



יוני 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

פסיקה

בימ"ש לעניינים מנהליים:
היטל השבחה בגין תמריץ
הרחבת השימושים בתכנית
השימור של תל-אביב יגבה
במועד אישור הבקשה להרחבת
השימושים

בימ"ש שלום: ביטל צו להריסת
משרד מכירות של פרויקט

ועדת הערר: "דיורית" אינה
יחידת דיור "רגילה" ואין לחייב
הוספת מקומות חניה בגינה

ועדת הערר: אישרה בקשה
להיתר מכוח תמ"א 38, הכוללת
התקנת מקומות חניה במגרש,
למרות קיומו של נת"צ בחזית
המגרש

ועדת הערר: יש להתחשב
בפוטנציאל לתמ"א 38 בקביעת
היטל השבחה במימוש בהיתר
בניה

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

תכנית תא/5500 היא תכנית כוללת לעיר תל אביב - יפו, שנועדה לעדכן את
התכנית הכוללת התקפה (תא/5000). ביום 9.5.2026 הסתיימה תקופת
ההפקדה של תכנית תא/5500.

ביום 19.5.2026 שלח מנכ"ל מינהל התכנון מענה לפניית חברת הכנסת יעל רון בן
משה, החברה בוועדת הפנים והגנת הסביבה, בו ציין בין היתר כי במהלך בדיקת
תכנית תא/5500 לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה נבחנה התאמתה להוראות
תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב.

עוד ציין כי נראה שתכנית תא/5500 אינה עומדת בהוראות תמ"א 70 שעניין
העצמות זכויות בניה, ולפיכך היא נקבעה כתכנית הטעונה אישור לפי סעיף 109
לחוק, "כך שהתכנית הכוללת תיבחן ותתוקן מהותית כך שתהיה התאמה
להוראות תמא 70" (עם זאת, במכתב לא צוין כיצד ובאיזה שלב תתוקן תכנית
תא/5500).

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



היטל השבחה בגין תמריץ הרחבת השימושים בתכנית השימור של תל-אביב יגבה במועד אישור הבקשה להרחבת השימושים

עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בלו מרבבל בע"מ ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט ג' הס, ניתן ביום 28.5.2026.

ביום 6.3.2025 ניתן פסק דין חלקי בערעור שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בשורת עררי היטל השבחה, בה נקבע כי תכנית השימור של העיר (תא/2650ב) אינה משביחה.

לאחר האמור הגישה הוועדה המקומית בקשה כי בית המשפט יכריע בשאלה - מהו המועד הקובע לבחינת ההשבחה שנוצרה בגין תמריץ השימור המאפשר הרחבת השימושים המותרים במבנה לשימור.

יוזכר כי תכנית השימור מתנה את האפשרות להרחבת השימושים המותרים במבנה לשימור בשיקול דעת הוועדה המקומית ובקיום הליך של פרסום ושמיעת התנגדויות.

בית המשפט ציין שמבחינה עיונית-תיאורטית הדרך המתאימה לגביית היטל השבחה בגין תמריץ הרחבת השימושים היא קביעה כי **המועד הקובע** לתחשיב היטל ההשבחה הוא **מועד אישור תכנית השימור**, כאשר החיוב יהיה במועד המימוש הראשון, גם אם מדובר במימוש בדרך של מכר (כאשר בשלב זה קיימת חוסר ודאות אם תמריץ הרחבת השימושים ימומש).

עם זאת, לאור מהותו של תמריץ הרחבת השימושים, אשר מותנה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובפרסום להתנגדויות, נקבע שיש להעדיף טעמים פרקטיים ואת עקרון גביית מס אמת ולקבוע כי **היטל ההשבחה ייגבה בעת הוספת השימוש בפועל ומועד זה יהיה גם המועד הקובע לתחשיב ההשבחה**. זאת, משום שבמועד זה קיימת ודאות בדבר השימוש המבוקש, שוויו, האם יחידת השימור העירונית אישרה אותו והאם החלטת הוועדה המקומית תומכת בכך.

בית המשפט הדגיש את הצורך בוודאות בשוק הנדל"ן וציין כי הכרעתו מתבססת על העדפת **פרשנות היוצרת ודאות ופשטות** ונתמכת בפסיקת בית המשפט העליון (בר"מ 2866/14 **הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**).

בוטל צו להריסת משרד מכירות של פרויקט

בצה"מ 69797-03-25 י.ר. בטאן החזקות ואח' נ' הרשות לאכיפה במקרקעין

בבית משפט השלום בטבריה, בפני השופטת ע' בלוקא, ניתן ביום 27.5.2026.

רשות הרישוי טבריה אישרה בקשה להיתר להקמת מבני מגורים הכוללים למעלה מ-100 יחידות דיור.

לאחר מכן אישר מהנדס העיר **תכנית אתר התארגנות** הכוללת הקמת **מבנה מכירות לקבלן**, מכוח **תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה)**, **תשע"ו-2016**, המתירות הקמת "מבנה מכירות המיועד לקהל הרחב, כולל גישה וחניה אם מתוכננים" במסגרת תכנית ארגון האתר.

הרשות לאכיפה במקרקעין הוציאה **צו מנהלי** להריסת מבנה המכירות בין היתר מהטעם שייעוד המקרקעין בהם הוקם המבנה הוא **שטח ציבורי פתוח וקרקע חקלאית** ומהטעם שמהנדס העיר אינו יכול להכשיר בניה בלתי חוקית במקרקעין אלה.

בית המשפט, לו הוגשה בקשה לביטול צו ההריסה, קבע כי הרשאה לאתר התארגנות אינה פטורה מהתכניות החלות על המקרקעין הרלוונטיים ולפיכך לא ניתן לאפשר שימוש שלא בהתאם לתכנית החלה במסגרת הרשאה לאתר התארגנות. עם זאת, נקבע כי בנסיבות העניין וכיוון שמדובר בבניה זמנית - מבנה יביל שצפוי להתפנות עם סיום הקמת השכונה, ובפגם בשיקול הדעת שאינו מצוי על הצד הגבוה וכאשר ההיתר להקמת פרויקט הבניה ניתן כדיון, יש לעשות שימוש בדוקטרינת **הבטלות היחסית** ולקבל את הבקשה לביטול צו ההריסה.

נימוק נוסף לקבלת הבקשה הוא **הסתמכות** היזם על ההרשאה שנתן מהנדס הוועדה המקומית.

"דיורית" אינה יחידת דיור "רגילה" ואין לחייב הוספת מקומות חניה בגינה

ערר 1194/25 **יצחק מטמון ואח' נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל ואח'**

בוועדת הערר לתכנון ולבניה ירושלים, בפני היו"ר עו"ד דפנה תמיר, ניתן ביום 27.4.2026.

הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה הראל אישרה תכנית נקודתית שעניינה בין היתר תוספת שתי דיוריות (אחת לכל יחידת דיור) במגרש בקרית יערים, תוך שדחתה את מרבית ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.

על החלטה זו הוגש ערר לוועדת הערר לתכנון ולבניה ירושלים.

אחת מטענות העוררים הייתה כי היה צורך לאשר במסגרת התכנית תוספת חניות עבור הדיוריות וכן כי הדיוריות מעמיסות על התשתיות כמו יחידות דיור לכל דבר.

ועדת הערר ציינה כי הגדרת המונח "דיורית" בתכנית הנקודתית הותאמה להגדרתה ב"נוהל דיורית בתכניות חדשות" של מנהל התכנון, בו נקבע בין היתר כי דיורית היא "חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור קיימת ... הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת) ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים: ... הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה, חניה וכו'), הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור ...".

נוכח האמור וכיוון שדיורית נשענת על תשתית יחידת דיור קיימת, לרבות לעניין החניה, נדחתה טענת המתנגדים כי יש להוסיף במסגרת התכנית חניות עבור הדיוריות. עוד נקבע שדיורית אינה מהווה יחידת דיור בפני עצמה, שכן מדובר ביחידת דיור קטנה בשימוש מוגבל במספר היבטים, אשר נשענת על תשתיות קיימות נוכח מגבלותיה.

לאור האמור ומטעמים נוספים נדחה הערר.

ועדת הערר אישרה בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, הכוללת התקנת מקומות חניה במגרש, למרות קיומו של נת"צ בחזית המגרש

ערר 1155/0925 **חברת סיירוס קפיטל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ואח'**

בוועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד מיכל דגני הלבשרטס, ניתן ביום 7.6.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב דחתה בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, להריסת שני בניינים ברחוב ערבי נחל והקמת בניין מגורים חדש במקומם הכולל 58 מקומות חניה.

הבקשה נדחתה בנימוק שלא ניתן לאשר כניסה לחניון בשל תכנון נתיב תחבורה ציבורית ברחוב, לרבות תחנת אוטובוס מול הבניין המתוכנן, באופן שמונע חציית כלי רכב פרטיים לחניה במגרש.

על החלטה זו הוגש ערר לוועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב.

ועדת הערר ציינה כי תקנה 2 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התמ"ג-1983 קובעת כי מתן היתר בניה מחייב, ככלל, התקנה פיזית של מקומות חניה במגרש, בהתאם לתקן המחייב. זאת, בכפוף לאפשרות לפטור מחובת התקנת חניות במגרש וחיוב בתשלום "קרן חניה" במקרים בהם לא ניתן להסדיר חניות במגרש משיקולים תכנוניים או תחבורתיים. המקור היחיד למתן פטור מלא או חלקי מתקן חניה (ללא תשלום לקרן חניה) מעוגן בתקנה 12, וזאת במקרה של אזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור כ"אזור סגור לכניסת כלי רכב".

ועדת הערר קבעה כי קיומו של נתיב תחבורה ציבורית המונע גישה חופשית של כלי רכב פרטיים למגרש מאפשר את החלת תקנה 12 לתקנות החניה.

בנוסף, ועדת הערר פירטה את נסיבות המקרה, לרבות זאת שעיקרו של רחוב ערבי נחל הוא מגורים; בשנים האחרונות אושרו חניות פרטיות במגרשים ברחוב; במגרש נשוא הערר קיימות חניות היסטוריות מאושרות שאין כוונה לסגור אותן; סיכול הפרויקט במקרה של מניעה מוחלטת של גישה כלי רכב למגרש; העדר חפיפה מלאה בין נתיב התחבורה הציבורית והתחנה המתוכננים ובין רמפת הכניסה למגרש; תכנון אזור המתנה לרכבים במגרש; ועוד.

נוכח תקנה 12 דלעיל ובנסיבות המקרה, לרבות חשיבות מימוש פרויקטים מכוח תמ"א 38, המעניקה למוסדות התכנון שיקול דעת בקשר לפתרונות חניה, נקבע שיש לאשר חניה במגרש בהיקף מצומצם מזה שהתבקש בבקשה להיתר (כאשר מספר החניות יקבע בהתאם להנחיות משרד התחבורה עבור רמפה דו סטרית חד נתיבית) וביטול הצורך בתשלום מלא לקרן חניה עבור החניות שהופחתו.

• יצוין כי בערר 1198-12-25 זאטוס ס.א. נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה-תל אביב-יפו, מיום 4.6.26, שעסק בבקשה להיתר בניה ברחוב דיזנגוף בתל אביב, ועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לגבש מדיניות סדורה ולקבוע את תקן החניה המופחת עבור רחובות בהם יש להחיל את סעיף 12 לתקנות החניה בשל האיסור על חציית נת"צ. ככל שהוועדה המקומית תקבע מדיניות המסדירה תקן חניה מופחת שוויוני, סביר והגון, היא תוכל לגבות כופר חניה חלף הסדרת החניה במגרש. עוד נקבע כי כיוון שבמועד הדיון בערר טרם נקבעה מדיניות כאמור, ומאחר וגישת כלי רכב לאותו מגרש נחסמה באופן אפקטיבי בשל קיומו של נת"צ המונע גישה וחניה, יש להחיל את הפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש באופן מלא.

יש להתחשב בפוטנציאל לתמ"א 38 בקביעת היטל השבחה במימוש בהיתר בניה

עררים 8068-8069-1224 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון ואח' נ' אל גג הנדסה ובניה בע"מ ואח'

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז, בפני היו"ר עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 27.5.2026.

ענייננו בשומה מכרעת בקשר לדרישת היטל השבחה בשל אישור בקשה להריסת מבנה מגורים והקמת שני בנייני מגורים חדשים במקומו, מכוח תכנית הר/1/38 שהיא תכנית שאושרה לפי סעיף 23 בתמ"א 38.

השמאית המכריעה קבעה כי אין להביא בחשבון את הפוטנציאל לאישור בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. זאת, לאור פסק הדין ברע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, בו נפסק כי לצורך הערכת היטל השבחה אין להביא בחשבון ציפיות הנובעות מההליך התכנוני של התכנית המשביחה.

לעמדת השמאית המייעצת, קיים קשר תכנוני מובהק בין תכנית הר/1/38 ובין תמ"א 38. מסיבה זו אין להחיל על

העניין את פסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 **לויטן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, שניתן בבית המשפט לעניינים מנהליים, בו נקבע כי יש להביא בחשבון פוטנציאל לתמ"א 38 במצב הקודם, וזאת ביחס לתכנית רובע 3 בתל אביב לגביה נקבע **שאינה** מהווה רצף תכנוני אחד עם תמ"א 38 וביחס לתכנית להגדלת זכויות בניה בשכונת רחביה בירושלים.

בגין הכרעה זו (ואחרות) הוגשו עררים על השומה המכרעת.

לאחר האמור, ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בבקשת רשות הערעור שהוגשה בעניין לויטן, בו נקבע כי בהערכת שווי מקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה אין לנטרל את עליית השווי שנבעה מתמ"א 38, גם אם טרם הוצא היתר בנייה מכוחה.

הוועדה המקומית ביקשה לאבחן את פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין לויטן, בנימוק שפסק דין לויטן ניתן בקשר למימוש **במכר** ולא **בהיתר בניה** כבענייננו, ולאור החלטת ועדת הערר בערר 8004-01-25 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ**, בה נקבע שאין להתחשב בפוטנציאל מכוח תמ"א 38 במימוש בדרך של היתר בניה מכוח תמ"א 38.

ועדת הערר דחתה את טענות הוועדה המקומית דלעיל -

ביחס לעניין לויטן - נקבע שמפסק דינו של בית המשפט העליון עולה שבהערכת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון פוטנציאל לאישור בקשה מכוח תמ"א 38, הן במימוש **במכר** והן במימוש **בהיתר בניה** מכוח תכנית שאושרה לאחר תמ"א 38. עוד נקבע שהזיקה הקיימת בין תמ"א 38 ובין תכנית הר/1/38 אינה הופכת את התכניות הללו ל"מהלך תכנוני אחד". תכנית הר/1/38 נועדה להתאים את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של היישוב, ועל אף שתמ"א 38 אפשרה הכנת תכניות מסוג זה, היא לא חייבה זאת, לא הכתיבה את תנאיה של תכנית כזו ולא קצבה את המועד להכנתה.

ביחס לערר לב העיר - נקבע כי ערר זה עסק בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כבענייננו, ושאלת ההתחשבות בפוטנציאל מכוח תמ"א 38 במקרה כבענייננו נותרה בצריך עיון.

נוכח האמור נקבע שעל השמאית המכריעה לתקן את תחשיב שווי הזכויות במצב הקודם, כך שייקח בחשבון את הפוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.

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