



ספטמבר 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

בימ"ש עליון: מחק על הסף
בקשת רשות ערעור על פסק הדין
בעניין נועה לב

*

בימ"ש לעניינים מנהליים: דחה
עתירות כנגד תוואי המטרו
ומיקום הדיפו במקטע הצפוני

*

בימ"ש לעניינים מנהליים: דחה
עתירה כנגד תכנית להקמת
פרויקט מגורים ומסחר (תוך
פינוי מוסך דן בתל אביב)

*

ועדות הערר: מחלוקת בקשר
ליישום פסק דינו של בימ"ש
עליון בעניין מדמוני, שעניינו
בתחולת הפטור מהיטל השבחה
בגין שכונת שיקום כשהדירות
החדשות נבנות בקרקע ריקה

*

יו"ר ועדת הערר: נתנה רשות
לערעור על החלטה לאשר תכנית
בתל אביב החורגת מהוראות
תמ"א 70

לקוחות נכבדים,

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

נסב את תשומת ליבכם להחלטת בית המשפט העליון למחוק על הסף בקשה למתן רשות לערער על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב נ' נועה לב, שכולל קביעות בעניין אופן חישוב היטל השבחה במקרה של מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה בפרויקט פינוי-בינוי, באופן שצפוי להביא להגדלה משמעותית של היטל ההשבחה.

החלטת בית המשפט העליון למחוק את הבקשה על הסף, מבלי לדון בה לגופה, נובעת מכך שהבקשה הוגשה על ידי התאחדות הקבלנים בוני הארץ, שלא הייתה צד להליך בבית המשפט לעניינים מנהליים, אלא הצטרפה להליך כ"ידיד בית המשפט".

נראה כי המילה האחרונה בסוגיה זו לא נאמרה, שכן בית המשפט הותיר פתח ליוזמים/קבלנים שיהיו בעלי דין בהליכים עתידיים, להשיג על הקביעות בעניין נועה לב.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה, שנה טובה וגמר חתימה טובה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



נמחקה על הסף בקשת רשות ערעור על פסק הדין בעניין נועה לב

בר"ס 39354-10-25 התאחדות הקבלנים בוני הארץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח'

בבית המשפט העליון, בפני השופט נ' סולברג, המשנה לנשיא, ניתן ביום 24.8.2026.

כזכור, פסק הדין בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' נועה לב עסק בשאלה, כיצד יש לחשב את היטל ההשבחה בפרויקט פינני-בינוי. בית המשפט (השי' גלעד הס) קבע כי במקרה של מימוש **במכר** יש לעשות שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, על בסיס עסקאות במתחם. עם זאת, כאשר אין עסקאות השוואה מתאימות או כאשר המימוש הוא בהיתר בניה לכלל הפרויקט, יש לעשות שימוש ב"שיטה הכלכלית". במקרה זה, בעת הערכת שווי המצב החדש, יש להכפיל במקדם דחיה רק את תוספת הזכויות מכוח התכנית (ללא הזכויות המאושרות עובר לאישור התכנית). עוד נקבע כי אין להוסיף לשווי המצב החדש את דמי השכירות שניתן להפיק מהנכס בתקופה שבין אישור התכנית לבין הריסת המבנה.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ, אשר צורפה להליך בבית המשפט לעניינים מנהליים כ"ידיד בית המשפט", הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על הקביעות שעניין אופן קביעת היטל ההשבחה בשיטה הכלכלית. לטענתה, לקביעות בית המשפט השלכות רוחב שליליות שכן הן יובילו להגדלת היטל ההשבחה בחלק הארי של הפרויקטים ויהפכו רבים מהם ללא כדאיים מבחינה כלכלית.

בית המשפט העליון קיבל את עמדת הוועדה המקומית ומחק את הבקשה על הסף, מהטעם שההתאחדות לא הייתה צד להליך בבית המשפט לעניינים מנהליים, אלא צורפה אליו כ"ידיד בית המשפט" בלבד, ומשום שלא נפסק נגדה דבר במישור האופרטיבי. עוד נקבע כי "כלל לא הוכח כי מדובר בכשל מבני, המוביל לכך שקבלנים שיהיו בעלי דין קונקרטיים בהליכים עתידיים, לא ירצו ויוכלו להשיג על תוקפו של הכלל שנקבע".

נדחו עתירות כנגד תוואי המטרו ומיקום הדיפו במקטע הצפוני

בג"ץ 13548-06-25 עיריית הוד השרון ואח' נ' ממשלת ישראל ואח'

בבית המשפט העליון, בפני השופטים ד' מין, י' וילנר, ח' כבוב, ניתן ביום 6.9.2026.

מספר רשויות מקומיות באזור השרון וגורמים פרטיים הגישו לבג"ץ עתירות בקשר להחלטות הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות ושל הממשלה לאשר את תכנית תשתית לאומית 101/ג (תת"ל 101/ג), ביחס למקטע הצפוני של קו המטרו (M1).

העתירות עסקו בשתי סוגיות מרכזיות:

אחת – בקשת עיריית הוד השרון וגורמים פרטיים בעלי זכויות בפארק הייטק באזור התעסוקה "נווה נאמן", להסיט את תוואי המטרו בסמוך לאזור התעסוקה "נווה נאמן" ולקבוע תחנה בסמוך לו, שכן התוואי שאושר אינו נותן מענה לאזורי תעסוקה ובנייה בדרום העיר.

שניה – בקשת המועצה האזורית דרום השרון, עיריית כפר סבא ויישובים סמוכים לשנות את מיקום מתחם הדיפו (מתחם עילי המשמש לתחזוקת ותפעול רכבות המטרו וחנייתן), המתוכנן בסמוך ליישוביהם, ולהעבירו למחלף אייל - בסמוך לטירה, שכן מיקומו, בסמוך לבתי תושבים רבים, מנוגד להיגיון תכנוני, סביבתי, כלכלי, ועוד. מנגד, לטענתם, מיקום הדיפו בסמוך לטירה, כולל יתרונות בהיבטים סביבתיים, בריאותיים ותכנוניים.

בית המשפט העליון דחה את העתירות, תוך שחזר על ההלכה כי הוא אינו משמש "מתכנן על" ולא ימיר את שיקול דעתם של מוסדות התכנון בשיקול דעתו, אלא במקרים חריגים בהם נפל בהחלטה פגם מנהלי חמור, דוגמת ניגוד

עניינים, חוסר תום לב, חריגה מסמכות או שהחלטה שהתקבלה אינה סבירה באופן קיצוני.

בעניין תוואי המטרו - נקבע שעל אף שאחת ממטרות המטרו היא מתן שירות מטרופוליני בקרבת אזורי פיתוח, לא ניתן לתת מענה לכל אזור פיתוח בפני עצמו. **בעניין מיקום הדיפו** - נקבע שיתרונותיה וחסרונותיה של בקשת העותרים להסטת מיקומו לאזור טירה נבחנו על ידי מוסדות התכנון ואין להתערב בהחלטתם.

בית המשפט ציין כי חלק מהטענות בעתירה הן מסוג **NIMBY** (Not In My Back Yard) - והן מבטאות את שאיפתם של חלק מהעותרים שהמטרו יוקם והם ייהנו מיתרונותיו, אולם ה"מחיר" הנלווה להקמתו ישולם על ידי אחרים ולא על ידם. עוד נקבע כי לא ניתן לבחון פרויקט כה משמעותי מנקודת מבט צרה של כל בעל עניין בנפרד, אלא נדרשת ראייה מערכתית של הפרויקט כולו.

נדחתה עתירה כנגד תכנית להקמת פרויקט מגורים ומסחר (תוך פינוי מוסך דן בתל אביב)

עת"מ 58519-01-26 עמית שטרנברג ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז תל אביב ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני השופט ג' הס, ניתן ביום 26.8.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אישרה תכנית, מכוח תכנית המתאר הכוללנית של העיר (תא/5000), במתחם בו ממוקם כיום מוסך וחניון האוטובוסים של חברת דן, שמטרתה פינוי החניון והמוסך והקמת פרויקט המשלב מגורים ומסחר. התכנית כוללת גם שטח לבנייני ציבור, שצ"פ וכן זיקות הנאה בשטח העולה על 7 דונם.

התכנית אושרה בכפוף לתיקונים, לאחר שמספר התנגדויות שהוגשו לה נדחו ברובן. לאחר מספר הליכים שהתנהלו הוגשה על ידי תושבי השכונה הסמוכה לתכנית, אשר התנגדו לה, עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים.

סוגיה מרכזית בעתירה הייתה זיקות ההנאה.

העותרים טענו, בין היתר, כי הגדרת שטחים שהם לפי השימושים המותרים בהם שטחי ציבור לכל דבר ועניין, כזיקת הנאה (שהוא שטח **פרטי** בו ניתנת זיקת הנאה לשימוש הציבור), היא פתרון "מעוות ובלתי סביר", וכי יש להגדיר את אותם שטחים כמגרש נפרד ביעוד שצ"פ (שטח **ציבורי** פתוח).

יוזכר, בהקשר לאמור, כי שטחי הבניה לפי תכנית תא/5000 (רח"ק - "רצפה חלקי קרקע") נקבעים ביחס לשטח המגרש ה**סחיר**, כך שמשמעות ייעוד שטחי זיקת ההנאה למגרשי **שצ"פ**, כבקשת העותרים, היא הקטנת זכויות הבניה בתכנית.

בית המשפט דחה את הטענה ופסק כי קביעת שטח זיקות ההנאה הוא פתרון סביר אשר מאזן בצורה נכונה בין האינטרסים השונים, שכן מצד אחד, הוא מבטיח לציבור את השימוש הציבורי באותם שטחים, ומצד שני, הוא ממתן את הפגיעה בזכות הקניין של בעלי הקרקע, מהטעם שניתנות להם זכויות בניה בגין שטחים אלה.

בית המשפט דחה גם את טענת העותרים לפיה השימוש בזיקת הנאה חלף השצ"פ מגדיל את הרח"ק בתכנית, באופן שסותר את תכנית תא/5000 ומגדיל את הצפיפות מעבר לציפייה שלה. ביחס לאמור נקבע כי כאשר תכנית תא/5000 קבעה כי הרח"ק במתחם יהיה 4, הציפייה הסבירה הייתה כי הזכויות בגין רח"ק זה יוענקו לכ-50% משטחי התכנית, כפי שתוכנן במקרה דנן ולפיכך הצפיפות שנקבעה בתכנית אינה סותרת את תכנית תא/5000 או את הציפייות ממנה.

נוכח האמור ומטעמים נוספים נדחתה העתירה.

מחלוקת בוועדות הערר בקשר ליישום פסק דינו של בימ"ש עליון בעניין מדמוני, שעניינו בתחולת הפטור מהיטל השבחה בגין שכונת שיקום כשהדירות החדשות נבנות בקרקע ריקה

ערר 8006/25, 8038/22 נפתלי סיאני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז דרום, בפני היו"ר עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 18.5.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת חייבה את העוררים בהיטל השבחה בגין אישור תכנית המתקנת תכנית פינוי-בינוי על ידי הוספת שימושים ושיפור הכלכליות, וזאת בשל **מכר** דירותיהם.

העוררים טענו כי הם זכאים לפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 הקובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל "השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף".

מנגד, הוועדה המקומית טענה כי אין לפטור את העוררים מתשלום היטל השבחה משום שהבניינים החדשים על פי התכנית יוקמו על חלקות פנויות שאינן בתחום ההכרזה על שכונת שיקום. עוד טענה הוועדה כי הפטור אינו חל על הקמת דירות חדשות בחלקות ריקות וכי גם בפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 2041/21 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' מדמוני ואח'**, בו נקבע כי הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(1) הנ"ל חל גם כאשר מימוש הזכויות נעשה במכר, הודגש כי הוא חל על הרחבת דירות קיימות ולא על בניה של יחידות דיור חדשות.

ועדת הערר דחתה את עמדת הוועדה המקומית וקבעה כי ההשבחה שמקורה בהריסת דירות העוררים ובנייתן מחדש באופן מורחב חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה, שכן "זוהי ליבת פרויקט שיקום השכונות, וקשה לאתר מקרה ראוי יותר מזה שיהנה מהפטור". עוד נקבע כי "**התכלית הפיזית של פרויקט שיקום שכונות היא עידוד ההתחדשות העירונית בשכונות שיקום, וזאת בלי קשר לשאלה האם הדירות החדשות יהיו בתחום השטח המוכרז או לא. הבחינה צריכה להיעשות על פי השאלה האם יחידות הדיור המקוריות מצויות בשכונת שיקום ולא האם יחידות היעד מצויות בה**".

נוכח האמור התקבלו העררים ונקבע שהפטור לפי סעיף 19(ב)(1) חל ויש לבטל את היטל ההשבחה.

מנגד, בערר 8010-01-25 **אסיל אמין אבו סעלוק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד** (בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי, פורסם ביום 23.8.2026), בו נדונה דרישת היטל השבחה בגין **תכנית מועדפת לדיור** (תמ"ל 2007) בשל **מכר** דירה, נפסק באופן שונה:

ועדת הערר קבעה כי תמ"ל 2007 אינה מאפשרת להרחיב את דירת המוכרת או לשפרה באופן כלשהו, ללא הריסת המתחם כולו והקמתו מחדש. לפיכך, ההשבחה אינה נובעת מבנייה חדשה של אותה דירת מגורים, תוך הרחבתה, כפי שנפסק בעניין מדמוני, אלא בהריסת הדירה והקצאת חלק יחסי בפרויקט חדש לגמרי. לאור האמור, אין הצדקה להחיל את סעיף הפטור לשכונת שיקום לפי פסק הדין בעניין מדמוני.

ועדת הערר התייחסה לאפשרות לפרש את עניין מדמוני באופן בו הפטור מהיטל השבחה יחול ביחס לתוספת הגלומה בדירת התמורה, מעבר לדירה המקורית. עם זאת, לשיטתה, פרשנות זו בהקשר של "פרויקט ענק לפינוי בינוי" תכביד על עריכת השומות ותגרור ריבוי התדיינות בשאלה מה נכלל ומה לא נכלל בתוספת לדירה המקורית. לעמדת ועדת הערר, פרשנות זו אינה נתמכת בתכלית עליה עמד בית המשפט העליון בפסיקותיו.

בסופו של דבר נקבע כי "**גם לפי ההלכה המעודכנת כפי שנקבעה בעניין מדמוני, אין תחולה לסעיף הפטור לשיקום שכונות בעת מימוש זכויות בדרך של מכר דירה, עליה חל היטל השבחה הנובע מאישור תוכנית מועדפת לדיור הקובעת הוראות איחוד וחלוקה במתחם מוכרז לפרויקט פינוי בינוי**".

מתן רשות לערור על החלטה לאשר תכנית בתל אביב החורגת מהוראות תמ"א 70

ערר 1121,1122-08-26 חז"יוב שמואל ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בפני יו"ר ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב, עו"ד רויטל אפלבוים, ניתן ביום 13.8.2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אישרה את תכנית תא/מק/4246 - הפרדס הקטן, שפירא, שהיא תכנית להתחדשות עירונית, המצויה בקרבת תוואי מטרו 1M ותחנת קרית שלום המתוכננת.

במסגרת החלטתה קיימה הוועדה המקומית דיון לפי הוראת המעבר בתמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב), אשר קובעת כי מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של התמ"א אף אם היא אינה תואמת את הוראותיה ובלבד שקיים בה דיון נוסף. במסגרת זו קבעה הוועדה המקומית כי כיוון שהתכנית הופקדה לפני אישורה של תמ"א 70 היא רשאית לאשרה אף אם היא חורגת מהוראותיה וכי כיוון שהתכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית המופקדת (תא/5500) יש לאשרה.

על החלטה זו, בין היתר, הוגשה ליו"ר ועדת הערר בקשת רשות לערור.

המבקשת, בעלת זכויות בתחום התכנית, טענה כי התכנית קובעת במקרקעין רח"ק 4 בלבד, למרות שתמ"א 70 קובעת באזור רח"ק מינימלי 6, ומקבעת עצימות בניה נמוכה בניגוד למדיניות הארצית להעצמת הבינוי במרחבי המטרו.

יו"ר ועדת הערר קבעה כי לפי הוראת סעיף 112(א1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שעניינה בקשת רשות לערור על החלטת ועדה מקומית עצמאית לאשר תכנית, יש לבחון אם הבקשה מגלה עילה או מעוררת שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה, אינה קנטרנית ואינה טורדנית.

בנסיבות העניין נקבע כי הוועדה המקומית אמנם קיימה דיון נוסף על פי הוראת המעבר בתמ"א 70, אולם נימוקיה התמצו בהפניה להוראות המעבר ובהסתמכות על תכנית תא/5500 המופקדת. אלא, שתכנית תא/5500 נקבעה מאוחר יותר כטעונה אישור השר בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבניה עקב אי התאמתה לתמ"א 70. בנוסף, עמדת מנכ"ל משרד התכנון היא כי קיימות סתירות משמעותיות בין תכנית תא/5500 ובין תמ"א 70 בנוגע להעצמת זכויות הבניה.

נוכח האמור ניתנה לעוררת רשות לערור בסוגיית התאמתה של התכנית לתמ"א 70 ואופן הפעלת שיקול הדעת של הוועדה המקומית בהתאם להוראות המעבר, תוך שהודגש כי אין בכך לקבוע שהעצמת זכויות הבניה מתחייבת בנסיבות העניין, אלא שטענות הבקשה למתן רשות ערר מגלות עילה וראויות לדיון בוועדת הערר.

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

03-6944142

shershkovits@fbclawyers.com

עו"ד שילה הרשקוביץ

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