



נובמבר 2025

מעו"דכן תכנון ובניה

בית המשפט לעניינים מנהליים:  
מכירת דירות לאחר קבלת היתר  
דיפון נחשבת למימוש לאחר היתר  
בניה, המזכה בפטור מהיטל  
השבחה בגין בניית ממ"דים

\*

בית המשפט המחוזי: הסכם  
פשרה בנושא תשלום היטל  
השבחה הנוגד פטור חוקי אינו  
חוקי, ואין בכוחה של הסכמה  
חוזית או אי בהירות משפטית בזמן  
חתימתו כדי להכשירו

\*

ועדת הערר: ניתן לאחר תוכנית  
איחוד וחלוקה גם כאשר אין רצף  
פיזי בין המגרשים, ובלבד שקיים  
קשר תכנוני מובהק ביניהם  
והמרחק ביניהם אינו גדול; לא  
ניתן להצדיק הקצאת זכויות  
סחירות לעירייה בגין ביטול דרך  
כאשר ההיקף הכולל של שטחי  
הציבור גדל במצב המוצע

\*

ועדת הערר: בעת הערכת שוויים  
של מקרקעין המיועדים לדרך  
במצב הקודם, אין להתעלם מערכם  
בשוק החופשי ולרבות עליית שווי  
שמקורה בציפייה כללית  
לאפשרויות פיתוח עתידיות

\*

ועדת הערר: היקף התמריצים לפי  
תמ"א/38 יחושב על פי ייעוד  
המבנה בהתאם להיתר הבניה  
שניתן לבנייתו ולא על פי ייעוד  
המקרקעין

\*

ועדת הערר: במסגרת בחינה  
לאישור תשריט איחוד חלקות על  
הוועדה המקומית להשתכנע שיש  
הצדקה לסטיה מהוראות התוכנית  
ושאין מדובר בסטיה ניכרת.

\*

ועדת הערר: מכירת דירה על-ידי  
חברה לדיר ציבורי לדייר ששכר  
אותה מהווה מימוש זכויות לצורך  
חיוב בהיטל השבחה

מוזמנים לבקר אותנו:

[www.fbclawyers.com](http://www.fbclawyers.com)

ולעקוב אחרינו:



לקוחות נכבדים,

לפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה, פסיקה  
והחלטות ועדות ערר מהעת האחרונה.

ביום 19.10.2025 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-  
2016, לפיו, בין השאר, תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר יהיה שלוש שנים  
מיום שהתקבלה (במקום שנתיים), תקופת תוקפו של היתר תהיה שש שנים  
מיום שניתן (במקום שלוש שנים), ורשות הרישוי תהיה רשאית מטעמים  
מיוחדים לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר שלא תעלה על תשע שנים  
(במקום שש שנים). התיקון יחול על החלטה לאשר בקשה להיתר שהתקבלה  
החל מיום 19.11.2025 (יום התחילה), או שביום התחילה טרם חלפו שלוש שנים  
מיום שהתקבלה. לעניין תקופת תוקף ההיתר, יחול התיקון על היתר שניתן החל  
מיום התחילה, ועל היתר שביום התחילה טרם חלפו שלוש שנים מיום שניתן.

ביום 16.10.2025 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה),  
התשמ"ג-1983, במסגרתו נוספו לתוספת לתקנות תקנים למקומות חניה לכלי  
רכב, אופניים ואופנועים שיחולו ביחס להיתר בשטח כולל. התיקון יחול על  
בקשה להיתר שתוגש החל מיום 30.10.2025.

ביום 19.10.2025 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים  
הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023, לפיו הוארך עד ליום  
26.10.2026 המועד אשר עד אליו יינתן פטור מהיתר להקמת ממ"ד ליחידת דיור  
בבניה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, בתנאים המנויים בהוראת השעה.

ביום 19.10.2025 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג  
וסטייה מתוכנית), התשפ"ג-2023, לפיו, בין השאר, בהיתר בשטח כולל תותר  
העברת שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע בהתקיים התנאים הבאים -  
שטחי הבניה המועברים לתת הקרקע הם בהיקף של עד 7 אחוזים משטחי  
הבניה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותו שימוש, הם ישמשו לאותו שימוש  
שלו היו מיועדים מעל הקרקע, והתוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש  
המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבניה.  
אנו מאחלים לכם ימים שקטים ובטוחים.

## **מכירת דירות לאחר קבלת היתר דיפון נחשבת למימוש לאחר היתר בניה, המזכה בפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים**

עמ"נ (ת"א) 44759-09-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגייט נדל"ן בע"מ (נבו, 28.10.2025)

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו בפני כבוד השופט אילן צור, ניתן ביום 28 באוקטובר 2025.

הערעור נסב על החלטת ועדת הערר שקיבלה את ערר חברת סיגייט נדל"ן בע"מ, אשר לה ניתן היתר לבניית 230 יח"ד ב"מרחב הדולפינריום" ברח' הירקון 2 בתל אביב. לאחר שניתן היתר דיפון וטרם קבלת היתר הבנייה המלא, מכרה החברה 85 דירות, שכללו ממ"דים. הוועדה המקומית טענה כי מכירות אלה מהוות מימוש במכר ולכן אין להחיל עליהן את הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") המתייחס ל"השבחה בשל בניית מרחב מוגן". ועדת הערר דחתה את הטענה, וקבעה כי יש להעניק את הפטור גם ביחס ל-85 הדירות, וזאת משום שהמכר עצמו תלוי בהוצאתו לפועל של היתר הבניה הכולל את שטחי הממ"דים.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את הערעור, וקבע כי לא נפלה טעות משפטית בתוצאה אליה הגיעה ועדת הערר.

בית המשפט ציין כי אין בחיקוקים הרלבנטיים מושג נורמטיבי המכונה 'היתר חפירה ודיפון' או 'היתר דיפון', ולמעשה המחוקק אף אינו מבחין בין 'היתר' ובין 'היתר בנייה'. מבחינת המחוקק, בהתאם לסעיף 145(א)(3) לחוק התכנון והבניה ותקנה 1(2) לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), "בנייה הטעונה היתר" היא כל עבודה או שימוש בקרקע ובבניין המחייבים אישור רשמי מרשות הרישוי בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה. בכלל אלה מגוון רחב של פעולות כגון: הקמת מבנים חדשים, הריסתם, הוספת קומות או חדרים, שינויים במבנה קיים, וגם עבודות פיתוח כגון סלילת דרכים, חציבה, חפירה או כל פעולה שיש בה כדי לשנות את פני הקרקע או להשפיע על יציבותה. עבודות חפירה ודיפון מצויות בכללן של עבודות מסוג זה.

נקבע, כי היתר דיפון הוא למעשה מונח השייך לפרקטיקה הביצועית החלקית של היתר בנייה, קרי היתר דיפון הוא היתר בנייה בעל אופי מוגבל הניתן מכוח סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, המאפשר להתחיל בביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס בקרקע בטרם הוצאת היתר הבניה המלא כולו. מעמדו המשפטי של היתר דיפון אינו נפרד ואינו מובדל מהיתר בנייה הקבוע בחוק, אלא הוא מהווה במישור הפרקטי שלב ראשון של היתר בניה, ועל כן הוא כפוף לאותם עקרונות רישוי להם כפוף היתר בניה מלא. קרי, רישוי, אגרות, חובות דיווח ואחריות מקצועית.

בית המשפט הוסיף כי קבלת עמדת הוועדה המקומית – לפיה היתר דיפון אינו בבחינת היתר בנייה, כלומר לא ניתן מכוח סעיף 145 לחוק – משמעותה כי היתר הדיפון ניתן בחריגה מסמכות.

לפיכך נקבע כי יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים גם על 85 הדירות שנמכרו לאחר קבלת היתר דיפון ובטרם מתן היתר הבניה המלא.

### **הסכם פשרה בנושא תשלום היטל השבחה הנוגד פטור חוקי אינו חוקי, ואין בכוחה של הסכמה חוזית או אי בהירות משפטית בזמן חתימתו כדי להכשירו**

ת"א (חיפה) 15221-12-18 מסדר הכרמליתים היחפים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ואח' (נבו, 19.10.2025)

בבית המשפט המחוזי בחיפה בפני כבוד השופטת עפרה אטיאס, ניתן ביום 19 באוקטובר 2025.

מדובר בתביעה למתן סעד הצהרתי לפיו הסכם פשרה שנכרת בין הצדדים בעניין היטל השבחה בטל מחמת היותו בלתי חוקי.

התובעת, מסדר הכרמיליתים היחפים (מוסד דתי הפועל בחיפה), קידמה תוכנית לשינוי ייעוד מקרקעין שבבעלותה משטח פתוח לשטחי מגורים, מלונאות ומסחר. לאחר כניסתה של התוכנית לתוקף, נחתם ביום 20.12.2009 "הסכם פשרה" בין התובעת לעיריית חיפה אשר נועד להסדיר את גובה היטל ההשבחה בגין התוכנית. הסכם הפשרה לא הובא לאישור ועדת הערר או בית המשפט המנהלי. בשנת 2018 הגישה התובעת תביעה למתן פסק דין הצהרתי המצהיר על בטלות ההסכם.

המחלוקת המרכזית נסובה סביב השאלה האם פרשנות סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כפי שהתבססה בהלכה הפסוקה לאחר חתימת ההסכם, פוגעת בחוקיות הסכם שנחתם במועד בו הפרשנות לא הייתה ברורה.

יצוין, כי סעיף 19(ב)(4) לחוק התכנון והבניה מעניק פטור מהיטל השבחה בהתקיימם של 4 תנאים מצברים: הראשון – התרחשות השבחה במקרקעין השייכים לנישום; השני – הנישום הוא מוסד הפועל לאחת המטרות המנויות בסעיף או הקדש ציבורי; השלישי – עיסוקו של המוסד או ההקדש אינו לשם קבלת רווחים; הרביעי – "המקרקעין או התמורה בעדם" משמשים או מיועדים לשמש למטרות הנזכרות בסעיף. בעת כריתת ההסכם לא הייתה הלכה ברורה בשאלה אם די בכך שהתמורה שתתקבל ממכירת המקרקעין תשמש למטרות ציבוריות או שיש צורך שגם המקרקעין עצמם ייועדו לכך. רק שנים מאוחר יותר הבהיר ביהמ"ש העליון כי מדובר בשתי חלופות ולא בתנאים מצטברים, כך שמוסד דתי יכול להנות מהפטור גם אם רק התמורה משמשת למטרות ציבוריות [בר"מ 9231/20 הוועדה המקומית לתו"ב רמלה נ' הכנסיה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים (נבו, 13.8.2023)].

על רקע זה, בית המשפט התמקד בשאלה העקרונית והיא – האם הסכם פשרה, שבמסגרתו קנו הצדדים סיכוי/סיכון, במועד בו הפרשנות הנכונה של הדין לא הייתה בהירה וידועה, הוא הסכם חוקי, או שמא בטל מחמת אי חוקיות?

בית המשפט הפנה להלכת דירות יוקרה [ע"א 7368/06 **דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה** (נבו, 27.6.2011)], לפיה הסכמים בין רשות מקומית ליזם, המעניקים פטורים או הנחות מתשלומי חובה או משנים את שיעוריהם ללא הסמכה מפורשת בחוק, נגועים באי חוקיות ובטלים; והבהיר כי כיום כבר אין כל ספק כי הלכת דירות יוקרה נועדה לחול באופן רטרואקטיבי גם על חוזים שנכרתו לפני שנקבעה ההלכה. בית המשפט הוסיף כי ההלכה שנקבעה בעניין הכנסייה האוונגלית הבהירה את הפרשנות הנכונה של הדין, ולכן היא חלה גם באופן רטרואקטיבי, וזאת בהיעדר קביעה אחרת בפסק דין.

מכאן, קבע בית המשפט, כי גם אם המצב המשפטי לא היה ברור בעת חתימת ההסכם, הרי שהסכם כזה, אשר מתברר בדיעבד כי הוא נוגד פטור חוקי, הוא בלתי חוקי. זאת מכיוון שרשות מנהלית אינה מוסכמת לגבות תשלומי חובה בניגוד לדין ואין בכוחה של הסכמה חוזית או אי בהירות משפטית להכשיר פעולה בלתי חוקית. הוטעם, כי בחינת החוקיות או אי החוקיות נעשית באופן אובייקטיבי וללא תלות בשאלה האם ההלכה בעניין הפרשנות הנכונה של סעיף הפטור ניתנה לפני או אחרי חתימת ההסכם.

יחד עם זאת, בית המשפט ציין כי תוצאה לפיה הסכם פשרה שנכרת על רקע עמימות משפטית יוכתם באי חוקיות עם התבהרות ההלכה – אינה פשוטה. בנסיבות העניין, בית המשפט ייחס חשיבות רבה לכך שההסכם נכרת לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, אשר שולל את האפשרות לגביית היטל השבחה שלא על פי המנגנון הקבוע בהוראות התוספת השלישית.

בית המשפט קבע כי הסכם הפשרה הנדון אינו אלא 'שומה מוסכמת' המנוגדת לתיקון 84 ותכליתו; והדגיש כי הדרך לאשר הסכם פשרה העוסק בעצם החיוב ו/או בשיעורו נתונה לוועדת הערר שעל החלטתה ניתן להגיש ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים. במקרה זה נמנעו הצדדים מלהעביר את הסכם הפשרה תחת שבט ביקורתה של ועדת הערר או של בית המשפט. בהתאם לכך, נקבע כי ההסכם בטל מחמת אי חוקיותו.

**ניתן לאשר תוכנית איחוד וחלוקה גם כאשר אין רצף פיזי בין המגרשים, ובלבד שקיים קשר תכנוני מובהק ביניהם והמרחק ביניהם אינו גדול; לא ניתן להצדיק הקצאת זכויות סחירות לעירייה בגין ביטול דרך כאשר ההיקף הכולל של שטחי הציבור גדל במצב המוצע**

ערר (ת"א) 1025-02-25 עמית שטרנברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו (נבו, 23.10.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרון טל, ניתן ביום 23 באוקטובר 2025.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב-יפו דנה בעררים שהוגשו על החלטת הוועדה המקומית לאשר את תוכנית 507-0473637 ("תוכנית מוסך דן") – תוכנית פינוי-בינוי הכוללת שטחי מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

העררים טענו, בין היתר, כי הוועדה המקומית חרגה מסמכותה בכך שאישרה תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ביחס למגרשים שאינם רציפים. ועדת הערר דחתה טענה זו, וקבעה כי חוק התכנון והבניה אינו מחייב רצף פיזי בין המגרשים, וניתן לאשר תוכנית איחוד וחלוקה גם כאשר אין השקה פיזית, ובלבד שמתקיים קשר תכנוני מובהק בין המתחמים והמרחק ביניהם אינו גדול. בנסיבות העניין, ועדת הערר לא מצאה פגם באופן בו הפעילה הוועדה המקומית את סמכותה, עת החליטה לכלול בתחום האיחוד והחלוקה תאי שטח לא רציפים מטעמים תכנוניים.

עם זאת, ועדת הערר מצאה כי נפל פגם בכך שהתוכנית מקצה קרקע ליחידות דיור לעירייה חלף דרך סטטוטורית (שאינה משמשת בפועל לדרך) אשר מוצע לבטלה בתוכנית. נקבע, כי לא ניתן להצדיק את הקצאת הזכויות הסחירות לעירייה בגין ביטול הדרך, שכן שטחי הציבור במצב המוצע בתוכנית הינם בהיקף גבוה יותר בהשוואה למצב המאושר (הגם ששטחי הדרכים פחתו), והדרך שבוטלה נבלעה בשטחי הציבור החדשים. ועדת הערר הטעימה כי במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בוחנים את סך הזכויות הנכנס ואת סך הזכויות היוצא, ובמצב בו שטחי הציבור גדלים, אין מדובר בהפחתת שטח ציבורי המאפשרת דיון בשאלה אם יש להקצות לעירייה זכויות בגין כך.

עוד הבהירה ועדת הערר, כי הגם שהקצאת השטח הסחיר לעירייה חלף הדרך שבוטלה נעשתה במסגרת של תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה (וזאת לטענת הוועדה המקומית במסגרת עסקה בינה לבין יזמי התוכנית), הרי שעדיין לא ניתן להצדיק את הקצאת הזכויות הסחירות לעירייה במסגרת תוכנית בגין ביטול דרך, שנבלעה במצב החדש, בשטחי הציבור שגדלו. ועדת הערר העירה כי ככלל, יש לבחון בקפידה החלטות של ועדות מקומיות לוותר על שטחי ציבור תמורת זכויות סחירות תחתיהם.

סיכומו של דבר, ועדת הערר ביטלה את הקצאת הזכויות הסחירות לעירייה בגין ביטול הדרך, והורתה לוועדה המקומית לבחון את יישום ההחלטה ולקיים דיון נוסף במידת הצורך.

**בעת הערכת שוויים של מקרקעין המיועדים לדרך במצב הקודם, אין להתעלם מערכם בשוק החופשי ולרבות עליית שווי שמקורה בציפייה כללית לאפשרויות פיתוח עתידיות**

ערר (ת"א) 8090-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' צפרירה הלפרין ו-8 אח' (נבו, 19.10.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד רויטל אפלבוים, ניתן ביום 19 באוקטובר 2025.

המחלוקת העיקרית בערר זה נוגעת לאופן בו יש להעריך שוויים של מקרקעין במצב הקודם, בנסיבות בהן חלה על המקרקעין תוכנית ותיקה שייעדה את מרביתם לדרך אך לא מומשה בפועל.

על המקרקעין מושא הערר בנוי בניין מגורים ותיק. במצב הקודם חלה על המקרקעין תוכנית תא/1200 אשר אושרה בשנת 1975 וייעדה את מרבית המקרקעין ל"דרך מוצעת או הרחבה" ואת חלקם ל"שטח לתכנון בעתיד" וכן סימנה את הבניין הקיים להריסה. תוכנית תא/1200 לא מומשה בפועל, ובשנת 2011 אושרה תוכנית תא/3486, מושא ההליך, שביטלה את תחולתה של תוכנית תא/1200, וייעדה את המקרקעין ל"מגורים ג'" תוך השבת זכויות הבנייה שנקבעו בהם מכוח תוכנית מנדטורית.

השמאי המכריע לא קיבל את עמדת הוועדה המקומית לפיה יש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם לפי ייעודם הסטטוטורי בלבד, כך שהשטח בייעוד דרך יוערך לפי 10% משווי קרקע למגורים, והשטח באזור לתכנון לעתיד יוערך לפי 60% משווי קרקע למגורים; וקבע כי השווי במצב הקודם צריך להיקבע אמנם תוך התחשבות בתוכנית תא/1200 והייעוד שנקבע בה, אך תוך מתן בכורה לשוויים בשוק החופשי, לרבות בהתייחס לבניין הקיים ובהתחשב באי יישומה של תוכנית תא/1200 במשך שנים ארוכות עד כדי זניחתה בפועל.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי דינם של מקרקעין מתוכננים בייעוד דרך כדין כל מקרקעין אחרים. קרי, על מנת לקבוע את שוויים של מקרקעין אין להתעלם מהתוכניות החלות ומייעודם הסטטוטורי, אך בצד זאת הייעוד לדרך אינו הנתון היחיד שייקבע את שוויים במצב הקודם, וזה יבוסס על ערכם בשוק החופשי לרבות עליית שווי שמקורה בציפייה כללית לאפשרויות פיתוח עתידיות, ונטרול ערך כלכלי הנובע מהתוכנית המשביחה עצמה או מהליכי תכנון הקשורים בה בקשר ישיר.

ועדת הערר דחתה בהקשר זה את טענת הוועדה המקומית לפיה יש לייחס את מלוא עליית הערך במצב הקודם לפוטנציאל קונקרטי לשינוי ייעוד ספציפי מכוח תוכנית 3846, מושא ההליך. ועדת הערר קבעה, כי מגמות תכנון אזוריות יצרו לכל הפחות ציפייה לכך שתוכנית תא/1200 לא תמומש, במנותק מתוכנית 3846.

כמו כן, ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה אין לייחס כל ערך למבנה הקיים וקבעה כי לא ניתן לקבל עמדה לפיה מבנה קיים שנעשה בו שימוש בפועל למגורים הוא בעל שווי אפסי, שעה שזו אינה נסמכת על בדיקה עובדתית אמיתית של שווי השוק כי אם על אקסיומה לפיה מבנה המיועד להריסה אינו בעל ערך בשוק החופשי.

### **היקף התמריצים לפי תמ"א/38 יחושב על פי ייעוד המבנה בהתאם להיתר הבניה שניתן לבנייתו ולא על פי ייעוד המקרקעין**

ערר (ת"א) 1015-06-25 מיכל הן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו, 22.10.2015)

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 22 באוקטובר 2025.

עסקינן בערר נגד החלטת הוועדה המקומית שאישרה היתר הכולל הקלות להריסת מבנה בן קומה אחת המשמש כסופרמרקט בהרצליה, ובניית פרויקט חדש הכולל 18 יח"ד המתפרשות על פני 5.5 קומות (כולל קומת קרקע) מכוח תמ"א/38 ותוכנית הר/2213 (שהיא תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38).

המחלוקת העיקרית שנדונה בערר היא בדבר היקף הזכויות האפשרי מכוח תמ"א/38 במקרקעין שהותר בהם ייעוד למגורים מכוח התוכניות החלות, אך בפועל הוקם עליהם מבנה מסחרי. ביתר פירוט, השאלה המרכזית שבמחלוקת היא האם חל על מבנה זה סעיף 11 להוראות תמ"א/38 המאפשר (בין היתר) תוספת של שתי קומות נוספות ל"מבנים קיימים המיועדים למגורים"; או שחל סעיף 14 להוראות תמ"א/38, אשר חל על "מבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים", ומגביל את התמריץ שניתן לאשר לקומה אחת בלבד.

ועדת הערר קבעה, כי היקף התמריצים לפי תמ"א/38 יחושב על-פי ייעוד המבנה בהתאם להיתר הבניה שניתן לבנייתו, ולא על-פי ייעוד המקרקעין. זאת, בין היתר, בהפנותה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (חיפה) 34565-05-19 גרידינגר נ' ועדת ערר מחוזית מחוז חיפה (נבו, 10.11.2019).

בהתאם לכך, נקבע כי מבנה הסופרמרקט, אשר על פי היתר הבנייה שניתן לו אינו מבנה למגורים, אלא משמש למסחר, הינו בבחינת מבנה קיים שאינו מיועד למגורים ועל כן חל עליו סעיף 14 להוראות תמ"א/38 המאפשר תוספת קומה אחת בלבד. ועדת הערר הבהירה כי העובדה לפיה ניתן היה להקים במגרש מבנה מגורים על-פי התוכנית החלה אינה רלבנטית, שכן התמריץ לא נקבע על פי ייעוד המגרש או השימוש שנעשה בפועל במבנה, אלא על פי מה שבנוי עליו בהתאם להיתר הבניה.

בהתאם לכך, ועדת הערר הורתה למגישת הבקשה להיתר לתקן את הבקשה, להפחית שטחים עודפים, ולהתאים את הבקשה למספר הקומות שניתן לאשר (בנסיבות העניין, נקבע בהחלטה כי מדובר בתוספת של שתי קומות טיפוסיות).

### **במסגרת בחינה לאישור תשריט איחוד חלקות על הוועדה המקומית להשתכנע שיש הצדקה לסטייה מהוראות התוכנית ושאין מדובר בסטייה ניכרת**

ערר (ת"א) 11002-01-25 בן דוד שלום ואסתר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (נבו, 1.9.2025)

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 1 בספטמבר 2025.

עסקינן בערר כנגד החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, לאישור בקשה לאישור תשריט איחוד חלקות בבית ים. חברת הבנייה הגישה בקשה לאיחוד שתי חלקות צמודות, במטרה להקים בניין חדש עם חניון תת קרקעי במקום שני בניינים קיימים. לאחר שתשריט האיחוד פורסם בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, הוגשו התנגדויות על ידי העוררים – בעלי זכויות באחת החלקות. הבקשה לאיחוד החלקות אושרה על-ידי הוועדה המקומית, ועל החלטה זו הוגש הערר.

ועדת הערר דחתה את טענת העוררים בדבר הצורך בהסכמת כל הבעלים לעצם הגשת בקשה לאיחוד חלקות, תוך הפניה להלכה שנקבעה בע"מ 8748/03 **ועדת ערר מחוז תל אביב נ' סילבנה לוי פואה** (נבו, 20.6.2025), לפיה די בחתימתו של אחד מן הבעלים בכל אחת מהחלקות לצורך הגשת בקשה לאישור תשריט איחוד חלקות.

בנוסף, נדחתה הטענה כי לא ניתן לאשר תשריט הסותר את התוכניות החלות. נקבע, כי אין מניעה כי יאושר תשריט שאינו תואם את הוראות התוכנית, אלא שסטייה כזו מחייבת הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכן עומדת לנפגע זכות ערר. יחד עם זאת, ועדת הערר הדגישה כי אין בכך כדי לאפשר כל סטייה באשר היא. נקבע, כי נוכח הדמיון שיש בין הליך אישור תשריט הסוטה מתוכנית להליך פרסום הקלה, יש להחיל את מבחן ההצדקה התכנונית הקבוע לעניין הקלה. קרי, ככל שהוועדה המקומית סבורה שאכן ניתן לסטות מתוכנית במסגרת תשריט וכי מדובר בסטייה תכנונית ראויה ומוצדקת שאינה בגדר סטייה ניכרת, הרי שעליה להבהיר ולהצדיק סטייה זו, ובהתאם לכך תיערך ביקורת שיפוטית ותכנונית במסגרת דיון בפני ועדת הערר כקבוע בסעיף 140 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי במסגרת החלטה לאישור תשריט איחוד חלקות, על הוועדה המקומית לבחון גם את התכנון העתידי המבוקש ואת השתלבותו בסביבה, הגם שלא נדרשת בדיקה זוה לזו שנדרשת בשלב הרישוי שהיא מדוקדקת ופרטנית יותר, וזאת בהפנותה להלכה שנקבעה בבג"צ 476/88 **רמב"ם מימון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה** (נבו, 11.5.1989).

בנסיבות העניין, היות שלא התקיים דיון תכנוני בפני הוועדה המקומית על מנת להצדיק את אישורו של תשריט האיחוד, ועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לבחון את הבקשה לאישור התשריט מחדש.

ועדת הערר ציינה, בבחינת אוביטר, כי עמידתה של חברת הבניה על אישור התשריט בשלב זה וטרם הסכמת כלל בעלי הזכויות עלולה לעורר קשיים. שכן, על פניו, לפי הנחיות רשם המקרקעין ביחס להליך "פרצלציה רצונית", נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות בחלקות כולן כדי לרשום תשריט איחוד במרשם המקרקעין.

## **מכירת דירה על-ידי חברה לדיור ציבורי לדייר ששכר אותה מהווה מימוש זכויות לצורך חיוב בהיטל השבחה**

ערר (ת"א) 81037-06-23 חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור והתחדשות עירונית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (נבו, 21.10.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד שרון טל, ניתן ביום 21 באוקטובר 2025.

בערר זה נדונה השאלה האם מכירת דירה על ידי חברת חלמיש, שפעילותה כפופה לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: "**חוק הדיור הציבורי**") למי ששכר את הדירה הציבורית, מהווה מימוש זכויות שיש לחייב בגינו בהיטל השבחה?

העוררת, חברת חלמיש, טענה כי הדירה מושא הערר נמכרה ללא זכויות בנייה בהתאם לסעיף 9 לחוק הדיור הציבורי, ומשכך אין מדובר במימוש זכויות שיש לחייב בגינו בהיטל השבחה. הוועדה המקומית טענה מנגד, כי יש לדבוק בהסדר הכללי הקבוע בחוק התכנון והבניה בעניין גביית היטל השבחה. יצוין, כי סעיף 9 לחוק הדיור הציבורי קובע כי ככלל, ועל אף האמור בכל דין או הסכם, נותרות זכויות הבנייה הנובעות מהדירה הציבורית בידי המוכרת ולא עוברות לשוכר שרכש אותה. ואולם, זאת בסייג לפיו הרוכש יהיה רשאי לעשות שימוש בזכויות בנייה לצורך הגדלת הדירה הציבורית שרכש, ובלבד שההגדלה תהיה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה שרכש ולא יותר מ-40 מ"ר.

ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה יש להתעלם מלשונו של חוק הדיור הציבורי ומלשון ההסכם שנכרת בין חברת חלמיש לרוכש, ולחייב את חברת חלמיש בהיטל השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה מכוח התוכניות החלות בהתאם להסדר הכללי הקבוע בחוק התכנון והבניה ביחס לגביית היטלי השבחה. לעניין זה, נקבע כי חוק הדיור הציבורי הוא חוק ספציפי ומפורש ועל כן יש להחילו.

לגופו של עניין, נדחתה טענת חברת חלמיש לפיה הדירה נמכרה ללא זכויות בנייה כלל, שכן הדבר אינו מתיישב עם לשונו המפורשת של חוק הדיור הציבורי, המאפשר לדייר להרחיב דירתו בתנאים הקבועים החוק. לאור זאת, נקבע כי על חלמיש לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות בנייה להרחבת הנכס (בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה ולא יותר מ-40 מ"ר).

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

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

03-6944190

[ygorelik@fbclawyers.com](mailto:ygorelik@fbclawyers.com)

עו"ד יניב גורליק