



אוגוסט 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת ליבכם לדו"ח המלצות הצוות הבין-משרדי לבחינת הוראות חוק התכנון והבניה בעניין היטל השבחה, אשר פורסם לאחרונה, בו הוצע בין היתר לקדם תיקוני חקיקה בסוגיות הבאות:

• **דחיית אירוע המס** לשלב ההחלטה על מתן היתר במקרים הבאים:

- **תכנית הכוללת זכויות "מותנות"** - לגביהן נדרש להפעיל שיקול דעת נוסף בהליך רישוי הבניה.

- **תכנית כללית** - החלה על שטחים נרחבים ומאפשרת הוצאת היתר בניה מכוחה, דוגמת תכנית גגות או תכנית מרתפים.

• **אישור תכנית מתארית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, לא יהווה**

אירוע מס - לכשתאושר תכנית מפורטת משביחה, הכוללת זכויות מוקנות, תחושב ההשבחה במצב הקודם בהתעלם מהתכנית המתארית. הצעה זו תחול גם על תכנית מתאר ארצית או מחוזית שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה.

כמו כן, ביום 20.7.2026 פורסם החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה)(תיקון מס' 9), התשפ"ו-2026, במסגרתו הוארכה פעילות הוועדה למתחמים מועדפים בשנה נוספת, עד ל-8.8.2027.

בנוסף, ביום 29.7.2026 פורסם חוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 163), התשפ"ו-2026, במסגרתו תוקן חוק התכנון והבניה, ונקבע כי בתקופה של שנה מתחילת החוק, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל "השבחה במקרקעין בשל הקמת מתקן אגרו-וולטאיי".

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

בימ"ש לעניינים מנהליים:
תכנית ע/1 חלה גם על קומת
מרתף שאינה עונה להגדרת
מרתף בתכנית זו, אך הוגדרה
כמרתף בהיתר

*

בימ"ש לעניינים מנהליים: נתן
רשות לערור על החלטה להטמיע
בתכנית מדיניות תמורות
בפרוייקטים של התחדשות
עירונית

*

בימ"ש לעניינים מנהליים: דחה
עתירה כנגד תכנית להקמת מגדל
בסמוך לאתרי מורשת בהר הרצל
בירושלים

*

ועדת הערר: הזכויות בתכנית
ח/619 בחולון הן "מעין מוקנות"
וחל עליהן מנגנון חיוב דו-שלבי
כפי שנקבע בפס"ד אליק רון

*

ועדת הערר: האריכה את המועד
להגשת ערר על הנחיה מרחבית
שאושרה לפני עשור

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



תכנית ע/1 חלה גם על קומת מרתף שאינה עונה להגדרת מרתף בתכנית זו, אך הוגדרה כמרתף בהיתר

עת"מ 18025-12-25 ירום אור נכסים בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופטת ל' ביבי, ניתן ביום 21.7.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב דחתה את בקשת העותרת למתן היתר לשימוש חורג למגורים בקומה בבניין משותף, שסומנה בהיתר הבניה המקורי משנת 1957 כקומת מרתף, ואשר ניתן לה בעבר היתר לשימוש למשרדים.

ועדת הערר דחתה ערר שהוגש על החלטה זו וקבעה כי תכניות המרתפים אשר חלות על הבניין (תכנית ע' ותכנית ע/1) אינן מתירות שימוש למגורים בקומת המרתף ולפיכך אין להתיר שימוש זה, אשר מהווה סטיה ניכרת מתכנית.

על החלטה זו הגישה העותרת עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים.

השאלה המרכזית בה דן בית המשפט הייתה האם תכנית ע/1 חלה על קומת המרתף נשוא העתירה, למרות שאין חולק שקומת המרתף אינה עונה להגדרת המונח "מרתף" בתכנית זו.

לאחר שסקר את ההיסטוריה שקדמה לאישורן של תכניות המרתפים בתל אביב קיבל בית המשפט את עמדת הוועדה המקומית וקבע כי תכנית ע/1 חלה על מרתפים העונים להגדרת המונח מרתף בתכנית וכן על כל מרתף שנבנה בהתאם להיתר שהגדירו כמרתף, כבענייננו ("מבחן ההיתר"). נוכח האמור וכיוון שתכנית ע/1 אינה מתירה שימוש למגורים בקומת מרתף, נדחתה העתירה.

מתן רשות לערור על החלטה להטמיע בתכנית מדיניות תמורות בפרויקטים של התחדשות עירונית

עמ"נ 47003-01-26 עמנואל זגדון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט מ' פירר, ניתן ביום 20.7.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה אישרה תכנית להתחדשות עירונית בדרך של פינוי-בינוי הכוללת הוראה לפיה שטחן של יחידות הדירור בתכנית, המיועדות כדירות תמורה לבעלי הזכויות בדירות הקיימות, יהיה כשטח הדירות הקיימות, בתוספת 12 מ"ר ומרפסת. מדובר בהוראה המטמיעה בתקנון התכנית את מדיניות העירייה בקשר לתמורות מירביות לבעלי דירות בפרויקטים של פינוי-בינוי.

בקשת העותרים, בעלי דירות בתחום התכנית, כי תינתן להם רשות לערור על החלטת הוועדה המקומית לעיל לוועדת הערר, נדחתה, ועל כך הוגשה עתירה מנהלית.

העותרים טענו כי הכללת ההוראה דלעיל בתכנית מהווה חריגה מסמכות, שכן מדובר בהוראה בעלת אופי קנייני, שמגבילה את שטח דירות התמורה ושוללת את כוח המיקוח שלהם מול יזמים פוטנציאליים. כן טענו כי ועדת הערר שגתה כאש דחתה את בקשתם למתן רשות לערור על ההחלטה.

בית המשפט קבע כי העתירה מעוררת שתי שאלות: אחת - פרשנית, האם ההוראה דלעיל מהווה קביעה קניינית מחייבת לפיה דירות התמורה ישויכו בפועל לבעלי הדירות הקיימות, באופן ששולל מהם אפשרות למשא ומתן מול יזמים פוטנציאליים בניסיון לשפר את התמורה לה יזכו. שניה - משפטית, ככל שמדובר בהוראה קניינית הכופה עצמה על יחסי בעלי הדירות והיזם, האם הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע הוראה כאמור בתכנית.

לאחר שהוועדה המקומית וועדת הערר הסכימו כי השאלות יידונו לפני ועדת הערר כאילו ניתנה רשות לערור, פסק

בית המשפט כי מדובר בשאלות בעלות חשיבות והשלכות רוחב וראוי כי הדיון בהן יושב לוועדת הערר אשר תדון בהן לגופן, בהתאם לשיקול דעתה.

לאור האמור ובהסכמת המשיבות התקבלה העתירה.

נדחתה עתירה כנגד תכנית להקמת מגדל בסמוך לאתרי מורשת בהר הרצל בירושלים

עת"מ 17755-01-26 יוסי חביליו ואח' נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט א' דראל, ניתן ביום 28.7.2026.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים אישרה את תכנית "מתחם אפשטיין עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים", אשר מאפשרת הקמת מגדל למגורים ומלונאות הכולל 42 קומות וכן מבנה ציבור, בסמיכות להר הרצל. זאת, לאחר דחיית מרבית ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ובכפוף למספר תיקונים, כולל הנמכת גובה הבינוי.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה דחתה, בדעת רוב, ערר שהוגש לה על ההחלטה דלעיל, בכפוף למספר תיקונים, ובגין כך הוגשה עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים.

העותרים טענו בין היתר כי המגדל יפגע בנצפות של האתרים הלאומיים הר הרצל ויד-ושם, בקדושתם ובמהותם כמרחבי זיכרון והנצחה וכן יאפיל עליהם ויגמד אותם. כן נטען שהתכנית חורגת באופן בלתי סביר ממסמך מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל שהגביל את גובה הבנייה במתחם.

בית המשפט קבע כי הוועדה המחוזית וועדת המשנה לעררים בחנו את טענות המתנגדים (העותרים), לרבות באמצעות הדמיות וסיור במקום, ועל סמך כך קבעו שהפרויקט ממוקם מאות מטרים מאתרי המורשת בהר הרצל וכי השפעתו עליהם מוגבלת. בנוסף, בית המשפט קיבל את עמדת מוסדות התכנון לפיה הטענות לפגיעה ברגשות ו"גימוד" אתרי המורשת הן במידה רבה נגזרת של הסתכלות סובייקטיבית וכי שיקולי נצפות הם שיקולים תכנוניים שמתחם ההתערבות בהם מצומצם.

ביחס לחריגה ממדיניות התכנון לאורך צירי רק"ל נקבע כי מעמדו של מסמך מדיניות הוא כשל הנחיה מנהלית פנימית וניתן לסטות ממנו במקרים מתאימים. במקרה דנן החריגה ממדיניות הגובה נבעה מהרצון לרכז את הבינוי במגדל אחד בעל תכנית מצומצמת, לצורך הפקת תועלות ציבוריות, לרבות הקמת כיכר ציבורית רחבה, ועוד. שיקולים אלה הם שיקולים תכנוניים רלוונטיים המהווים טעם ענייני לסטייה מהנחיות מנהליות.

לאור האמור ומנימוקים נוספים נדחתה העתירה.

הזכויות בתכנית ח/619 בחולון הן "מעין מוקנות" וחל עליהן מנגנון חיוב דו-שלבי כפי שנקבע בפס"ד אליק רון

ערר 85024-02-24 הדר שליט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני היו"ר עו"ד אייל אילוז, ניתן ביום 5.7.2026.

תכנית ח/619 היא תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה אשר חלה בחולון.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון חייבה מוכרים של דירת מגורים בהיטל השבחה בגין תכנית ח/619 באופן הבא: לשיטתה של הוועדה המקומית, זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 הן זכויות "מעין מוקנות", עליהן חל מנגנון החיוב הדו-שלבי שנקבע ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון. לאור האמור,

ההשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור תכנית ח/619, בשלב **המכר**, היא בשיעור של 30%, ויתרת ההשבחה, בשיעור של 70%, תשולם במימוש בעת הוצאת **היתר בניה**, על פי ערכי השווי נכון למועד אישורה של התכנית.

מנגד, המוכרים טענו כי תכנית ח/619 מעניקה לוועדה המקומית **שיקול דעת** לסרב לבקשה להיתר בניה משיקולים תכנוניים, תשתיתיים ועוד, ולכן הזכויות מכוחה אינן קונקרטיות ואין ודאות שיאושרו. לכל היותר, מדובר בזכויות שיתגבשו רק במועד קבלת **היתר בניה** ולכן אין לחייבם בהיטל השבחה בגין תכנית ח/619.

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, לה הוגש ערר בגין דרישת היטל השבחה דלעיל, קבעה כי יש לראות את הסעיף בתכנית ח/619 אשר מעניק לוועדה המקומית שיקול דעת לדחות בקשה להיתר בניה, כסעיף שנועד לאפשר קיומם של שסתומים שונים לעת דיון בבקשה להיתר, כמתחייב בהינתן היקפה של התכנית. אין המדובר בתכנית שאי הוודאות והעדר הקונקרטיות בה מהווים מאפיין עיקרי בה, באופן שהופך אותה לתכנית שאינה יוצרת כל השבחה או כזו שאינה ניתנת להערכה עד לשלב היתר הבניה.

לפיכך, נקבע כי הזכויות מכוח תכנית ח/619 הן זכויות "מעין מוקנות", עליהן חל מנגנון החיוב הדו-שלבי שנקבע בפסק הדין בעניין אליק רון. נוכח האמור, ועדת הערר הורתה על מינוי שמאי מייעץ, שיבחן את היטל השבחה בגין תכנית ח/619, לרבות שיעור חלקיות המימוש הראוי בשלב המכר.

הערה:

מספר ימים לאחר ההחלטה דלעיל ניתנה החלטת ועדת הערר בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית חולון ביחס לשומה מכרעת בגין מכר דירת מגורים, בה נקבע כי בנסיבות אותו עניין לא חלה השבחה בשל תכנית ח/619, למרות שהשמאי המכריע סיווג את זכויות הבניה מכוחה כזכויות "מעין מוקנות", כעמדת הוועדה המקומית. ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, ביחס לחיוב הדו-שלבי, כי יתכנו מקרים, דוגמת מקרה זה, בהם בשל מאפייני המגרש הנישום וגורמים נוספים שיעור החיוב בעת המכר יהיה נמוך ואף שואף לאפס (ערר 85168-08-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' בתיה גינדי ואח'**, ניתן ביום 26.7.2026).

הוארך המועד להגשת ערר על הנחיה מרחבית אשר אושרה לפני עשור

ערר 1004/0626 מ.ו השקעות בע"מ נ' **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק**

בוועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד רויטל אפלבוים, ניתן ביום 15.7.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק סירבה לאשר תשריט לצורך רישום בית משותף, מהטעם שהתשריט מנוגד להנחיה מרחבית מאושרת מאז 2016, האוסרת באופן גורף על הצמדת גג בבניין משותף ולאור זאת שהגג העליון של הבניין סומן בתשריט כהצמדה לאחת מהדירות בבניין.

יוזכר כי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 קובע כי מי שרואה עצמו נפגע מהנחיה מרחבית רשאי לערור עליה לוועדת הערר בתוך 30 ימים ממועד פרסומה.

לאור סירוב הוועדה המקומית עתרה החברה בעלת הזכויות בבניין לבית המשפט לעניינים מנהליים, שקבע כי יש להעביר את הנושא לוועדת הערר, אשר מוסמכת להאריך את המועד להגשת ערר, לאחר שתבחן את נסיבות המקרה, לרבות סיכויי הערר.

לאחר האמור, ועדת הערר קיבלה את הבקשה להארכת מועד להגשת ערר, למרות שלא הייתה מחלוקת שהמועד

להגשתו חלף זמן רב לפני הגשת העתירה ובקשת הארכה (כעשור).

ועדת הערר ציינה כי נסיבות המקרה חריגות ממספר סיבות: מדובר בהנחיה שקובעת **איסור קנייני** על הצמדת גג, למרות שעל פי החוק הנחיות מרחביות אמורות לעסוק ברשימת נושאים סגורה בעלת אופי **אדריכלי-עיצובי**, ולא בסוגיות קנייניות; עוד נקבע שאין לצפות ממי שאין לו זיקה קניינית למקרקעין הכפופים להנחיה מרחבית במועד פרסומה (דוגמת החברה דנן, שרכשה את הזכויות בבניין לאחר פרסום ההנחיה המרחבית), לתקוף את אותה הנחיה במועד פרסומה, במיוחד כאשר ההנחיה עוסקת בנושא קנייני.

לאחר שבחנה את יסודות השיהוי האובייקטיבי והסובייקטיבי, ממועד היווצרות **העילה הקונקרטית** - יישומה הקונקרטי של ההנחיה המרחבית על מקרקעי החברה - וכן את השאלות המתעוררות ביחס לחוקיותה של ההנחיה המרחבית, קבעה ועדת הערר כי קיימת הצדקה כבדת משקל להארכת המועד להגשת ערר.

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