

1	<u>בפני: יו"ר הועדה:</u> עו"ד עמית אופק
2	חברי הועדה: מר זהר עירון, שמאי
3	גב' יוספה סופר, נציגת מתכננת המחוז
4	
5	<u>העורר בערר 8038/22:</u> נפתלי סיאני
6	
7	<u>העורר בערר 8006/25:</u> ברוך חיות
8	שניהם ע"י ב"כ עו"ד כהן
9	
10	-נגד-
11	
12	<u>המשיבה:</u> ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי
13	ע"י ב"כ עו"ד אן ברלוביץ
14	
15	<u>תאריך הישיבה:</u> יום חמישי, כז' באייר תשפ"ו, 14/05/2026
16	
17	<u>נוכחים:</u>
18	מטעם העוררים: עו"ד אייל כהן
19	מטעם המשיבה: עו"ד אן ברלוביץ, השמאי יונתן לוי
20	
21	<u>מזכירת הועדה:</u> עו"ד שני שטרול
22	<u>קלדנית:</u> עדי ברקו
23	
24	<u>פרוטוקול</u>
25	
26	<u>עו"ד ברלוביץ:</u>
27	אנחנו חוזרים על טענת הסף לגבי הערר של ברוך חיות, שהוגש באיחור רב.
28	
29	<u>יו"ר:</u>
30	יש בקשה להארכת מועד.
31	
32	
33	

- 1 **עו"ד ברלוביץ:**
- 2 אני חוזרת בי מהטענה.
- 3 מדובר בשומת היטל השבחה בגין אישור תכנית 617-0379792 מגורים מסחר ותעסוקה
- 4 בקריית מלאכי שאושרה למתן תוקף בשנת 2019. התכנית מהווה שינוי לתוכנית פינוי בינוי
- 5 שאושרה בשנת 2004 70/102/02/18. התכנית משנת 2004 יוצרת מסגרת תכנונית להקמת
- 6 אזור משולב מגורים ומשרדים. בין החלקות, חלקה עליה הוקם בניין ישנה. בעצם התכנית
- 7 הראשונה היא תכנית להתחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה. בגין תוכנית זאת
- 8 העוררת לא חויבו בהיטל השבחה. התוכנית הזאת מהווה חלק מהמצב הקודם.
- 9
- 10 **יו"ר:**
- 11 האם עסקאות ההשוואה בשומה של מר לוי, חלה עליהן התוכנית הראשונה?
- 12
- 13 **שמאי הועדה:**
- 14 לא בהכרח.
- 15
- 16 **עו"ד ברלוביץ:**
- 17 הטענה היחידה שנטענת כאן היא לפתור.
- 18
- 19 **שמאי הועדה:**
- 20 פעלנו לפי נועה לב.
- 21
- 22 **יו"ר:**
- 23 המצב הקודם הוא לא לפי תוכנית הפינוי בינוי החדשה.
- 24
- 25 **עו"ד ברלוביץ:**
- 26 אנחנו פה בשביל לדון בשאלה אחת האם יש פטור. עם כל הכבוד, ניתן פטור מהגשת שומה
- 27 לעוררים.
- 28
- 29 **יו"ר:**
- 30 אם את חושבת שלא צריך לבחון את זה, לא נעשה זאת.
- 31
- 32 **עו"ד ברלוביץ:**
- 33 אנחנו כרגע דנים בשאלה אחת והיא שנויה במחלוקת – שאלת תחולת הפטור לשכונת
- 34 שיקום.

- 1 לגבי התכנית הראשונה העוררים לא חויבו בהיטל השבחה. לגבי התכנית השנייה בשנת
- 2 2019, בהתאם למטרות התוכנית כפי שמופיעות בתקנון התוכנית מטרתה שינוי מבנה
- 3 הבינוי, הוספת 45 יח"ד, זכויות בנייה ובנייה מתחת הקרקע. כאשר יזם התוכנית הוא זיו
- 4 ישראל בע"מ. התוכנית מוסיפה 5 קומות מעל 18 קיימות ו- 5 קומות מתחת הקרקע, 45
- 5 יח"ד ושטחים עיקריים ושירות.
- 6 העוררים חויבו בהיטל השבחה לפי תוכנית זאת בלבד.
- 7 לטענתנו הפטור לא יחול על ההשבחה מהתכנית משנת 2019 ואני אסביר -
- 8 1. מטרת הפטור כפי שפורט ע"י בית המשפט העליון בעניין עמאש. לטענתנו המטרה הוגשה
- 9 בתכנית משנת 2004 שמטרתה מתן מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית. בעמאש נקבע כי
- 10 הפטור איננו חל על בנייה חדשה.
- 11
- 12 יו"ר:
- 13 בהריסה ובנייה מחדש הוא כן חל?
- 14
- 15 עו"ד ברלוביץ:
- 16 פסק דין מדמוני לא פסל לחלוטין אפשרות של החלה של הפטור במצב של פינוי בינוי אבל
- 17 כאמור יש לבחון האם מדובר בשטחים שנוספו לטובת הרחבת הדירות.
- 18
- 19 יו"ר:
- 20 טענתכם היא שרק אם זה באותו מיקום?
- 21
- 22 עו"ד ברלוביץ:
- 23 צריך להבדיל בין מהות השטחים שנתנו, האם השטחים נתנו לטובת הרחבת יחידות הדיור
- 24 ולטובת הקמתן של יחידות דיור מחדש, או להקמת יחידות דיור חדשות.
- 25
- 26 יו"ר:
- 27 אתם עשיתם שומה שבוחנת את יחידת הדיור עצמה לפי שווי מצב קודם שווי מצב חדש
- 28 שהשווי עלה לטענתכם. לא בחנתם, כמו שהיה באשדר מחוזי של כב' השופטת סרוסי.
- 29
- 30 עו"ד ברלוביץ:
- 31 הטענה הזו לא הועלתה.
- 32
- 33
- 34

- 1 **יו"ר:**
- 2 ועדת הערר תעלה איזו טענה שהיא רוצה, גם אם הן לא הועלו ע"י הצדדים. בית המשפט
- 3 אישר זאת. כשעלו הטענות לא היה את פסק דין נועה לב.
- 4 את אומרת שאם ההשבחה נובעת מיחידות הדיור החדשות, לא מההרחבה של אלה, זאת
- 5 לא השומה.
- 6 לוסטרניק מדבר על כך שכאשר מתחילה לרוץ התוכנית השווי מתחיל לעלות בגלל שהיא
- 7 כבר הוגשה. זה לא קשור אלינו. אתה לא יכול להתעלם מהשפעה של תוכנית הפינוי בינוי
- 8 הראשונה. אם אתה לוקח דירות שהן לא בתחום פינוי בינוי ברור שהן שוות פחות.
- 9
- 10 **שמאי הועדה:**
- 11 לקחנו עסקאות השוואה מהפרויקט ממול שגם שם מקודמת בקשה להתחדשות עירונית.
- 12 שם אין תוכנית.
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 ההשבחה שאתה חבנת היא לא כמו בפסק דין אשדר, היא לא נובעת מהחלק היחסי בדירות
- 16 החדשות. היא נובעת מהדירה הזו.
- 17
- 18 **עו"ד ברלוביץ:**
- 19 זה קשור לגובה החיוב.
- 20
- 21 **יו"ר:**
- 22 בחנתם השבחה ליחידת הדיור הזו.
- 23
- 24 **עו"ד ברלוביץ:**
- 25 בחנו את הזכויות של אותו מוכר בגין התוכנית החדשה. התוכנית החדשה היא רק לתוספת
- 26 יחידות דיור.
- 27
- 28 **יו"ר:**
- 29 התוכנית החדשה הורסת את הדירות הקיימות, בונה מחדש ומוסיפה עוד יח"ד.
- 30
- 31 **עו"ד ברלוביץ:**
- 32 התוכנית השנייה רק מוסיפה יח"ד.
- 33
- 34

- 1 **יו"ר:**
- 2 זו לא ההשבחה שנבחנה. ההשבחה שנבחנה היא ליחידת הדיור הקיימת. לא לתוספת יח"ד.
- 3 את הסברת לי למה הפטור לא חל, ואמרת שהוא לא חל על יח"ד חדשות. על מה שאת בחנת
- 4 הפטור חל חד משמעית. הפטור חל על ההשבחה של יחידת הדיור הזו.
- 5 בשיטה האדברסרית, בשומה הזו אין בינה לבין הטיעון שום דבר. השומה הזאת יוצאת
- 6 מנקודת הנחה שאין פטור על מכר.
- 7
- 8 **עו"ד ברלוביץ:**
- 9 אני לא צריכה את מדמוני, אני מסתפקת בעמאש.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 יכולתם לעשות שומה כמו אצל כב' השופטת סרוסי, לעשות מצב קודם מול מצב חדש.
- 13
- 14 **שמאי הועדה:**
- 15 מכר הדירה לפי נועה לב המשמעות שלו היא שהדייר פטור לחלוטין. אתה בעצם אומר שיש
- 16 פטור מלא.
- 17
- 18 **יו"ר:**
- 19 בשכונת שיקום אם אתה בוחן את ההשפעה של הדירה עצמה, כן היא פטורה.
- 20
- 21 **שמאי הועדה:**
- 22 אם מחר יוצאת תוכנית שמאשרת 40 קומות נוספות, ברור שזה ישפיע.
- 23
- 24 **עו"ד ברלוביץ:**
- 25 אתם בעצם אומרים שנחייב בסכום גבוה יותר.
- 26
- 27 **יו"ר:**
- 28 אנחנו אומרים שעל ההשבחה שאתם טוענים לה – יש פטור.
- 29 גם אחרי שתעשו את זה אני לא מבטיח שהתוצאה תהיה אחרת. מניסיון שהיה בירושלים,
- 30 באנו לשמאי המייעץ וביקשנו ממנו את הפערים ואמר לנו שאין שום פערים.
- 31
- 32 **שמאי הועדה:**
- 33 ב-2019 באה תוכנית שמוסיפה עד 45 מ', אני חושב שגם הקונה מבין שעכשיו המחיר יעלה.
- 34

- יו"ר:** 1
- 2 עסקאות ההשוואה מראות שהאדם שקונה קונה במחיר של דירת 80 מ' חדשה. לא מעניין
- 3 אותנו מה היזם מרוויח. כל שאר הסיפורים לא מעניינים את השוק וזה לא בא לידי ביטוי
- 4 במחירים.
- 5
- שמאי הועדה:** 6
- 7 אם כל הפרויקט מוכר את הדירות העיריה עם אפס השבחה, והיזם מגיש בקשה להיתר
- 8 והוא פטור לחלוטין.
- 9
- יו"ר:** 10
- 11 אם תבטל את תקן 21 ותיתן לו כמה דירות שהוא רוצה אז יהיה היטל השבחה.
- 12
- שמאי הועדה:** 13
- 14 אני לא יודע איך אני עושה את השומה הבאה.
- 15
- יו"ר:** 16
- 17 אני מציע לוועדה שבכל מה שקשור לשכונות שיקום חבל על הזמן.
- 18
- עו"ד ברלוביץ:** 19
- 20 מדובר בתוכנית משביחה שלא ניתן לנצל את הזכויות שלה בדרך של הרחבת הדירות
- 21 הקיימות. גם אם תאמר שאפשר להעמיס את השטחים הנוספים בדרך של הרחבת הדירות
- 22 הקיימות ויצירת חדשות, בוודאי שאין מדובר בשימוש הטוב והיעיל של הקרקע ולפיכך אין
- 23 לפטור את העוררים מהיטל השבחה. יש שטחים שנוספו לצורכי מסחר שבוודאי שלא צריך
- 24 לפטור.
- 25 הדירות החדשות מוקמות על קרקע ריקה ולכן אין להכיר בפטור.
- 26 הקרקע הריקה עליה יוקמו יחידות הדור אינה חלק מההכרזה על שכונות שיקום ואני
- 27 חוזרת על מה שכתבנו בתשובה לערר.
- 28 בשילוב של כל ההוראות, מדמוני עמאש ודיסקין, כל פסקי הדין אומרים בצורה חד משמעית
- 29 שלא ניתן להחיל את הפטור על ההשבחה מכוח התכנית מ-2019.
- 30
- שמאי הועדה:** 31
- 32 אנחנו מתמודדים עם טענת הפטור בהרבה ערים. יש לנו בוודאות השבחה.
- 33
- 34

- יו"ר:** 1
- 2 במצב הקודם לקחת דירות שאין עליהן פינוי-בינוי.
- 3 הבאת עסקאות השוואה שכולן משנת 2019. לא הייתה תוכנית מאושרת.
- 4
- שמאי הועדה:** 5
- 6 ולכן אפשר לקבוע שערכי השווי שנקבעו נמוכים מידי וזה תפקידו של שמאי להוכיח את זה.
- 7 זה לא קרה פה. אבל בוודאות תוספת של 45 יח"ד ו-5,000 מ' נוספים. בכל מקרה שמיישמים
- 8 את נועה לב והולכים לשווי קודם ושווי חדש – אין השבחה. במקרה של מכר של כל היחידות
- 9 לעולם העיריה לא תגבה היטל השבחה.
- 10
- יו"ר:** 11
- 12 אם אנשים יישארו ואף אחד לא ימכור, מאיפה תהיה השבחה?
- 13
- שמאי הועדה:** 14
- 15 ליום.
- 16
- יו"ר:** 17
- 18 מר חיות יש לו דירה בפרויקט שיקום שכונות. הוא מכר אותה בהנחה שהוא הולך לקבל
- 19 דירה ששווה טיפה יותר.
- 20
- עו"ד ברלוביץ:** 21
- 22 החוק אומר יש פטור. בית המשפט העליון אמר שבמכר יש פטור על כל הרחבה של דירה
- 23 קיימת.
- 24
- שמאי הועדה:** 25
- 26 מה הייתי עושה בשלב הבא? מייחס להם חלק מהסכום שפטור, וקובע חובה ליתרה? בגישה
- 27 הכלכלית יהיה כאן היטל הרבה יותר גבוה. אין לנו כוונה לפגוע בדיירים בשכונת שיקום.
- 28 דווקא השיטה של נועה לב שמובילה להיטל השבחה נמוך יותר.
- 29
- יו"ר:** 30
- 31 מהות הפטור היא שלמרות שיש השבחה המחוקק פוטר אותה.
- 32
- 33
- 34

- 1 **שמאי הועדה:**
- 2 אם אני נותן פטור מלא אף אחד לא ישלם היטל השבחה על תוספת של 45 יח"ד. העיריה
- 3 תצטרך להוציא מכיסה עוד כבישים ובתי ספר.
- 4
- 5 **יו"ר:**
- 6 כרגע יש כאן שומה שמתעסקת בדירה הספציפית. ובדירה הספציפית אנחנו חושבים השומה
- 7 לא נכונה כי עסקאות ההשוואה לא מביאות בחשבון את קיומן של יחידות פינוי בינוי.
- 8 בשיקום שכונות לא רואים כסף מההשבחה.
- 9 אם ברוך חיות יקבל עוד זכויות ליחידות דיור חדשות, שישלם.
- 10
- 11 **עו"ד ברלוביץ:**
- 12 מדמוני לא עוסק בשאלה מי מקבל את הזכויות. יש הבדלה רק לגבי השימוש באותם
- 13 שטחים. הפסיקה כלל אינה מדברת על הקריטריון הזה.
- 14
- 15 **יו"ר:**
- 16 אם בן אדם שגר בשכונת שיקום ועושים לו שיקום שכונות, אם זה לא ליבת פרויקט שיקום
- 17 שכונות. אין יותר שיקום שכונות מהמקרה הזה. שיקום שכונות, קריית מלאכי, מבנה רכבת,
- 18 אין יותר מזה. על זה כתבו את הפטור.
- 19
- 20 **שמאי הועדה:**
- 21 לדעתי אותו הסכם שקיים לדייר לטובת הרחבת הדייר שלו קיים ב – 2018 יום לפני אישור
- 22 התוכנית. אנחנו לא יודעים אם הדיירים פנו ליוזם וביקשו תוספת שטחים. אנחנו יודעים
- 23 שכתוצאה מהתכנית החדשה עלה שווי של המקרקעין אין על זה מחלוקת.
- 24 לכן אני חושב שהדלתא הזו היא זו שמגלמת תוספת זכויות והיא לא יכולה להיות פטורה.
- 25
- 26 **עו"ד כהן:**
- 27 פסק הדין ברור מאוד בעניין מדמוני. אין מחלוקת שהדירה נמצאת בפרויקט שיקום שכונות.
- 28 אני אפנה לסעיף 25 לפסק דין מדמוני, לסייפא של סעיפים 28-29. מדמוני אומר שאם אתה
- 29 מקבל יחידות נוספות על אותן יחידות תשלם היטל השבחה. אם אתה נמצא בדירה שלך עם
- 30 הרחבה על זה יש להכיר בפטור.
- 31 העמדה של הועדה המקומית היא לאיין את האפשרות לקבל פטור.
- 32 השמאי העלה טענות ביחס לזה שנוצרו תמורות נוספות בעקבות השינוי, זה לא נכון. גם אם
- 33 היו מוצעות להם תמורות נוספות כדי שלא יתנגדו לתוכנית, זה לא היה משפיע על התוצאה.

- 1 יש כאן שתי עסקאות. יש כאן עיוות מסוים וזה הדבר שבית המשפט העליון מנסה לעשות במדמוני.
- 2
- 3 בית המשפט הסתייג, מדמוני הגביל ברמה כזאת או אחרת, גם אם יש לי מצב של הריסה ובנייה מחדש. באיזה מקרה זה כן יכול לחול?
- 4
- 5
- 6 **החלטה**
- 7
- 8 בפנינו עררים בהן התעוררה שאלת תחולתו של סעיף הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית בעניין מקרקעין המצויים בשכונות שיקום.
- 9
- 10
- 11 עניינו של ערר 8038/22 בשומת המשיבה מיום 21.6.22 בעניין השבחת המקרקעין בגוש 2407
- 12 חלקה 18 תת חלקה 37 ברח' ז'בוטינסקי בקרית מלאכי בעקבות כניסתה לתוקף של תכנית
- 13 617-0379792 ביום 19.4.19 ומימוש במכר ביום 29.12.20.
- 14
- 15 היטל ההשבחה על פי שומת המשיבה עומד על סך של 28,938 ₪.
- 16
- 17 עניינו של ערר 8006/25 בשומת המשיבה מיום 30.7.24 בעניין השבחת המקרקעין בגוש 2407
- 18 חלקה 18 תת חלקה 34 ברח' ז'בוטינסקי בקרית מלאכי בעקבות כניסתה לתוקף של אותה
- 19 תוכנית ומימוש במכר ביום 3.3.24.
- 20
- 21 היטל ההשבחה על פי שומת המשיבה עומד על סך של 28,938 ₪.
- 22
- 23 בתמצית, מדובר בתוכנית המתקנת תכנית פינוי בינוי שהוסיפה שימושים ושיפרה את
- 24 הכלכליות לביצוע ההתחדשות העירונית.
- 25
- 26 בשני העררים סוכם כי יש להמתין להכרעת בית המשפט העליון בבר"מ 2041/21 הוועדה
- 27 המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' מדמוני ואח'. לאחר שניתן פסק הדין הוגשו
- 28 התייחסויות לפסק הדין.
- 29
- 30 העוררים טענו כי יש להחיל את הפטור על ענינם. המשיבה טענה כי אין להחיל את הפטור.
- 31 על פי טענות המשיבה, התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה ממנו עולה כי הבניינים החדשים
- 32 יוקמו על חלקות פנויות שאינן בתחום ההכרזה על שכונת שיקום. בהתאם לפסיקה הפטור
- 33 אינו חל על הקמת יחידות דיור חדשות בחלקות ריקות. גם פסק הדין בעניין מדמוני מדגיש
- 34 כי הוא חל על הרחבת יחידות הדיור הקיימות ולא על בנייה של יחידות דיור חדשות.

- 1 הכרעה : 1
- 2 1. החלטנו לקבל את העררים. 2
- 3
- 4 2. בערר 8001/19 לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית מלאכי, הרחבנו מאוד 4
- 5 על עקרונות ותכליות פרויקט שיקום השכונות והפטור (ההחלטה אכן בוטלה בהסכמה בבית 5
- 6 המשפט המחוזי, אך נוכח פסק הדין בעניין מדמוני בו נקבע כי הפטור חל גם בעת מימוש 6
- 7 במכר, הרי שמצאנו כי הדברים מאותה החלטה רלוונטיים כיום לענייננו) : 7
- 8 13. בטרם נבחן את תחולת הפטור על מימוש במכר נסקור בתמצית את 8
- 9 תכליות הפרויקט. פרויקט שיקום שכונות הוא פרויקט שעבר גלגולים 9
- 10 שונים. הפרויקט בתצורתו הנוכחית הוא תולדה של החלטת ממשלה 10
- 11 משנת 1977. יעדי הפרויקט אינם מוגדרים במפורש. כפי שעולה ממחקר 11
- 12 שנערך על ידי מרכז המחקר והמידע של הכנסת, "פרויקט שיקום שכונות 12
- 13 – תמונת מצב" משנת 2009 : 13
- 14 "היעד המוצהר של התוכנית היה מתן פתרון מקיף ורב-ממדי לאזורי 14
- 15 מצוקה באמצעות שיקום פיזי, חברתי וכלכלי". 15
- 16 14. במחקר מוקדם יותר בו נבחנה לעומק השאלה האם הפרויקט 16
- 17 הצליח להשיג את מטרותיו (נעמי כרמון, "שיקום שכונות – הערכת 17
- 18 תוצאות, מכון שמואל נאמן, הטכניון), נדונו מטרות הפרויקט ביתר פירוט 18
- 19 וצוין, כי הגם שלא קיים נוסח מוסמך ומקובל למטרות הפרויקט, ועל 19
- 20 בסיס קריאת מסמכים, תשאול ושיחות עם מפעילי הפרויקט ברמה 20
- 21 הארצית והמקומית, ניתן לזהות את היעדים הבאים : 21
- 22 1. צמצום פערים חברתיים כלכליים בחברה באמצעות 22
- 23 שיפור התנאים הפיזיים והחברתיים בשכונות; קידום 23
- 24 המוביליות החברתית של תושבי השכונות; הגברת אחריות 24
- 25 התושבים לגבי החיים בשכונותם. 25
- 26 2. ייצוב השכונות ומניעת התדרדרותן בעתיד. (עמ' 39) 26
- 27
- 28 15. באתר משרד הבינוי והשיכון, אשר מרכז את פרויקט שיקום 28
- 29 שכונות, מתוארים יעדי הפרויקט הבאים : 29
- 30 1. משפרים את תנאי הדור – קהילה חזקה חיה בסביבה 30
- 31 נעימה: יצירת מרחב ציבורי נגיש ונעים, שיפוץ וחידוש 31
- 32 שטחי ציבור, חיזוק מבנים וחידוש חזיתות. 32
- 33 2. בונים מנהיגות שכונתית - מנהיגות אמתית צומחת מתוך 33
- 34 השכונה. פרויקט שיקום שכונות יעודד יזמות ומעורבות 34

- 1 קהילתית של צעירי השכונה, לצד מנהיגות בוגרת שתשתתף
- 2 בקבלת ההחלטות על ענייני השכונה, תוביל תהליכים
- 3 בשכונה ותחזק את הקהילה מבפנים.
- 4 3. יוצרים פעילות קהילתית לילדים ונוער - פרויקט שיקום
- 5 שכונות מתמקד בחיזוק דור העתיד של השכונה: מרכזי
- 6 למידה, חוגי תיאטרון וספורט, ליווי לבגרויות, הכנה
- 7 לשירות צבאי, הדרכה הורית ועוד שפע פעילויות חברתיות.
- 8 16. פרויקט שיקום שכונות, איפוא, הוא פרויקט לאומי, רב שנתי, שלא
- 9 יכול להיות חולק על חשיבותו לשכונות עצמן ולחברה הישראלית בכלל.
- 10 הפרויקט כולל היבטים שונים של שיקום שלעיתים הם שלובים זה בזה –
- 11 השיקום הפיזי והשיקום החברתי כלכלי. עמדה על כך לאחרונה ועדת
- 12 הערר במחוז מרכז (ערר) (מרכז) 19-07-8045 אפרת וצביקה רטיג נ' הוועדה
- 13 המקומית לתכנון ובניה לוד כאשר קבעה כי גם בשכונה שהוכרזה כשכונת
- 14 שיקום במישור החברתי ולא במישור הפיזי חל הפטור מהיטל השבחה:
- 15 "לדעתנו, גם הטענה שלפיה פטור מהיטל השבחה ניתן בשל אפשרות
- 16 להרחבה פיזית של המבנה ולפיכך יש לקרוא את הפטור כניתן רק לשיקום
- 17 פיזי, אינה יכולה להתקבל. כאמור הפטור יתפרש לפי לשונו ובהתאם
- 18 לתכליתו כמפורט לעיל: החלטתו של המחוקק לנסח את הפטור בלשון
- 19 רחבה הכוללת ללא כל אבחנה וסייג את כל סוגי ההכרזות על שיקום
- 20 השכונות. תכלית הפטור לאפשר לתושבי השכונה להרחיב את דירותיהם
- 21 על מנת לקדם את חיזוקה ופיתוחה של השכונה ולרבות למשך
- 22 אוכלוסיות חזקות אליה מצדיקה לדעתנו, את הענקת הפטור גם על
- 23 שכונת השיקום בענייננו. אין לשכוח שגם אחרי שנמצא לממשלה לבטל
- 24 את ההכרזה על השכונה במסגרת השיקום הפיזי, מצאה לנכון הממשלה
- 25 להכריז על כל העיר כאזור שיקום שכונות חברתי, וממילא ראתה הצדקה
- 26 גם לחיזוקה של השכונה בענייננו ותושביה. המשיבה מפנה להחלטות
- 27 הממשלה בנושא זה וביניהן החלטה 2264 מיום 21.7.02 העוסקת בשיקום
- 28 העיר לוד, ובה החליטה הממשלה לפעול לשיפור מהותי ושורשי במצבה
- 29 של העיר ואיכות החיים של תושביה, (סעיף א'), ולרבות בהיבטים
- 30 תקציביים, כפי שפורט באותה החלטה. עולה, אפוא, כי הממשלה לא
- 31 ראתה די בהכרזה על השיקום הפיזי בחלק משכונות העיר, ושאפה לעודד
- 32 את כלל שכונות ותושבי העיר במסגרת הכרזה על שיקום חברתי ותוך
- 33 שהביאה בחשבון היבטים תקציביים רלבנטיים."
- 34

17. לאורך השנים נבחנה מידת הצלחת הפרויקט. בחינה זו חשובה גם לענייננו על מנת להעריך את היקף תחולת הפטור לצורך הצלחת הפרויקט. הפטור אינו פועל בחלל ריק ופרשנותו צריכה להתיישב עם תכליות הפרויקט וכן לתרום להגשמת התכליות בפועל. אם פרשנות כלשהי של הפטור אינה מסייעת להצלחה והגשמה של תכליות הפרויקט הרי שמוכן כי אין לאמצה.
- בבחינת ההצלחה של הפרויקט נראה שקיימת הסכמה, כי הפרויקט נוחל הצלחה חלקית. הפרויקט הצליח לשפר היבטים מסוימים, בעיקר היבטים פיזיים של השכונות, אך לא הצליח בהיבטים החברתיים שלו (יש לציין, כי בחינות הצלחת הפרויקט אינן מעודכנות לשנים האחרונות ויתכן בהחלט שיש שינוי) :
- "הפרויקט תרם לשיפור שירותים חיוניים, ותושבים רבים יצאו ממנו נשכרים. מבחינה זו הוא נחל הצלחה. הוא כשל – או לחלופין נחל הצלחה חלקית בלבד – בחילוץ אנשים ממעגל המצוקה ובקידום הניעות החברתית שלהם. מעמדם החברתי-כלכלי של רוב תושבי שכונות השיקום לא עלה גם לאחר שהשתפרו תנאי חייהם, וכך גם מעמדן של השכונות עצמן."
- (ר' גם דוח מבקר המדינה 54ב' עמ' 330)
- "ההצלחות הרבות של פרויקט שיקום השכונות בכלל ושל עדכון הדיור בפרט אומנם הועילו לתושבים ולילדיהם בשכונות המצוקה, וגם צמצמו את ההבדלים הנראים לעין בין שכונות הפרויקט לשכונות אחרות, אולם הן לא העלו באופן משמעותי את הסטטוס הירוד של רוב השכונות האלה" נעמי כרמון, התחדשות עירונית: האסטרטגיה האורגנית לעדכון הדיור הוותיק, עמ' 10
18. כאמור, ענייננו בהיבט צר של הפרויקט לשיקום שכונות – הפטור מהיטל השבחה אשר קבוע בסעיף 19(ב)(1) לתופסת השלישית בחוק התכנון והבניה :
- 19(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה :
- (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף ;

19. הפטור בנוסחו הנוכחי לא הופיע בהצעת החוק המקורית לתיקון 1
20 לחוק התכנון והבניה. בהצעת החוק המקורית (הצעות חוק 1579, ו' 2
באייר התשמ"ב, 3.4.1982) נקבע כי סוגי הפטור ייקבעו בתקנות, אך 3
בסופו של דבר נקבעו סעיפי פטור בתוספת השלישית, וכפי שהוסבר בדברי 4
הכנסת: 5
"סעיף 13. חברי הכנסת, נקרא סעיף הפטורים. סעיף 19 לתוספת 6
השלישית עוסק בפטור מהיטל. הצעת החוק שהובאה בקריאה הראשונה 7
ביקשה ליצור מסגרת להתקנת תקנות על ידי שר הפנים, באישור ועדת 8
הפנים ואיכות הסביבה, שבהן ייקבעו סוגי הקלות, תוכניות ומבנים 9
לצרכים חקלאיים ששעליהם לא תחול חובת תשלום היטל. הוועדה 10
החליטה שלא להשאיר נושא זה לחקיקת משנה אלא לקבוע את אותן 11
הקלות שעל הצורך בהן למדה מפניות הציבור ומהבעיות שהתעוררו 12
במשרדי הממשלה וברשויות המקומיות. הוועדה קבעה לכן, כי לא יחויבו 13
בהיטל השבחה השבחות במקרקעין למגורים כשכונות שיקום, באזורי 14
שיקום ובמקומות שנקבעו על ידי שר הבינוי והשיכון ושר הפנים." 15
(דברי הכנסת י"ב בטבת התשמ"ג (28 בדצמבר 1982), עמ' 743. 16
20. הפטור מהווה ביטוי לפן מסוים של מעורבות ציבורית בשיקום 17
השכונות. מעורבות זו מחויבת על מנת לקדם את השיקום שללא 18
המעורבות הציבורית ספק אם יוכל לצאת אל הפועל: 19
"בנוסף להשפעות חיצוניות העלויות לנבוע מהשתנות עירוניות, נמצא 20
בדרך כלל בשכונה ירודה שני סוגים של השפעות חיצוניות שליליות. הסוג 21
האחד נובע מחתך סוציו-כלכלי של תושבים, המוריד את יוקרת השכונה 22
ואי לכך מוריד את ערך הנכסים וכן את ערכן של ההשקעות הנעשות בה; 23
הסוג השני קשור במצבן הפיסי של מערכות התשתית ובמצבם הירוד 24
והבלוי של המבנים; מצב פיסי זה מביא לידי החזר נמוך יחסית של 25
השקעות בודדות, ויחסית קטנות, של כל פרט ופרט. בשל השפעות אלה, 26
לתושבים יחידים לא כדאי להשקיע במקום מגוריהם, ומשום כך 27
התחדשות טבעית של שכונות מצוקה, ללא התערבות ציבורית, היא דבר 28
נדיר, זולת מקומות מרכזיים, שבהם ערכי קרקע גבוהים מאוד." (נעמי 29
כרמון, "שיקום שכונות – הערכת תוצאות, מכון שמואל נאמן, הטכניון, 30
עמ' 19) 31
ובהמשך המחקר פורט מהי אותה מעורבות ציבורית: 32
"התערבות ציבורית יכולה ללבוש צורה של תמריצים מסוגים שונים 33
(סובסידיות ומיסוי כגון: הלוואות נוחות וזולות, הקלות במס וכו'), 34

- 1 שישפרו ויגדילו את האטרקטיביות של ההשקעות, כלומר יגדילו את
- 2 ההחזר הצפוי מהן ויקטינו את הסיכון הכרוך בהן. התערבות ציבורית
- 3 יכולה גם להתבטא בהעלאת ערכי הקרקע של השכונה, (ע"י הכנסת
- 4 שינויים בתכנית הכלל-עירונית – אחוזי הבניה, שיפור נגישות וכו') או
- 5 בהעלאת איכות השירותים בשכונה. בכל אחת מן הצורות התוצאה תהיה
- 6 הגדלת התפוקה השולית של ההשקעות בשכונה, ומכאן, תמריץ
- 7 למשקיעים הפרטיים ותמריץ להשקעות ציבוריות נוספות". (שם עמ' 20)
- 8
- 9 21. הפטור, שמהווה תמריץ אחד להגשמת תכליות הפרויקט, צריך
- 10 להיבחן לאורן של התכליות האמורות של הפרויקט לשיקום שכונות
- 11 וחלקו בתרומה להגשמת אותן תכליות. על תכליתו של הפטור עמד בית
- 12 המשפט העליון בפסק הדין ברעא 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה
- 13 לתכנון ובניה שומרון (פורסם בנבו, להלן: "פסק דין עמאש") וקבע, לאחר
- 14 ניתוח תכליותיו של פרויקט שיקום שכונות, כי תכלית הפטור היא שיפור
- 15 ושיקום השכונה ושיפור תנאי מחייתם של תושביה :
- 16 "15. מן המקובץ עולה כי התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור היא
- 17 הגשמת מטרותיו של פרויקט שיקום השכונות, וכי מטרות אלה אינן
- 18 כוללות עידוד בנייה חדשה בשכונות שהוכרזו כשכונות שיקום, אלא
- 19 מתמקדות דווקא בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה. כעת אפנה
- 20 לגיבוש התכלית האובייקטיבית של סעיף הפטור.
- 21 תכלית אובייקטיבית
- 22 16. סעיף הפטור מאפשר לתושב שכונת שיקום לשפר את תנאי מחייתו
- 23 מבלי שיוטלו עליו הוצאות כבדות בשל תשלום היטל ההשבחה הכרוך
- 24 בכך. במובן זה הפטור תורם לשיקום אזורי מצוקה ומקל על מצוקת
- 25 הדיור באזורים אלה."
- 26 ובהמשך :
- 27 הסקירה שערכתי לעיל מעלה כי תושבי שכונות השיקום הם המוקד
- 28 והמרכז של פרויקט שיקום השכונות. קרי, מטרתו המרכזית של הפרויקט
- 29 היא שיקום ושיפור הקיים בתוך השכונה, על תושביה ובנייניה.
- 30
- 31 הדברים צוטטו בהרחבה על מנת להדגיש את החשיבות שבבחינת הסוגייה של היקף תחולת
- 32 הפטור מתוך מגמה לתרום להצלחת הפרויקט ושיקום השכונה. משמע, כל פתרון ופרשנות
- 33 שניתנת לפטור צריכה להיבחן באספקלריה של תכלית הפרויקט ותכלית הפטור שנועד
- 34 לתרום להצלחה.

- 1
- 2 3. נראה כי אין מחלוקת בין הצדדים על פסיקת בתי המשפט ומשמעותה במספר
- 3 היבטים – הפטור אינו חל על בנייה חדשה בקרקע ריקה, הפטור אינו חל על תוספת יחידות
- 4 דיור, הפטור חל בכל מקרה של הרחבת יחידת הדיור הקיימת.
- 5
- 6 לעניין הסוגייה של הריסה ובנייה מחדש – בית המשפט העליון בעניין מדמוני קבע בהקשר
- 7 זה:
- 8 "25. למען הסר ספק, ומאחר שגם סוגיה זו התעוררה במסגרת
- 9 ההליך (ולמעשה, כאמור, הייתה במוקד טיעוניה של המערערת עד לדיון
- 10 בבקשת רשות הערעור), אציין, מטעמים דומים לאלו שפורטו לעיל, כי
- 11 לגישתי גם אין מקום לשלול באופן גורף את תחולתה של הוראת הפטור
- 12 במקרים בהם מימוש הזכויות בקרקע נעשה בדרך של הריסה ובנייה
- 13 מחדש. כך, כל עוד ההשבחה נוצלה לטובת בנייה מחדש של אותה דירת
- 14 מגורים (תוך הרחבתה), ובמובחן ממקרים בהם היא נוצלה לצורך הוספה
- 15 של יחידות דיור חדשות. כמפורט לעיל, גם בהקשר זה כל תוצאה אחרת
- 16 תביא לפגיעה בתמריץ של תושבי שכונת השיקום לשפר את תנאי
- 17 מגוריהם, ובהתאם גם לעיכוב בקידום הליך שיקום ושיפור שכונות
- 18 השיקום."
- 19 מכאן שהפעולה של הריסה ובנייה מחדש היא פעולה שהפטור חל עליה ואינה מוגדרת
- 20 כבניית יחידת דיור חדשה שהפטור אינו חל עליה.
- 21
- 22 4. בהינתן העקרונות שלעיל לבחינת תחולת הפטור נראה שלא יכולה להיות מחלוקת
- 23 כי על המקרה דנן חל הפטור - בתוכנית להתחדשות עירונית (ליתר דיוק תוכנית המעלה את
- 24 כלכליות ההתחדשות העירונית). העוררים בתיקים בעלי דירות שאין חולק כי הן נמצאות
- 25 בשכונת שיקום וכי הרחבתן חוסה תחת הפטור. מכאן כי ההשבחה שמקורה בהריסת אותן
- 26 הדירות ובנייתן מחדש באופן מורחב חוסה לחלוטין תחת הפטור. זוהי ליבת פרויקט שיקום
- 27 השכונות, וקשה לאתר מקרה ראוי יותר מזה שיהנה מהפטור.
- 28
- 29 5. הפכנו והפכנו בעמדת המשיבה ולא מצאנו כל הגיון בעמדה כי אין להחיל את הפטור
- 30 על יחידת דיור המצויה בשכונת שיקום, אשר אין מחלוקת על האינטרס שבחידושה,
- 31 ושנהרסת במסגרת פרויקט פינוי בינוי ונבנית מחדש במיקום שאינו מצוי בשכונת שיקום.
- 32 התכלית הפיזית של פרויקט שיקום שכונות היא עידוד ההתחדשות העירונית בשכונות
- 33 שיקום, וזאת בלי קשר לשאלה האם הדירות החדשות יהיו בתחום השטח המוכרז או לא.

- 1 הבחינה צריכה להיעשות על פי השאלה האם יחידות הדיור המקוריות מצויות בשכונת
- 2 שיקום ולא האם יחידות היעד מצויות בה.
- 3
- 4 6. טענה נוספת שהעלתה המשיבה היא כי ההשבחה במקרה זה מבוססת על יחידות
- 5 הדיור החדשות ולא על ההרחבה של יחידות הדיור הקיימות. כלומר, עליית ערכי השווי
- 6 נובעת מתוספת הזכויות ויחידות הדיור בתוכנית החדשה. ראשית נציין, כי טענה זו לא
- 7 הוכחה כלל ואין כל נתון בשומת המשיבה ממנה ניתן להניח שזו אכן הסיבה לעליית ערכי
- 8 השווי. שנית, טענה זו לא באה לידי ביטוי בשומה מטעם המשיבה אשר בה נבדקה ההשבחה
- 9 ביחס לשטח הדירה הקיימת, בהתעלם מהתוספות בדירת היעד, כאשר השוני בין מצבי
- 10 התכנון הוא עליית ערכי השווי. בחינה זו היא בחינה של ההשבחה ביחס לדירה נתונה ולא
- 11 ביחס לתוספת יחידות הדיור החדשות בפרויקט. משכך, הרי שהמשיבה עצמה לא בחנה מה
- 12 ההשבחה הנובעת רק מתוספת יחידות הדיור בתוכנית ולא מהרחבת הדירות הקיימות,
- 13 הרחבה שעליה חל הפטור.
- 14
- 15 בהערת אגב נעיר, כי שווי המצב הקודם בשומת המשיבה התבסס על נתונים ממקרקעין
- 16 שלא בהכרח מצויים בתחום תוכנית התחדשות עירונית, כפי שהמצב הקודם בענייננו
- 17 (תוכנית 70/102/02/18) ועל כן גם לא ברור כלל האם אכן חלה עליית ערך ואם כן מה היקפה,
- 18 בין המצב הקודם למצב החדש.
- 19
- 20 נוכח כל האמור אנו מקבלים את העררים וקובעים כי הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) חל על
- 21 המקרים דנן ועל כן יש לבטל את היטל ההשבחה.
- 22
- 23 סכום ששולם על ידי העוררים יוחזר להם תוך 30 ימים בצירוף ריבית והצמדה לפי חוק
- 24 פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 מיום התשלום ועד ליום ההחזרה בפועל.
- 25

1 העררים נסגרים.

2

3 נתנה היום, ב' בסיוון תשפ"ו, 18 במאי 2026.

4

5

6



עמית אופק, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז דרום



שני שטרול, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום