

מדינת ישראל

מנהל התכנון – משרד הפנים

ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה

פיצויים והיטלי השבחה

מחוז תל אביב

עררים מס': תא/84018/0425+84017

תאריך: 07.06.2026

מס' ישיבה: 2026023

בפני כב' הוועדה:

יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד - יו"ר הוועדה

אור לוי, שמאי מקרקעין - חבר הוועדה

יעל פרי, נציגת מתכנן המחוז - חברת ועדה (בזום)

בעניין שבין:

העוררת בערר 84018/0425 הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב

המשיבה בערר 84017/0425 ע"י ב"כ עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב

-נגד-

המשיבים בערר 84018/0425 1. מזרחי חיים

העוררים בערר 84017/0425 2. שני ליזה

3. זלכה חנה

ע"י ב"כ עו"ד אברהם בבג'נוב

תאריך ישיבה: יום ראשון, כ"ב בסיוון, התשפ"ו, 07.06.2026

עוזר משפטי: עידו סונדרס, עו"ד

מזכירת הוועדה: בסירטמן דינה

קלדן: עמית פז

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.08:

טלפון: 7515084-03 פקס: 7515086-03

1
2
3
4
5
6
7
8

נוכחים

מטעם העוררת בערר 84018 והמשיבה בערר 84017:

עו"ד אירית יומטוב, עו"ד הראל וינטרוב, עו"ד אביטל פריזמנט בוטון, עו"ד גלית פרץ
גרטל, מנהלת תחום השבחה בלשכה המשפטית, גב' נורית קופר הרוש, רשות
המיסים, מר איתי חדד, מח' שומה והשבחה, גב' ליטל אהרון, שמאית מקרקעין, גב'
דליה אביב, שמאית מקרקעין

9

מטעם המשיבים בערר 84018 והעוררים בערר 84017:

עו"ד אברהם בבג'נוב, מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין, גב' חנה מזרחי, גב' ליזה
שני, עו"ד יערה אסייג

בעניין: גוש: 6993 חלקה: 139, רח' שקד 21 שכונת נווה תל אביב

10
11
12
13
14

פרוטוקול

15

כב' היו"ר:

בוקר טוב לכולם, אנחנו בעררים 84017 ו-84018 על 0425, יש לנו פה עררים נגדיים,
אנחנו כרגע על ערר הנישום (סבב שמות) אנחנו קיימנו כבר דיון בתיק הזה, הוגשה
הודעה על הפשרה, תכף אתייחס גם לדברים מחוץ לפרוטוקול על הסיפור הזה, כי זה
היה פשרה, ואז הוגשה בקשה של הוועדה המקומית עם טיעון לראשונה לגבי חיוס
מס השבחת מטרו, תשובת הנישומים ותשובה לתשובה, היום לא יתקיים דיון ארוך,
נבקש התייחסות לטענת הפטור שיקום שכונות ולטענה של השבחה מהמטרו, לאחר
שנשמע אתכם נקיים דיון פנימי.

16
17
18
19
20
21
22
23
24

עו"ד בבג'נוב:

נתחיל בזה שאנחנו אני מדמה את זה למשחק כדורגל-

25
26
27

כב' היו"ר:

נבקש מאדוני לטעון טיעון ענייני.

28
29
30

עו"ד בבג'נוב:

התיק נגמר, הוועדה הוציאה שומה, היה שמאי מכריע, היה דיון בוועדת הערר,
תגובות ותשובות, אי אפשר אחרי סיכומים להעלות טענה חדשה, התיק נגמר, פספסו

31
32
33

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1 את המועד, העסקה נגמרה, אי אפשר להעלות טענות חדשות, העסקה נגמרה, בעוד
2 שנתיים שלוש קדימה, ואחרי שנתיים שלוש, להגיד שכחנו לגבות השבחה מטרו. סעיף
3 20 לחוק המטרו קובע כי דרישה לפי המטרו צריכה לצאת ביחד עם הדרישה להיטל
4 השבחה, הדרישה להיטל השבחה יצאה לפני חודשים רבים. ברור שאם זה היה מהצד
5 השני של האזרח הקטן והחלש היה נזרק מכל המדרגות. נבקש קביעת הוצאות כמו
6 שצריך, אתם רואים את הנישומים פה, הנישומים פה בינוני בינוני בדרי"כ אנשים
7 שקשה להם מאוד לממן יעוץ משפטי ופה היעוץ המשפטי ממומן על ידי החברה
8 היזמית.

כב' היו"ר:

10 האם אדוני יודע מתי ניתן האישור הממשלתי המקדמי לגבי הכרזת המתחם לפינוי
11 בינוי?
12

עו"ד בבג'נוב:

13
14
15 לגבי המקדמי, נוכל לבדוק את זה. גם לפני ההכרזה, קודם כל סעיף 20 סיימנו, לא
16 ביקשו בזמן, חלפו חודשים רבים שלא ביקשו את זה. גם סעיף 104 לחוק שקובע על
17 איזה תכניות יחול מס מטרו, הוא קובע שלא יחול על תכניות פינוי בינוי שאושרו לפני
18 תמ"א 70, סעיף ברור וחד, תמ"א 70 אושרה שנתיים אחרי התב"ע הזאת, אני כמי
19 שקידם את התב"ע הזאת גם מול צוות התכנון והדיירים ועורכי הדין, נושא המטרו
20 לא עלה בקידום התב"ע בשום שלב ובשום ישיבה, לא נאמר לנו שאנו מקבלים זכויות
21 יתר כי תצטרכו לשלם היטל השבחה מוגבר. אני עוסק כמעט 20 שנה רק בנדל"ן, 70
22 אחוז מהזמן בהתחדשות עירונית, העירייה לא מאשרת זכויות בנייה כשהיזם רוצה
23 מגדלים, היא אומרת אני רוצה לראות דוח כמה אתה נותן לדיירים, כמה מיסים וכמה
24 הוצאות וכמה שכ"ד, על בסיס ההוצאות שעובר את אישור העירייה מאשרים את
25 זכויות הבנייה. אם אתה מראה יותר מ-15 אחוז רווח ואפילו בטיפה אז מורידים
26 בזכויות, אף אחד לא לקח בבסיס החישוב את היטל השבחה המוגבר, אנו ממש
27 בקצה של הקצה של מתחם ההשפעה של תמ"א 70.

28
29 -השמאית דליה אביב נכנס לדיון-

עו"ד בבג'נוב:

30
31
32 יותר מזה אגיד, זה לא נוגע ישירות לטענה אבל רגע לפני שהתכנית הזאת עלתה לדיון
33 בוועדה המקומית להפקדה וכתוצאה מזה גם נדחתה ההחלטה להפקיד את התב"ע,

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1 רצו שניתן התייחסות לדב"י אז עוד יותר פגעו, אז להוסיף היטל השבחה זה עוד יותר
2 להרוג את התכנית, כשהמצב במשק לא מזהיר, בעלי הדירות שומעים גם פה וגם
3 בפרויקט אחר שדוחים את המימוש בגלל ההתדרדרות של המצב הכלכלי. זה בנושא
4 הזה, אני אומר כאן, אני לא מרגיש שהכנו את עצמנו כמו שצריך, זה נושא חדש, סעיף
5 19 קובע שהוועדה המקומית צריכה לאשר האם היא מחליטה וכמה, לא קיבלנו
6 מסמך כזה שקובע שלמרות שזה עובר את ה-50 אחוז הם עוד מטילים את המטרו.
7 כשיש פה הטלת מס רטרואקטיבית בין אם ישיתו על התכנית הזאת עוד השבחה בגין
8 המטרו ובסוף אנחנו אושרנו לפני תמ"א 70.

עו"ד אסייג:

10 לשאלת היו"ר לגבי מועד האישור המקדמי לפינוי בינוי, אני עדיין מבררת.

עו"ד פרץ גרטל:

12 בדקנו מול הרשות להתחדשות עירונית ולא היה כזה אישור.

עו"ד בבג'נוב:

14 כשהיזם פונה לרשות ומבקש הכרזה אז יש מקדמי ואחר כך סופי, העירייה אומרת
15 אנחנו נטפל בהכרזה וחותמת על המסמכים אחרי אישור התב"ע ואחרי אישור התב"ע
16 הם מכריזים על המתחם כמתחם פינוי בינוי, זה לא דברים שתלויים בנו, אז אם
17 ההחלטה יצאה קצת לפני, קצת אחרי, המבחן צריך להיות אובייקטיבי האם המתחם
18 אושר לפני תמ"א 70 או לא.

כב' היו"ר:

20 באיזה שלב פניתם להכרזה של פינוי בינוי?

עו"ד בבג'נוב:

22 מיד אחרי התב"ע שאושרה בנובמבר 23 וההכרזה ניתנה שנה וחצי אחרי, זה
23 תהליכים.

כב' היו"ר:

25 אם הופקדה בינואר ואושרה זה דבר מהיר יחסית. אנו שמחים שהתכנית מאושרת.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30. 08:

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1
2
3
4
5
6
7
8

מר גולדנברג:

אני שמאי, אנו נכנסנו לדיון הקודם עם החלטת שמאי מכריע על 76,000 ₪. במסגרת בקשת ועדת הערר הגענו לפשרה והגענו ל-66,000 ₪. מיד אחרי הדיון ניתנה החלטה של אותו שמאי מכריע בדירה אחרת ושם נכנס השיקום שכונות וזה נסגר ב-20,000 ₪, אז אם רוצים להחזיר אחורה, אז גם את זה, כי אותה דירה בדיוק מ-66,000 ₪ אנו ב-20,000 ₪, הוא נתן פטור חלקי של זכויות ההרחבה.

9

עו"ד בבג'נוב:

אני רוצה להוסיף לגבי הפרשנות של פס"ד בעליון היא לא ברורה, דיברתי עם 10 שמאים, יש אולי 7 דיעות בנושא הזה. לא מסתכלים רק על המטרז' הנוסף אלא כמה זכויות צריך לאשר כדי שאפשר יהיה לבנות לדייר את הדירה שלו ורק הזכויות שמעבר לרווח היזמי הסביר זה מה שחב בהיטל השבחה, מה שאין אצלנו, זה ההיגיון מאחורי פסק הדין, אחרת אם כל אחד היה מרחיב עד למקסימום שלו לא היינו משלמים היטל השבחה בכלל. אז כדי שיוכל להגיע לדירה שיוכל להקריב זה התשלום שלו על ההרחבה, זו דעתי, יקח שנים עד שיתנו פס"ד על זה, אפילו בעליון אמרו את זה שעוד יגיעו תיקים נוספים לעליון ויגידו שלא הבנו את הפס"ד. לגבי החלק שצריך להיות פטור, חצי, שלישי-

18

19

20

מר גולדנברג:

אנו טוענים לפטור מלא.

21

22

23

כב' היו"ר:

מה התמיכה לטענותיך?

24

25

26

מר גולדנברג:

היה הסכם פשרה שעבר את אישורכם, אם יש פה מס מטרו נבקש לתקן את הסכום של ההיטל השבחה. מס המטרו נגזר מההשבחה.

27

28

29

30

עו"ד בבג'נוב:

השאלה אם יש לוועדה המקומית לב לבוא לאנשים שגמרו בדעתם מה הסכום, שאלה אנשים מיעוטי יכולת או שיקחו את פס"ד העליון, שצריך לכבדו, תהיו הוגנים, לא

31

32

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1 רוצים להיות? בסדר, אני מבין, אתם לא יכולים לחזור אחורה 5 חודשים ולדרוש את
2 מס המטרו כפי שגם אנחנו לא יכולים לחזור אחורה ולטעון לפטור מלא.

3 4 עו"ד יומטוב:

5 אענה על הנושא של מס המטרו. אנו דוחים את הטענה שהתיק הזה סגור, הוא ממש
6 לא סגור, התיק לא הסתיים, תלוי ועומד, ולכן אנו נמצאים כאן. לגבי מס המטרו,
7 מדובר פה בחבלי לידה, אירעה טעות ולא שמנו לב שהתכנית בתחום ההשפעה של
8 המטרו, מהרגע שעלו על הטעות הגשנו בקשה לוועדת הערר. יש את הנושא שת מס
9 שצריך להטילו. תחולת הדין. לפי סעיף 20 מטרו צריך להציג בד בבד את מס המטרו
10 ואת היטל ההשבחה, אבל נפלה טעות שיש לתקנה. יש פה צד שלישי, מדינת ישראל
11 שצריכה לקבל את חלקה במס, מס המטרו ומנגד הוועדה המקומית צריכה לקבל
12 פחות היטל השבחה, 40 ולא 50 אחוז, ואין פה נושא רגשי אלא ישום הדין כשיש פה
13 צד שלישי שזו המדינה שהיא הצד הישיר פה שההשפעה פה חלה עליה. כולנו רוצים
14 שיהיה מטרו ולכן יש את מס המטרו, זו לא גחמה ורצון ללכת נגד האזרח, אנחנו פה
15 באים ליישם את המטרה החשובה הזאת, את מס המטרו. יש לנו סעיף 104 לחוק
16 המטרו שמדבר על תחולה ועל האפשרות להחריג תכניות מסוימות ממס המטרו,
17 ונקרא אותו כלשונו. כשאנו קוראים אותו נראה שאנו לא עומדים בתבחיני ההחרגה
18 לעניין המימוש בתיק הזה ואסביר, התכנית הופקדה אחרי המועד הקובע כהגדרתו
19 בסעיף 104, היא הופקדה ב-10.1.23, היא אושרה ב-14.11.23, מועד מימוש המכר היה
20 ב-25.3.25, התמ"א 70 אושרה ב-11.5.25, זאת אומרת שאם אני מסתכלת על לוח
21 הזמנים נכון למועד הזה יש לנו פה תכנית, שהיא לא הוגדרה נכון לאותו מועד כתכנית
22 למתחם התחדשות פינני בינוי, אין הכרזה לגביה שניתנה רק ב-2.11.25, כלומר מדובר
23 פה בתכנית שהופקדה אחרי המועד הקובע, היא אושרה לפני תמ"א 70 והיא איננה
24 תכנית במתחם פינני בינוי בהתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק. נכון למועד המימוש
25 ב-25.3.25 כשלא הייתה הכרזה ואי אפשר להכניס את התכנית הזאת כתכנית מוחרגת
26 להתחדשות עירונית באותו מועד מימוש וב-2.11.25 כן הוכרזה, הכוונה שלנו היא
27 שכמובן היטל ההשבחה הוא למועד הקובע שהוא 14.11.23, לא נחשבו למועד שנת
28 25. כאן אנחנו פשוט פה בוחנים כאשר היה כבר מימוש במועד המימוש מה היה דינה
29 של אותה תכנית לאותו מועד, אנו לא יכולים לדעת בסופו של דבר מה יהיה גורלה של
30 אותה תכנית, נכון למועד המימוש לא הייתה הכרזה, ולכן כשאנחנו בוחנים ישום
31 סעיף 104 בענייננו אנו רואים שלא חלה החרגה על המטרו ועל כן אין להחילה גם
32 בענייננו.
33

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

עו"ד פרץ גרטל:

לשאלת היו"ר, כרגע הסעיף הזה לא פורש בשום מקום, סעיף-

כב' היו"ר:

והתיק הזה נוכח השלב בו נמצא שלמעשה כבר היינו אמורים לסיימו, הוא כנראה לא התיק לעשות את זה, אוקיי.

עו"ד פרץ גרטל:

אנו פה בסיטואציה שמצאנו לנכון לערב את המדינה. כיוון שיש גוף נוסף שזה המדינה אנחנו ביקשנו שהיא תהיה פה כדי שתוכל להביע את עמדתה, הכסף הזה הולך למדינה ולא אלינו, אנו מקבלים פחות כשיש החלה של מס הרטרו ולכן היה חשוב לנו להציף את זה כדי שהמדינה תגיד את עמדתה ותגן על המטרו שלה לפי החוק. חשוב לי לציין, הפרשנות, זה לא סעיף שפורש, אין עליו פסיקה.

כב' היו"ר:

נכון, אולי יש עררים ששוכבים על השבחה מטרו אבל עד היום עוד לא היו לנו.

עו"ד פרץ גרטל:

גם היום, כולם בחיתולים בנושא ומבקשים סעדים. אין פסיקה אבל הסיבה היא פרקטית, פרשנות תכליתית פרקטית, מצד אחד ברגע שהתכנית מוכרזת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פינני בינוי אז לטעמנו, אני לא מדברת את עמדת המדינה, אז חוסים תחת הסעיף, אבל מימושים שנעשו לפני אתה לא יודע מה יקרה לגביהם מבחינת התכנית שתתאשר בעתיד.

כב' היו"ר:

מדובר במבנים שהיו קיימים עוד משנות ה-90, והריסה של מבנים ישנים, בוא לא נרחיב בכיוון הזה. הנושא של המטרו הוא מאוד גדול ומשמעותי, ואנו מבינים שעדיין אין עמדה אחידה של הוועדה המקומית והמדינה וזה משהו שנבחן כרגע ומצוי בחיתוליו. אני מבינה שברגע שיש מימוש אתם בודקים רק אז אם יש הכרזה של המדינה.

עו"ד יומטוב:

1
2 רק דבר אחד שחברי טען, שזה לא עומד בקנה מידה של תכנית שיש להחיל עליה את
3 מסי המטרו לאור התוספות שניתנו מכוח התכנית, אז אנו דוחים את זה, נעשה
4 תחשיב, בוודאי על ידי השמאית של הוועדה המקומית, סך הכל למגורים כולל
5 ממ"דים היו 10,560 מ"ר ובמצב החדש יתרת שטח המגורים ואפילו ללא דיור ללא
6 השגה 17,240 מ"ר ובנוסף לכך 830 מ"ר עיקרי למסחר, אז אין ספק שמדובר בתכנית
7 משביחה, כשיש לפחות תוספת של 10% ולא פחות מ-1,500 מ"ר ואנו עומדים בתנאי
8 הזה, אז לכן את התנאי שאין את התוספת הנדרשת יש לדחות. לגבי פטור מתחם
9 לשיקום, היה פס"ד מדמוני, עמדת היועמ"ש לממשלה וגם עמדת הוועדה המקומית
10 וגם עמדת הנישומים היו שונות זו מזו וביהמ"ש בחן ונתן פתרון וקבע שיש לבחון,
11 כאשר רוצים להעניק פטור משכונת שיקום במכר בואו נראה כמה תוספת זכויות
12 ניתנו לאותה דירה של הנישום, במה הוא נהנה, איזו הרחבה יש, וגם כאשר מדובר על
13 בנייה במסגרת פינוי בינוי, כלומר הריסה ובנייה מחדש, או הרחבת הדירה הקיימת
14 או במקרה שלנו פינוי בינוי ותהיה פה דירה חדשה, אז בוחנים גם אותה, במה היא
15 הורחבה, מה התוספת להבדיל מהדירה הקיימת, וכל יתר הזכויות יש לחייבן בתוספת
16 היטל השבחה, השופט גולדקופף קבע בצורה מאוד ברורה, יש פה נושא שמאי שצריך
17 לבחון. אבל בענייננו הנושא התייטר, המצב הקודם כאן זו תכנית הרחבות שאפשר
18 להרחיב את הדיירה הקיימת עד 110 מ"ר, הרחבת הדירה של הנישום בענייננו מכל
19 תוספת הזכויות מכח תכנית הבינוי אינה חורגת מ-110 מ"ר, אולי אפילו מקבל פחות,
20 אבל עד 110 מ"ר אין על מה לדבר, הוא מקבל פחות, אז ככה שהנושא הוא שהתכנית
21 המשביחה בענייננו אם אני רוצה לבדוק מה חוסה תחת פטור שכונת שיקום אנו
22 מסתכלים במשקפיים לבדוק מה הרחבת הדירה הקיימת או כדירה חדשה שנוצרה
23 לנישום ולא רואים שיש פה ולו מטר אחד שאפשר לקחת מסל הזכויות הנוסף ולתת
24 לו פטור. ולכן בענייננו –

כב' היו"ר:

25
26 אמרת שהיה 110 מ"ר מכח התכנית הרחבות הקודמת?

עו"ד יומטוב:

27
28
29 ביהמ"ש אומר לבחון בכמה הורחבה דירת הנישום.

כב' היו"ר:

30
31
32 ובכמה הורחבה מכוח תכנית זו?

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.08:

טלפון: 7515084-03 פקס: 7515086-03

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

עו"ד יומטוב:

יש שטח של 89 מ"ר לדירת מגורים, משהו כזה. אין פה מצב שהדירה הספציפית המורחבת יותר מכך, ואין פה מקום לתת שום פטור, אין מקום לתת שום פטור. הדבר הזה הובן?

כב' היו"ר:

כן.

עו"ד יומטוב:

נחדד, ההשבחה פה אינה בגין הרחבת הדירה, ההרחבה פה הן בגין אותן זכויות נוספות של יחידות דיור נוספות-

כב' היו"ר:

יש החלטה של ועדת הערר לוי סופי בעניין הזה של מה קורה אם דירה לא מורחבת בפועל אלא נהרסת ונבנית וגם ביהמ"ש במדמוני אומר את זה, שגם אם אתה לא מרחיב את הדירה עצמה אלא הורס אותה ובונה מחדש גם אז אתה זכאי לפטור במכר.

עו"ד יומטוב:

אבל ההשבחה פה המחויבת היא לא על הרחבת הדירה בכלל.

כב' היו"ר:

מייצרים דירה חדשה יותר גדולה, אז ביהמ"ש אומר שגם אם אתה לא עושה את זה בדרך של חיזוק והרחבה אלא מרחיב בדרך של הריסה ובניה אז מגיע פטור על הדירות הקיימות המקוריות של הבעלים, אם יש 50 דירות ונבנו 120 דירות וזה על ה-50 הראשונות, גם אם זה להרוס ולבנות על אותן 50 דירות מגיע לך פטור.

עו"ד יומטוב:

אנו לא שם, ההשבחה פה היא לא בגין ההרחבה.

כב' היו"ר:

אבל אלה דירות הבעלים שעליהן ביקשו פטור.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30-08.

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

עו"ד יומטוב:

אבל ביהמ"ש אומר על דירות נוספות, אין לי פה הרחבה של הדירה הזאת, אין לי פה תוספת מכח התכנית שמאפשרת את ההרחבה הזאת, כל ההשבחה פה זה לדירות הנוספות והזכויות הנוספות, זה שעושים פה עסקה עם היזם, כשהפטור, ביהמ"ש העליון אמר שהפטור חל על הרחבת דירה קיימת, אותה דירה שהייתה קיימת בעת ההכרזה, אנו מסתכלים על הדירה הזאת ואין הרחבה מעבר למה שקיים, ההשבחה פה היא רק לגבי זכויות מעבר, לא על הרחבה, כי אין פה הרחבת דירה. הפטור לא חל על דירות חדשות שהוקמו על פי הלכת ביהמ"ש העליון. הנושא שהם עושים עסקה ומוכרים ליזם כשהיזם באמצעות הזכויות הנוספות בונה להם זה לא קשור, זה לא מה שמזכה אותם בפטור, ביהמ"ש העליון עשה הפרדה ברורה בין הדירה שקיימת היום 70 מ"ר מה ניתן להוסיף לגביה בהריסה ובניה מחדש, וכל היתר נשפך להשבחה חייבת, כך קובע ביהמ"ש בצורה מפורשת. לא מייחס לבעלים פטור מעבר לזה. אני יכולה לצטט את מדמוני, אין דרך אחרת לפרש את זה.

16
17
18
19
20
21
22
23
24

עו"ד פרץ גרטל:

במקרה שקיימת תכנית הרחבות לפני התכנית פינוי בינוי שנותנת את המטרים להרחבת הדירה המשמעות של ההשבחה שרואים בגין התכנית פינוי בינוי היא לא נובעת מתוספת המטרים שנותנת לדירה, כי אין תוספת מטרים מעבר לזה, היא נובעת מדברים שהתכנית נותנת, בין היתר התכנית נותנת זכויות לדירות נוספות שאותן הדייר נותן ומקבל מהיזם, אבל ההשבחה, אנו רואים הבדל בין דירות שיש להן תכנית הרחבות לדירות שאין להן תכנית הרחבות, הדלתא להשבחה בין הדירות שיש להן לדירות שאין להן תכנית הרחבות היא לא כוללת השבחה בגין הרחבת הדירה.

25
26

עו"ד בבג'נוב:

הוועדה המקומית הרחיבה את החזית מעבר למה שהביאו בבקשתם.

27
28
29
30

עו"ד וינטרוב:

למה להגיד סתם דברים?

31

עו"ד בבג'נוב:

למה סתם? אל תפריע. התאפקתי למרות שעל כל מלה שניה היה לי מה להגיד. חבריי הרחיבו חזית כמה פעמים ואסור היה להם לעשות את זה, הם מסתירים מידע, אני

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב
כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב
בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30. 08:

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1 אומר את זה בצורה בוטה. ניתנה שמאות מכרעת שהם היו שותפים לה בתב"ע הזאת
2 למה נותן פטור שיקום השכונות. למה הם היום רוצים לשנות מקביעת השמאי
3 המכריע, אני חושב שהשמאי המכריע טעה והיה צריך לתת אפס כדי לאפשר לדיירים
4 לעשות פינוי בינוי, הם מסתירים, לא היו הוגנים כששלחו את הדרישה במכר, נותנים
5 לך את הפטור, אם היו חוזרים אחורה ונותנים לנו את מה שלא נתנו, אז תהיו הוגנים
6 ותנו את הפטור לפי מדמוני. לגבי כל נושא המועדים, שגם בזה צריך לדון במחוזי
7 כנראה, כל המועדים לא תלויים בנו, קשה לי להאמין שהטענה הזאת תתקבל פה,
8 אבל חייבים להגיד, התב"ע אושרה להפקדה הרבה לפני 10.1, אני לא אשם
9 בבירוקרטיה של העירייה לך תחתים את זה ואת זה ואת זה, לא אשמתי העיכוב של
10 ההפקדה, גם ההכרזה זה מועד שלא תלוי בי. לגבי היקפי הבנייה, משהו אבסורדי
11 בחוק, לא יכול להיות שאת שניהם צריך לפרש כתוספת 10% גם אתה נותן רק 10%
12 אין פינוי בינוי.

עו"ד יומטוב:

14 חברי תוקף את החוק.

עו"ד בבג'נוב:

17 למה לא? אין היגיון, לכן אני אומר שכאשר יש מקום לספיקות או פרשנויות אז ברור
18 שצריך לבוא קצת לטובת הנישום במקרה ששום מועד לא תלוי בי, 10% ברור לא יהיה
19 פינוי בינוי בחיים. זה כדי ליצוק קצת היגיון לאירוע הזה. קראתי את הפס"ד בעליון,
20 השופט קובע במפורש שכשאין היתר בנייה אתה חייב לתת את המקסימום.
21

עו"ד סונדרס:

23 למה הרשות הממשלתית נכנסת אחרי אישור התכנית?
24

עו"ד בבג'נוב:

26 כי ההכרזה היא בתנאי שיש תב"ע מאושרת, אתה לא יכול לקבל הכרזה לפני זה, אתה
27 יכול לקבל הכרזה מוקדמת דקלרטיבית, כדי להרשים את הדיירים, להגיד רבותי,
28 התקדמנו, הולך להיות פטור ממיסים.
29

עו"ד סונדרס:

30 והוועדה המקומית לאורך ההליך יש הסכמה ביניכם שתהיה פניה לרשות או משהו
31 כזה?
32
33

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

עו"ד יומטוב:

עיריית ת"א כשיש תב"ע מאושרת הם אלה שפונים לרשות להתחדשות עירונית אחרי התב"ע. בעניין הזה אין בחוק אמירה מתי צריכה להיות ההכרזה, היא גם יכולה להיות 7 שנים אחרי, הרי זה לא הגיוני, יש חילופי שלטון, וכו'. פרקטית יש פה הכרזה, כששלחו את הדרישה כבר הייתה הכרזה, הם לא יכולים לקטוף רק את התועלת שלהם. לא יכול להיות באותה תב"ע ובאותן זכויות אין היגיון שנישום אחד יחויב במכר בהיטל השבחה ונישום אחר לא, כי בודקים את המימוש לפני או אחרי. אני חושב שהשומה צריכה להיות אפס, אבל כדי שנהיה הוגנים, אז יש שמאי מכריע שנתן משהו בשיקום שכונות, שליש, רבע, שיתנו גם, שיהיו הוגנים ויחילו את מס מטרו, ואז אני אומר בהגינות, שההיטל השבחה כולל המס מטרו יהיה יותר נמוך. אם רוצים להטיל מס מטרו ולא לתת את הפטור החלקי של מדמוני זה לא הוגן, אם את חוזרת אחורה, אם הוועדה חוזרת אחורה ורוצה להטיל מס מטרו אז תאמצו גם את מה שהשמאי המכריע קבע במדמוני, תנו את הפטור החלקי, אם ילכו איתנו לפשרה, אם אתם רוצים להחיל משהו ששכחתם אז תעשו לפי שבית המשפט העליון נתן, תגדילו פה, תקטינו פה, והתוצאה תהיה שנרוויח.

כב' היו"ר:

השומה של ה-20,000 שהוא מדבר עליה, גברתי יודעת על מה מדובר?

גב' אביב:

כן, אני יודעת.

כב' היו"ר:

זה שומה שהוא קבע באותה חלקה?

גב' אביב:

כן, זה תיק שלישי שהגיע לאותו שמאי מכריע כשבניתיים נכנס לתמונה פס"ד מדמוני, אז הוא ישמו לפי הבנתו למרות שזה לא עלה בדיונים, זה נכנס תוך כדי תנועה. והוא קבע את ההשבחה כולה והחליט שיש איזשהו חלק פטור מאותה השבחה, שליש הראשון, ולכן תוצאת השומה שהחלק הפטור היה 45 אחוז השבחה, וככה הוא חילק. זה 45 ו-55 אחוז, זו לא עמדתנו, ולא הייתה לנו את ההזדמנות.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

עו"ד יומטוב:

מאחר ופה מעלים דברים, אני רוצה להגיד-

כב' היו"ר:

אתם העליתם דברים לאחר שההליך הגיע לסיומו, אז מציעה לשקול את הטענות שלכם ובכל מקרה לשים את הדברים בפרופורציות.

עו"ד יומטוב:

היה פה את נועה לב ואמרנו שזו פסיקה ראשונה, ואחרי זה היו שומות מכריעות שקבעו שגם 2 עסקאות ראשונות לא מספק, ונתנו מקדמים ומשקולות שהיו מעלות פי כמה את ההשבחה.

עו"ד בבג'נוב:

קראתי את פס"ד מדמוני כולו, והוא קובע שככשיש היתר בנייה וברור מה השטח המורחב אז ההשבחה חלה לפי ההיתר, בין מה שהוא מבקש לבין הפער, פה אין היתר, המקסימום לפי תכנית ההרחבות זה 110, היה לי לא נעים כשהיא ביקשה ממני את ההסכם פינוי בינוי מול הדיירים, שאלתי למה אתם מבקשים? אמרו לי אנו רוצים את ההסכם ולא הסבירה, לא אמרה בוא תשב, ניתן לך לפי מדמוני עוד כמה מטרים. לדיירים פה בהסכם כמו לכל הדיירים בפינוי בינוי יש תוספות להסכם, אין פינוי בינוי אחד שהיזם עומד בזמנים ואין פינוי בינוי שמתבצע כפי ההסכם, יש גם דירות גדולות יותר של 110 ו-120 כדי לאפשר לנו מדוריות, אם הוא משדרג בתשלום הוא יכול לקבל גם 110, דיירים רוצים דירת גן, דירה גדולה, יש לי ילדים, רוצה להתרחב, אין 80 איש שישדרגו אבל לכל אחד ואחד מהם יש זכות לעשות את זה. איך הוא יכול להרחיב לפני ששילם וקיבל היתר בנייה, תמיד ההשבחה היא לפני הביצוע בפועל של ההרחבה. מה שתכנית ההרחבות מאפשרת, 110 מטר, זה שקלול, טענה חלופית, מה עם שטחי שירות וחניות, יש גם החלטה של הוועדה המקומית ששטחי השירות מתווספים לשטחים העיקריים כשאין שטחי שירות בתב"ע, אז למה 110? יכול להיות גם 50 ו-80.

-הפסקה-

גב' אביב:

1 לשאלת היו"ר כמה מימושים היו בחלקה, אני משיבה שהיו ארבעה מימושים במכר.

2

3

כב' היו"ר:

4

נבקש רשותכם לקיים דיון שלא לפרוטוקול.

5

6

הצדדים:

7

מסכימים

8

9

-דיון לא לפרוטוקול-

10

11

מר גולדנברג:

12

השומה במועד הקובע 19,415 ₪

13

14

כב' היו"ר:

15

מה יחסיות הפטור?

16

17

מר גולדנברג:

18

אמרנו שהוא ישלם מה שהדירה ליד משלמת.

19

20

כב' היו"ר:

21

אנו לא בדקנו את התיק האחר, הדבר היחיד שאמרנו שאותה פרופורציה של הפטור

22

החלקי גם תחול כאן כמתווה פשרה. האם 55 אחוז זה לנישום או לוועדה?

23

24

גב' אביב:

25

55% לחיוב.

26

27

מר לוי, חבר ההרכב:

28

השומה המכרעת ל-3.12.23 76,500 ₪. 55% מהסכום הזה מהווים 42,075 ₪. אפשר

29

לעגל.

30

31

עו"ד בבג'נוב:

32

על ה-75 קיימנו דיון וסיכמנו 66 אלף ₪ ולא לחזור אחור.

33

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב

בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.08:

טלפון: 03-7515084 – פקס: 03-7515086

1 כ"ב היור'

2 לא, בהתחלה הייתה טענה שחשבנו שמגיע פטור מלא, הפטור הוא החלקי הסיבה
3 שהצענו את זה כי אם היינו מחזירים לשמאי לקבוע את היחסיות זה הסכום שהיה
4 נקבע. הגיעה העת לסיים, נסגור 40,000 ₪ נכון למועד הקובע.

5
6
7
8
9 יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד
10 יו"ר ועדת ערר
11 פיצויים והיטלי השבחה

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

דינה בסירטמן
מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה

החלטה

15 בעררים הנגדיים ניתנה המלצת ועדת הערר שבנסיבות העניין מבלי שיש בכך כדי
16 להודות או לוותר בטענת האחד כלפי משנהו, ומבלי שיהיה בכך כדי להשליך על
17 תיקים אחרים, ושלא יהיה בכך תקדים, תוך שקלול "סיכון סיכוי" של כל צד בהתאם
18 לעקרונות כפי שנקבע בעמ"נ (ים) 36378-06-15 מ.ד.מ. מזרחי יזמות בע"מ נ' הוועדה
19 המקומית לתו"ב ירושלים (נבו, 17.11.2017) הינה לאמץ מתווה פשרה אותו הציעה
20 ועדת הערר כדלקמן: סכום ההיטל מושא השומה בפנינו, נכון למועד הקובע, יעמוד
21 על סך של 40,000 ₪ ולא כפי שנקבע בשומה המכרעת מושא העררים (ההצעות שניתנו
22 בתיק זה בעבר בטלות). בכפוף לאמור, העררים יימחקו ללא צו להוצאות.
23 הנישומים נתנו הסכמתם למתווה וכן הוועדה המקומית הביעה נכונות לעניין זה
24 אולם עליה לאשר זאת בוועדת פשרות ועל כן הוועדה המקומית תמסור הודעת עדכון
25 עד ליום 21.6.2026.

26 ניתנה היום: יום ראשון, כ"ב בסיוון, התשפ"ו, 07.06.2026

31 יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד
32 יו"ר ועדת ערר
33 פיצויים והיטלי השבחה

34
דינה בסירטמן
מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב
כתובת: רח' המסגר 9, תל אביב
בית אמפא, קומה 1

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30 יום ד' 8:30-16:30

טלפון: 03-7515084 פקס: 03-7515086