



ינואר 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

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

תקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין הוא התקן המקצועי התקף לצורך בחינת כדאיות כלכלית של פרויקטי פינוי-בינוי. התקן מסמך את השמאי הממשלתי הראשי לקבוע ולעדכן מעת לעת את שיעור הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי (שהוא שונה מהרווח היזמי ה"רגיל").

ביום 22.12.2025 פרסם השמאי הממשלתי הראשי **עדכון של ערכי הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי**, לראשונה מאז יוני 2022. השמאי הממשלתי ציין כי העדכון נדרש נוכח השינויים המהותיים שחלו בשוק הנדל"ן, בעלויות הבנייה, בסביבת המימון ובמאפייני הסיכון של מיזמי התחדשות עירונית, אותם הוא סוקר במסמך.

לדוגמה בלבד נציין שעל פי העדכון, שיעור הרווח היזמי המזערי הממוצע במחוז תל אביב הוא 16% (טווח שונות 15%-17%), בעוד שבמסמך מיוני 2022 שיעור זה עמד על 14% בלבד.

להלן קישור למסמך העדכון :

<https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/entrepreneurial-profit/he/entrepreneurial-profit.pdf>

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

בית המשפט לעניינים מנהליים: ביטל החלטה של ועדת הערר במסגרתה תיקנה הוועדה שומת היטל השבחה מכרעת, מבלי שהשיבה את השומה לבחינה נוספת של השמאי המכריע.

בית המשפט לעניינים מנהליים: דחה עתירה כנגד החלטה לאשר תיקונים בתוכנית מועדפת לדיוור בקרית אתא

ועדת הערר: ביטלה החלטה לאשר בקשה להיתר בניה להקמת מרכז מסחרי כיוון שהחלטה התקבלה ללא תשתית עובדתית מספקת.

ועדת הערר: דחתה עררים כנגד שומות מכריעות שעניינן היטל השבחה בגין הקלות במקרקעין ששווקו במסגרת מסלול "מחיר מטרה".

ועדת הערר: יש להפחית מההשבחה עלויות מימון שנוספו לאור אישור הקלות וכן את עלות המטלות הציבוריות שהן תנאי לאישור ההקלות.

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



בית המשפט ביטל החלטה של ועדת הערר במסגרתה תיקנה הוועדה שומת היטל השבחה מכרעת, מבלי שהשיבה את השומה לבחינה נוספת של השמאי המכריע

עמ"נ 58356-02-25 י.א. טאוורס החזקות ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט שמואל מנדלבוים, ניתן ביום 25 בדצמבר 2025.

שמאי מכריע שמונה לדון במחלוקת שנפלה בקשר לדרישת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה בגין אישורן של מספר תוכניות, וביניהן תכנית להתחדשות עירונית, קבע מספר מקדמי הפחתה ביחס להשבחה מהתוכנית, לרבות בגין מושע ודחייה למימוש.

הוועדה המקומית הגישה לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה ערר, בין היתר בטענה כי השמאי המכריע שגה בקביעת מקדם המושע והדחייה, נוכח הוודאות הגבוהה למימוש הפרויקט, שכן מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובנוסף נחתמו הסכמי פינוי-בינוי מול כלל בעלי הדירות בפרויקט עוד טרם אישור התכנית.

ועדת הערר קיבלה את הטענה וביטלה את מקדם ההפחתה שנקבע כאמור בגין מושע ודחייה. זאת, מהטעם שהבסיס העובדתי עליו התבסס השמאי המכריע, שסבר שקיים ספק אם מחצית מבעלי הזכויות במקרקעין הסדירו את מערכת היחסים בינם ובין החברה היזמית, היה שגוי. כמו כן, ועדת הערר סברה שאין מקום להשבת הדיון לשמאי המכריע לצורך עדכון חוות דעתו לאור התשתית העובדתית הנכונה, משום שלדעתה סוגיה זו הוכרעה על ידה בערר אחר, שנסיבותיו דומות לענייננו - פרויקט פינוי בינוי בהיקף קטן, במתחמים ששטחם דומה, בשני המקרים נערכו הסכמים מסודרים בין היזם ובעלי הזכויות עובר לאישור התכנית מכוחה מבוצע הפרויקט והתוכניות קודמו בהסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות.

על החלטה זו הגישה החברה היזמית ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים, בטענה כי היה על ועדת הערר להשיב את הדיון לשמאי המכריע, והחלטתה שלא לעשות כן חורגת ממתחם הסבירות ומסמכותה של הוועדה.

בית המשפט פסק כי "ועדת הערר נדרשת לנהוג בזהירות יתירה בבואה להפעיל את סמכותה המעין שיפוטית, לבקר את מסקנותיו המקצועיות של השמאי המכריע, ובין היתר, נדרשת ועדת הערר להקפיד על כך שהיא אינה מסיגה את גבולות סמכותו המקצועית של השמאי המכריע, וכי היא אינה מחליפה את שיקול דעתו המקצועי בשיקול דעתה". עוד נקבע כי ועדת הערר לא הייתה רשאית לקבוע שאין צורך בבדיקה מקצועית של השמאי המכריע ביחס לסוגיית מקדם ההפחתה בגין מושע על בסיס העובדות הנכונות, וכן לא הייתה רשאית לקבוע שקיימת זהות נסיבות בין הערר דנן ובין הערר עליו הסתמכה בהחלטתה, אשר מחייבת תוצאה זהה, מבלי שהדבר נבחן על ידי השמאי המכריע.

נוכח האמור התקבל הערעור ונקבע כי על ועדת הערר להשיב את הדיון בשומת היטל השבחה לשמאי המכריע, אשר יידרש לתת התייחסות עדכנית לשאלת מקדם המושע והדחייה, תוך התייחסות לנושאים שונים שפורטו בפסק הדין.

בית המשפט דחה עתירה כנגד החלטה לאשר תיקונים בתכנית מועדפת לדיור בקרית אתא

עמ"נ 18432-10-24 כפר ביאליק נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט רון סוקול, ניתן ביום 2 בינואר 2026.

במסגרת תמ"ל/1025 - קרית אתא צפון, אשר אושרה בשנת 2019, שונה הייעוד של כ-71% משטח המשבצת של כפר ביאליק מחקלאות למגורים, מסחר ופארק מטרופוליני, באופן שהצריך את השבתם לרשות מקרקעי ישראל. על ההחלטה לאשר את התכנית הוגשו עתירות מנהליות, לרבות על ידי כפר ביאליק, אשר נדחו על ידי בית המשפט

לעניינים מנהליים.

ערעור שהוגש לבית המשפט העליון התקבל באופן חלקי, לעניינינו נפסק שהוועדה לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) הייתה מוסמכת לתכנן את הפארק המטרופוליני, אולם נוכח הפגיעה המשמעותית בכפר ביאליק, שנדרש להשיב קרקעות בהיקף ניכר יש להשיב את הדיון לוותמ"ל, על מנת שתבחן את מידתיות הפגיעה. עוד נפסק שאין בכך כדי לטעת מסמרות ביחס להיקף גריעת הקרקעות הראוי וכי הדבר נתון לשיקול דעת הוותמ"ל.

בעקבות פסק הדין קיימה הוותמ"ל דיון מחודש בתכנית, בסופו נקבע כי בחלק משטח הפארק המטרופוליני יתאפשר עירוב שימושים לצרכי חקלאות ולצרכי פארק, תוך צמצום היקף הגריעה משטח המשבצת של כפר ביאליק (55% במקום 71%).

על החלטה זו הוגשה עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים בה טען הכפר למספר סעדים, ובכללם החרגת שטח המשבצת של הכפר המיועד לפארק מטרופוליני מהתוכנית. לחילופין, נטען שיש להקטין את שטח הפארק המטרופוליני.

לאחר שדן בטענות הצדדים **דחה** בית המשפט את העתירה וקבע כי החלטת הוותמ"ל מאזנת בין כלל האינטרסים, ובתוך כך - הגדלת היצע יחידות הדיור במסלול מהיר יחסית במסגרת עתודות הקרקע הגדולות ביותר בבעלות המדינה במטרופולין חיפה, קיומו של צורך תכנוני בפארק מטרופוליני, צמצום הפגיעה בכפר ביאליק על ידי קביעת שטחים לשימושים מעורבים בקרבת בתי הכפר, הבטחת ממשק הולם בין הפעילות החקלאית ובין פעילות הפנאי הצפויה בפארק, ועוד.

עוד נקבע כי "**החלטת הוועדה מאפשרת לכפר ביאליק לקיים שימוש חקלאי בתוספת שטח ניכרת, שאין להמעיט בערכה. הגידול באוכלוסייה וצרכיה מחייבים שינויים והתאמות, והמדינה אינה רשאית לאפשר לעצמה לשקוט על השמרים ולהותיר את המצב כאבן שאין לה הופכין. לא מן הנמנע, שההחלטה תגרום לכפר ביאליק לבחון דרכי התייעלות שיאפשרו את המשך העיבוד החקלאי, והטענה של "הכל או כלום" (בהקשר של הפארק) אינה מתחשבת בצרכי עשרות אלפי התושבים שישבו את האזור לאחר מימוש התכנית**".

ועדת הערר ביטלה החלטה לאשר בקשה להיתר בניה להקמת מרכז מסחרי כיוון שההחלטה התקבלה ללא תשתית עובדתית מספקת

ערר 1056/0825 ועד מקומי גנות הדר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב השרון

בוועדת הערר לתכנון ולבניה מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 28 בדצמבר 2025.

הוועד המקומי גנות הדר הגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון לאשר בקשה להיתר להקמת מבנה מסחרי ביישוב.

ההחלטה לאשר את הבקשה התקבלה לאחר שהוועדה המקומית דחתה את התנגדות הוועד המקומי ותושבים נוספים, בין היתר בקשר להסדרי התנועה והחניה, תוך שקבעה כי על אף שהבקשה אינה מציעה פתרון חניה מלא בתחום המגרש המסחרי, יתרת החניות תוסדר בחניון ציבורי סמוך בדרך של תשלום קרן חניה. עוד נקבע כי הבקשה להיתר כפופה לקבלת אישורים שונים ובכללם אישור יועצת התנועה של המועצה (שטרם ניתן). נוסף על האמור, הוועדה המקומית דחתה את הטענה כי לא ניתנה התייחסות למערכי פינוי הפסולת מהמרכז המסחרי או להשפעותיו הסביבתיות והתברואתיות.

ועדת הערר קיבלה טענות אלה של הוועד המקומי וקבעה כי החלטת הוועדה המקומית התקבלה מבלי שעמדה בפניה

תשתית עובדתית מספקת בכל הנוגע להיבטי התנועה, החניה והתברואה.

ביחס להיבטי התנועה והחניה - נקבע שיש ממש בטענות הוועד כי מערך התנועה המוצע בבקשה להיתר עשוי לגרום לשיבושי תנועה בסמוך לצומת הכניסה ליישוב, שהמרכז המסחרי ממוקם כ-10 מ' בלבד ממנה. עוד נקבע כי כיוון שהתכנית מכוחה הוגשה הבקשה היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית אשר "הצריחה" בין המגרש המסחרי ומגרש נוסף, אשר לא כללה בחינה תחבורתית וחייבה אישור תכנית בינוי שתתייחס גם למיקום החניות, הרי שיש ליתן את הדעת למכלול ההיבטים התחבורתיים במסגרת הליך הרישוי.

ביחס למיקום כלי האצירה לפסולת - נקבע כי לפי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, בקשה להיתר חייבת לכלול תכנית פיתוח המפרטת את מיקום מוקדי ריכוז כלי האצירה לפסולת, דרכי הגישה אליהם ועוד. למרות האמור, תכנית הפיתוח בבקשה להיתר אינה כוללת התייחסות לנושאים אלה, ומכאן שלא ניתן היה לאשרה, אף לא באופן עקרוני.

לאור האמור לעיל ומטעמים נוספים בוטלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר. ועדת הערר קבעה שהבקשה תתוקן בהתאם לאמור בהחלטתה, תכלול נספח תנועה וחניה ותפורסם לציבור. הוועדה המקומית תשוב ותדון בבקשה לאחר קבלת התייחסות יועצת תנועה מטעמה וכן אגף תברואה במועצה.

נדחו עררים כנגד שומות מכריעות שעניינן היטל השבחה בגין הקלות במקרקעין ששווקו במסגרת מסלול "מחיר מטרה"

עררים 8022/0425 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים נ' קשת אלומיניום ואח'

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 23 בדצמבר 2025.

ענייננו בעררים שהוגשו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים כנגד שומות מכריעות שהוצאו בגין מימוש זכויות בדרך של היתרי בניה הכוללים הקלות, במקרקעין אשר שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) במכרז במסלול "דיור במחיר מטרה" ביישוב קדימה צורן. על פי המכרז, רמ"י שילמה חלף היטל השבחה בגין התכנית התקפה והזוכה במכרז התחייב לשאת בתשלום היטל השבחה בגין הקלות שיאפשרו הגדלת מספר יחידות הדיור ותוספת זכויות בניה.

טענות הוועדה המקומית בערר נוגעות לקביעות השמאי המכריע בקשר להעדר השבחה בגין ההקלות שהתבקשו, ובין היתר -

הקלה מנספח בינוי - התכנית התקפה כוללת נספח בינוי מנחה שהחברה היזמית ביקשה לסטות מחלק מהוראותיו. ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה סטיה מנספח בינוי מנחה מהווה הקלה, שכן הקלה מוגדרת בחוק התכנון והבניה כסטיה מהוראות תכנית או תקנה. לפיכך, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין סטיה מנספח בינוי מנחה. בנוסף, ועדת הערר הבחינה בין סטיה מהותית מנספח בינוי מנחה ובין סטיה שאינה מהותית וקבעה כי ספק אם שינוי של מיקום מבנים במגרש או מרחק בין מבנים עולה כדי סטיה מהותית מהוראות בינוי. עוד נקבע שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין סטיה מתכנית בינוי שאושרה מכוח התכנית התקפה מבלי שפורסמה לציבור ביחד עם יתר מסמכי התכנית התקפה ("נספח בינוי בוקע").

הקלות לשיפור תכנון בפרויקט "מחיר מטרה" - ועדת הערר דחתה את טענתה הגורפת של הוועדה המקומית לפיה כל ההקלות משביחות מעצם הגדרתן כ"הקלות". נקבע כי קביעות השמאי המכריע מנומקות והתייחסו למקרים פרטניים, בעוד שטענת הוועדה המקומית נטענה באופן כללי, ללא הבחנה בין ההקלות השונות שאושרו בכל אחד מהמגרשים וללא הבחנה בין דירות ששווקו בשוק החופשי ובין דירות ששווקו במסגרת "מחיר מטרה" (ומחירן מושפע

מגודלן בלבד ולא משיפורים תכנוניים), וכיו"ב. עוד נקבע כי "יש טעם בקביעות השמאי המכריע, שלפיהן יש להבחין בין שיפור תכנון של דירות המשווקות במסלול מחיר מטרות לבין שיפור תכנון של דירות המשווקות בשוק החופשי. מסקנה זו עולה בקנה אחד גם עם פסק דינו של כב' הש' גלעד הס בעניין מחיר למשתכן, בעמ"נ (ת"א) - 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ".

נוכח האמור ומטעמים נוספים נדחו העררים והוועדה המקומית חויבה בתשלום הוצאות המשיבים.

ועדת הערר קבעה שיש להפחית מההשבחה עלויות מימון שנוספו לאור אישור הקלות וכן את עלות המטלות הציבוריות שהן תנאי לאישור ההקלות

ערר 81133/1121 קבוצת רכישה יונייטד שרונה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 7 בינואר 2026.

ענייננו בערר שהגישו חברות יזמיות כנגד שומה מכרעת בגין היטל השבחה שנדרש לאור אישור בקשה להיתר בניה כולל הקלות במתחם שרונה בתל אביב.

ועדת הערר קיבלה את טענות החברות, ובכלל זאת -

אי הפחתת עלות מימון עודפת שנוצרה בגין הקלות לתוספת שטחי בניה ויחידות דיור - השמאי המכריע קבע כי על אף שאישור ההקלות עשוי להאריך את תקופת ביצוע הפרויקט בפרק זמן משמעותי, אין להפחית את עלויות המימון שנוספו כתוצאה מכך משווי המצב החדש או ההשבחה משום שעלויות אלה הן חלק בלתי נפרד מעלויות הבניה השוטפות ולא סביר להעמיס על הציבור את העדפתו הסובייקטיבית של מקבל ההקלה.

ועדת הערר דחתה את הנמקת השמאי המכריע דלעיל וקבעה כי "ככל שהימשכות הבניה או עלות נוספת הנדרשת, על מנת שניתן יהיה לממש את הפעולה התכנונית, הרי שלא ניתן להתעלם מעלות נוספת זו ולתלות את ההתעלמות בכך שניצול ההקלות הוא 'בחירה'".

ניכוי מטלות ציבוריות שנוספו בהליך ההקלה - במסגרת חישוב ההשבחה הפחית השמאי המכריע את עלויות בניית השטחים הציבוריים אותם נדרשו החברות היזמיות להעביר לעירייה ללא תמורה. עם זאת, השמאי המכריע הביא בחשבון רק חלק מהשטחים הללו מהטעם שלעמדתו אין להתחשב בהסכם לביצוע המטלות הציבוריות שנחתם בין בעלי הזכויות ובין העירייה משום שמדובר ב"חיוב חיצוני" לתכנית.

ועדת הערר דחתה גם הנמקה זו של השמאי המכריע וקבעה כי המבחן לצורך קביעה אם יש לנכות את עלות המטלה הציבורית מההשבחה בגין הפעולה התכנונית החייבת בהיטל השבחה הוא "האם יש קשר סיבתי בין אישור הפעולה התכנונית החייבת בהיטל לבין המטלה למטלות הציבוריות והאם המטלה היא 'חיצונית' לפעולה התכנונית החייבת בהיטל". בנסיבות העניין נקבע שהקשר הישיר בין ההקלה ובין המטלה הציבורית נוצר נוכח הסכם המטלות הציבוריות שנחתם בין הצדדים. בלעדי הסכם זה, עליו נדרשו החברות לחתום כחלק מהתנאים לקבלת ההקלה ובו נקבע כי לצורך הגדלת הצפיפות יש להגדיל את שטחי הציבור, לא הייתה מאושרת ההקלה.

לאור האמור, השומה המכרעת הושבה לשמאי המכריע על מנת שיתקן את תחשיביו, בין היתר על ידי הכללת כלל העלויות העודפות הנדרשות ליישום ההקלות ועל ידי ניכוי עלות המטלות הציבוריות המיוחסות להקלה לתוספת שטחי בניה מההשבחה.

**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