



מרץ 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

פסיקה

בית המשפט העליון: הקמת מתחם נופש הכולל יחידות אירוח להן צמודות בריכות פרטיות בחוות היען הסמוכה לאילת נוגדת את התכנית החלה

בית המשפט לעניינים מנהליים: דחה ערעור כנגד החלטה לדחות תביעת פיצויי ירידת ערך בגין תכנית רובע 3 בתל אביב.

בית המשפט לעניינים מנהליים: דחה עתירה כנגד החלטת הוועדה המחוזית בירושלים לעדכן את תכנית האב להתחדשות עירונית בשכונת קרית יובל וקריית מנחם.

בית המשפט לעניינים מנהליים: קיבל עתירה כנגד החלטת הוועדה המקומית חדרה לשנות את מסמך המדיניות למתחם האנרג'י פארק בעיר.

ועדת הערר: דחתה תביעת ירידת ערך בה נטען כי תכנית תא/5000 פגעה בפוטנציאל התכנוני של מקרקעין המצויים במע"ר של תל אביב.

ועדת הערר: קיבלה ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית פתח תקווה לדחות בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, מהטעם שמכסת יחידות הדיוור בשכונת רמת ורבר מוצתה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



לקוחות נכבדים,

לפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכונים מהעת האחרונה.

ביום 2.3.2026 פרסמו ועדות הערר במחוזות השונים הודעה לפיה בעקבות הכרזת מצב החירום במדינה, התקופה שבין 28.2.2026 ל-4.3.2026 לא תובא במניין הימים להגשת ערר, תשובה או מסמכים, אשר מועד הגשתם נקבע בהחלטת היו"ר או הוועדה, אלא אם צוין אחרת במפורש, לפי העניין. זאת, ללא צורך בהגשת בקשה להארכת מועד.

על אף האמור, הובהר כי כתבי תשובה לעררים יוגשו לכל המאוחר עד 7 ימים לפני מועד הדיון, אלא אם ניתנה החלטה מפורשת אחרת על ידי יו"ר ועדת הערר. [להלן קישור להודעות](#)

ביום 25.2.2026 פרסם השמאי הממשלתי הראשי **עדכון בדבר שכר מארגנים בתכניות פינוי-בינוי**.

המארגן הוא גורם הפועל מטעם בעלי הדירות לשם ארגונם וגיבושם לצורך מימוש עסקת פינוי-בינוי.

בעדכון צוין כי באוגוסט 2024 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסמך מדיניות בו הומלץ ששכר הטרחה למארגן ייקבע כסכום קצוב לכל דירה קיימת וכי השמאי הממשלתי הנחה את השמאים הפועלים מטעמו במוסדות התכנון לפעול בהתאם למדיניות דלעיל במסגרת הבקרה על שומות לפי תקן 21.

במסמך דנן עדכן השמאי הממשלתי את הנחייתו וקבע כי במסגרת בחינת כדאיות כלכלית לפי תקן 21 ניתן להכיר בשכר טרחת מארגן **בתקרה בשיעור של עד 2% משווי התמורות ליום**, בתנאי שהשיעור משקף את מנגנון ההתקשרות בפועל ובמספר תנאים נוספים וביניהם כי היום יציג חוזה חתום בינו ובין המארגן, המפרט את תכולת השירותים, מנגנון התגמול ושלבי התשלום.

עוד נקבע כי העדכון יחול על תכניות פינוי-בינוי שבמועד פרסום העדכון טרם הוחלט על הפקדתן. עם זאת, מוסד התכנון מוסמך לפעול בהתאם לעקרונות העדכון גם ביחס לתכנית שהוחלט על הפקדתה. [להלן קישור למסמך](#)

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

בית המשפט העליון קבע כי הקמת מתחם נופש הכולל יחידות אירוח להן צמודות בריכות פרטיות בחוות היען הסמוכה לאילת נוגדת את התכנית החלה

עע"מ 1220/23 היועצת המשפטית לממשלה ואח' נ' חוות היען נחל שלמה בע"מ ואח'

בבית המשפט העליון, בפני השופטים ד' ברק-ארז, ד' מינץ, י' וילנר, ניתן ביום 3 בפברואר 2026.

המקרקעין נשוא העתירה דנן ממוקמים בשפך נחל שלמה, סמוך לחופי נמל אילת. התכנית החלה על המקרקעין מייעדת את חלקם ל"איזור מרכז נופש ותיירות מדברית" וקובעת כי בשטח זה יוקם "חניון קמפינג לכ-500 מטיילים באוהלים, מסעדה, בריכת שחיה ואזור נופש, מרכז ספורט ופעילות מדברית...". עוד קובעת התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת אישרה תכנית בינוי שהגישה החברה בעלת הזכויות במקרקעין, לפיה יוקמו במקום כ-60 אוהלים. מאוחר יותר אישרה הוועדה המקומית את בקשת החברה למתן היתר בניה לבניית כ-60 יחידות אירוח שלכל אחת מהן צמודה בריכת שחיה וכן מסעדה ומתקני תיירות נוספים.

בעקבות האמור התנהלו הליכים רבים ומורכבים שנפרסו על מספר שנים וכללו הוצאת צווי הפסקת עבודה מנהליים על ידי הרשות לאכיפה במקרקעין, ישיבות אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה שעסקו בפרשנות התכנית ואופן יישומה והליכים תכנוניים שונים.

בין היתר, הוגשה עתירה מנהלית כנגד החלטת הוועדה המקומית שלא להוציא היתר בניה שתוקן בעקבות הדיונים אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, למרות החלטתה לאשרו, מהטעם שלעמדת הרשות לאכיפה במקרקעין היתר זה אינו עומד בהוראות התכנית החלה ואינו עולה בקנה אחד עם עמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את העתירה וקבע בין היתר כי ניתן לפרש את המונח "אוהל" בתכנית כמתייחס למבנים שאינם עשויים מבד בלבד, אלא גם מחומרים קשיחים. עוד נקבע כי יש לפרש את התכנית, שאושרה לפני למעלה משני עשורים, בהתאם ל"רוח התקופה", באופן בו המונחים "אוהלים" ו"קמפינג" כוללים גם את המונח "גלאמפינג" (Glamping). נוכח האמור ומטעמים נוספים קבע בית המשפט כי על הוועדה המקומית להנפיק את ההיתר המתוקן, בתנאים שפורטו בפסק דינו.

על פסק הדין דלעיל הוגש ערעור לבית המשפט העליון על ידי היועצת המשפטית לממשלה, הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום ורשות מקרקעי ישראל (בעלת המקרקעין).

בית המשפט העליון קבע כי מלשון התכנית ופרשנותה, הסובייקטיבית והאובייקטיבית, עולה כי המטרה בבסיסה היא פיתוח המקרקעין לרווחת הציבור, באופן שיאפשר לציבור הרחב ליהנות ממשאב טבע זה, לצד מזעור הפגיעה בערכים הסביבתיים הייחודיים באזור שפך נחל שלמה. עוד נקבע כי בניית מתחם נופש במקרקעין הכולל יחידות אירוח (הבנויות על בסיס מבטון ובעלות דפנות העשויות בד, אבן וזכוכית) המכילות מספר מועט של אנשים, ואשר כוללות בריכות שחיה פרטיות, שלא יהיו נגישות לכל שכבות האוכלוסיה, אינו הולם את מטרות התכנית ואף יפגע בקידומן.

נוכח האמור התקבל הערעור ונקבע כי ההיתר המתוקן מנוגד באופן מובהק לתכנית ולפיכך אין לחייב את הוועדה המקומית להנפיקו.

נדחה ערעור כנגד החלטה לדחות תביעת פיצויי ירידת ערך בגין תכנית רובע 3 בתל אביב

עמ"נ 16503-02-25 ראוּבן ניראון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט אילן צור, ניתן ביום 9 בפברואר 2026.

המערערים, בעלי דירות המצויות בקומות העליונות של בתים משותפים ברחבי תל אביב, הגישו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב תביעה לתשלום פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בגין אישורה של תכנית רובע 3 (תא/3616/א').

טענת המערערים הייתה כי תכנית רובע 3 ביטלה את תכנית הגגות של תל אביב (תכנית תא/ג), שהעניקה תוספת זכויות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מדירת הגג. לאור האמור, נטען כי תכנית רובע 3 ביטלה את ייחודיות דירותיהם של העותרים כדירות עליונות, שהן בעלות הפוטנציאל הבלעדי לתוספת חדר יציאה לגג.

יצוין כי לא הייתה מחלוקת שגגות הבתים המשותפים וזכויות הבניה על הגגות לא הוצמדו לדירות המערערים.

הוועדה המקומית דחתה את התביעה. ערר שהגישו המערערים לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה נדחה גם הוא ובגין כך הוגש הערעור דנן.

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע כי על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מי שזכאי להגיש תביעת ירידת ערך הוא מי שהיה ביום תחילתה של התכנית בעל המקרקעין או בעל זכות בהם.

במישור הקנייני – נקבע כי המערערים אינם בעלים של כל זכויות הבניה על גגות הבתים המשותפים, אלא בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. לפיכך היה על המערערים להגיש את תביעתם בהתאם לחלקם ברכוש המשותף ומשלא עשו כן, בדין נדחתה תביעתם. **במישור התכנוני** – נפסק כי סעיף 9(א)(2) לתכנית הגגות קובע במפורש כי במקרה של גג משותף שאינו מוצמד לדירה העליונה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות לצורך מימוש בניה מכוח תכנית הגגות. לפיכך, גם בהיבט זה אין למערערים עילה להגשת תביעה לפיצויים בגין מלוא זכויות הבניה על גגות הבתים המשותפים.

בית המשפט דחה גם את ההקבלה שביקשו המערערים ליצור בין תביעת פיצויי ירידת ערך ובין תשלום היטל השבחה (יוזכר כי סעיף 11(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע כי חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף, שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול על בעל הדירה שאליה ניתן להצמיד את הרכוש המשותף). זאת, נוכח ההבדלים בבסיס ההסדרים הרלוונטיים להיטלי השבחה ותביעות ירידת ערך.

לאור האמור, נדחה הערעור.

נדחתה עתירה כנגד החלטת הוועדה המחוזית בירושלים לעדכן את תכנית האב להתחדשות עירונית בשכונות קרית יובל וקריית מנחם

עמ"מ 75566-03-25 יובלים 2041 בית קהילה מרחב (ע"ר) נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופטת חיה זנדברג, ניתן ביום 15 בפברואר 2026.

בשנת 2015 אימצה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים את תכנית האב יובלים-גנים, אשר מתווה את מדיניות ההתחדשות העירונית בשכונות קריית יובל, קריית מנחם וחלק מעיר גנים. תכנית האב קבעה מסגרת כוללת לתוספת יחידות דיור לשנת היעד 2030, תוך הבהרה שכל תכנית שתוגש מחייבת בדיקה של צרכי שטחי ציבור לפי תקן.

מאז אומצה תכנית האב קודמו תכניות פינני-בינוי המוסיפות יחידות דיור מעבר למסגרת שנקבעה בתכנית האב, מהטעם שבשל התמשכות הליכי המימוש של אותן תכניות, תוספת יחידות הדיור הצפויה בפועל עד שנת 2040 נמוכה מהמסגרת שנקבעה בתכנית האב.

העותרת, עמותה המייצגת תושבים ובעלי נכסים בקריית יובל, הגישה עתירה כנגד החלטת הוועדה המחוזית, שניתנה במסגרת מנגנון המעקב והבקרה שהיא מקיימת ביחס לתכנית האב, בה נקבע בין היתר מנגנון שלביות לתוספת יחידות דיור, בהתחשב בהיבטים ציבוריים שונים, דוגמת הקמת מבני ציבור, פיתוח המרחב הציבורי ובחינת תפקוד המערכת התחבורתית.

טענות העותרת התמקדו בכך שהוועדה המחוזית "שחקה" את תכנית האב משנת 2015 ברצף החלטות, שהלכה למעשה יצרו העדפה של הוספת יחידות דיור על פני אינטרסים ציבוריים אחרים, תוך פגיעה בוודאות ובשקיפות. ביחס להחלטת הוועדה המחוזית נשוא העתירה נטען כי "מנגנון השלביות" שנקבע בה אינו מיושם ואינו בר-מימוש, ולכן אינו מספק בלם אמיתי מפני קידום תכניות ללא השלמה מספקת של השלד הציבורי.

בית המשפט קבע כי, למעט חריגים, ככלל - ביקורת שיפוטית על החלטות תכנוניות שאינן תכניות סטטוטוריות (כגון תכנית אב/מדיניות) תיעשה בשלב התכנון הסטטוטורי הקונקרטי. עוד נקבע כי נסיבות המקרה דנן אינן מצדיקות חריגה מכלל זה, בין היתר משום שהעתירה מעלה טענות רוחב ללא תשתית קונקרטית של תכנית מסוימת, וכי הזירה המתאימה לאיזון המחלוקות הציבוריות היא הליכי התכנון הסטטוטוריים (הכוללים פרסום תכנית להתנגדויות, הגשת התנגדויות ובחינה תכנונית-מקצועית של הטענות על ידי מוסדות התכנון).

עם זאת, נקבע כי העותרת אינה אמורה להימצא במצב של "מלכוד 22": "לא ייתכן שכאשר העותרת מבקשת לתקוף את ההנחיות המנהליות המשתקפות בהחלטות התכנוניות שפורטו לעיל, ייטען נגדה שעתירתה מוקדמת ושעליה לפנות למסלול התכניות הסטטוטוריות, וכאשר היא פועלת במסלול הסטטוטורי ייטען נגדה שאיחרה את המועד להעלאת הטענות".

נוכח הצהרת ב"כ המדינה לפיה טענות כנגד תכנית האב או מנגנון הבקרה עליה יידונו במסגרת התנגדות להחלטה סופית לאישור תכנית סטטוטורית קונקרטית, בלב פתוח ובנפש חפצה, נקבע כי נמצא מענה לחשש "המלכוד" שהעלתה העותרת "ומכל מקום שערי בית המשפט לעולם פתוחים".

לאור האמור נדחתה העתירה.

לעמדה שונה, ראו פסק הדין שלהלן:

התקבלה עתירה כנגד החלטת הוועדה המקומית חדרה לשנות את מסמך המדיניות למתחם האנרג'י פארק בעיר

עת"מ 13093-09-25 זמרת הארץ השבחה ושיווק נדל"ן בע"מ ואח' נ' עיריית חדרה ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, בפני השופט מוחמד עלי, ניתן ביום 19 בינואר 2026.

מתחם האנרג'י פארק בחדרה מיועד לפארק עסקים ומסחר בתכנית חד/1300. בשנת 2024, לאחר שפוטנציאל הפיתוח במתחם לא נוצל, אימצה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה מסמך מדיניות שאפשר עירוב שימושים במתחם, ובכלל זאת בנייה למגורים בהיקף מוגבל של 10% משטחי הבנייה. אישור המדיניות לווה בהליך שיתוף ציבור.

בראשית 2025 הגישו העותרות - חברות יזמיות שלהן זכויות במקרקעין במתחם האנרג'י פארק - לוועדה המקומית לתכנית, בסמכות הוועדה המחוזית, הכוללת מגורים לצד מסחר ותעסוקה.

אלא שבמאי 2025, בהובלת מהנדס העיר הנכנס, התכנסה הוועדה המקומית לדיון שמטרתו ביטול השימוש למגורים במתחם, תוך שמירה על ייעודו כמרכז תעסוקה ומסחר. בהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי המדיניות החדשה תפורסם להערות הציבור, וככל שיתקבלו הערות ייערך דיון נוסף.

נוכח שינוי המדיניות כאמור, המליצה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית לדחות את התכנית שיזמו העותרות.

בגין החלטה זו הוגשה עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים בין היתר בבקשה כי יצהיר שהחלטה לאמץ את מסמך המדיניות מ-2025, מבלי לאפשר לציבור להגיש לו התנגדות, בטלה מעיקרה וכי גם החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית שיזמו העותרות בטלה מעיקרה.

רק לאחר הגשת העתירה פרסמה הוועדה המקומית את מסמך המדיניות מ-2025 להערות הציבור.

ביחס להחלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית שיזמו העותרות – בית המשפט קבע כי מדובר בעתירה מוקדמת שלוקה באי מיצוי הליכים, שכן העותרות לא מיצו את זכותן בהתאם לסעיף 62(ג) לחוק התכנון והבניה להשיג על החלטת הוועדה המקומית בפני הוועדה המחוזית.

ביחס להחלטת הוועדה המקומית לשנות את מדיניותה - בית המשפט דחה את הטענה כי מדובר בעתירה מוקדמת, שכן מסמך מדיניות הוא הנחיה מנהלית כללית בעלת משמעות רוחבית, ולכן ניתן - ולעיתים ראוי - לבחון אותו שיפוטית כבר בשלב קביעתו. בנוסף, נקבע כי קבלה גורפת של טענת המשיבים, לפיה זמנה של הביקורת השיפוטית בקשר למסמך המדיניות יבוא לאחר מיצוי ההליך התכנוני בקשר עם התכנית שהגישו העותרות, עלולה "ליצור חסינות לא רצויה למסמך המדיניות מפני ביקורת שיפוטית".

לגופו של עניין, נקבע כי החלטת הוועדה המקומית לפרסם את שינוי המדיניות להערות הציבור לא קוימה ונדרש היה להגיש את העתירה כדי לגרום לוועדה לקיימה. עוד נקבע כי משלא מוצתה האפשרות לשתף את הציבור, ובכלל זאת לשמוע את טענת העותרות, נפל פגם בהליך אישור מסמך המדיניות החדש.

נוכח האמור, ההחלטה לאשר את מסמך המדיניות מ-2025 בוטלה והוועדה המקומית נדרשה לפרסם את מסמך המדיניות ולקבוע את אופן שמיעת הערות הציבור ביחס אליו בעל פה ובכתב.

נדחתה תביעת ירידת ערך בה נטען כי תכנית תא/5000 פגעה בפוטנציאל התכנוני של מקרקעין המצויים במע"ר של תל אביב

ערר 91009-07-21 רורברג קבלנות והשקעות בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 6.1.2026

ענייננו בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לדחות תביעה לתשלום פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בגין פגיעתה הנטענת של תכנית המתאר הכוללנית של תל אביב (תא/5000) במקרקעין המצויים בפינת הרחובות דובנוב ודניאל פריש.

יצוין כי בעבר, בין השנים 2011-1999, קידמו הבעלים הקודמים של המקרקעין תכנית לבניית מגדל. על אף שהוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית על הפקדתה של תכנית זו בשנת 2004, התכנית בוטלה בשנת 2011, מספר שנים לפני אישור תכנית תא/5000 (בדצמבר 2016), נוכח שינוי מדיניות הוועדה המקומית ביחס לאזור. עניין זה צוין במפורש בהסכם המכר של המקרקעין לעוררות.

העוררות טענו בתביעתן כי תכנית תא/5000 פגעה במקרקעין בכך שהגבילה את היקף הבנייה בהם ל-7 קומות בלבד וסימנה אותם כ"מתחם בנוי לשימור" בשל מיקומם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו, ובכך גדעה פוטנציאל תכנוני

קונקרטי וקרוב לוודאי לבניית מגדל רב קומות שהיה קיים טרם אישורה של תכנית תא/5000.

ועדת הערר ציינה כי בבר"מ 10212/16 **דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** נקבעו התנאים להכרה ב**פוטנציאל תכנוני בר פיצוי** לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה: **הראשון** – קיומו של הליך תכנוני קונקרטי. **השני** – ודאות קרובה של הפוטנציאל התכנוני (הצבעה על תכנית מופקדת וקיומו של "דבר מה נוסף" שמבסס את הציפייה בנסיבות העניין).

לאחר שניתחה את נסיבות העניין, קבעה הוועדה כי אין חולק שבמועד הקובע לא היו הליכי תכנון שמטרתם תוספת זכויות במקרקעין ולפיכך לא נחצה הרף הראשון לפי הלכת דלי דליה. ממילא בנסיבות העניין העוררות גם אינן עומדות במבחן השני. בהקשר לאמור, ועדת הערר דחתה גם את טענת העוררות כי עצם מיקומם של המקרקעין בלב המע"ר בתל אביב מגבש פוטנציאל תכנוני בר פיצוי לפי סעיף 197.

ועדת הערר דחתה גם את טענת העוררות כי יש להחריגן מעניין דלי דליה אשר עוסק בקרקע חקלאית וקבעה כי "**עניין דליה קבע מבחן סופי ונחרץ אשר מיוחד לבחינת כל פוטנציאל תכנוני באשר הוא**" ואין מדובר בהלכה אשר עוסקת בקרקע חקלאית בלבד.

נוכח האמור ומטעמים נוספים נדחה הערר ונקבע כי לא הונחה תשתית מינימלית להכרה בפגיעה במקרקעין באופן שמצדיק העברת התביעה לבחינת שמאי מייעץ.

התקבל ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית פתח תקווה לדחות בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, מהטעם שמכסת יחידות הדיור בשכונת רמת ורבר מוצתה

עררים 1052+1053/0825 **ויסמן רם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה**

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז, בפני היו"ר עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 1 בפברואר 2026.

המקרקעין נשוא הבקשה להיתר דגן כלולים בתכנית להתחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר בפתח תקווה, שאושרה בשנת 2024, באזור המסומן כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", לגביו התכנית מהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה דחתה בקשה מכוח תמ"א 38 למתן היתר להריסת בניין והקמת בניין חדש תחתיו, הכולל 28 יחידות דיור ב-10.5 קומות, מהטעם שהבקשה אינה עומדת במדיניותה לפיה מיזמי התחדשות עירונית שבקשות למתן היתר לגביהם הוגשו עד 1.1.2023 יעמדו במכפיל דירות מירבי של 1:2.8, שכן המכפיל המבוקש הוא 1:3.11. בנוסף, נקבע שהבקשה חורגת ממספר הקומות המותר בתכנית רמת ורבר, אשר מאפשרת עד 8.5 קומות עיליות בלבד. הוועדה המקומית קבעה גם כי כלל יחידות הדיור ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת" בתכנית רמת ורבר מוצו עוד טרם נכנסה התכנית לתוקף, וגם מטעם זה לא ניתן לאשר את הבקשה.

ועדת הערר, לה הוגש ערר על החלטה, דחתה את קביעת הוועדה המקומית לפיה סך יחידות הדיור בתכנית רמת ורבר מוצה, מהטעם שמשמעותה היא כי התכנית קודמה לשווא. עוד נקבע שקביעה זו יוצרת "ריק תכנוני", שכן תוקפה של תמ"א 38 פקע בעוד שתכנית ההתחדשות הבניינית הכלל-עירונית שהחליפה אותה ביתר חלקי העיר אינה חלה בתחומי רמת ורבר.

ועדת הערר דחתה גם את נימוקיה הנוספים של הוועדה המקומית:

ביחס למספר הקומות המירבי – נקבע כי תכנית רמת ורבר אינה גורעת מסמכות הוועדה המקומית לאשר הקלה לתוספת קומות, בכפוף להוראות סעיף 151(ב) לחוק התכנון והבניה בנוסחו לפני תיקון 134 לחוק ששלל את האפשרות

לאשר הקלות. עוד נקבע כי קיימת **הצדקה תכנונית** לאשר הקלה לתוספת קומות, שתאפשר את מיצוי זכויות הבניה, בין היתר מהטעם שמדובר במגרש פינתי שקווי הבניין הקדמיים שלו מצמצמים באופן משמעותי את תכסית הבנייה; וכן משום שהגובה המבוקש אינו חריג ביחס לסביבה.

ביחס למכפיל יחידות הדיור - נקבע כי בהיעדר מגבלה מפורשת בתכנית רמת ורבר על צפיפות יחידות הדיור במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, לוועדה המקומית שיקול דעת רחב בבחינת בקשות לתוספת יחידות דיור. בנסיבות העניין, ובהיעדר חוות דעת נגדית, ניתן משקל מלא לדו"ח הכלכלי מטעם החברה היזמית, שהראה כי שיעור הרווח הצפוי בפרויקט במקרה של צמצום מספר יחידות הדיור בהתאם למדיניות הוועדה המקומית יהיה נמוך (כ-12%) ולא יאפשר קבלת ליווי פיננסי לפרויקט ויעמיד את היתכנותו הכלכלית בסיכון ממשי.

נוכח האמור, העררים התקבלו והבניה, לרבות ההקלות שהתבקשו ביחס למספר יחידות הדיור והקומות, אושרו.

**מחלקת תכנון ובניה
פישר (FBC & Co.)**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-6944190

ahuta@fbclawyers.com

עו"ד אילת חותה

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).
להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com