 ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תמל/1087. עמדה זו לא יצרה השתק פלוגתא ואף לא מניעות
- 40 מלהעלות את אותה טענה בדיוק במסגרת העררים שבפנינו.

- 1 40. עם זאת, מבחינה מעשית, מובן כי יש תועלת בבחינת התייחסות ועדת הערר, בהרכב דומה, לסוגיה
- 2 זהה, שהועלתה בפניה בעבר; לא כל שכן, התייחסות שהייתה ברורה עד כדי כך שהביאה למחיקת
- 3 הערר הקודם.
- 4
- 5 **תוכנית מתקנת עשויה להיות תוכנית משבחה**
- 6 41. סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק קובע, כי "השבחה" היא:
- 7 "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג";
- 8 "תכנית" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק:
- 9 "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות
- 10 עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה
- 11 או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה."
- 12 בסעיף 1 לחוק מוגדרת "תכנית" כך:
- 13 "תכנית" – תכנית מהתכניות שלפי פרק ג', לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה;
- 14 42. המשמעות היא אם כן, שתוכנית מתאר מקומית, או תוכנית מפורטת, שמתקנת תוכנית קודמת,
- 15 הינה תוכנית שעשויה להקים חיוב בהיטל השבחה.
- 16 43. סעיף 29 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 קובע כך:
- 17 "הוראות חוק התכנון יחולו בכל עניין מהעניינים המוסדרים בפרק זה, אלא אם כן נקבעה בפרק
- 18 זה הוראה אחרת באותו עניין; כדי להסיר ספק, נאמר בזה כי לעניין התוספת השלישית לחוק
- 19 התכנון, דין תכנית לפי חוק זה כדין תכנית כהגדרתה בתוספת האמורה."
- 20 44. העולה מן המקובץ הוא, שתוכנית מועדפת לדיוור, שמתקנת תוכנית מועדפת לדיוור שקדמה לה,
- 21 עשויה ליצור השבחה במקרקעין שבגינו חלה חבות בתשלום היטל השבחה.
- 22 45. אין בעצם הגדרת התוכנית כ"תוכנית מתקנת" כדי לשלול את היתכנות התקיימותו של אירוע מס
- 23 בעקבות אישורה. הבחינה היא מהותית: האם התוכנית המתקנת יצרה השבחה במקרקעין, כאמור
- 24 בסעיף 2 לתוספת השלישית לחוק:
- 25 "(א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת,
- 26 ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן – היטל)";
- 27 46. כאשר התוכנית המקורית לא כללה מספיק שטחי שירות, עשויה הייתה עובדה זו להשפיע לרעה על
- 28 זכויות הניצול של המקרקעין. תוכנית שהוסיפה שטחי שירות, עשויה להגדיל, לפיכך, את זכויות
- 29 הניצול של המקרקעין, ומכאן שהיא עשויה לגרור חבות בהיטל השבחה. עד כאן, במישור העיוני –
- 30 תיאורטי.
- 31 47. במישור המעשי, לעררים לא צורפה חוות דעת שמאית אחרת מטעם העוררת, אשר תראה כי
- 32 התוכנית המתקנת לא הרחיבה את זכויות הניצול של המקרקעין; ובנושא זה אין לנו אלא את שומת
- 33 הוועדה המקומית, שמפרטת את ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור התוכנית המתקנת.

- 1 48. על כן, יש לדחות את הטענה כי התוכנית המתקנת אינה תוכנית משביחה.
- 2
- 3 **השפעת הפגם התכנוני על שווי המקרקעין במצב הקודם**
- 4 49. טענה אחרת של העוררת הינה, כי רק לאחר אישורה ביום 21.1.2020 של תוכנית הבינוי מכוח
- 5 תמל/1087 יכולה הייתה העוררת לנתח את דרישותיה, ולגזור מכך מסקנה באשר לקיומן של די
- 6 זכויות לשטחי שירות מכוח תמל/1087.
- 7 50. במילים אחרות: טענת העוררת היא, שהפגם התכנוני בתמל/1087 לא בא לידי ביטוי במצב הקודם,
- 8 אלא רק לאחר אישורה של תוכנית הבינוי.
- 9 51. ראשית, המצב הקודם נבחן ערב אישורה של תמל/1087/1, ובמועד זה כבר הייתה תוכנית הבינוי
- 10 קיימת גם לשיטת העוררת.
- 11 52. שנית, גם טענה זו חובה הייתה לתמוך בשומת מקרקעין ערוכה כדין ומנומקת מטעם העוררת.
- 12 בהעדר שומה כאמור, לא ניתן לקבל את הטענה. לעניין הצורך לבחון בכלים שמאיים טענה לפגם
- 13 תכנוני שבא לידי ביטוי בתוכנית הקודמת נפנה להחלטתנו בערר (מרכז) 8025-04-25 הוועדה
- 14 המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' קידר פרויקטים (ט.י.) בע"מ (פורסם בנבו, 1.9.2026).
- 15 53. למעלה מן הצורך, ומאחר שטענה זו מתקשרת לטענת העוררת כי הפגם התכנוני בתמל/1087 הסב
- 16 לה נזק, נוסיף כך:
- 17 53.1. לטענת העוררת בדיון, תוכנית הבינוי היא מיום 21.1.2020. באתר הוועדה המקומית איתרנו
- 18 תוכנית בינוי ב/1087/א' מחודש ינואר 2020, שהיא ככל הנראה תוכנית הבינוי המדוברת.
- 19 53.2. מכרז מס' מר/297/2021 פורסם ביום 27.12.2021, והמועד האחרון להגשת הצעות חל ביום
- 20 28.2.2022. מכרז מס' מר/298/2021 פורסם ביום 10.1.2022 והמועד האחרון להגשת הצעות
- 21 חל ביום 6.3.2022. העוררת חתמה על שני חוזי החכירה ביום 6.7.2022.
- 22 53.3. מכאן, שעמד לרשות העוררת די והותר זמן על מנת לנתח את משמעויות תוכניות הבינוי על
- 23 שטחי השירות שנקבעו בה, ויש להניח שהצעותיה במכרז תומחרו בהתאם לכך.
- 24 53.4. למעשה, קבלת טענת העוררת טומנת בחובה פגיעה אפשרית בשוויון בין המציעים במכרז,
- 25 אשר נחשפו כולם לפגם התכנוני בתמל/1087, והיו אמורים לקחת בחשבון אחד מן השניים:
- 26 את השלכות הפגם על זכויות הניצול של המקרקעין, או החיוב בהיטל השבחה שיחול אם
- 27 תאושר תוכנית לתוספת שטחי שירות.
- 28 בהקשר זה נפנה להוראות מכרזים מס' מר/297/2021 ומר/298/2021 שקבעו כך בסעיפים
- 29 2.1.1 ו- 2.1.2:
- 30 "2.1.1 [...] זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ה הוראות והתנאים
- 31 הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין מושא המכרז,
- 32 ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שי ינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון
- 33 המוסמכות.

בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות ה תכנית, ואם בשל הנחיות שי ינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות או תנאי חוברת המכרז על נספחיה יחולו ההוראות המגבילות, והמציע לא יבוא – אל דירה להשכיר או אל הרשות או אל המשרד בטענה או תביעה כלשהי בעניין זה.	1 2 3 4
2.1.2 במהלך תקופת הבניה או תקופת ההשכרה, הזוכה (או מי מטעמו או חליפו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה אשר תוגש במהלך תקופת הבניה [...]	5 6 7
על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבקש מוועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאינה למטרת קבלת זכויות נוספות אלא הכרחית לשם מיצוי הזכויות הקיימות, ובכפוף לכך שאין בשינוי או בתכנית החדשה כאמור כדי לפגוע במטרת הפרויקט ובלוחות הזמנים שנקבעו במסגרת המכרז. ועדת המכרזים תבחן את בקשת היזם, בתיאום עם המרחב העסקי הרלוונטי ברשות ודירה להשכיר. בכל מקרה מובהר ומודגש כי אין ולא תהיה ליזם כל טענה או דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או הרשות או המשרד במקרה של סירוב לאשר שינוי או תכנית חדשה כאמור או במקרה של מתן אישור חלקי, וההחלטה נתונה לשיקול דעתן הבלעדי של ועדת המכרזים ובתנאים שייקבעו, והכל על מנת להשיג את מטרת הפרויקט באופן המיטבי ביותר.	8 9 10 11 12 13 14 15 16
54. משכך, יש לדחות גם את הטענה כי הפגם התכנוני לא בא לידי ביטוי במצב הקודם, כמו גם את הטרוניה על הפגיעה שנגרמה לעוררת, כביכול, בשל התגבשותו המאוחרת של הפגם בעת אישור תוכנית הבינוי בשנת 2020.	17 18 19 20
<u>השפעת תוספת שטחי שירות על שווי המצב החדש בפרויקט של דיור להשכרה לטווח ארוך</u>	21
55. טענה אחרת של העוררת הינה, כי בפרויקט מסוג דיור להשכרה אין ערך כלכלי לתוספת שטחי שירות; ולכל הפחות – לא ערך כלכלי שמצדיק את ההכבדה שנוצרה בשל הצורך באישור תוכנית מתקנת.	22 23 24
56. גם טענה זו הינה טענה שמאית מובהקת. על מנת לסבר את האוזן, ומבלי למצות את ההיבטים השמאיים של הסוגייה, נציין, למשל, כי:	25 26
56.1. תקופת החכירה של המקרקעין היא 98 שנים, בעוד תקופת ההשכרה של הדירות מוגבלת בזמן (15 שנים לפי חוזה החכירה לחלקה 1000 ולפי סעיף 3.3.3 לחוברת המכרז של שאר החלקות). בתום תקופת השכירות נפתחות בפני העוררת אפשרויות חדשות, שבמסגרתן עשוי להיות ערך כלכלי לשטח שירות נוספים.	27 28 29 30
56.2. ההכבדה שנוצרה בשל הצורך באישור תוכנית מתקנת היא עניין שיש לנמק ולהוכיח, תוך ציון מועדים ומשמעויותיהם מבחינה כלכלית. לא ניתן להעלות טענה כזו בעלמא.	31 32
57. על כן, מדובר בטענה שמחייבת תימוכין בחוות דעת מקצועית של שמאי מקרקעין מוסמך, ומשלא נעשה הדבר – אין כל אפשרות לקבל טענה זו במסגרת העררים דנא.	33 34 35
<u>אפשרות סיווג שטחי השירות הנוספים כמיועדים עבור ממ"דים ומשמעות הדבר לעניין החיוב בהיטל השבחה</u>	36 37

- 1 58. טענת העוררת בנושא זה הינה, שניתן לסווג את תוספת שטחי השירות כמיועדת עבור ממ"דים, שלא
 2 הוקצו עבורם שטחים מיוחדים בתמל/1087, ועל כן אין לחייב בהיטל השבחה בגינם לאור הוראת
 3 סעיף 151(ג)(1) לחוק ובהתאם להחלטות בעניין זילונקה ובעניין זכות אליהו.
- 4 59. אכן, בכל הנוגע לסוגיית הפטור מהיטל השבחה בגין שטחים המיועדים למרחבים מוגנים דירתיים
 5 ("ממ"דים"), מכוח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק (להלן: "סעיף הפטור") חלו התפתחויות
 6 בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר לאורך השנים.
- 7 8 לסקירת התפתחויות אלו נפנה, למשל, להחלטות בערר (מרכז) 8011/0226 הוועדה המקומית לתכנון
 8 ולבנייה רעננה נ' אדל אה פאולה אני (פורסם בנבו, 17.6.2026) (להלן: "עניין פאולה אני") ובערר
 9 (ת"א) 86025-05-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' רובינשטיין אריאלה (פורסם
 10 בנבו, 5.8.2026).
- 11 60. ברם, גם פרשנות מרחיבה של סעיף הפטור אינה מאפשרת להחילו ביחס לתוספת שטחי השירות
 12 מכוח התוכנית המתקנת. נעמוד להלן על מקצת הסיבות לכך.
- 13 61. סעיף 151(ג)(1) לחוק קובע כך:
 14 "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת
 15 שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות
 16 האזרחית, התשי"א-1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח
 17 כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם אל ניתן לבנות מרחב
 18 מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית";
- 19 62. כלומר, סעיף 151(ג)(1) לחוק קובע, כי תוספת שטחי שירות שמתחייבת לשם בניית מרחב מוגן לא
 20 תיחשב כסטיה מתוכנית.
- 21 63. כפי שתואר בעניין פאולה אני, סעיף 151(ג)(1) לחוק הינו חלק ממארג של כלים חקיקתיים שנועדו
 22 לתמרץ הקמה של ממ"דים. מטרתו הייתה לייתר את הצורך באישור הקלה לתוספת שטחים
 23 הדרושים להקמת ממ"דים מכוח תוכניות עבר, שלא כללו התייחסות לכך.
- 24 64. מבלי לקבוע מסמרות ביחס למקרים אחרים, כגון אלו שנדונו בעניין זכות אליהו ובעניין זילונקה,¹
 25 איננו סבורות שניתן לפרש את סעיף 151(ג)(1) לחוק כמקנה זכויות לשטחי שירות לממ"ד בנוסף על
 26 הזכויות לשטחי שירות שנקבעו בתמל/1087 משנת 2018; מה גם, שהתייחסות להקמת ממ"דים
 27 מופיעה בנספח הבינוי של תמל/1087 משנת 2020 (עמ' 4)
- 28 65. התוכנית המתקנת לא הוסיפה יח"ד שמצריכות הקמה של ממ"דים נוספים; ואין כל עיגון במסמכי
 29 התוכנית המתקנת לטענה, שתוספת שטחי השירות יועדה דווקא לצורך בניית מרחבים מוגנים.
- 30 66. ההיפך הוא הנכון: עיון בתמליל הדיון בוועדה למתחמים מועדפים לדיר מיום 22.2.2023 מעלה, כי
 31 מהנדסת הוועדה המקומית, גב' גל גבריאלי, נימקה את הצורך בתוספת שטחי שירות ככזו שמיועדת
 32 לאפשר מבואות ודרכי הגישה שנדרשים לתמיכה במספר גבוה של גרעיני בניינים (עמ' 10 לתמליל):

¹ על ההחלטה בעניין זכות אליהו הוגש ערעור מינהלי, שבמסגרתו ניתן פסק דין בהסכמת הצדדים (עמ"נ י-ס) 67020-03-24. על ההחלטה בעניין זילונקה תלוי ועומד ערעור מינהלי (עמ"נ 864-02-26).

- 1 "הנושא האחרון זה העדכון, בעצם אנחנו באים כאן בדיון ומבקשים לעדכן את הגובה, כן, את
 2 סך הזכויות, זכויות השירות, כן? שיטחי השירות במגרשים שבהם יש כאמור 6 גרעינים. אז זה
 3 אחד מהערכים בתוכנית הזאת, התכנוני כן? כי הבניינים פה ברובם, כמו שהציג כינורי, הם לא
 4 רבי קומות, יש פה הרבה נושא של מגבלות גובה בגלל הקרבה לשדה התעופה. והפריסה לעומת
 5 זאת, היא הייתה באופן ממש מוקפד בתכנון וגם אנחנו באמת מקפידים ככה, מאז תוכנית הבינוי
 6 וכעת עם היזמים, לא לוותר על כמות הגרעינים כדי להגיע לבעצם באמת רקמה של בינוי רציף,
 7 ללא מרווחים גדולים כאלה של בין לבין. איפה שכן יש אגב את המרווחים זה בפנים הבלוק,
 8 זאת אומרת בפנים הבלוק יש איזשהי חצר משותפת גדולה, אז אני אסביר עכשיו כמה דברים
 9 למה בעצם אנחנו צריכים את תוספת שיטחי השירות. אז כמובן ככל שיש יותר גרעינים נדרשים
 10 יותר שיטחי שירות שתומכים בגרעין עצמו, זה הלוכי שממנו נכנסים, זה שיטחי הלוכי
 11 הקומתיים. זאת אומרת מעבר לזה שזה רק הגרעין עצמו, איפה שהמעליות והמדרגות, זה גם
 12 כל הגישה אליהם. מעבר לזה גם, בגלל שתיארת שיש את החצר הגדולה הזאת שבין הבניינים
 13 מאחורה, ביקשנו באמת שגם תהיה אפשרות לגשת אליה ישירות מהרחוב דרך הלוכי. אז מכאן
 14 גם שעוד יותר ביקשנו להגדיל את הלוכי. הלוכיים אגב נקבעו גם קטנים מידי בתוכנית
 15 המקורית, אבל עם הגדרות בינוי, בין היתר של המחיר למשתכן וסטנדרטיים כאלה שהיזמים
 16 מחויבים להם, מכאן גם שמגיע הידע בזמן המימוש, בצורך להרחיב ולהגדיל. ולכן הקביעה
 17 הקודמת 38 מטר מרובע יספיקו, היא לא נכונה, אנחנו מבקשים לעלות במגרשים האלה 45
 18 מטר שירות ליחידת דיור. כאמור רק במגרשים שבהם יש 6 גרעינים
 19 (ההדגשות במקור, מ.א.)
- 20 67. אשר על כן, לא ניתן לקבל טענה זו של העוררת.
- 21
- 22 **קיצוץ תוספת שיטחי שירות מיתרת שטחים עיקריים לצורך הקטנת החבות בהיטל השבחה**
- 23 68. לחילופין נטען על ידי העוררת, כי אין לחייב בגין שיטחי שירות שמתקזזים מול שטחים עיקריים
 24 מכוח תמל/1087, שלא נוצלו בבקשות להיתרים.
- 25 69. ביום 16.2.2023 פורסמו תקנות תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית).
 26 תשפ"ג – 2023 (להלן: "תקנות סטייה מתוכנית"). בהתאם לתקנה 6(4) לתקנות סטייה מתוכנית,
 27 רשות הרישוי רשאית לתת היתר בסטייה מהוראות תוכנית, הכוללת שינוי שימוש משטח עיקרי
 28 לשטח שירות. בהתאם לתקנה 8 לתקנות סטייה מתוכנית, תקנה 6 תחול על בקשה להיתר שהוגשה
 29 מכוח תוכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום פרסום התקנות.
- 30 70. מכאן, שתקנות סטייה מתוכנית אינן חלות על הבקשות להיתר שהוגשו מכוח תמל/1087, שבה נקבעו
 31 השטחים העיקריים שלא נוצלו במלואם, לטענת העוררת.
- 32 71. על כן, אישור בקשות להיתרים הכוללות המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות חייבה אישור
 33 הקלות מהוראות תמל/1087, שלא התבקשו ולא אושרו.
- 34 72. ודוק: אין משמעות בהקשר זה לעובדה, שמדובר בשינוי משטח עיקרי לשטח שירות, שכן מדובר
 35 בסטייה מהוראות התוכנית; מה גם, שאין בפנינו שומת מקרקעין שתעריך את שווי כל אחד
 36 מהמגרשים לפני ואחרי אישור אותה הקלה תיאורטית, שאף היא עשויה להיות מחוייבת בתשלום
 37 היטל השבחה לפי סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק.
- 38 73. לאור האמור לא ניתן לקבל טענה זו של העוררת.
- 39

- 1 **שיעור מקדם ההשבחה בגין תוספת שטחי השירות**
- 2 74. בכל הנוגע לטענה בעניין שיעור מקדם ההשבחה שנכון היה לאמץ בגין תוספת שטחי השירות, הרי
- 3 שגם במקרה זה מדובר בטענה שמאית מובהקת, שיש לבסס תחילה בשומה אחרת מטעם העוררת.
- 4 75. בהעדר שומה אחרת, אין כל אפשרות להשוות בין מגרשים שונים, ולהקיש ממקדם ההשבחה שנקבע
- 5 בהם על מקדם ההשבחה הראוי במגרשים בענייננו. על אחת כמה וכמה, כאשר הוצג בפנינו כי שומות
- 6 מכריעות שונות קבעו בעבר מקדמים שונים בכל מגרש.
- 7 76. לכן יש לדחות את הטענה.
- 8
- 9 **חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת קומה ותוספת גובה בפרויקט דיור להשכרה**
- 10 77. לעניין החיוב בהיטל השבחה בגין ההקלות לתוספת קומה ותוספת גובה נפנה לאמור לעיל בהקשר
- 11 של תוספת שטחי שירות בפרויקט מסוג דיור להשכרה.
- 12 78. גם במקרה זה מדובר בטענה שמאית מובהקת, שיש לתמכה בשומת מקרקעין ערוכה כדין. עצם
- 13 העובדה, שמדובר בפרויקט להשכרה, אין משמעה, כי קומה גבוהה יותר אינה בעלת ערך רב יותר,
- 14 בפרט עבור חוכר של הקרקע ל- 98 שנים, כאשר חובת ההשכרה מוגבלת ל- 15 שנים בלבד.
- 15 79. בנוסף, לא נסתרה טענת הוועדה המקומית, כי עניין הדחייה מגולם כבר בשווי הנמוך למ"ר, וכי
- 16 בשומתה אומץ מקדם השבחה מתון יחסית, שמתבסס גם על שומות מכריעות אחרות.
- 17 80. לפיכך גם טענה זו דינה להידחות.
- 18
- 19 **"פיצוי" הנישום על תכנון לקוי ועלויות מימון גבוהות באמצעות הקטנת החיוב בהיטל השבחה**
- 20 81. טענת העוררת בדיון, לפיה יש להתחשב בקשייה הכלכליים ובעליית הריבית באמצעות הקטנת
- 21 החיוב בהיטל ההשבחה, מבקשת למעשה להשתמש בהליך שומת היטל ההשבחה ככלי "לפיצוי"
- 22 כללי, שאינו קשור לעליית השווי הנבחנת. היטל ההשבחה, לפי סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק,
- 23 מחושב על פי מבחן אובייקטיבי של עליית שווי המקרקעין למועד הקובע, ואינו תלוי בזהות המחזיק,
- 24 במודל העסקי שאימץ, או בתנודות שחלו בשוק ההון לאחר אותו מועד. קבלת הטענה הייתה פותחת
- 25 פתח למתן הנחות בהיטל בהתאם למצבו הפיננסי הפרטני של כל נישום, בניגוד לעקרון השוויון
- 26 בגביית ההיטל מנישומים שונים באותו מתחם, שגם עליהם חלה אותה עליית ריבית.
- 27 82. ביחס לטענה כי היזם נושא בנזק שנגרם לו מהתכנון הלקוי של תמל/1087, ראו האמור בסעיף 53
- 28 לעיל.
- 29 83. אשר לקשיי המימון הנובעים מעליית הריבית במשק, מדובר בנסיבות כלכליות כלליות, החלות על
- 30 ענף הנדל"ן כולו ואינן ייחודיות למקרקעין נושא הערר או לתוכנית המתקנת. ככל שיש הצדקה
- 31 לקביעת מדיניות המעודדת ייזום ומימוש של פרויקטים לדיור להשכרה גם בסביבת ריבית גבוהה

1 - המקום והסמכות לעשות כן אינם בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, וממילא אין פירוש הדבר, 1
 2 בהכרח, הפחתה בשיעור היטל השבחה. 2

3 84. כן יש לדחות את הטענה כי אין לחייב בהיטל השבחה מקום שבו כספי ההיטל לא יופנו לפיתוח 3
 4 סביבתו הקרובה של הפרויקט דווקא: היטל השבחה הוא היטל כללי, המשולם לקופת הרשות 4
 5 המקומית ומשמש למימון פיתוח בתחומה, ובתוספת השלישית לחוק אין דרישה לזיקה ישירה בין 5
 6 ההיטל שנגבה בגין נכס מסוים לבין הוצאה קונקרטית בסביבתו הקרובה. 6

8 סיכום

9 85. אשר על כן, העררים על שומות היטל ההשבחה נדחים בזאת. 9
 10 86. העוררת תישא בהוצאות הוועדה המקומית בגין עררים אלו בסך 15,000 ₪. ההוצאות ישולמו תוך 10
 11 30 יום ולאחר מכן יישא תשלום זה הפרשי ריבית והצמדה כחוק. 11
 12 87. מאחר שחברת ועדת הערר, גב' אביטל דדון, סיימה את תפקידה בלשכת התכנון המחוזית, החלטה 12
 13 זו ניתנה בהסכמת נציגה אחרת של לשכת התכנון המחוזית, גב' אינה קינן, לאחר שקיבלה לידיה 13
 14 את כלל החומרים בתיק ועיינה בהם 14

15
 16 ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: י"ב תשרי תשפ"ז, 23/09/2026. 16

17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955
 956
 957
 958
 959
 960
 961
 962
 963
 964
 965
 966
 967
 968
 969
 970
 971
 972
 973
 974
 975
 976
 977
 978
 979
 980
 981
 982
 983
 984
 985
 986
 987
 988
 989
 990
 991
 992
 993
 994
 995
 996
 997
 998
 999
 1000