

מעו"דכן תכנון ובניה **נובמבר 2026**

לקוחות נכבדים,

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

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, אושרה בשנת 2025 והשפעותיה ניכרות כבר כעת. בהקשר לכך נפנה את תשומת ליבכם לשתי החלטות של ועדות הערר הנוגעות לתמ"א:

האחת, במסגרתה עוכב אישור תכנית להתחדשות עירונית במרחב הליבה של תחנת מטרו בהרצליה, עד לקיום דיון בהתאמתה לתמ"א, מכוח הוראת מעבר הקבועה בה.

השניה, במסגרתה אושרה חריגה ממדיניות הוועדה המקומית לתכנון לבניה תל אביב בקשר לאישור בקשות מכוח תמ"א 38, בשל מיקום המגרש בתחום הטבעת הראשונה של תחנת מטרו המסומנת בתמ"א, באופן שמצדיק העצמה של הבנייה.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

בימ"ש: הטוען להעדר כדאיות כלכלית נדרש להוכיח את טענתו

*

ועדת הערר: עיכבה אישור תכנית פינוי-בינוי במרחב הליבה של תחנת מטרו, עד לבחינתה בהתאם להוראת המעבר של תמ"א 70

*

ועדת הערר: קבעה היטל השבחה אחיד בגין תכנית ח/500 בחולון

*

ועדת הערר: אין לעכב תעודת גמר בשל דרישות שלא נדרשו בהיתר הבניה

*

ועדת הערר: ניתן לסטות ממסמך מדיניות בהתקיים הצדקה תכנונית

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com
ולעקוב אחרינו:

הטוען להעדר כדאיות כלכלית נדרש להוכיח את טענתו

עת"מ 16537-04-26 זלנפרוינד ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה ואח'

בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה, בפני השופט א' כנעאן, ניתן ביום 2.11.2026.

ועדת הערר לתכנון ולבניה במחוז חיפה דחתה עררים שהוגשו על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה לאשר בקשה מכוח תמ"א 38 להריסת בניין בשכונת שמבור בעיר ולהקמת בניין חדש במקומו.

במסגרת החלטתה אישרה ועדת הערר את החלטת הוועדה המקומית לאפשר תוספת 2.5 קומות, וזאת בחריגה ממסמך המדיניות החל באזור, לפיו במקרה של הריסה ובניה מחדש תותר תוספת של 1.5 קומות מורחבות, משום שהוספת 1.5 קומות בלבד הייתה מסכלת את היתכנות הפרויקט בשל חוסר כדאיות כלכלית ומאלצת מעבר למסלול של חיזוק הבניין הקיים, שתוצאתו התכנונית גרועה.

עם זאת, כיוון שלא נמצא תיעוד לבדיקת שמאי הוועדה המקומית בקשר להיתכנות הכלכלית של פרויקט הכולל תוספת 1.5 קומות בלבד, נקבע כי אישור הבקשה מותנה בהצגת דו"ח שמאי או כלכלי **לצוות המקצועי** של הוועדה המקומית, לפיו הקומה הנוספת דרושה להבטחת היתכנותו הכלכלית של הפרויקט וכי הדו"ח יהיה כפוף לאישור **שמאי הוועדה המקומית**.

בפסק דין שניתן בעתירה שהוגשה על החלטת ועדת הערר נדחו מרבית טענות העותרים.

עם זאת, נקבע כי מכיוון שלפי החלטת ועדת הערר העדר כדאיות כלכלית הוא הנימוק לסטייה ממסמך המדיניות בקשר לתוספת הקומות, הנטל להוכחת חוסר הכדאיות הכלכלית מוטל על היזם.

עוד נקבע כי משמעות החלטת ועדת הערר לפיה שמאי הוועדה המקומית הוא שיקבל את ההחלטה הסופית בנושא הכדאיות הכלכלית היא **פירוק הוועדה המקומית משיקול דעתה** - פגם שמצדיק את התערבות בית המשפט.

נוכח האמור, נפסק כי היזם יגיש לשמאי הוועדה המקומית חוות דעת העוסקת בכדאיות הכלכלית של תוספת 1.5 קומות לעומת 2.5 קומות ולאחר מכן יוכלו העותרים להגיש חוות דעת מטעמם. לאחר האמור, שמאי הוועדה המקומית ייתן את המלצותיו **לוועדת המשנה של הוועדה המקומית**, בפניה יונחו גם חוות דעת הצדדים, והיא אשר תכריע בדבר באופן סופי, בהתאם להנחיות ועדת הערר.

עוכב אישור תכנית פינוי-בינוי במרחב הליבה של תחנת מטרו, עד לבחינתה בהתאם להוראת המעבר של תמ"א 70

ערר 1216-12-25 חברת הרמוני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה ואח'

בוועדת הערר לתכנון ולבנייה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד מ' דגני הלברשטם, ניתן ביום 14.10.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה אישרה (בתנאים) את **תכנית מתחם רובין: בן גוריון-סוקולוב**, שעניינה פרויקט פינוי-בינוי שמצוי ב"מרחב הליבה" של תחנת מטרו המסומנת בתמ"א 70, שההחלטה על <u>הפקדתה</u> התקבלה <u>לפני</u> תחילתה של תמ"א 70.

על החלטה זו הוגש ערר, בין היתר, בטענה כי לא התקיים בתכנית "דיון נוסף כנדרש בהוראת המעבר הקבועה בסעיף 6 ב**תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב)**, לפיה מוסד תכנון רשאי לתת תוקף לתכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של התמ"א, גם אם היא אינה תואמת להוראות התמ"א, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בה.

לטענת העוררים, התכנית אינה תואמת את עקרונות תמ״א 70, בשל היותה תכנית נקודתית שאינה מהווה ״**תכנון כולל**״ של מרחב הליבה של תחנת המטרו, ולכן היה על הוועדה המקומית לקיים בה דיון נוסף.

הוועדה המקומית והחברה יוזמת התכנית טענו מנגד כי התכנית תואמת את עקרונות תמ״א 70, לרבות לעניין עירוב שימושים, העצמת הבנייה במרחב המטרו, ועוד. כן נטען שלאור האמור ומאחר שהתכנית נבחנה גם במסגרת **סעיף 109** לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965, לא היה צורך לקיים בה דיון סטטוטורי נוסף כתנאי לאישורה.

ועדת הערר קבעה כי התכנית אינה מהווה ״**תכנון כולל**״ כנדרש בתמ״א 70 ואינה נכנסת בחריגים הקבועים בתמ״א לדרישת התכנון הכולל. עוד קבעה כי התכנית אינה עומדת בתנאים הנדרשים לאישור ״**תכנית חלקית**״ על פי התמ״א.

בנוסף, נקבע כי אמנם בהתייחסות הוועדה המקומית ובהחלטת שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה קיימת התייחסות לסוגיות מסויימות בתמ״א 70, דוגמת דיור מכליל ותקן חניה, אולם אין המדובר בדיון תכנוני רחב בסוגיות רלוונטיות בהתאם לנדרש בהוראת המעבר של תמ״א 70, לרבות אי התאמת התכנית לתמ״א 70, האפשרות לאשר את התכנית למרות האמור, בחינה במכלול אחד של מרחב הליבה, רצועות ההליכה, הקישוריות והנגישות לתחנה, שלביות, השפעת התכנית על האפשרות לממש תכנון עתידי במרחב התחנה, ועוד.

נוכח האמור, נקבע כי **על הוועדה המקומית לקיים ״דיון נוסף נפרד ומפורש״ בתכנית ולבחון באופן מעמיק את התאמת התכנון המוצע בה להוראות תמ״א 70, ולקבל החלטה על בסיס מלוא הנתונים, תוך שוועדת הערר פירטה את הסוגיות בהן יש לדון במסגרת זו**.

קביעת היטל השבחה אחיד בגין תכנית ח/500 בחולון

ערר חל/81097/1120 נתן אלבוקעי ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ואח׳

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני היו״ר עו״ד א׳ אילוז, ניתן ביום 22.10.2026.

תכנית **ח/500 ״דרום חולון״** היא תכנית מתאר, שנכנסה לתוקף ב-2018, וקובעת ייעודי קרקע ומסגרת זכויות כללית ומשוערת. לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, ולשם כך נדרש אישור תכניות מפורטות שיכללו הוראות לאיחוד וחלוקה ויקבעו, בין היתר, את זכויות הבנייה הסופיות.

בהחלטה משנת 2021, בערר 81035-07-20 **קונדלקר ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב חולון**, במסגרתה נדונו מספר עררים מאוחדים, קבעה ועדת הערר ערכי שווי ממוצעים ואחידים לצורך חישוב ההשבחה הנובעת מהתכנית, מטעמי שוויון בין נישומים ואחידות השומות. על בסיס שומה מכרעת שאומצה באותה החלטה, נקבעה השבחה של **660 ש״ח** למ״ר, המשקפת היטל השבחה של **330 ש״ח** למ״ר. ערעור שהגישה הוועדה המקומית על החלטה זו נדחה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים, בהסכמת הצדדים.

בהחלטה דנן נדונו עררים שהוגשו על ידי נישומים והוועדה המקומית חולון על שומות מכריעות שונות, חלקן ניתנו לפני ההחלטה בערר קונדלקר וחלקן לאחריה, והכל לפני שניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים. הוועדה המקומית ביקשה כי ועדת הערר תקבע היטל השבחה אחיד גבוה יותר מזה שנקבע בערר בעניין קונדלקר, בהתבסס על ממוצע של שומות מכריעות רבות שנערכו ביחס למקרקעין בתחום תכנית ח/500.

ועדת הערר דחתה בקשה זו וכן בקשות של נישומים להקטין את היטל ההשבחה, תוך שאימצה את הנמקות ועדת הערר בעניין קונדלקר ואת הכרעתה בדבר היטל ההשבחה האחיד. זאת, בין היתר נוכח הצורך באחידות ובשוויון בין נישומים.

ועדת הערר ציינה כי תכנית ח/500 **אינה** תכנית כוללנית, ולפיכך אישורה מהווה אירוע מס בהתאם לחוק התכנית

והבניה, התשכ"ה-1965. עם זאת, כיוון שמדובר בתכנית שרמת הכוללניות שלה מאוד גבוהה, יש לקבוע ערך אחיד של עליית שווי למ"ר בכל שטחה, ללא תלות במאפיינים התכנונים והפיזיים של החלקות הכלולות בה וללא קשר לייעוד המקרקעין במצב הקודם. עוד נקבע שערך עליית השווי יהיה על הצד הנמוך, למניעת חיוב יתר בעתיד, בשלב בו יאושרו תכניות מפורטות מכוחה של תכנית ח/500 וכי "**זכויות משוערות, מובילות לקביעת היטל משוער, המהווה מעין "מקדמה" על חשבון היטל ההשבחה שיקבע בתכנית המפורטת**...".

אין לעכב תעודת גמר בשל דרישות שלא נדרשו בהיתר הבניה

ערר 1035-07-26 חב' נציבים נכסים וציוד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

בוועדת הערר לתכנון ולבניה מרכז, בפני היו"ר י' שוורץ, ניתן ביום 12.11.2026.

תקנה 97(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 קובעת כך:

"מצאה רשות הרישוי כי הבנייה או העבודות נושא הבקשה נעשו בהתאם להיתר ולפי כל חיקוק, וכן כי התקיימו התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר, תיתן תעודת גמר בתוך חמישה ימים ממועד הגשת הבקשה או ממועד מילוים של כל התנאים, לפי המאוחר."

בהחלטה דנן נדון סירובה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד לתת תעודת גמר למבנה שירות ותפעול בקמפוס בנק המזרחי בלוד, שנבנה מכוח היתר בניה שניתן על ידי רשות הרישוי לוד.

לפני שניתן היתר הבניה מסרה רשות העתיקות לבנק "אישור מותנה בפיקוח באתר עתיקות", לו צורף דו"ח שפירט את העתיקות שהתגלו במקרקעין, אשר כללו חומה עתיקה, ונכתב כי רשות העתיקות מאשרת את ביצוע העבודות לאור ביצוע שינוי תכנוני שכלל פיצול כלונסאות בכדי למנוע פגיעה בחומה שנחשפה, בתנאי שבמשך כל זמן ביצוע עבודות הפוגעות או מכסות את תת הקרקע יהיה נוכח במקום מפקח מטעמה.

למרות האמור, לאחר סיום העבודות הוועדה המקומית סירבה ליתן לבנק תעודת גמר, בנימוק לפיו במהלך ביצוע העבודות נחשפה חומת העיר הקדומה לוד, אותה כיסה הבנק בבטון, וזאת - בחוסר תום לב וכדי לקבוע עובדות בשטח.

ועדת הערר, לה הוגש ערר על סירוב הוועדה המקומית ליתן תעודת גמר, קבעה כי תפקיד הרשות המאשרת בעת מתן תעודת גמר הוא עריכת השוואה "טכנית" בין היתר הבנייה ובין הבנייה שנעשתה בפועל, וככל שהבניה תואמת את ההיתר, על הרשות להעניק למבקש תעודת גמר. הרשות אינה יכולה לקבוע תנאים חדשים לצורך מתן תעודת גמר, שכן שלב תעודת הגמר אינו מהווה "מקצה שיפורים" להעלאת דרישות חדשות.

משלא נקבע בהיתר תנאי המחייב את חשיפת החומה או שימורה, ומשרשות העתיקות לא דרשה זאת, לא הייתה רשות הרישוי רשאית להוסיף דרישה כזו בשלב תעודת הגמר או להחליף את שיקול דעתה של רשות העתיקות.

נוכח האמור ומטעמים נוספים הערר התקבל והרשות המאשרת נדרשה לתת לבנק תעודת גמר, בכפוף ליתר התנאים שבדין.

ניתן לסטות ממסמך מדיניות בהתקיים הצדקה תכנונית

ערר 25-11-1188 טל שנק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו ואח'

בוועדת הערר לתכנון ולבנייה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד מ' דגני הלברשטם, ניתן ביום 26.7.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אישרה (בתנאים) בקשה מכוח תמ"א 38 להריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו, בן 9.65 קומות, ברחוב שלונסקי בנאות אפקה.

המתנגדים לבקשה, המתגוררים בשכונה, הגישו על ההחלטה ערר, בין היתר, בטענה כי הבינוי חורג ממגבלת שמונה הקומות שנקבעה ביחס לנאות אפקה **בתכנית המתאר הכוללנית של העיר (תא/5000)** וכן **ממסמך המדיניות לבחינת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 תיקון 3א,** הקובע כי מספר הקומות בבקשה מכוח תמ"א 38 יהיה בהתאם למותר על פי התמ"א ובכל מקרה לא יחרוג מהקבוע בתכנית תא/5000.

ועדת הערר דחתה את הטענה וקבעה כי על אף שאישור הבקשה להיתר מהווה סטייה ממסמך המדיניות, **מסמך מדיניות הוא <u>הנחיה פנימית מנחה</u>,** ומוסד תכנון רשאי לסטות ממנו כשקיימת **הצדקה תכנונית** ענייינית וכבדת משקל, במיוחד כשמדובר בהיתר מכוח תמ"א 38.

במקרה זה קיימות מספר הצדקות תכנוניות לסטיה ממסמך המדיניות: <u>ראשית</u>, נוכח מיקום המקרקעין בטבעת הראשונה של **תמ"א 70 (תכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב),** בסמיכות לתחנת מטרו. תמ"א 70 היא תכנית מתאר ארצית העדיפה בהיררכיה התכנונית, אשר מתווה מדיניות לאומית של העצמת בינוי והיקפי הבנייה בסביבת המטרו, ואינטרס זה גובר על מגבלות בינוי מקומיות מצמצמות. <u>שנית</u>, הבינוי לגובה מאפשר את צמצום תכסית הבינוי ומאפשר שמירה על מרווחים צידיים וקדמיים ושיפור המרחב להולכי רגל.

עוד נקבע כי מגמות תכנון עתידיות, המתבטאות בתכנית **תא/5500** (תכנית המתאר הכוללנית **המקודמת**), בתכנית **תא/5555** (תכנית להתחדשות מבנית המקודמת) ובהחלטת מחלקת התכנון העירונית לעדכן את מדיניות ההתחדשות המבנית בשכונה ולאפשר בינוי עד גובה בניין גבוה (29 מ') לאורך רחוב שלונסקי, תומכות במקרה זה בסטייה מנספח המדיניות.

מחלקת תכנון ובניה

פישר (FBC & Co.)

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

עו"ד אילת חותה	ahuta@fbclawyers.com	03-6944190
עו"ד שילה הרשקוביץ	shershkovits@fbclawyers.com	03-6944142

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