



פברואר 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

פסיקה

בית המשפט העליון: קבע
עקרונות למתן פטור מהיטל
השבחה בשכונת שיקום
במימוש במכר.

*

בית המשפט העליון: השיב דיון
לועדת הערר על מנת שתאפשר
למערערת להגיש חוות דעת
מומחה מטעמה.

*

ועדת הערר: בהערכת שווי מצב
קודם בשומת השבחה יש
להתחשב בהיטל השבחה בגין
תכניות נושאות שהועדה
המקומית נהגה לחייב בהיטל
השבחה בגין על אף שבדיעבד
נקבע שנוהג זה היה שגוי.

*

ועדת הערר: קיבלה ערר כנגד
החלטת ועדה מקומית שלא
לאשר הקלה לתוספת יחידות
דיוור בפרויקט התחדשות
עירונית.

*

ועדת הערר: קיבלה ערר בגין
הימנעות ועדה מקומית ממתן
היתר בניה תואם תכנית.

*

ועדת הערר: בשומת השבחה
בגין מתן היתר בניה מכוח
תמ"א 38 לא תובא בחשבון
עליית הערך הנובעת מהציפייה
למימוש התמ"א.

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

ביום 26.1.2026 פרסם מינהל התכנון הנחיה שעניינה **"יישום תקן 21.1 בתכניות להתחדשות עירונית"**.

במסגרת ההנחיה הובהר כי תכנון להתחדשות עירונית יעשה על בסיס שיקולים **תכנוניים** כוללים ואילו בחינת הישימות הכלכלית של תכנית פינוי-בינוי, לפי תקן 21.1, תיעשה לאחר קביעת הקיבולת התכנונית הראויה ו**כשלב מסייע** להערכת יכולת מימוש התכנון ולא כגורם הקובע את היקף הזכויות או תצורת התכנון. עוד הובהר כי כאשר התכנון הראוי מאפשר פיתוח המניב רווח העולה על הרווח היזמי המזערי, שיעור הרווח העודף לא יהווה עילה לצמצום נפחי הבינוי.

[להלן קישור להנחיה.](#)

ביום 2.2.2026 נערך על ידי המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) סיכום דיון, שעניינו **"קביעת שטחי בנייה המותנים בביצוע התחדשות עירונית במגרש אחר במסגרת תוכנית להתחדשות עירונית בניינית"**, בעקבות פניית עיריית ראשון לציון בקשר לתכנית כלל עירונית להתחדשות בניינית אותה היא מקדמת.

סוכם כי ניתן לקבוע **בתכנית** הוראות המתנות קבלת שטחי בניה במגרשים מסויימים, בביצוע מיזמי התחדשות עירונית במגרשים אחרים באותה העיר, בהם לא ניתן להוסיף שטחי בניה מבחינה תכנונית. זאת, באמצעות קביעת מגרשים מסויימים בהם יינתנו זכויות עודפות המותנות בביצוע התחדשות עירונית במגרשים אחרים, כאשר ה"הצמדה" בין המגרש בו יינתנו הזכויות העודפות ובין המגרש הטעון התחדשות עירונית תיעשה בשלב **ההיתר** – בכפוף למתווה המפורט בסיכום הדיון.

[להלן קישור לסיכום הדיון.](#)

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



בית המשפט העליון קבע עקרונות למתן פטור מהיטל השבחה בשכונת שיקום במימוש במכר

בר"מ 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שושנה מדמוני ואח'

בבית המשפט העליון, בפני השופטים י" עמית, ע' גרוסקופף, י' כשר, ניתן ביום 22 בינואר 2026.

סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה שהיא "השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף".

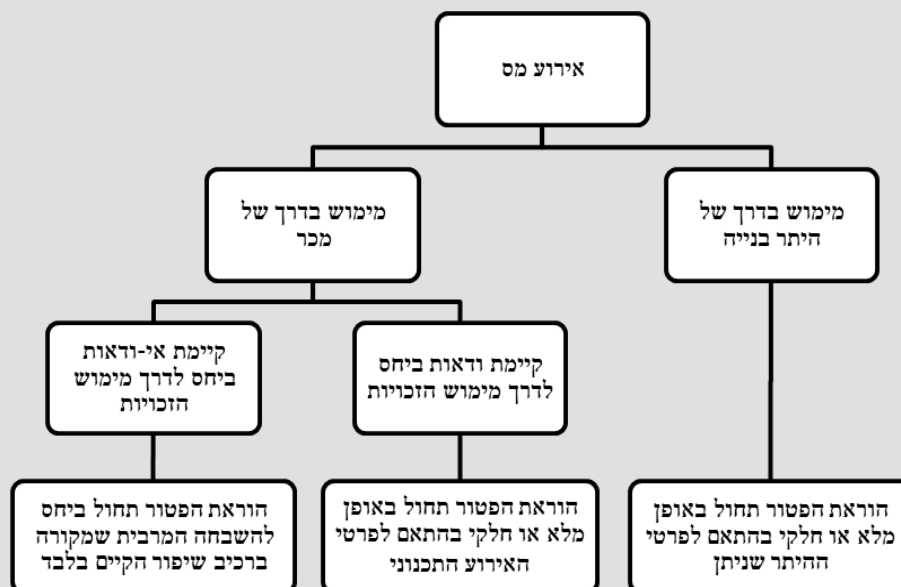
פסק הדין המרכזי שדן בהוראה זו הוא רע"א 8565/10 עמאש נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון, בו נקבע כי הוראת הפטור מיועדת למקרים של הרחבת דירה קיימת ולא תחול במקרה של בניית יחידות דיור חדשות.

בפסק הדין דן נדונה השאלה האם הוראת הפטור חלה בעת מכירת מקרקעין שעליהם יחידת דיור קיימת, ואם כן – באילו מגבלות.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב וכן היועצת המשפטית לממשלה, שעמדתה התבקשה, סברו כי יש לאמץ פרשנות לפיה הוראת הפטור אינה חלה במימוש בדרך של מכר.

בית המשפט העליון קבע כי כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, על הוועדה המקומית להבחין בין השבחה שמקורה באפשרות לשפר את הקיים (לגביה יחול הפטור) ובין השבחה שמקורה באפשרות לבצע בנייה חדשה (לגביה לא יחול הפטור). משמעות האמור היא כי הפטור יחול במימוש במכר, אך היקפו יוגבל להשבחה המירבית היכולה להתייחס לרכיב שיפור הבנייה הקיימת בלבד, ואילו יתרת ההשבחה תחויב בתשלום היטל השבחה.

בית המשפט הבהיר את המבחן האמור תוך הבחנה בין שלוש קבוצות מקרים, אותן סיכם בתרשים הבא:



בית המשפט העליון השיב דיון לוועדת הערר על מנת שתאפשר למערערת להגיש חוות דעת מומחה מטעמה

בר"מ 4507/24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' חברת החשמל לישראל

בבית המשפט העליון, בפני השופטים י" עמית, י' וילנר, ר' רונן, ניתן ביום 11 בפברואר 2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה דרשה מחברת החשמל לשלם לה היטל השבחה בסך של כ-600 מלש"ח, בגין אישור בקשתה למתן היתר בניה להוספת יחידות ייצור במחזור משולב בתחנת הכוח אורות רבין. דרישת היטל ההשבחה התבססה על שומה שנערכה תוך הסתייעות במומחית אשר כיהנה בעבר כסמנכ"לית רגולציה ברשות החשמל ובתחשיבים שערכה.

בגין הדרישה דלעיל הגישה חברת החשמל ערר לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה.

בדיון שהתקיים סירבה ועדת הערר לבקשת הוועדה המקומית לאפשר למומחית בה הסתייע השמאי מטעמה להשמיע את דברה או להגיש חוות דעת מטעמה. לאחר מכן, במסגרת החלטתה קיבלה ועדת הערר את הערר, ביטלה את שומת היטל ההשבחה וקבעה כי נוכח היקף השומה ומורכבותה היה על הוועדה המקומית לתמוך אותה בחוות דעת מומחה בהיבטים כלכליים של משק החשמל בישראל וכי לא ניתן היה לצרף חוות דעת כאמור בעת הדיון בערר או לאחריו.

ערעור על ההחלטה שהוגש לבית המשפט לעניינים מנהליים נדחה ובגין כך הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר קיבל את הבקשה ודן בערעור לגופו.

בית המשפט העליון קבע כי הדין אינו מחייב שמאי מקרקעין לצרף לשומה שערך חוות דעת מומחה בו נעזר בעריכת השומה: **תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966** מחייבות שמאי מקרקעין שנעזר במומחה לצורך עריכת שומתו לפרט את זהות המומחה, פרטי מומחיותו והעניין בו חיווה דעה, כפי שנהג השמאי מטעם הוועדה המקומית. נוכח האמור ובנסיבות העניין נפסק כי **"אדרבא, דווקא בשל מורכבות הסוגיה, היה ראוי לאפשר למערער להגיש חוות דעת כאמור במסגרת הדיון בשומה בוועדת הערר"**.

בסופו של דבר הערעור התקבל ופסק דינו של בית המשפט בוטל וכך גם החלטת ועדת הערר. הדיון הוחזר לוועדת הערר על מנת שתקיים דיון נוסף, לאחר שתאפשר לוועדה המקומית להגיש חוות דעת מטעמה, וזאת מבלי שבית המשפט הביע עמדה לגופם של דברים ביחס להשבחה או שיעורה.

בהערכת שווי מצב קודם בשומת השבחה יש להתחשב בהיטל השבחה בגין תכניות נושאות שהוועדה המקומית נהגה לחייב בהיטל השבחה בגינן על אף שבדיעבד נקבע שנוהג זה היה שגוי

ערר 8231/1019 שני שרה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד רויטל אפלבוים, ניתן ביום 30 בדצמבר 2025.

במסגרת שומה מכרעת בגין מכר מקרקעין בתל אביב קבע שמאי מכריע כי במצב התכנוני הקודם לא ניתן היה לתת היתרי בניה במקרקעין, המיועדים לתכנון בעתיד בתכנית תא/1200, ולכן אין להתחשב בהיטלי השבחה ששולמו בגין תכניות נושאות (דוגמת תכניות לבנייה במרתפים ועל גגות), אותן לא ניתן היה לממש לאור ייעוד המקרקעין. זאת, על שאף שלא הייתה מחלוקת שהבעלים הקודמים שילמו היטלי השבחה בגין התכניות הנושאות במסגרת עסקת מכר המקרקעין לנישומות דנן.

על קביעה זו הוגש ערר לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה.

ועדת הערר קבעה כי לאור ההחלטה בערר 85112/12 **עמוס מימון נ' הוועדה מקומית תל אביב** (מיום 17.8.2015), **אין כיום** מחלוקת שלא ניתן לממש במקרקעין "מוקפאים" בתכנית תא/1200 (מקרקעין שלא ניתן להוציא בהם היתרי בניה לאור ייעודם לתכנון בעתיד בתכנית תא/1200) תכניות נושאות ולפיכך גם לא ניתן לחייב בגינן בהיטל השבחה, עד לאישורן של תכניות מפורטות אשר יאפשרו בניה במקרקעין. ההשבחה בגין התכניות הנושאות תילקח בחשבון במצב החדש שלאחר אישור תכנית מפורטת שתאפשר בניה במקרקעין.

אלא שבעניינו, כאמור לעיל, היטל ההשבחה בגין התכניות הנושאות שולם במימוש הקודם, בהתאם לנוהג ולפרשנות של הוועדה המקומית באותו מועד, לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות נושאות גם בעת מימוש במכר של מקרקעין "מוקפאים".

נוכח האמור, ועדת הערר קבעה כי כאשר מתקיים מימוש במכר לאחר אישור תכניות נושאות ולפני אישור תכנית מפורטת, יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח התכניות הנושאות כחלק **מהמצב הקודם** במסגרת תחשיב ההשבחה בגין התכנית המפורטת, בתנאי שהמימוש נעשה **לפני** שינוי הנורמה המשפטית כפי שהתגבשה בהחלטה בעניין מימון: **"משעה שבמועד המימוש הקודם במקרקעין חייבה הוועדה המקומית בהיטל השבחה בגין התכניות הנושאות, בהתאם לפרשנותה את המצב התכנוני והמשפטי באותה עת, הרי שלא ניתן להחיל למפרע נורמה משפטית אחרת שנקבעה מאוחר יותר למימוש הקודם, ובמקרה זה גם מאוחר למועד הקובע"**.

עוד נקבע כי גם במקרה בו הנישום לא יכול להוכיח תשלום היטל השבחה בגין תכניות נושאות, קמה **חזקה לטובתו** כי בהינתן מימוש קודם במכר, שנערך לפני שניתנה ההחלטה בעניין מימון ולפני שינוי מדיניות הוועדה המקומית, הרי שבאותו מימוש שולם היטל השבחה בגין תכניות נושאות. עם זאת, הוועדה המקומית זכאית **לסתור** חזקה זו ככל שיש בידה מידע **ודאי** המראה כי לא בוצע חיוב כאמור (דוגמת שומת היטל השבחה או שומה מכרעת שניתנה בגין אותו מכר).

בנסיבות העניין הורתה ועדת הערר לשמאי המכריע לתקן את שומתו באופן שיביא בחשבון את זכויות התכניות הנושאות בגין שולם היטל השבחה – בפועל ו/או בפטור ו/או באין השבחה – כחלק משווי המצב הקודם.

התקבל ערר כנגד החלטת ועדה מקומית שלא לאשר הקלה לתוספת יחידות דיור בפרויקט התחדשות עירונית

ערר 11025/1025 י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים

בוועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 11 בינואר 2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים אישרה את בקשת העוררת למתן היתר בניה לפרויקט פינוי-בינוי, אולם דחתה את בקשתה להקלה לתוספת 14 יחידות דיור, בנימוק כי אין הצדקה תכנונית בהעמסת יחידות דיור נוספות בתכנית חדשה וכי מלאי הדירות בעיר מוגבל ויש לאפשר התחדשות ביתר המבנים בעיר.

ועדת הערר לתכנון ולבניה במחוז תל אביב קיבלה ערר שהוגש על ההחלטה דלעיל וקבעה כי על אף שאישור הקלה אינו זכות מוקנית, שיקול דעתה של הוועדה המקומית כפוף לחובות מהמשפט המנהלי, ובכלל זאת – חובת **הנמקה**, הישענות על **תשתית עובדתית** רלוונטית, **שקילת מכלול השיקולים** הרלוונטיים ועוד. בנסיבות העניין נקבע שהנימוק בדבר העדר הצדקה תכנונית הוא כללי וסתמי ואינו מתייחס לנימוקי הבקשה (יצירת תמהיל דירות מיטבי וניצול מלא זכויות הבניה בתכנית), לתוספת היחידות המבוקשת ולהשפעתן בפועל. עוד נקבע שלא נבחנה האפשרות להיענות לבקשה להקלה באופן חלקי.

נוכח האמור נקבע שהבקשה תידון מחדש בוועדה המקומית, תוך פירוט הסוגיות אליהן תתייחס הוועדה, לרבות השפעת דחיית הבקשה להקלה על תמהיל יחידות הדיור וגודלן, בחינה קונקרטיית של כושר הנשיאה התשתיתי ביחס לתוספת יחידות הדיור המבוקשות, הסתמכות, סוגיות כלכליות (תקן 21 שעניינו ערכי רווח יזמי מינימליים בתכניות פינוי-בינוי), מועד אישור התכנית וחלופות קונקרטיות.

נוכח הצהרת העוררת כי ככל שההקלה לא תאושר הפרויקט יבוטל, ועדת הערר לא הכריעה בבקשת העוררת שלא לעכב את מתן היתר הבניה **באופן חלקי**, בהתאם לאמור בסעיף 152(ב)(2) לחוק התכנון והבניה. זאת, מחשש שמתן

היתר לתחילת עבודות בנייה שעה שקיים סיכון ממשי שהפרויקט לא יושלם עלול להוביל למצב בו עבודות הבנייה לא ימומשו באופן מלא ובשטח תישאר תשתית בנייה חלקית בלבד. עם זאת, ועדת הערר אפשרה לעוררת לחזור בה מהצהרתה הנ"ל ולבקש עיון מחדש בהחלטה זו לאור "שינוי הנסיבות".

התקבל ערר בגין הימנעות ועדה מקומית ממתן היתר בניה תואם תכנית

ערר 11036/1125 חברת אור-און קריית אונו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו

בוועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 20 בינואר 2026.

העוררת הגישה ערר בגין הימנעות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אונו מלהכריע בבקשתה למתן היתר להקמת שני מבני מסחר ותעסוקה מעל חניון תת קרקעי במקרקעין הסמוכים לבית ספר יסודי.

הבקשה הוגשה כבקשה אשר תואמת תכנית שהוועדה המקומית הייתה אחת ממגישותיה ואושרה לפני מספר שנים ומכוח מסמך עיצוב אדריכלי ונופי שהוכן לפי תכנית זו ואושר על ידי הוועדה המקומית. טרם הגשת הערר התקיימה פגישה בין נציגי העוררת ובין נציגי העירייה בה נמסר לעוררת שהעירייה אינה רואה את הפרויקט בחיוב ומבקשת לבדוק אפשרות לצמצמו.

ועדת הערר חזרה על מושכלות יסוד לפיהן משהוגשה בקשה להיתר התואם תכנית, חלה על מוסד התכנון חובה לאשרה. עוד נקבע כי טענות הוועדה המקומית לפיהן התכנון אינו ראוי לאור זאת שמדובר בסביבת בית ספר נדחו על ידי הוועדה המחוזית אשר אישרה בשעתו את התכנית וקבלתן מהווה מסלול עוקף להליכי ההתנגדות, שאין לו עיגון חוקי, ולפגיעה בעקרונות של ודאות תכנונית.

בנוסף, נקבע שאין לדון בטענת הוועדה המקומית כי היא פועלת לעריכת תכנית לכל המתחם ובכוונתה לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה מכוח סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בגין כך, שכן הוועדה המקומית כלל לא פרסמה הודעה כאמור ובהעדר פרסום אין להודעה הנטענת כל נפקות משפטית. כוונה עתידית לשנות תכנית אינה מהווה לכשעצמה עילה לאי מתן היתר בניה התואם תכנית תקפה.

ועדת הערר דחתה גם את טענת הוועדה המקומית כי היא כלל לא נדרשה לדון בבקשה נוכח סעיף 11 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, לפיו לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לא יינתן היתר בניה במתחם האיחוד והחלוקה אלא לאחר שהוועדה המקומית אישרה תצ"ר (תכנית לצרכי רישום), וכל עוד לא אושר תצ"ר כאמור מכוחה של התכנית. זאת, משום שדרישה לאישור תצ"ר היא תנאי להוצאת היתר ולא לקיום דיון בבקשה להיתר ולא תנאי עקרוני לאישורה.

לאחר האמור, ועדת הערר בחנה את טענות הוועדה המקומית לאי עמידת הבקשה בתנאים שונים: ביחס לחלק מהתנאים נקבע שהם הושלמו וביחס לתנאים אחרים נקבע כי הם הושלמו אולם רשות הרישוי תוכל לדרוש שינויים ביחס אליהם כתנאי למתן היתר בניה. עם זאת, ככל שיתעוררו מחלוקות ביחס לשינויים אלה בין העוררת ובין רשות הרישוי, הסמכות לדון בכך תועבר **לרשות הרישוי הארצית**. זאת, מכוח סעיף 152(א)(3) לחוק התכנון והבניה המאפשר פנייה ל"רשות רישוי ארצית" במקרה בו רשות הרישוי אינה מוציאה היתרי בניה בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

נוכח האמור התקבל הערר והבקשה להיתר אושרה בתנאים שפורטו בהחלטה.

בשומת השבחה בגין מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 לא תובא בחשבון עליית הערך הנובעת מהציפייה למימוש התמ"א

ערר 8004/0125 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ

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

במסגרת שומה מכרעת שנערכה בשל מתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 בפתח תקווה התחשב השמאי המכריע בפוטנציאל התכנוני הגלום בתמ"א 38 בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

בגין קביעה זו הגישה הוועדה המקומית ערר.

זמן קצר לאחר הגשת הערר פסק בית המשפט העליון בבר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויטן אדיב שמואל, כי בשומת היטל השבחה יש לכלול בעת הערכת שווי המצב הקודם את עליית הערך הנובעת מאישור תמ"א 38.

הוועדה המקומית טענה כי יש לאבחן בין עניין לויטן ובין ענייננו שכן בעניין לויטן דובר בתכנית משביחה "רגילה" והשאלה שנבחנה הייתה האם יש להביא בחשבון פוטנציאל מכוח תמ"א 38 במצב שקדם לה, כאשר המימוש נעשה בדרך של מכירה. מנגד, בענייננו התכנית המשביחה עצמה היא תמ"א 38 שכן מימוש הזכויות נעשה בדרך של מתן היתר בניה מכוחה. בנסיבות אלה חלה ההלכה שנקבעה ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות נ' מ. לוסטרניק, לפיה יש להעריך את שווי המצב הקודם מבלי להביא בחשבון עליית ערך שמקורה בציפייה לאישור התכנית המשביחה שבגינה מוטל ההיטל.

ועדת הערר קיבלה את עמדת הוועדה המקומית וקבעה כי מקום בו ניתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, באופן שמגבש אירוע מס מכוחה, יש להחיל את "כלל הנטרול" שנקבע בעניין לוסטרניק ולקבוע את שווי המצב הקודם תוך נטרול עליית הערך שמקורה בציפייה למימוש זכויות מכוח התמ"א. מנגד, כאשר לא ניתן היתר בניה מכוח התמ"א אין לראות בה "אירוע מס" ולפיכך כלל הנטרול לא יחול.

ועדת הערר ציינה כי יישום כלל הנטרול ביחס למיזמים המקודמים מכוח תמ"א 38 כרוך בקשיים ממשיים נוכח הצורך ב"חילוץ" רכיב עליית הערך שמקורו בציפייה למימוש התמ"א מתוך נתונים המתייחסים לשווי דירה בנויה. נוכח האמור הציגה הוועדה מספר גישות אפשריות ליישום כלל הנטרול אולם קבעה כי אין בכך לקבוע מסמרות באשר למכלול הגישות האפשריות.

בסופו של דבר, הערר התקבל והשומה הושבה לשמאי המכריע לבחינה מחודשת בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטה.

**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