



אוקטובר 2025

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

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

ביום 30.9.2025 פורסמו **תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025**, שעניינן הוצאת היתרי בניה ב"שטח כולל", כלומר - היתרים בהם חישוב שטחי הבניה נעשה ללא חלוקה לשטחים למטרות עיקריות ולשטחים למטרות שירות. התקנות חלות על היתרים מכוח תכניות שאושרו לאחר 3.12.2023 ונערכו "בשטח כולל" (לפי תיקון לתקנות שהותקן במועד זה, בו בוטלה החובה לקבוע חלוקה בין שטח עיקרי ושטח שירות בתכניות) וכן על היתרים מכוח תכניות שאושרו לפני 3.12.2023 וקבעו את שטח הבניה בחלוקה לשטחים למטרות עיקריות ושטחים למטרות שירות - בתנאים המפורטים בתיקון.

התיקון מגביל את סמכות הוועדות המקומיות לאשר תוספת שטחי שירות לתכניות "שהופקדו או אושרו" עד פברואר 1992, מכוח סעיף 13(ב) לתקנות הקיימות, וקובע שסמכות זו תפקע בתוך ארבעה חודשים מיום תחילתו של התיקון (כלומר, חמישה חודשים ממועד פרסומו).

ביום 16.9.2025 פורסמה **טיוטת תקנות רכבת תחתית (מטרו) (אמות מידה לסיוע כספי לעסקים הנמצאים בסמיכות לעבודות להקמה של תחנות המטרו), התשפ"ה-2025**. נזכיר כי ביום 18.11.2021 נחקק חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 וכי במסגרת תיקון מיום 4.8.2024 נוסף לחוק המטרו סעיף 101 שעניינו "סיוע לעסקים בסמיכות לעבודות להקמת תחנות המטרו". סעיף 101 קובע כי סיוע כאמור יינתן בהתאם לאמות מידה שיקבעו על ידי שר האוצר בהתייעצות עם ועדות הפנים והגנת הסביבה של הכנסת ומונה את השיקולים שיובאו בחשבון בקביעת אמות המידה.

מטרת התקנות היא קביעת אמות המידה למתן סיוע לעסקים כאמור בסעיף 101 לחוק המטרו ובהתאם לשיקולים הקבועים בחוק.

אנו מקווים לשובם של כל החטופים והחיילים.

בית המשפט העליון: במסגרת שומת היטל השבחה יש להתחשב בהשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, ככל שקיימת כזו.

בית המשפט העליון: בית המשפט לעניינים מנהליים הוא המוסמך לדון בעתירה כנגד החלטה שהתקבלה על ידי יו"ר הוועדה המחוזית, מכוח סמכות שהואצלה לו על ידי שר הפנים.

בית המשפט המחוזי: הורה שלא לקדם תכנית עד להכרעה בתביעה בנוגע לזכויות הקנייניות.

ועדת הערר: יש ליתן פטור מהיטל השבחה לממ"דים של דירות שנוספו בהליך של הקלה.

ועדת הערר: ביטלה החלטה של ועדה מקומית לאשר תכנית, מהטעם שלא התקיים הליך "שמיעה משנית" מכוח סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.

ועדת הערר: דחתה טענה לפטור מתשלום פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, נוכח חלותו של סעיף 119ד לחוק הקובע חובת שיפוי לטובת הוועדה המקומית בגין תכנית דרך.

ועדת הערר: ביטלה החלטה להתיר הקמת בריכת שחייה פרטית בבניין מגורים.

ועדת הערר: בעלים של שתי דירות ששטחן המצרפי עולה על 140 מ"ר אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה, גם אם אחת הדירות אינה משמשת למגוריו, אלא לשכירות.

מוזמנים לבקר אותנו:

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

ולעקוב אחרינו:



## **במסגרת שומת היטל השבחה יש להתחשב בהשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, ככל שקיימת כזו**

בר"מ 1975/24, 25-04-25226 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ואח' נ' לויטן אדיב שמואל ואח'

בבית המשפט העליון, בפני השופטים נעם סולברג (משנה לנשיא), יוסף אלרון (בדימ'), אלכס שטיין, ניתן ביום 16 באוקטובר 2025.

הסוגייה העקרונית במוקד פסק דינו של בית המשפט העליון היא - האם במימוש בדרך של מכר מקרקעין שחלה עליהם תמ"א 38 וכן תכנית משביחה מאוחרת יותר, בעת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם, במסגרת שומת היטל השבחה, יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38 (מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה), או שיש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38.

הסוגיה נדונה במסגרת שתי בקשות רשות ערעור שהוגשו לבית המשפט העליון, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ועיריית ירושלים, בקשר לדרישות היטל השבחה בגין מכר מקרקעין המצויים בתחום תכנית רובע 3 בתל אביב (שהיא תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אשר מעניקה זכויות מוקנות) ובגין מכר מקרקעין המצויים בתחום תכנית 9988 בשכונת רחביה בירושלים (שהיא תכנית מפורטת אשר מעניקה זכויות מעין מוקנות).

לסוגיה זו השלכות כספיות משמעותיות בעת גביית היטלי השבחה.

הוועדות המקומיות טענו שיש לנטרל את עליית הערך שמקורה בתמ"א 38 בעת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם בין היתר מהטעם שהזכויות מכוח תמ"א 38 הן מותנות ובלתי מגובשות ומימושן אינו מובטח. מרכז השלטון המקומי, אשר צורף כצד להליך, תמך בעמדת הוועדות המקומיות וכך גם היועצת המשפטית לממשלה, שעמדתה ניתנה לאור בקשת בית המשפט בשים לב להשלכות הרחוב של הנושא. מנגד, הנישומים טענו כי בעת הערכת שווי מקרקעין במצב הקודם יש להתחשב בהשפעת תמ"א 38, תוך מתן ביטוי לאופיין המותנה של הזכויות מכוח התמ"א, באופן שישקף את אי הוודאות הכרוכה במימושן.

לאחר שבחן את הדין החל קבע בית המשפט העליון כי נוכח עקרונות דיני המס, וביניהם גביית מס מכוח חוק, ונוכח סעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הקובע כי עליית ערך המקרקעין תחושב "כאילו נמכרו בשוק החופשי", בעת הערכת שווי מקרקעין במצב הקודם לצורך גביית היטל השבחה "אין מקום להפחית את ... תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על פי הכרעת שמאי מכריע".

בית המשפט קבע גם כי "עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".

## **בית המשפט לעניינים מנהליים הוא המוסמך לדון בעתירה כנגד החלטה שהתקבלה על ידי יו"ר הוועדה המחוזית, מכוח סמכות שהואצלה לו על ידי שר הפנים**

בג"ץ 25-06-2970 אנהאר סרחאן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון ואח'

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, בפני השופטים דוד מינץ, גילה כנפי-שטייניץ ורות רונן, ניתן ביום 9 בספטמבר 2025.

העותרת, בעלת זכויות במקרקעין הכלולים בשתי תכניות שקודמו במג'ד אלכרום, עתרה לבג"ץ בבקשה לקבלת סעדים שונים הנוגעים לדרכי הטיפול בתכניות, לפרסומן, לזכות ההתנגדות להן ולאופן קידומן. אחת התכניות הוגשה לוועדה המרחבית לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם, אך יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז צפון החליט, מכוח סמכות שהואצלה לו על ידי שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, כי התכנית אינה בסמכות הוועדה המרחבית, אלא בסמכותה של הוועדה המחוזית, ולפיכך היא טעונה אישור שר הפנים.

יוזכר כי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה קובע כי על מוסד תכנון שהפקיד תכנית להעבירה לעיונו של שר הפנים, אשר רשאי להורות כי התכנית טעונה אישורו. במקרה כאמור, לא יינתן תוקף לתכנית, אלא באישור השר.

בג"ץ דחה את העתירה על הסף, תוך שקבע כי הסמכות לדון בה נתונה לבית המשפט לעניינים מנהליים, אשר מוסמך לפי חוק בתי משפט לעניינים מנהליים, תש"ס-2000 לדון בעתירה שעניינה החלטות "בעניני תכנון ובניה לפי חוק התכנון והבניה", למעט "החלטות שענינן תכנית מתאר ארצית או מחוזית והחלטות שר הפנים או שר האוצר", וזאת - מאחר ושתי התכניות הן תכניות מתאר מקומיות.

בנוסף, בג"ץ דחה את טענת העותרת, כי הסמכות לדון בעתירה נתונה לו מהטעם שמדובר בהפעלת סמכותו של שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, וחזר על ההלכה לפיה יש לפרש את הפרטים בתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, בהם מוחרגות החלטות המתקבלות על ידי שרים, כמתייחסים רק להחלטות המתקבלות בפועל על ידי שרים. בהתאם לאמור, עתירה כנגד החלטה שהתקבלה על ידי יו"ר הוועדה המחוזית מכוח סמכות שהואצלה לו על ידי השר, כבעניינו, תידון בבית המשפט לעניינים מנהליים.

## **בית המשפט הורה שלא לקדם תכנית עד להכרעה בתביעה בנוגע לזכויות הקנייניות**

ת"א 49040-12-23 מלון אורכידאה בע"מ ואח' נ' עיריית בני ברק ואח'

בבית המשפט המחוזי, בפני השופטת תמר אברהמי, ניתן ביום 31 באוגוסט 2025.

החברות התובעות מחזיקות מזה עשרות שנים קרקעות בעיר בני ברק, בהסתמך על הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). הקרקעות רשומות על שם עיריית בני ברק אולם לטענת התובעות ורמ"י רישום זה אינו משקף את הבעלות הנכונה. התובעות הגישו תביעה כנגד עיריית בני ברק, הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ורמ"י, למתן סעד הצהרתי וצווי עשה לגבי בעלות רמ"י בחלקות, תיקון הרישום בלשכת רישום המקרקעין, רישום זכויות החכירה, ועוד.

במסגרת התביעה הגישו התובעות בקשה לצו מניעה, שיאסור על העירייה ועל הוועדה המקומית לקדם תכנית לשינוי ייעוד המקרקעין, הכוללת גם הוראות לאיחוד וחלוקה, מהטעם שהעירייה רואה בחלקות שבמחלוקת כחלקות בבעלותה ולאור חששן של התובעות שהתכנית המקודמת על ידי העירייה תפגע בזכויותיהן בחלקות.

בית המשפט ציין כי לתכנית איחוד וחלוקה יש היבט קנייני, שכן היא מאפשרת למוסד התכנון לאחד ולחלק מחדש את מערך הזכויות בקרקע הכלולה בתכנית. לאחר שבחן את הוראות התכנית המקודמת כאמור קבע בית המשפט כי התכנית תשנה את מערך הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בה, לרבות החלקות נשוא התביעה, וכי התובעות ביססו את הטענה כי קיימת אפשרות שהתכנית תפגע בזכויותין ובזכויות רמ"י ברמה הדרושה לצורך קבלת החלטה בבקשה לצו מניעה. עוד נקבע כי "התכנית מושא הבקשה נראית 'תפורה למידותיה' של העירייה המקדמת אותה וככזו שיכולה לשרת לא רק אינטרסים תכנוניים בגינם רשות מקומית אמורה ומחויבת לקדם תכניות מסוג זה ... ונראה כי הדרך שבה בוצעו האיחוד והחלוקה נסמכת במידה רבה על רישומה של העירייה בחלקות שבמחלוקת..."

נוכח האמור ומטעמים נוספים בית המשפט קיבל את הבקשה לצו מניעה וקבע כי העירייה והוועדה המקומית לא

יקדמו את התכנית עד להכרעה בתביעה הראשית ובכפוף לה.

## **ועדת הערר קבעה כי יש ליתן פטור מהיטל השבחה לממ"דים של דירות שנוספו בהליך של הקלה**

ערר 8176/1021 שפונדר ופדלון יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 10 בספטמבר 2025.

בין העוררת, חברה יזמית, ובין בעלים של קרקע נחתם הסכם קומבינציה במסגרתו נמכרו לחברה 57.25% מזכויות הבעלים במקרקעין. שיעור הקומבינציה נקבע בהנחה שהחברה תצליח לקבל הקלה לתוספת יחידות דיור ביחס למספר יחידות הדיור המותר על פי התכנית (הקלות "שבס" ו"כחלון"). בהסכם הקומבינציה נקבע גם כי ככל שהחברה לא תצליח לקבל הקלה לתוספת יחידות דיור, שיעור הקומבינציה יעודכן בהתאם למפורט בהסכם. בגין הסכם זה שולם לוועדה המקומית היטל השבחה.

מספר שנים לאחר מכן אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים מתן היתר בניה לחברה, אשר כלל 76 יחידות דיור, כאשר 12 יחידות דיור מתוכן אושרו במסגרת הקלה. לדירות אלה אושרו גם ממ"דים. בשל אישור הבקשה להיתר וההקלות נדרשה החברה לשלם היטל השבחה לוועדה המקומית.

שמאי מכריע שמונה לדון בטענות החברה ביחס לשומת היטל ההשבחה מטעם הוועדה המקומית קבע כי מתוך 12 הממ"דים של הדירות שאושרו בהקלה, יש ליתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין 5 ממ"דים המשוייכים לבעלי המקרקעין בהתאם לעסקת הקומבינציה וכי החברה אינה פטורה מתשלום היטל השבחה בגין הממ"דים של 7 הדירות הנוספות שאושרו בהקלה, אשר משוייכות לחברה בהתאם להסכם הקומבינציה. זאת, משום שעם אישור ההקלה במספר יחידות הדיור "מתרחש מכר" של חלק מהדירות שאושרו בהקלה" ולאור ההלכה לפיה יש ליתן פטור מהיטל השבחה במקרה של בניית ממ"דים בלבד ולא במקרה של מכירתם.

על קביעה זו של השמאי המכריע הגישה החברה ערר לוועדת הערר. הוועדה המקומית טענה כי יש לדחות את הערר, בין היתר, מהטעם שלצורך חיוב בהיטל השבחה יש לראות את הסכם הקומבינציה כמימוש זכויות מכוח התכנית ולכן סעיף הפטור של הממ"דים אינו חל במקרה זה, בו המימוש הוא בדרך של מכר.

ועדת הערר קבעה כי נקודת המוצא לכל חיוב בהיטל השבחה היא שההיטל ישולם במועד המימוש הראשון. בענייננו, ההקלה לתוספת יחידות דיור אושרה לאחר מועד המימוש בדרך של מכר (הסכם הקומבינציה) ולכן יש לייחס אותה למועד המימוש בו היא התהוותה – היתר הבניה. עוד נקבע שהעובדה שבמסגרת הסכם הקומבינציה נקבעו תנאים לחלוקת הרווחים ככל שתאושר הקלה לתוספת יחידות דיור, אינה מאיינת את "עצמאותה" של ההקלה, שמהווה אקט תכנוני ופעולת מימוש זכויות נפרדת העומדת בפני עצמה, ללא קשר למימוש הקודם בהסכם הקומבינציה.

נוכח האמור התקבל הערר ונקבע כי על השמאי המכריע לתקן את שומתו באופן בו יינתן פטור מהיטל השבחה בגין 15 הממ"דים של יחידות הדיור שאושרו בהקלה.

## **ועדת הערר ביטלה החלטה של ועדה מקומית לאשר תכנית, מהטעם שלא התקיים הליך "שמיעה משנית" מכוח סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה**

ערר 1038-07-24 נועם שרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

בוועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז מרכז, בפני היו"ר עו"ד יוני שורץ, ניתן ביום 4 בספטמבר 2025.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות אישרה תכנית, בכפוף לתיקונים, שחלקם נובעים מהתנגדות שהגישה אחת מבעלי הזכויות במקרקעין עליהם חלה התכנית. אותה מתנגדת הגישה ערר על החלטת הוועדה המקומית שלא לקבל את מלוא התנגדותה.

ועדת הערר קבעה כי דין החלטת הוועדה המקומית להתבטל, לאור סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה הקובע כי "מוסד תכנון ... שאליו הוגשה התנגדות, רשאי לדחותה או לקבלה, כולה או מקצתה, או לשנות את התכנית, ככל המתחייב מקבלת ההתנגדות; הייתה קבלת ההתנגדות עלולה, לדעת מוסד התכנון, לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית, לא יכריע מוסד התכנון בהתנגדות לפני שיתן לאותו אדם הזדמנות להשמיע טענותיו".

ועדת הערר ציינה כי ההליך הקבוע בסעיף 106(ב) לחוק מהווה שלב מקדים לקבלת החלטה בהתנגדויות והוא פורש בפסיקה כמאפשר זכות "שמיעה משנית" ל"נפגע חדש", שעלול להיפגע מקבלת ההתנגדויות או משינויים שמוסד התכנון שוקל לבצע בתכנית, ביחס לנוסחה המופקד. ככלל, זכות ההתנגדות המשנית אינה חלה לגבי מי שהגיש התנגדות לתכנית המופקדת ומוסד התכנון שוקל לקבלה בחלקה בלבד. עם זאת, קיימים מקרים בהם מוצדק ליתן זכות טיעון מכוח סעיף 106(ב) גם למי שהגיש התנגדות לתכנית המופקדת, כאשר השינויים ששוקל מוסד התכנון לבצע בתכנית לא נבעו מהתנגדות שהוגשה, אלא משיקולים אחרים של מוסד התכנון.

בנסיבות העניין נקבע כי החלטת הוועדה המקומית לתקן את התכנית, בדרך של הוספת קומה ומתן אפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, יצרה מצב חדש שעלול לפגוע במתנגדים פוטנציאליים שלא התנגדו לתכנית המופקדת אולם יתכן שירצו להתנגד לשינויים הנשקלים בה. לפיכך, טרם החלטה לאשר את התכנית היה על הוועדה המקומית ליתן לאותם מתנגדים פוטנציאליים זכות "שמיעה משנית" מכוח סעיף 106(ב) לחוק.

לאור האמור, החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית בוטלה ונקבע כי ככל שהוועדה תחליט לקדמה, יהיה עליה לקיים הליך מכוח סעיף 106(ב), טרם מתן הכרעה סופית בתכנית.

ועדת הערר התייחסה גם להודעת הוועדה המקומית כי אין עוד מקום לקדם את התכנית משום שבשל פגיעת טילים במסגרת מלחמת "עם כלביא", אשר החריבה מבנים רבים בסביבת התכנית, היא מקדמת תכנון מתחמי לחידוש המתחם כולו, וציינה כי מוסד תכנון מוסמך לשוב ולעייין בהחלטותיו כאשר משתנות הנסיבות מאז התקבלה החלטתו וכאשר מטעמים חשובים הנוצצים בטובת הציבור יש להעריך מחדש את הנסיבות הקיימות. בנסיבות שצוינו נקבע שאין מקום לכבול את הוועדה המקומית להחלטתה לאשר את התכנית בתנאים ובמסגרת הדיון שתקיים הוועדה המקומית בתכנית, היא תוכל לשקול מחדש את גישתה בקשר אליה ולקבל החלטה מושכלת.

**ועדת הערר דחתה טענה לפטור מתשלום פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, נוכח חלותו של סעיף 119ד לחוק הקובע חובת שיפוי לטובת הוועדה המקומית בגין תכנית דרך**

עררים 9006-9012/1020 דורי בן דוד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר ואח'

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 28 באוגוסט 2025.

ענייננו בהשגות שהוגשו על שומות שמאית מייעצת אשר מונתה במסגרת עררים על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר לדחות את תביעות העוררים בטענה לירידת ערך מקרקעיהם בגין אישורה של תכנית לתשתית לאומית מס' 31 כביש מס' 2, ממחלף חבצלת ועד מחלף זכרון יעקב (תת"ל 31).

להליך צורפה נתיבי ישראל, החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (נת"י), המחוייבת בשיפוי הוועדה המקומית מכוח סעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, הקובע כי מגיש "תכנית דרך" חב בחובת שיפוי לוועדה המקומית בגין פיצויים שישולמו עקב אישורה של תכנית דרך בשיעור שיקבע על פי הוראות הסעיף, שכן תת"ל 31 היא "תכנית דרך" כמשמעותה בסעיף זה.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים כנגד השומה המייעצת ודחתה אותן.

בנוסף, ועדת הערר דחתה את טענת נת"י לתחולת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הפוטר מתשלום פיצויי ירידת ערך בהתקיים התנאים המנויים בו.

ביחס לטענה זו ציינה ועדת הערר שסעיף 200 מאזן בין זכות הקניין של הנפגע ובין האינטרס הציבורי בקידום תכניות, מבלי להעמיס על הרשויות חיובי פיצויים שאינם מידתיים או מוצדקים בנסיבות העניין. נוכח האמור, נהוג לראות בכלל הקבוע בסעיף 197 בדבר חובת פיצויי עקב פגיעה תכנונית כחלק מההגנה על זכות הקניין ולפיכך פרשנותו נוטה להיות מרחיבה, ומנגד, החריגים לכלל הפיצוי (דוגמת החריג הקבוע בסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה) נתפסים כסטייה מהכלל החוקתי ולפיכך פרשנותם נוטה להיות מצמצמת.

על רקע האמור נקבע כי לאור "תחולתו של החריג הקבוע בסעיף 119ד לחוק, נחלשת ההצדקה להחלת הפטור הקבוע בסעיף 200 לחוק ... מאחר שהאיזון הנדרש בין זכות הקניין של הפרט לבין האינטרס הציבורי בתכנון ובפיתוח מושג, הלכה למעשה, באמצעות ההסדר הספציפי שנקבע בסעיף 119ד, המטיל את חובת השיפוי על יוזם תכנית דרך. בנסיבות אלה אין הצדקה לצמצם את זכות הפיצוי של הנפגע באמצעות תחולה מקבילה של פטור לפי סעיף 200".

שיקול נוסף בדחיית הטענה היה העובדה שמדובר בתכנית דרך בעלת אופי כלל-ארצי, שהנהנים העיקריים ממנה אינם בהכרח הנפגעים הישירים (בעלי הקרקע ששונה ייעודה), אלא שאר חברי הציבור הנהנים מהשיפור התחבורתי ואינם נושאים בנטל הפגיעה.

בנוסף, נקבע ששיעור הפיצוי לחלקות על פי השומות המייעצות, שנע בין 5% ל-22%, אינו יכול להיחשב סביר בנסיבות העניין.

## **ועדת הערר ביטלה החלטה להתיר הקמת בריכת שחייה פרטית בדירה בבניין מגורים**

עררים 1149,1150/1024 אהוד אזולאי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח'

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרון טל, ניתן ביום 14 בספטמבר 2025.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו אישרה בקשה להקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת דירת גג של בניין חדש, שנבנה מכוח תמ"א 38 בשנת 2019. על החלטה זו הוגש ערר על ידי חלק מהשכנים, שהתנגדו לבקשה אשר כללה בין היתר **הקלה** להקמת הבריכה.

ועדת הערר פירטה כי בעררים שונים נקבע שברכת שחיה היא חלק אינטגרלי ממגורים **צמודי קרקע**, אולם אין המדובר בזכות מוקנית ויש לבחון את הכוונה העולה מכל תכנית באופן פרטני. לאחר בחינת התכניות החלות על המקרקעין מצאה ועדת הערר כי הן אינן כוללות הוראות לעניין הקמת בריכות שחייה. בנוסף, נקבע כי העובדה שאושרה בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 שאינה כוללת בריכת שחיה בדירת הגג מלמדת על כוונה ברורה שלא לאפשר הקמת בריכה כמבוקש. לפיכך, נקבע כי לצורך הקמת הבריכה נדרשת הקלה, אשר מצריכה בחינת הצדקה תכנונית ופגיעה בצדדי ג'.

לעניין הפגיעה בצדדים שלישיים ועדת הערר ציינה כי יש להבחין בין בריכות שחייה בבנייני מגורים ובין בריכות שחיה

בצמודי קרקע; כי שימוש רגיל בבריכה טומן בחובו מטרד גדול יותר מאשר שימוש רגיל בחצר וגינה וכי יש לבחון את השימוש בבריכה בדירת גג כשם שבוחנים בינוי "בקו אפס" על הקרקע.

לאחר שבחנה את הפגיעה הצפויה בצדדי ג', לרבות הקמת מדרגות לבריכה בצמידות למרפסת השכנים באופן שמאפשר מבט ישיר למרפסת, הקמת הבריכה ב"קו אפס" למרפסת השכנים, שיקולים קונסטרוקטיביים, מטרדים הצפויים מחדר המכוונות, הגשת הבקשה להקמת הבריכה בנפרד מההיתר לבניין, ועוד, קבעה ועדת הערר כי אין הצדקה תכנונית לאישור הבריכה.

לאור האמור, הערר התקבל ונקבע כי ההחלטה לאשר את הבקשה להקמת הבריכה מבוטלת.

### **בעלים של שתי דירות ששטחן המצרפי עולה על 140 מ"ר אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה, גם אם אחת הדירות אינה משמשת למגוריו, אלא לשכירות**

ערר 81002/0121 אברהם אגסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני היו"ר עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 25 בספטמבר 2025.

העורר הוא בעלים של שתי דירות בבניין - דירה אחת משמשת למגוריו והדירה השנייה מושכרת מזה שנים. בעקבות החלטת הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה לתוספת מרפסות מקורות לכל הדירות בבניין, נדרש העורר לשלם היטל השבחה.

העורר ביקש מהוועדה המקומית שתפטור אותו מתשלום היטל השבחה בגין דירת מגוריו בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אשר קובע כי "בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר...". לטענת העורר, כיוון ששטח כל אחת מהדירות שבעלותו קטן מ-140 מ"ר יש לפטור אותו מהיטל השבחה בגין התוספת שאושרה לדירת המגורים. הוועדה המקומית דחתה את בקשת העורר, שכן לטענתה לצורך בחינת הזכאות לפטור מהיטל השבחה יש להתחשב במלוא הזכויות שיש לנישום באותם מקרקעין. לפיכך וכיוון ששטחן המצרפי של שתי הדירות עולה על 140 מ"ר, העורר אינו זכאי לפטור. בגין החלטה זו הגיש העורר ערר לוועדת הערר.

ועדת הערר דחתה את הערר, בהסתמך על ההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון בדנ"מ 7902/19 **שילה שלמה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, שעסק בשאלה האם הפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג)(1) חל גם בעניינו של מי שהיה בעלים של דירות נוספות באותו בניין במועד אישורה של התכנית המשביחה, אך דירות אלה נמכרו בינתיים, כאשר הדירות שנמכרו לא שימשו למגוריו. בעניין שילה נקבע כי כאשר אדם הוא בעלים של דירה אחת ששטחה קטן מ-140 מ"ר אך לפני כן הייתה בבעלותו דירה ששטחה עולה על 140 מ"ר שנמכרה לאחר המועד הקובע של התכנית המשביחה, הוא אינו זכאי לפטור, על אף שהדירה שנמכרה לא שימשה למגוריו.

ועדת הערר קבעה כי פסק הדין בעניין שילה נכון מקל וחומר בנסיבות העניין, כאשר במועד אישור הבקשה להיתר בבעלות העורר שתי דירות ששטחן המצרפי עולה על 140 מ"ר "ואין זה ממין העניין האם הן משמשות להשכרה או למגורים בפועל".

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

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

03-6944190

[ahuta@fbclawyers.com](mailto: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](mailto:news@fbclawyers.com)