

לפני: מר דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ר)
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
גב' שפרה פרנקל (נציגת מתכנתת המחוז)

העוררים בערר 8069-74/25: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ואח'

העוררת בערר 8059-64/25: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה

נגד

המשיבה בערר 8069-74/25: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה

המשיבים בערר 8059-64/25: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ואח'

בשם העוררים בערר 8069-74/25

והמשיבים בערר 8059-64/25: עו"ד בנימין זלמנוביץ

בשם העוררת בערר 8059-64/25

והמשיבה בערר 8069-74/25: עו"ד רינת טוב כהן

החלטה

1. לפנינו עררים על שומות מכריעות שעניינן היטל השבחה החל בקשר 1
- למקרקעין הידועים כחלקות 25-30 בגוש 7944, מתחם פינוי ובינוי 2
- "נורדאו מקס" בעיר נתניה, עקב אישורה של תוכנית 408-0517458 3
- התחדשות עירונית, נתניה, נת/מק/401/18/ב (2022) (להלן: "המתחם" 4
- או "התוכנית"). 5

עובדות המקרה

2. התוכנית קודמה על ידי י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ואח' (להלן: 6
- "דמרי"), היא העוררת בעררים 8069-8074/0925, ומטרתה היא הקמת 7
- שלושה מגדלים המשמשים למגורים ומסחר, הכוללים 553 יחידות דיור, 8
- חלף שבעה מבני רכבת ישנים שבהם 138 יחידות דיור. 9

3. התוכנית היא בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה (להלן: הוועדה המקומית), היא העוררת בעררים 8059-64/25, שמעמדה הוא "ועדה עצמאית מיוחדת" לעניין חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), והיא לוותה בדו"ח כלכלי הנושא תאריך 19.9.2021, שנערך בהתאם לעקרונות תקן 21, "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פיננו-בינוי" (2012) (להלן: "תקן 21") (להלן: "הדו"ח הכלכלי").
4. בדו"ח זה הוערך הרווח הצפוי במיזם בשיעור של 17%, זאת בהתחשב בעלויות מימוש התוכנית.
5. בד בבד עם קידומו של ההליך התכנוני, התקשרה דמרי בהסכמים עם בעלי הזכויות במתחם. התקשרויות אלה החלו כבר בשנת 2019. על פי הנספח החברתי לתוכנית, בחודש ינואר 2021 עמד שיעור בעלי הזכויות שהתקשרו עם דמרי על 75%, ואילו במועד כניסתה של התוכנית לתוקף עלה שיעור זה על 80%.
6. לאחר אישורה של התוכנית בוצעו במתחם שתי עסקאות מכר. האחת היא עסקה שנערכה ביום 2.2.2023 בתת-חלקה 14 בחלקה 26, לפיה נמכרה דירת מגורים בתמורה ל-1,700,000 ש"ח; והשניה היא עסקה שנערכה ביום 16.1.2023 בתת-חלקה 6 בחלקה 28, לפיה נמכרה דירת מגורים בתמורה ל-1,500,000 ש"ח.
7. במקביל לכך, פעלה דמרי למימוש התוכנית בדרך של הגשת מספר בקשות להיתרי בנייה. תחילה הוגשו בקשות להיתרי חפירה ודיפון, אשר אושרו באופן עקרוני בסוף שנת 2023. בהמשך, בשנת 2025, הוגשו בקשות להיתרי בנייה למימוש זכויות הבניה מכוח התוכנית, ואף הן אושרו באופן עקרוני.
8. על רקע זה, הוועדה המקומית הפיקה לדמרי שש שומות היטל השבחה, בהן העריכה את ההשבחה שחלה כתוצאה מהתוכנית בשיעור של 187,559,939 ש"ח.

9. נוסף על כך, הוועדה המקומית הפיקה שתי שומות השבחה נוספות בהן נבחנה ההשבחה שחלה בחלקות 26 ו-28 בהן כאמור נערכו עסקאות מכר. בהתאם לשומות אלה, ההשבחה שחלה בדירה הידועה כתת-חלקה 6 הוערכה בשיעור של 1,161,938 ש"ח, וההשבחה שחלה בדירה הידועה כתת-חלקה 14 הוערכה בשיעור של 2,156,734 ש"ח.

10. דמרי ביקשה להשיג על כלל השומות האמורות ובהתאם לשומה נגדית מטעמה טענה כי התוכנית אינה משביחה.

11. טענותיה של דמרי התבררו בשש השומות המכריעות שלפנינו, לפיהן נקבע כי התוכנית השביחה את המתחם בערכים המפורטים כלהלן:

חלקה	השבחה	תת חלקה	השבחה
25	8,316,483 ש"ח		
26	15,604,202 ש"ח	14	769,047 ש"ח
27	4,427,868 ש"ח		
28	4,662,876 ש"ח	6	272,056 ש"ח
29	4,629,591 ש"ח		
30	2,573,456 ש"ח		

12. בהתאם לערכים אלה, סכום ההשבחה המצרפית לכלל החלקות הוא 40,214,476 ש"ח.

13. השומות המכריעות כוללת תחשיב חלופי שבו הוחרגו זכויות בנייה שהוקנו בתוכנית לצורך הקמתם של מרחבים מוגנים, וזאת בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (להלן: "סעיף הפטור").

14. בהתאם לחלופה זו, סכום ההשבחה המצרפית לכלל החלקות הוא 20,900,650 ש"ח.

15. הצדדים מבקשים להשיג על השומות המכריעות, כל אחד מטעמיו הוא, ומכאן ההליכים שלפנינו.

טענות הצדדים

16. הוועדה המקומית טוענת כי בשומות המכריעות נפלה טעות מתודולוגית, שכן מקדם הדחייה, כפי שנקבע בשומות המכריעות, הופעל על שווי המצב התכנוני החדש, ולא על ההשבחה. בכך, לגישה, סטתה השמאית המכריעה מהמתדולוגיה הראויה לחישוב היטל השבחה כפי שנקבעה בעמ"נ (מינהליים ת"א) 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב (נבו 26.6.2025) (להלן: "עניין נועה לב").

17. לחלופין, הוועדה המקומית טוענת כי ככל שמביאים בחשבון דחייה לשווי במצב התכנוני החדש, יש להביא בחשבון גם את התועלת הכלכלית שמפיק בעל המקרקעין בתקופת הביניים מהמשך השימוש במבנים הקיימים. לשיטתה, בתקופת ההמתנה למימוש התוכנית ממשיכות הדירות להניב דמי שכירות, ואין להתחשב ב"עוקץ" של הדחייה תוך התעלמות מן "הדבש" – ההכנסה המתקבלת מן הנכס הקיים. הוועדה טענה כי שני המרכיבים הם נתונים כלכליים חיצוניים לתוכנית שיש לבחון כמכלול אחד.

18. כמו כן, הוועדה המקומית טוענת כי מקדם הדחייה שקבעה השמאית המכריעה מחמיר ואינו משקף את נסיבותיו הקונקרטיות של המיזם ואת נתוני המימוש בפועל של פרויקטים להתחדשות עירונית בנתניה. לשיטתה, השמאית המכריעה אמנם ציינה כי תיתן משקל להיקף חתימות בעלי הדירות, אולם בפועל לא ניתן משקל מספק לכך שבמועד הרלוונטי כבר היה שיעור חתימות משמעותי. הוועדה המקומית חולקת גם על אופן ניתוח עסקאות ההשוואה ששימשו את השמאית המכריעה לקביעת תקופת הדחייה. לטענתה, אין ללמוד מתקופות המימוש של תוכניות קודמות שלא היו כלכליות במתכונתן המקורית ונזקקו לתוכנית משלימה שהוסיפה זכויות. במקרים אלה יש למדוד את משך המימוש מהמועד שבו אושרה התוכנית המשלימה והפרויקט הפך לכלכלי, ולא ממועד אישורה של התוכנית הראשונה. לשיטתה, המיזם מושא העררים שונה מאותם מקרים, שכן אין מדובר בתכנון דו-שלבי או בתוכנית ביניים בלתי-כלכלית.

19. עוד טוענת הוועדה המקומית כי יש לייחס משקל מרכזי לשתי עסקאות מכר שנערכו בדירות המצויות במתחם לאחר אישור התוכנית. לשיטתה,

1 עסקאות אלה הן נתוני השוואה מהמקרקעין עצמם, והיה על השמאית
2 המכריעה להעניק להן משקל ממשי בקביעת שווי המצב החדש. הפער בין
3 נתונים אלה מוביל, לשיטתה, להשבחה גבוהה באופן משמעותי מזו
4 שנקבעה בשומה המכרעת. לטענתה, עסקאות אלה מלמדות למצער כי
5 תוצאת השומה המכרעת אינה סבירה ודורשת בחינה מחדש.

6 20. נוסף על האמור, הוועדה המקומית טוענת כי אין להכיר בזכאות בעלי
7 הזכויות לפטור מהיטל השבחה עבור שטחם של מרחבים מוגנים.
8 לגישתה, יש לראות בזכויות למרחבים מוגנים כחלק מהממכר
9 ומההשבחה שממנה נהנה היזם, וכי הזכויות התגבשו עם כניסתה של
10 התוכנית לתוקף. לשיטתה, בפרויקט בנייה רוויה היזם בונה את הממ"ד
11 ומשווקו כחלק מהדירה החדשה, ועל כן פרשנות המרחיבה את הפטור
12 עלולה להביא לפטור גורף כמעט בכל פרויקט של בנייה רוויה.

13 21. לחלופין, הוועדה המקומית מבקשת להסתמך על פסק הדין בעמ"נ
14 (מינהליים ת"א) 35758-09-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים
15 נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ (נבו 4.5.2026) (להלן: "עניין בובליל")
16 וטוענת כי למצער יש לחייב בגין מרחבים מוגנים ביחס לדירות
17 שההסכמים עם בעליהן נחתמו לאחר אישור התוכנית. עוד נטען כי
18 התוכנית היא זו שאפשרה יצירת יחידות דיור נוספות, היא שיצרה את
19 התשתית התכנונית להקמת המרחבים המוגנים הנלווים לאותן יחידות.
20 לפיכך קיים, לשיטתה, קשר סיבתי מספק בין אישור התוכנית לבין
21 ההשבחה הנובעת מזכויות למרחבים מוגנים.

22 22. הוועדה המקומית חולקת גם על קביעות השמאית המכריעה ביחס לרכיב
23 המסחר. לטענתה, עסקאות ההשוואה שנבחרו אינן מתאימות למתחם
24 שלגביו חלה התוכנית. לגישתה, לא נערכה הבחנה מספקת בין מסחר
25 בקומת הקרקע לבין מסחר בקומה הראשונה, אף שקיים פער שווי
26 מהותי בין השניים; חלק מן העסקאות חרגו מטווח הזמן הראוי
27 להשוואה; והסתמכות על מכרזי רמ"י הייתה בלתי מתאימה בשל
28 הבדלים ניכרים בהיקפי המסחר ובמאפייני הנכסים. עוד נטען כי בחלק
29 מנתוני ההשוואה מתקבלת תוצאה שבה שווי בנוי נמוך מן השווי
30 המבונה המשתמע מן השומה, תוצאה שלשיטת הוועדה אינה סבירה
31 ומצביעה על פגם במתודולוגיית ההשוואה.

23. דמרי מחזיקה בעמדה שונה ביחס לכלל הסוגיות שעל הפרק. לגישה, בשומות המכריעות נפלו טעויות מהותיות המביאות לחיוב בהיטל השבחה שאינו משקף את ההתעשרות הכלכלית האמיתית שנוצרה עקב אישור התוכנית. 1 2 3 4
24. לגישה, תקופת הדחייה בת חמש השנים שקבעה השמאית המכריעה קצרה ואינה סבירה ביחס למאפייניו של פרויקט פינני ובינוי בהיקף שנקבע בתוכנית. בהקשר זה נטען כי ממועד אישור תוכנית ועד למימוש פרויקט מסוג זה נדרשים, בין היתר, השלמת ההתקשרויות עם בעלי הזכויות, הסכמות בדבר חלוקת הדירות, חתימה על מסמכי ליווי ושעבוד והתמודדות עם דיירים סרבנים; ובהתאם לשומות מכריעות ולפרויקטים אחרים יש להביא בחשבון תקופת דחייה של שש שנים לפחות. בענייננו יש בחשבון תקופה של שבע שנים, בין היתר בשל הקושי הייחודי שנוצר עקב שינוי מדיניות התמורות. 5 6 7 8 9 10 11 12 13
25. לעניין זה טענה דמרי כי ההסכמים המקוריים עם בעלי הדירות נערכו על יסוד תמורות של תוספת עשרות מ"ר לדירה, בעוד שבעקבות מדיניות העירייה והתוכנית צומצמה התמורה לתוספת של 12 מ"ר בלבד. שינוי מהותי זה חייב, לשיטתה, פתיחה מחודשת של מערכת ההסכמים, השגת הסכמות וחתימות מחודשות על נספחים, ובכך יצר גורם דחייה נוסף שלא ניתן להתעלם ממנו. 14 15 16 17 18 19
26. כמו כן, לגישת דמרי, אין להסיק משיעור החתימות כשלעצמו כי הפרויקט היה קרוב למימוש. בפרויקט פינני ובינוי גם מיעוט של בעלי זכויות שלא הגיעו להסכמה עלול לעכב את המימוש במשך שנים; זאת לצד סיכונים נוספים שקונה סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע, ובהם הליכים משפטיים מול סרבנים, שינויי פסיקה, שינוי בתנאי המימון והריבית, שלביות הביצוע ומורכבות הפרויקט. עוד נטען כי חלק מהחתימות שניתנו בעבר איבדו ממשמעותן בעקבות שינוי התמורות, כך שהצגת שיעור החתימות ללא בחינת תוקפן ותוכן אינה משקפת את מצב הפרויקט לאשורו. 20 21 22 23 24 25 26 27 28
27. דמרי הדגישה כי קביעת הדחייה חייבת להיעשות נכון למועד הקובע, על פי ציפיותיו של קונה סביר באותו מועד, ולא על יסוד "חוכמה בדיעבד". 29 30

1 לפיכך, העובדה שבשלב מאוחר יותר קודם היתר חפירה או היתר בנייה
2 אינה יכולה כשלעצמה לקצר בדיעבד את תקופת הדחייה שהיה מקום
3 להניח במועד הקובע. בפרט נטען כי היתר החפירה והדיפון שעליו
4 הסתמכה הוועדה המקומית לא מומש באותה עת בשל העדר הסכמות
5 מלאות עם בעלי הזכויות.

6 28. כמו כן, דמרי הפנתה לשומות מכריעות ולפרויקטים אחרים שבהם
7 נקבעו מקדמי דחייה המשקפים תקופות ארוכות יותר, לרבות
8 בפרויקטים שמספר יחידות הדיור בהם קטן מהמיזם דנן. בהקשר זה
9 נטען כי גם הנמקתן הפנימית של השומות המכריעות אינה מתיישבת עם
10 התוצאה של חמש שנות דחייה. השמאית המכריעה העריכה כי היתר
11 הבנייה הראשון צפוי רק לאחר כ-4.5 שנים, ובמקביל הכירה בכך
12 שמימוש מלוא המתחם נעשה בשלבים ומושפע מהיקף הבנייה, קצב
13 המכירות, כוח האדם ותזרים המזומנים. לשיטת העוררים, אם היתר
14 ראשון צפוי רק לאחר 4.5 שנים ומימוש הפרויקט כולו נעשה בשלבים,
15 אין הסבר מספק לכך שתקופת המימוש הממוצעת של מלוא הזכויות
16 הועמדה על חמש שנים בלבד. מטעם זה טענו כי אף קביעתה של
17 השמאית המכריעה עצמה תומכת למעשה בתקופת דחייה ארוכה יותר.

18 29. בכל הנוגע למתודולוגיית חישוב ההשבחה, עמדתה של דמרי היא
19 שקיימים קשיים מתודולוגיים בגישה המשתקפת מגישת הוועדה
20 המקומית, ובפרט בהנחה שלפיה התוכנית בהכרח יוצרת השבחה
21 חיובית. דמרי הדגישה כי תוכנית עשויה להיות בלתי-כלכלית במועד
22 הקובע מבלי שתיחשב לתוכנית פוגעת, ואף עשויה להפוך לכלכלית רק
23 בחלוף שנים עקב שינוי מחירי השוק. מכאן שאין להניח מראש כי כל
24 תוכנית פינוי ובינוי יוצרת במועד אישורה ערך כלכלי חיובי המצדיק
25 היטל.

26 30. על רקע זה העדיפה דמרי את הגישה המיוחסת לפסק הדין שניתן בעמ"נ
27 (מינהליים ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה
28 גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי (נבו 18.1.2023), שלפיה יש לבחון את
29 עליית שווי המקרקעין עקב התוכנית, ללא הוספת דמי השימוש שמקורם
30 במצב הקודם. לשיטתה, העובדה שקונה עשוי לייחס ערך גם להכנסות
31 ביניים אינה מלמדת בהכרח כי אותו ערך הוא השבחה שניתן למסותה

1 במסגרת אירוע המס התכנוני. דמרי הזהירה כי הוספת דמי השימוש
2 עלולה להביא למצב שבו ההיטל נגבה, הלכה למעשה, בגין פירותיהן של
3 זכויות שכבר היו קיימות קודם לאישור התוכנית המשביחה.

4 31. נוסף על כך, דמרי ביקשה לבחון את תוצאת שומת היטל ההשבחה גם
5 אל מול הבדיקה הכלכלית שנערכה לצורך אישורה של התוכנית.
6 לטענתה, תקן 21 נועד לבחון את היקף הזכויות הדרוש כדי להעמיד את
7 הפרויקט על רווחיות יזמית נדרשת, ובמקרה הנדון התחשיב שאושר
8 במסגרת ההליך התכנוני שיקף היטל השבחה בסדר גודל של כ-9 מיליון
9 ש"ח. לפיכך, דרישת היטל הגבוהה ממנו בסדרי גודל משמעותיים
10 מעוררת קושי: אילו היטל כזה היה מוכנס מלכתחילה למשוואת
11 הכדאיות, היה נדרש לכאורה להקצות לפרויקט זכויות נוספות כדי
12 לשמר את אותה רווחיות יזמית.

13 32. לשיטת דמרי, אין לנתק לחלוטין בין שני המישורים. תוכנית פינוי ובינוי
14 מתוכננת על בסיס איזון כלכלי מסוים בין זכויות הבנייה, התמורות
15 לדיירים, עלויות הפרויקט, היטל ההשבחה והרווח היזמי. אם לאחר
16 אישור התוכנית נקבע היטל הגבוה באופן ניכר מזה שעליו התבססה
17 הבדיקה הכלכלית, עלול להיווצר כשל פנימי שבו אותה תוכנית שאושרה
18 מתוך הנחה שהיא בת-מימוש הופכת לבלתי-כלכלית בשל אופן חישוב
19 ההיטל.

20 33. נוסף על כך, דמרי טענה כי השמאית המכריעה שגתה כאשר נמנעה
21 מלהביא בחשבון את תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב
22 הקודם. לשיטתה, גישה זו אינה מתיישבת עם פסק דינו של בית המשפט
23 העליון בבר"מ 25-04-25226 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
24 נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) (נבו 16.10.2025) (להלן: "עניין
25 לויתן"), שלפיה אין לנטרל את תרומת תמ"א 38 משווי המצב הקודם,
26 ויש לבחון שמאית את השפעתה על ציפיות השוק ועל המחיר שהיה
27 משולם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

28 34. לשיטתה, המבחן הקובע הוא מבחן שווי השוק. ככל שבמועד הקובע
29 קונה סביר היה מייחס ערך לאפשרות לממש זכויות מכוח תמ"א 38, יש
30 לשקף ערך זה בשווי המצב הקודם.

דיון והכרעה

חישוב היטל ההשבחה

35. בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8024-02-26 א. גינאדי השקעות 1
ובניה (1992) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה (נבו 2
(להלן: "עניין גינאדי"), נקבע כי פער של ממש בין שומת 3
היטל ההשבחה לבין התחשיב הכלכלי שנערך בהתאם לתקן 21 אינו 4
עניין של מה בכך, וכי מקום שבו מתגלה פער כאמור, יש ליתן את הדעת 5
למקורו. 6
36. התשתית העיונית שביסוד מסקנה זו נפרשה בהרחבה שם, והמבקש 7
להרחיב יעין שם. 8
37. בתמצית, שומת היטל השבחה נדרשת לבסס את עליית ערך המקרקעין 9
עקב הפעולה התכנונית, למועד הקובע ובהתאם לדין. כאשר הוצג למוסד 10
התכנון תחשיב כלכלי לפי תקן 21, המתייחס לאותה תוכנית וכולל 11
נתונים רלוונטיים לשווי הזכויות הנישומות, יש ליתן לו משקל בבחינת 12
התשתית השמאית לחיוב, לפי מידת מהימנותו. 13
38. אומדן ההיטל בתחשיב הכלכלי אינו קובע את החיוב ואינו חסין 14
מתיקון. אולם, כאשר קיים פער מהותי בינו לבין שומת ההשבחה, יש 15
להסביר את מקורותיו. ככל שהפער גדול יותר, כך נדרשת הנמקה 16
מפורטת יותר. 17
39. פער מהותי שנוצר בלתי מוסבר אינו מוכיח שאומדן ההיטל בתחשיב 18
הכלכלי הוא הנכון. עם זאת, הוא עשוי להעיד ששומת ההשבחה מייחסת 19
לזכויות הנישומות תוספת ערך בלי להביא בחשבון במידה מספקת את 20
העלויות ההכרחיות למימושן, אשר משפיעות על שוויין במועד הקובע. 21
במקרה כזה עלולה השומה לכלול ערך שכנגדו עומדות עלויות מימוש, 22
שלא הובאו בחשבון כנדרש, כך שהוא אינו משקף התעשרות הנובעת 23
מהפעולה התכנונית. אפשרות זו מטילה ספק בסבירות התוצאה 24
השמאית ומחייבת להשלים את הבירור וההנמקה לפני אימוצה. 25

40. אם הפער הוסבר ונמצא כי מקורו בהבדלים רלוונטיים ומבוססים, ניתן
לאמץ את תוצאת השומה גם אם היא שונה במידה ניכרת מהאומדן
שבתחשיב הכלכלי. 1 2 3
41. במובן זה הבקרה פועלת לשני הכיוונים. תכליתה אינה להבטיח רווחיות
ליזם, הכנסה לרשות המקומית או תוצאה מספרית שנקבעה מראש, אלא
לקבוע את החיוב הנכון בהתאם להתעשרות שאירעה בפועל. 4 5 6
42. יישומו של כלל זה בענייננו מוביל למסקנה כי יש לאמץ את השומות
המכריעות בחלופת הפטור, ונבאר עמדתנו להלן. 7 8
43. בדו"ח הכלכלי, כהגדרתו לעיל, נאמד היטל ההשבחה הצפוי בסך של 9
מיליון ש"ח. 9 10
44. אם נניח, לצורך בחינת הסבירות בלבד, כי שווי המצב הקודם של
המתחם כולו, כפי שנקבע בשומות המכריעות, עומד על כ-158.1 מיליון
ש"ח, הרי שהיטל השבחה בסך של 9 מיליון ש"ח מהווה כ-5.7% משווי
המצב הקודם, וההשבחה, שממנה נגזר ההיטל, בסך של כ-18 מיליון
ש"ח, מהווה כ-11.4% משווי המצב הקודם. 11 12 13 14 15
45. בין מועד עריכת הדו"ח הכלכלי, ביום 19.9.2021, לבין מועד תחילתה של
התוכנית, ביום 23.9.2022, חלפה כשנה בלבד. 16 17
46. ככל שבמהלך תקופה זו חל שינוי ריאלי בשוק המגורים בסביבה
הרלוונטית, יש להביאו בחשבון. בעניין גינאדי הומחש הדבר באמצעות
הדוגמה הבאה: נניח כי מחירי הדירות עלו בשיעור נומינלי של 8%,
ובניכוי השינוי במדד הכללי משקפת עלייה זו גידול ריאלי של 4.5%.
עתה, בהנחה שתשומות הבנייה נותרו באותה תקופה יציבות במונחים
ריאליים, ניתן לצפות כי היטל ההשבחה במועד הקובע יהיה גבוה
מההיטל שהובא בדו"ח הכלכלי, וזאת בשיעור דומה לשיעור העלייה
הריאלית במחירי הדירות (4.5%), ואף בשיעור גבוה ממנו במידת מה,
זאת לנוכח אופיו השאריתי של שווי הקרקע. 18 19 20 21 22 23 24 25 26
47. לחלופין, ככל שקיימת תשתית נתונים מספקת, ניתן לבחון את השינוי
שחל ברכיב הקרקע כשלעצמו. 27 28

- 1 48. לצורך ההמחשה נניח כי השפעת העלייה במחירי הדירות, או לחלופין
2 העלייה בשווי רכיב הקרקע, הייתה מביאה לכך שהיטל השבחה בדו"ח
3 כלכלי שנערך כשנה מאוחר יותר, היה גבוה בכ-6%.
- 4 49. עוד נניח כי שינוי זה היה מביא לכך ששיעור ההשבחה המתקבל בבדיקה
5 לפי תקן 21 היה עולה מכ-11.4% לכ-15%. בהתאם לכך, ההשבחה
6 הנומינלית לצורך תחשיב הסבירות הייתה עומדת על כ-25.6 מיליון
7 ש"ח.
- 8 50. סכום זה מהווה כ-15% משווי המצב הקודם, אשר עלה בינתיים מכ-
9 158.1 מיליון ש"ח לכ-170.7 מיליון ש"ח, בהנחה של עלייה נומינלית
10 בשיעור של כ-8% במחירי הדירות.
- 11 51. היטל ההשבחה הצפוי לפי בדיקת הסבירות בדוגמה זו עומד על כ-12.8
12 מיליון ש"ח.
- 13 52. בענייננו, סכום ההשבחה המצרפי המתקבל מהשומות המכריעות,
14 בהיעדר פטור בגין שטחי המרחבים המוגנים, עומד על 40,214,476 ש"ח,
15 והוא מהווה כ-20% משווי המצב הקודם כפי שנקבע בשומות המכריעות.
- 16 53. אם נחריג את שטחי המרחבים המוגנים מהתחשיב, סכום ההשבחה
17 המצרפי המתקבל מהשומות המכריעות עומד על 20,900,650 ש"ח,
18 ומהווה כ-13% משווי המצב הקודם כפי שנקבע בשומות המכריעות.
19 שיעור זה דומה במהותו לשיעור המתקבל על יסוד הדו"ח הכלכלי
20 בהתחשב בשינויים שחלו.
- 21 54. על פני הדברים ראוי היה לאמץ, אלא שהיטל ההשבחה שלשיטת
22 הוועדה המקומית יש לחייב בו עומד על 41,583,228 ש"ח. סכום
23 ההשבחה שממנו נגזר היטל זה עומד על 83,166,457 ש"ח, והוא מהווה
24 כ-52% משווי המצב הקודם כפי שנקבע בשומות המכריעות.
- 25 55. האם ניתן להניח כי בפרק זמן של כשנה בלבד חל שינוי כה קיצוני
26 בהשבחה הנובעת מהתוכנית, עד כדי התוצאה שלה טוענת הוועדה
27 המקומית? השומות המכריעות מלמדות כי התשובה לכך שלילית.

56. אף אם נביא בחשבון עלייה ריאלית במחירים, שינויים תכנוניים מסוימים ושינויים כלכליים אחרים שחלו בשוק ביחס לנתונים שעמדו ביסוד הדו"ח הכלכלי, עדיין נותר פער קיצוני בין התוצאות, אשר על פני הדברים אינו מתיישב עם השינוי שניתן היה לצפות לו בפרק הזמן האמור. 1 2 3 4 5
57. למעשה, התוצאה שאליה הגיעו השומות המכריעות, תחת ההנחה כי חל פטור בגין שטחי המרחבים המוגנים, מתיישבת עם הדו"ח הכלכלי. התאמה זו מחזקת את המסקנה כי שיעור ההשבחה שנקבע בשומות המכריעות, בהינתן הנחה זו, משקף באופן סביר את ההתעשרות שצמחה לבעלי הזכויות עקב אישורה של התוכנית. 6 7 8 9 10
58. ויוטעם, אין בבחינה האמורה כדי ללמד על עצם הזכאות לפטור בגין שטחי המרחבים המוגנים. שאלת תחולתו של הפטור היא שאלה משפטית נפרדת, שיש להכריע בה בהתאם להוראות הדין. 11 12 13
59. משכך, וככל שייקבע כי בעלי הזכויות אכן זכאים לפטור האמור, אין בתוצאה השמאית שהתקבלה בשומות המכריעות, כשלעצמה, עילה להתערבותנו. 14 15 16
60. ואכן, דרך החישוב שננקטה בשומות המכריעות אינה תואמת במלואה את המתודולוגיה שהותוותה לאחר מכן בעניין נועה לב. עם זאת, בנסיבות העניין, אין בהבדל זה כשלעצמו כדי להצדיק התערבות בשומות. המתודולוגיה השמאית נועדה לסייע באומדן עליית שווי המקרקעין עקב הפעולה התכנונית. 17 18 19 20 21
61. בענייננו, בחינת מכלול הנתונים שביסוד השומות המכריעות, כפי שיפורט להלן, מלמדת כי ניתנה בהן התייחסות מבוססת לערכי השווי ולמאפייני מימושו של המיזם. לכך מצטרפת בדיקת הבקרה מול הדו"ח הכלכלי, המחזקת את סבירות התוצאה. 22 23 24 25
62. בנסיבות אלה, אין די בהצבעה על תוצאה חשבונאית שונה הנובעת משינוי באופן החלתו של מקדם הדחייה – אף אם זו התוצאה המתקבלת, לכאורה, מיישומו הנטען של פסק הדין בעניין נועה לב. 26 27 28

- 1 63. לגישתנו, אין די בהצבעה על תוצאה זו כשלעצמה, אלא נדרש להראות כי
2 היא מלמדת על חסר מהותי באומדן עליית השווי שנקבע בשומות
3 המכריעות. לאחר שבחנו את נסיבות המקרה, לא שוכנענו כי הונחה
4 תשתית מספקת למסקנה זו.
- 5 64. בהקשר זה חשוב להבהיר כי דרך יישומה של המתודולוגיה שנקבעה
6 בעניין נועה לב טרם זכתה לליבון ממצה בפסיקה. על כן, אין לומר כי
7 החלתה על נסיבות המקרה שלפנינו הייתה מוליכה, בהכרח, לתוצאה לה
8 טוענת הוועדה המקומית (ראו והשוו: ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל
9 אביב-יפו) 84122-08-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ'
10 חברת אביב במקור בע"מ (נבו 5.8.2026)).
- 11 65. אשר להשגות הצדדים, נבהיר כי אין בידינו לקבל. עיון בשומות
12 המכריעות מלמד כי מקדם הדחייה נקבע על יסוד מסד נתונים שגובש
13 לאחר בחינה יסודית ומעמיקה.
- 14 66. הוועדה המקומית טוענת כי השמאית המכריעה לא נתנה ביטוי מספרי
15 לשיעור ההסכמות שהושג בין בעלי הדירות הקיימות לבין דמרי, במועד
16 הקובע לתוכנית.
- 17 67. אין בידינו לקבל טענה זו. שיעור ההסכמות הוא רכיב אחד מתוך מכלול
18 של גורמים המשפיעים על משך הדחייה. לצדו יש להביא בחשבון את
19 פרק הזמן הנדרש להשלמת ההתקשרויות עם בעלי הדירות; להתמודדות
20 עם בעלי דירות המסרבים להתקשר בעסקה; להליכי הרישוי ולהוצאת
21 היתר בנייה; וכן לפינוי, להריסה, לביצוע העבודות, לשיווק ולמסירת
22 הדירות.
- 23 68. אף אין בידינו לקבל את טענות הוועדה המקומית בדבר טעויות שנפלו,
24 לשיטתה, בהערכת הנתונים שעליהם נסמכו השומות המכריעות. עמדתה
25 בהקשר זה מבוססת על חישוב משך הדחייה החל ממועד אישורה של
26 תוכנית מאוחרת לתוכנית המקורית, אשר במקרים שהוצגו נועדה, ככלל,
27 להוסיף זכויות לשם שיפור כדאיותו הכלכלית של המיזם. לכך מצטרפת
28 העובדה כי במיזמים שהובאו כדוגמה מספר יחידות הדיור נמוך במידה
29 ניכרת ממספר יחידות הדיור הכלולות בתוכנית שלפנינו. בנסיבות אלה,
30 הניסיון להקיש במישרין מאותם מיזמים לענייננו אינו נקי מקשיים.

69. נתונים אלה עמדו לפני השמאית המכריעה אשר קבעה את תקופת דחייה הראויה בנסיבות העניין. קביעה זו מצויה בליבת שיקול הדעת השמאי, ובנסיבות העניין לא מצאנו עילה להתערב בה.

70. מסקנה זו אינה משתנה אף בהנחה כי יש ממש בטענות הוועדה המקומית בדבר טעויות עובדתיות מסוימות שנפלו במסד הנתונים. בהקשר זה הצביעה הוועדה המקומית על מועד הוצאת היתר הבנייה במתחם הלפרין, על התחשבות כפולה בפרויקט ההסתדרות ועל משך הזמן שיוחס לפרויקט קריית צאנו.

71. אף אם נקבל כי נפלו טעויות בעניינים אלה, השפעתן הנטענת על משך הדחייה מסתכמת בחודשים ספורים ואין בכך כדי להצדיק שינוי בתוצאה שאליה הגיעה השמאית המכריעה. מדובר במספר מצומצם של נתונים מתוך מכלול רחב של נתונים שנבחנו, ואין בטעויות הנטענות, כשלעצמן, כדי לערער את התשתית המקצועית הכוללת שעליה מבוססת הקביעה בדבר משך הדחייה.

72. בדומה, אין לקבל את טענות דמרי באשר למשך הדחייה. מסד הנתונים שעליו מבקשת דמרי להסתמך מתייחס למיזמים המצויים בערים אחרות, ומשכך מידת התאמתו לענייננו מוגבלת. נתונים אלה הוצגו לשמאית המכריעה, והיא לא מצאה לאמצם. במבט כולל, קביעתה של השמאית המכריעה משקפת איזון מקצועי וסביר בין מכלול הנתונים שהונחו לפניו, תוך התאמתם למאפייניו הייחודיים של המיזם המקודם מכוחה של התוכנית.

פטור מהיטל השבחה – מרחבים מוגנים

73. סעיף הפטור כמשמעותו לעיל קובע פטור בגין השבחה במקרקעין הנובעת מבניית מרחב מוגן, וזאת בשטח מוגדר ועל פי התנאים הקבועים בסעיף הפטור, שנוסחו הוא כלהלן:

19"ב. לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

9"א. השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על

השטח שנקבע לפי חוק
ההתגוננות האזרחית, התשי"א-
1951 או השבחה במקרקעין בשל
בניית חדר עם שיפורי מיגון
בשטח כאמור, בהתאם להוראות
הרשות המוסמכת כמשמעותה
בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות
מרחב מוגן באותו מבנה;

74. עמדתם העקבית של ועדות הערר ובתי המשפט היא כי תחולתו של סעיף
הפטור מותנית בבניית ממ"ד בפועל. תנאי זה עורר ועודנו מעורר
התדיינות נרחבת. 1 2 3
75. בהחלטות שונות שניתנו בעת האחרונה על ידי ועדת ערר זו נקבע כי
ההשבחה שבה עוסק סעיף הפטור היא השבחה שמקורה בזכויות
התכנוניות להקמת המרחבים המוגנים והקמתם בפועל היא פעולה אשר
ניצבת בליבת תכליתו של הפטור, ומשכך היא תנאי לתחולתו. 4 5 6 7
- (ערר (מרכז) 8011-02-26 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ'
אדל אוה פאולה אני (נבו 17.6.2026); ערר (ועדות ערר – תכנון ובנייה
מרכז) 8049-08-25 פרטיאלי אבנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
פתח תקווה (נבו 17.6.2026) (להלן: עניין פרטיאלי); ערר (מרכז) 8045-
05-25 פריצל עומר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות
(נבו, 2.7.2026)). 8 9 10 11 12 13
- [החלטות אלה עסקו בשאלת תחולתו של הפטור בנסיבות שבהן מומשו
הזכויות להקמת מרחבים מוגנים בדרך של עסקת קומבינציה מסוג מכר
חלקי. לאחרונה ניתן פסק הדין בעמ"נ (מינהליים מרכז) 864-02-26
ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה (נבו
29.9.2026). באותו עניין התקבל ערעור על החלטתה של ועדת ערר זו,
שעסקה בתחולתו של הפטור בנסיבות של עסקת קומבינציה מסוג מכר
חלקי (להלן: עניין זילונקה)]. 14 15 16 17 18 19 20
76. לעמדת ועדת ערר זו, הסיווג המשפטי שניתן לעסקה אינו מכריע,
כשלעצמו, בשאלת תחולתו של סעיף הפטור. מקום שבו העברת הזכויות,
מעריך החיובים שבין הצדדים והבנייה העתידה שלובים זה בזה ומהווים 21 22 23

1 חלקים של מהלך תכנוני וכלכלי אחד, אין הצדקה לבודד רכיב אחד
2 מהמכלול ולבחון אותו במנותק מהקשרו. תחת זאת, יש להשקיף על
3 המהלך בכללותו ולבחון את הזיקה המהותית שבין מימוש הזכויות לבין
4 הקמת המרחבים המוגנים.

5 77. אף שגישה זו נדחתה בעניין זילונקה בכל הנוגע לעסקאות קומבינציה
6 מסוג מכר חלקי, איננו סבורים כי ניתן להקיש מן האמור בפסק הדין גם
7 על מיזמים תכנוניים מורכבים יותר, כגון מיזמי התחדשות עירונית
8 מסוג פינוי ובינוי.

9 78. לגישתנו, מיזם פינוי ובינוי אינו בא לעולם באבחה אחת. הוא נרקם,
10 נדבך על גבי נדבך, החל במארג ההתקשרויות החוזיות, עבור בהליכי
11 התכנון והרישוי, וכלה בהריסת הקיים ובהקמת החדש. כל חוליה
12 בשרשרת נשענת על קודמתה ומוליכה אל הבאה אחריה.

13 79. על רקע זה, הסכמי המכר אשר נערכים לצורך ביצועו של מיזם מסוג
14 פינוי ובינוי אינם אלא חוליה אחת בשרשרת מהלכים חוזיים ותכנוניים
15 שנועדו להוליך לתוצאה אחת – בנייה בפועל. במובן זה, העברת
16 הזכויות אינה התכלית אלא האמצעי, והבנייה היא התכלית שאלה
17 מכוון המיזם כולו.

18 80. מכאן הקושי בניסיון לבודד את הסכם המכר, להוציאו מהקשרו ולבחון
19 אותו כאילו היה אירוע העומד בפני עצמו. מהלך כזה משול לנטילת
20 חוליה אחת מן השרשרת ובחינתה במנותק מן החוליות שלפניה
21 ושלאחריה. התוצאה עלולה להיות תמונה משפטית מדויקת בפרטיה אך
22 שגויה במכלולה – תמונה המחמיצה הן את מהותה הכלכלית והמשפטית
23 של העסקה, והן את התכלית שלשמה נקבע הפטור.

24 (לעמדה דומה ראו: ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8045-05-26
25 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד-מונוסון נ' א.ג. אופק
26 החזקות - התחדשות עירונית בע"מ (נבו 22.9.2026).)

27 81. ואולם, גישה שונה הוצגה בפסק הדין שניתן בעמ"נ (מינהליים ת"א)
28 35758-09-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים נ' בקר ב.י.
29 חברה לבניין בע"מ (נבו 4.5.2026) (להלן: עניין בקר). באותו עניין

1 הבחין בית המשפט בין הסכמי פינוי ובינוי שנכרתו קודם לתחילת
2 התוכנית לבין הסכמים שנכרתו לאחר תחילתה. ביחס לאחרונים נקבע
3 כי כריתתם עולה כדי מימוש בדרך של מכר, ומשכך אינה מקימה זכאות
4 לפטור.

5 82. לעניות דעתנו, תוצאה זו מעוררת קושי. לשיטתנו, יש להבחין בין שתי
6 שאלות נפרדות: האחת, אם התרחש אירוע מימוש; והשנייה, אם
7 ההשבחה שמומשה באותו אירוע היא מן ההשבחות שהמחוקק ביקש
8 להוציא מגדר החיוב. מענה חיובי לשאלה הראשונה אינו מייתר את
9 הדיון בשאלה השנייה.

10 83. נקודת המוצא לבחינה זו מצויה בלשונו של סעיף הפטור, המתייחס
11 להשבחה "בשל בניית מרחב מוגן". הדגש שהניח המחוקק הוא על
12 הזיקה שבין ההשבחה לבין בניית המרחב המוגן, ולא בהכרח על זהות
13 הגורם שמבצע את הבנייה בפועל. מסקנה זו מתיישבת אף עם תכליתו
14 הסובייקטיבית והאובייקטיבית של הפטור (ראו: עניין פרטיאלי,
15 בפסקה 60).

16 84. על רקע זה, איננו סבורים כי עצם הסתייעותו של בעל הזכויות ביזם
17 מנתקת, מניה וביה, את הזיקה הנדרשת לבניית המרחב המוגן. זיקה זו
18 עשויה להתקיים גם מקום שבו הבנייה מבוצעת באמצעות יזם, כחלק
19 ממערך חוזי אחד, שבגדרו העברת הזכויות מזה והתחייבות היזם לבנייה
20 מזה הן התחייבויות שלובות. בנסיבות אלה, יש לבחון את מהותה של
21 ההשבחה ואת מקורה, ולא להסתפק בסיווגו הפורמלי של אירוע
22 המימוש כמכר.

23 85. וזהו, לטעמנו, מוקד הבחינה. לא שמה של העסקה, כשלעצמו, ואף לא
24 הצהרה בדבר כוונה לבנייה עתידית, הם שמכריעים. יש לבחון את
25 המציאות המשפטית והתכנונית שהתגבשה בפועל, ואת אשר היא
26 מלמדת על עוצמת הזיקה שבין העברת הזכויות לבין הבנייה שלשמה
27 הוענק הפטור.

28 86. הדברים מתיישבים גם עם ההסדר הקבוע בסעיף 49כ לחוק מיסוי
29 מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"),
30 שעניינו קביעת "יום המכירה" בעסקת פינוי ובינוי. מקום שבו בעל

1 יחידה מוכר ליזם את מלוא זכויותיו ביחידה בעסקה המותנית בתנאי
2 מתלה, או מעניק לו אופציה לרכישתו, יום המכירה אינו בהכרח מועד
3 כריתת ההסכם. בכפוף למסירת הודעה למנהל, כמשמעותו בחוק, יום
4 המכירה יהיה המוקדם מבין המועדים שנקבעו בסעיף: מועד התקיימות
5 התנאי המתלה; מועד מימוש האופציה; או מועד תחילת הבנייה בידי
6 היזם או מי מטעמו בבניין שאליו מתייחס הסעיף.

7 87. הסדר זה משקף את הכרתו של המחוקק במבנה המדורג המאפיין מיזמי
8 פינוי ובינוי, ובכך שההתקשרות החוזית עם בעלי הזכויות עשויה
9 להקדים במידה ניכרת את הבשלת התנאים הנדרשים למימוש המיזם
10 ולתחילת הבנייה בפועל. הסדר זה תומך בהשקפה שלפיה אין לראות
11 בהתקשרות החוזית ובבנייה אירועים נפרדים ומנותקים, אלא שלבים
12 שונים במהלך אחד.

13 88. ואכן, סעיף 49כ מסדיר את עיתוי המכירה לצורכי מיסוי מקרקעין, ואין
14 בו כדי לקבוע את מועד מימוש הזכויות לצורך היטל השבחה או להכריע,
15 כשלעצמו, בשאלת הזכאות לפטור בגין הקמת מרחבים מוגנים. ואולם,
16 יש בו כדי ללמד כי אף מנקודת מבט פיסקאלית, ההתייחסות למיזם
17 פינוי ובינוי אינה בינארית, כאילו יש לבחור בין "מכר" לבין "בנייה"
18 כאירועים נפרדים ומנותקים. נקודת המוצא המשתקפת מן ההסדר היא
19 כי מדובר בתהליך מדורג, שרכיביו השונים שלובים זה בזה ומצטרפים
20 לכדי מהלך כלכלי ותכנוני אחד.

21 89. היבט משלים מצוי בנייר עמדה מקצועי מיסוי מקרקעין מס' 06/26 של
22 רשות המסים (פרסום בחודש יולי 2026). עניינו בסעיף 19(א3) לחוק
23 מיסוי מקרקעין, הדוחה את יום המכירה ליום אישור התוכנית בעסקה
24 המותנית בהגדלת אפשרויות הניצול התכנוניות, שהתמורה בה מושפעת
25 מהגדלה זו וכולה אינה בכסף. רשות המסים הבהירה כי ההסדר חל גם
26 בעסקאות לקבלת שירותי בנייה שבהן הרוכש נוטל על עצמו חבויות מס,
27 היטלים ואגרות המוטלים על המוכר בקשר לעסקה (עסקאות המכונות
28 "עסקאות נטו").

29 90. לענייננו, ניתן לראות בעמדה זו המחשה לבחינת רכיביה של עסקה מתוך
30 הקשרם הכולל. נטילת חיובים כספיים של המוכר בידי הרוכש אינה

1 מוציאה, לפי העמדה, את העסקה מגדר ההסדר המיועד לתמורה שאינה
2 בכסף. ניתן ללמוד מכך, על דרך ההיקש בלבד, כי זיהויו של רכיב
3 משפטי מסוים בתוך עסקה מורכבת אינו ממצה את בחינת משמעותו
4 לצורך הסדר מס ייחודי, ויש לבחון גם את תפקידו במכלול ואת תכלית
5 ההוראה המיושמת.

6 91. בדומה לסעיף 49כ הנ"ל, אין בעמדה זו כדי לקבוע את מועד המימוש
7 לצורכי היטל השבחה או להכריע בתחולת הפטור למרחבים מוגנים.
8 תרומתה מצומצמת יותר והיא מדגימה גישה שלפיה יש לפרש את
9 התנאים להסדר מס בהתחשב במבנה העסקה ובזיקה שבין רכיביה.
10 ברוח זו, עמדתנו היא שגם זיהויו של מימוש במכר אינו פוטר מהבחינה
11 הנפרדת אם רכיב ההשבחה הנוגע למרחבים המוגנים מקיים את הזיקה
12 לבנייה הנדרשת בסעיף הפטור.

13 92. יתרה מזו, ספק בעינינו אם יש הצדקה להבחנה המבוססת על מועד
14 כריתתו של הסכם המכר. מועד ההתקשרות בין היזם לבין בעלי הזכויות
15 אינו אלא נקודת זמן על ציר התקדמותו של המיזם, וקשה לראות מדוע
16 דווקא בו יש לתלות את גורלו של הפטור. הדברים מקבלים משנה תוקף
17 מקום שבו עסקינן במיזמים מורכבים, אשר מטבעם מתגבשים
18 ומתממשים בשלבים. וכי מה בין הסכם שנכרת ערב אישורה של
19 התוכנית לבין הסכם שנכרת למחרת אישורה, ככל שבשני המקרים
20 מוביל המהלך להקמתו של מרחב מוגן? האם בראשון נגרע דבר מה
21 מהתכלית שלשמה נקבע הפטור? לטעמנו, התשובה לכך שלילית. הבחנה
22 מעין זו מייחסת משקל מכריע לנתון כרונולוגי, שעה שהזיקה בינו לבין
23 תכליתו של הפטור אינה ברורה.

24 93. תכליתו של הפטור אינה לתמרץ את הצדדים לבחור בעיתוי מסוים
25 לחתימה על הסכם, אלא להביא להקמתם בפועל של מרחבים מוגנים.
26 מנקודת מבטה של תכלית זו, השאלה אם ההסכם נחתם לפני אישור
27 התוכנית או לאחר כניסתה לתוקף אינה אלא נתון כרונולוגי, שאין
28 לייחס לו משמעות שאינה טבועה בו.

29 94. הדברים ברורים אף יותר כאשר ההסכם מותנה בקבלת היתר בנייה.
30 במקרה כזה, ההתקשרות אינה עומדת לעצמה, אלא משמשת חוליה

- 1 במהלך שמטרתו המעשית היא מימוש המיזם והוצאת הבנייה מן הכוח
2 אל הפועל. העובדה שחוליה זו קדמה לאישור התוכנית אינה משנה את
3 טיבה, כשם שהעברתה לצדו האחר של קו הזמן התכנוני אינה משנה את
4 תכליתה. הדין, מטבע הדברים, נדרש למהות המהלך ולא למקריות
5 שבלוח השנה.
- 6 95. משכך, איננו סבורים כי יש הצדקה להעמיד את הזכאות לפטור על
7 הבחנה כרונולוגית שאינה משרתת את תכליתו. יש לבחון את
8 ההתקשרות כחלק מהמהלך התכנוני והחוזי הכולל.
- 9 96. בענייננו, מרבית הסכמי המכר נכרתו, למצער במתכונתם המקורית,
10 קודם לכניסתה של התוכנית לתוקף, ונכון למועד תחילת התוכנית כבר
11 הושגה הסכמה של בעלי זכויות ב-114 יחידות דיור מתוך 138 יחידות
12 דיור, כך לפי עמדת הוועדה המקומית.
- 13 97. ההסכמים עצמם כרכו את העברת הזכויות בקידומו של המיזם, וקבעו
14 לוחות זמנים ברורים לאישור התוכנית ולקבלת היתרי בנייה מכוחה.
15 ככל שהתקדם המיזם על ציר הזמן, גדל שיעור ההסכמות, ובד בבד
16 התקדמו גם הליכי מימושו, עד למתן היתרי הבנייה הראשונים במתחם.
- 17 98. בנסיבות אלה, לשיטתנו, קשה לראות בהעברת הזכויות להקמת מרחבים
18 מוגנים משום מכר העומד בפני עצמו, במנותק מהמהלך שנועד להביא
19 למימושן בבנייה. עם זאת, נקודת המוצא להכרעתנו היא, כמובן, ההלכה
20 שנקבעה בעניין בקר, המחייבת אותנו. משכך, אף שעמדתנו באשר
21 לפרשנותו של סעיף הפטור וליישומו בנסיבות כגון אלה שונה, הכרעתנו
22 תיעשה בגדרי ההלכה שנקבעה ובכפוף לה.
- 23 99. ואולם, משמבקשים אנו להוריד את שנפסק בעניין בקר מן המישור
24 העיוני אל קרקע המציאות שלפנינו, מתגלה קושי של ממש. הקושי נעוץ
25 בניסיון לבדוד, מתוך מכלול זכויות הבנייה שהקנתה התוכנית, את אותו
26 "נתח" של זכויות להקמת מרחבים מוגנים שניתן לייחס לכל אחד מבעלי
27 הזכויות במתחם.
- 28 100. נניח, לצורך הדיון, כי התוכנית מעמידה לרשות המתחם "עוגה" תכנונית
29 של זכויות בנייה, וכי חלקו של כל בעל זכויות בעוגה זו נגזר מחלקו

1 היחסי ברכוש המשותף. גם תחת הנחה זו, הדרך ליישום עניין בקר אינה
2 קצרה. נדרשות למצער שתי הבחנות נוספות: תחילה, יש לחלץ מתוך
3 חלקו היחסי של בעל הזכויות את שיעור הזכויות המיוחס דווקא
4 להקמת מרחבים מוגנים; ולאחר מכן יש לפצל גם רכיב זה לשניים –
5 הזכויות שימושו במרחב המוגן בדירת התמורה שתימסר לאותו בעל
6 זכויות, מזה, והזכויות שהועברו ליזם במסגרת העסקה, מזה.

7 [הצורך בפיצול טבוע במבנה העסקה עצמה. כפי שעולה מההסכמים
8 שהוצגו לנו, חלק מזכויותיו של בעל הזכויות להקמת מרחב מוגן אינו
9 עובר ליזם כלל, אלא ממומש עבורו בדרך של בנייה – היזם מעמיד את
10 שירותי הבנייה, והזכות קורמת עור וגידים במרחב המוגן שבדירת
11 התמורה. רק יתרת הזכויות היא שמועברת ליזם כחלק מהעסקה. מכאן
12 הצורך להפריד בין הזכויות שבעל הזכויות מממש באמצעות היזם לבין
13 הזכויות שהוא מעביר לו.]

14 101. כלומר, אין די בידיעה מהו חלקו של בעל הזכויות במכלול; יש לדעת
15 מהו חלקו בזכויות למרחבים מוגנים, ומתוך חלק זה – מה נותר בידי
16 ומה עבר לידי היזם.

17 102. משימה זו אינה פשוטה כלל ועיקר. שהרי כיצד נצבע, בדיעבד, את
18 זכויות הבנייה למרחבים מוגנים ונאמר אלה הזכויות ש"נמכרו" ליזם
19 בידי בעלי הזכויות שהתקשרו עמו לאחר כניסתה של התוכנית לתוקף,
20 ואלה הזכויות שנותרו בידיהם ועתידות לקרום עור וגידים במרחבים
21 המוגנים שבדירות התמורה? על הנייר ניתן למתוח קו מפריד בין
22 השתיים; במציאות, הקו מיטשטש עד מאוד.

23 103. במקרה שלפנינו לא הונחה תשתית עובדתית המאפשרת "לצבוע" חלק
24 מסוים מזכויות הבנייה למרחבים מוגנים ולייחסו לבעלי הזכויות
25 שהתקשרו בהסכמי מכר לאחר כניסתה של התוכנית לתוקף. ממילא, לא
26 ניתן לדעת אילו מן הזכויות עברו ליזם ואילו מהן נותרו, מבחינה
27 כלכלית, בידי בעלי הזכויות וימומשו בדירות התמורה שיקבלו.

28 104. למעשה, הסכמי המכר אינם פורטים את העסקה לפרוסות של זכויות
29 בנייה. הם מגדירים, בעיקרם, את דירות התמורה שיוקנו לבעלי
30 הזכויות, אך אינם מייחדים ואינם מכמתים את זכויות הבנייה

1 המועברות ליזם, וממילא אינם קובעים מהו החלק מתוכן המיוחס
2 להקמת מרחבים מוגנים.

3 105. ומכאן הקושי במקרה שלפנינו. כדי ליישם את עניין בקר נדרש לקבוע
4 מהו היקף זכויות הבנייה למרחבים מוגנים שהועברו ליזם לאחר
5 כניסתה של התוכנית לתוקף, אלא שהחומר שלפנינו אינו מספק אמת
6 מידה המאפשרת לעשות כן. אף אחד מהצדדים לא הציע מתודולוגיה
7 שתאפשר להתיר את הסבך, וספק אם ניתן לגזור מתודולוגיה כזו
8 ממערכת ההסכמים שלפנינו מבלי להידרש להנחות שאינן מעוגנות בה.

9 106. בנסיבות אלה, אין מנוס מהשבת הסוגיה לבחינה נוספת לפני השמאית
10 המכריעה, בהתאם להנחיות שיפורטו בפרק המסכם.

משקלן של עסקאות השוואה

11 107. בעניין גינאדי עמדנו על כך שבנסיבות מסוימות יש לבכר את הגישה
12 הכלכלית, כמשמעותה בעניין נועה לב. הדברים יפים, בשינויים
13 המחויבים, גם לענייננו.

14 108. השמאית המכריעה חישה את שיעור ההשבחה במימוש מלא של
15 התוכנית על פי הגישה הכלכלית, בדומה לדרך שבה הילכו הצדדים
16 בשומות מטעמם. לצורך כך, שוויו של מ"ר בנוי נקבע בערך של 20,000
17 ש"ח, וזאת על יסוד ממוצע בין השווי שנקבע בשומות הוועדה המקומית
18 לבין השווי שנקבע בשומות דמרי. שווי זה נסמך על עשרות עסקאות
19 במיזמים בעלי מאפיינים בני-השוואה.

20 109. בהליכים שלפנינו טוענת הוועדה המקומית כי התוצאה שאליה הגיעה
21 השמאית המכריעה אינה נותנת ביטוי לעסקאות המכר שנערכו במתחם.
22 לשיטתה, מעסקאות אלה נגזר שווי של 27,637 ש"ח למ"ר בנוי, נכון
23 למועד מימוש התוכנית, שווי הגבוה בכ-12% אף מזה שנקבע בשומות
24 שנערכו מטעמה.

25 110. דין הטענה להידחות. בנסיבות העניין, אין הצדקה להעדיף שתי עסקאות
26 בודדות שנערכו במתחם על פני מסד הנתונים הרחב שעמד לפני השמאית
27 המכריעה, הכולל עשרות עסקאות בנכסים בעלי מאפיינים בני-השוואה.
28 העדפה כאמור אינה מניחה את הדעת.

111. בפסק הדין בבר"ס 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו 1.4.2020), נקבע כי הערכת שוויים של מקרקעין נדרשת להישען על אמות מידה אובייקטיביות, להבדיל מהמחיר הסובייקטיבי שאדם פלוני נכון לשלם בעד נכס מסוים. מלאכת השומה מבקשת להתחקות, ככל הניתן, אחר שווי אובייקטיבי שיהא מקובל על ציבור בלתי מסוים של קונים ומוכרים. ככל שלהערכת השווי מיוחדות הערכות כלליות, ואף ספקולטיביות, בדבר שינוי תכנוני עתידי, כך גובר הממד הסובייקטיבי שבה, שכן הערכות מעין אלה מצויות מטבען בתחום של ציפיות ונטילת סיכונים (בפסקה 104 לפסק דינה של כבוד השופטת ברק-ארז).
112. לטעמנו, השומות המכריעות ומסד הנתונים הרחב שעליו הן נסמכות עולים בקנה אחד עם עקרונות אלה. מנגד, הוועדה המקומית מבקשת לבסס את השווי על עסקאות בודדות שנערכו במתחם, תוך הנחות שונות באשר לניתוחן ולמשמעות שיש לייחס להן.
113. הניתוח שערכה הוועדה המקומית בהקשר זה יוצא מנקודת הנחה כי את התמורה בעסקאות שנערכו במתחם יש לבחון במונחי ערך עתידי. ואולם, אף לשיטתה, היוון התמורה לערכה הנוכחי, בהתאם למדיניות התמורות שקבעה הוועדה המקומית למיזמי פינוי ובינוי, מוליך לשווי של 20,645 ש"ח למ"ר בנוי.
114. כלומר, הוועדה המקומית נכונה להניח שניתוח העסקאות במונחי ערך נוכחי משקף שווי הקרוב לזה שקבעה השמאית המכריעה. מקור המחלוקת הוא בגישה שיש לראות בתמורה שנקבעה בעסקאות משום ערך עתידי של השקעה אשר הסיכון הגלום בה התממש בפועל.
115. גישה זו אין בידינו לקבל. את שוויין של העסקאות שנערכו במתחם יש לבחון נכון למועד הקובע לתוכנית, ולא מנקודת מבט מאוחרת, לאחר שהתוכנית מומשה והסיכונים שנלוו לה התבהרו. משכך, דווקא החישוב שהציגה הוועדה המקומית באשר לערכן הנוכחי של עסקאות אלה הוא שמשקף את נקודת הזמן הרלוונטית להערכת השווי, ועל כן יש להעדיפו בנסיבות העניין.

116. ערך זה תואם, בעיקרו של דבר, את השווי שקבעה השמאית המכריעה.
בנסיבות אלה, לא מצאנו עילה להתערב בקביעתה.

117. נוסף על כך, לא מצאנו ממש בטענת הוועדה המקומית כי לא ניתן משקל מספק לטענותיה בנוגע לפרויקט שילנסקי. בהקשר זה הוצגו לנו הנחות שונות באשר להתאמות שנדרשו בפרויקט לאחר מתן היתר הבנייה הראשון, או המרכזי, מבין ההיתרים שניתנו בו, באופן שלכאורה מצביע על "מיתוג בעייתי".

118. אלא שהנחות אלה לא הונחו על תשתית מספקת. יתרה מכך, הן אינן נותנות משקל לכך שערכי השווי שהוצגו ביחס לפרויקט זה משקפים את מצבו לאחר שאירעו בו השינויים הנטענים, ככל שאכן נדרשו. מכל מקום, אף אם נניח לטובת הוועדה המקומית כי בפרויקט זה נעשו התאמות מסוימות, אין בכך כדי ללמד על שונות מהותית בינו לבין מיזמים אחרים של התחדשות עירונית. התאמות במהלך קידומו ומימושו של מיזם להתחדשות עירונית, לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה או שינוי בתמהיל הבינוי, אינן חריגות במיזמים מסוג זה. הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח הדוגמאות שעליהן הצביעה הוועדה המקומית עצמה בפרק שעניינו שיעור הדחייה.

119. העולה מן המקובץ הוא כי טענותיה של הוועדה המקומית נותרו בגדר טענות כלליות, אשר לא הונחה להן תשתית עובדתית מספקת. בנסיבות אלה, אין בטענות האמורות כדי לערער את מסד הנתונים שעליו סמכה השמאית המכריעה את קביעתה, ואין בהן כדי להצדיק התערבות במסקנתה.

שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר

120. כידוע, קביעת ערכי שווי מצויה בליבת המומחיות השמאית. לפיכך, ועדת הערר לא טיטה להתערב בה מקום שבו היא נשענת על מתודה שמאית מקובלת ועל תשתית עובדתית מספקת, וזאת אף אם ניתן להצביע על גישות מקצועיות אחרות בסוגיה שבמחלוקת (בר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואארוורה ואח' (נבו 23.4.2014)).

121. בענייננו, ערכי השווי למסחר נקבעו על יסוד תשתית נתונים רחבה ומגוונת, שכללה עסקאות השוואה, שומות מכריעות וכן מכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. 1 2 3
122. עיון במסד עסקאות ההשוואה מלמד על שונות ניכרת בשווי למ"ר בנוי בין העסקאות השונות. 4 5
123. לטענת הוועדה המקומית, שונות זו נעוצה, בין היתר, במאפיינים המשפיעים על מידת החשיפה של הנכס לקהל, ובהם מיקום החזית והקומה שבה מצוי הנכס. לשיטתה, היה מקום לנטרל את השפעתם של מאפיינים אלה במסגרת ניתוח עסקאות ההשוואה. 6 7 8 9
124. על פני הדברים, יש ממש בטענה זו. עסקאות בנכסים המצויים בחזית הרחוב, להבדיל מנכסים הפונים לחזית פנימית, אכן מצביעות על שווי גבוה במידה ניכרת מזה העולה מעסקאות בנכסים שמידת חשיפתם לקהל נמוכה יותר. 10 11 12 13
125. העסקה שנערכה בגוש 7928 חלקה 22, שממנה נגזר שווי של 13,541 ש"ח למ"ר בנוי, היא חריגה בהקשר זה. בהינתן מאפייני הנכס והפער בינה לבין יתר העסקאות, הכללתה במסד הנתונים טעונה הסבר. הדברים אמורים ביתר שאת שעה שעסקה חריגה אחרת, שנערכה בגוש 7960 חלקה 53 תת-חלקה 14, נוטרלה מהתחשיב בשל חריגותיה. 14 15 16 17 18
126. פרט לצורך בהבהרה ביחס לעסקה זו, לא מצאנו עילה להתערב במסד הנתונים ששימש את השמאית המכריעה או בקביעת השווי שנגזרה ממנו. 19 20 21
127. יש לזכור כי עסקאות ההשוואה אינן עומדות לבדן, אלא מהוות נדבך אחד מבין מספר נדבכים ששימשו בקביעת השווי. לפיכך, המשקל שניתן לרכיב זה מוגבל, והשווי הסופי נקבע על יסוד שקלולם של מכלול הנתונים שעמדו לפני השמאית המכריעה. 22 23 24 25
128. אשר לטענות הוועדה המקומית בנוגע לרכיב השומות המכריעות, אף אם מועדן חורג מטווח של שנתיים מהמועד הקובע לתוכנית, אין בכך, כשלעצמו, כדי להצדיק את נטרולן ממסד הנתונים. 26 27 28

129. הטעם לכך פשוט. לא נמצא פער של ממש בין ערכי השווי העולים משומות אלה, ואף לא הוצגה אינדיקציה לכך שפער הזמנים הוא בעל השפעה ממשית על התוצאה. בהיעדר נתון המלמד אחרת, עצם הריחוק במועד אינו מקים עילה לגריעת השומות מהתחשיב. משכך, לא מצאנו פגם בהסתמכות על רכיב זה.

130. הוא הדין באשר למכרז שהוצג. אף אם קיימים הבדלים בין המכרז לבין התוכנית בכל הנוגע להיקף שטחי המסחר והמגורים, אין בנתון זה, כשלעצמו, כדי לשלול את הרלוונטיות של ערכי השווי הנלמדים ממנו. טענות הוועדה המקומית בעניין זה נטענו במישור הכללי, מבלי שהוצגה בחינה קונקרטית של ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות אל מול אלה העולים מן המכרז. בהיעדר תשתית המצביעה על כך שהשוני האמור משליך באופן ממשי על ערכי השווי, לא מצאנו עילה להתערב אף ברכיב זה.

131. אשר על כן, השמאית המכריעה תבהיר את הטעם להכללת העסקה שנערכה בגוש 7928 חלקה 22 במסד הנתונים, והוראות לעניין זה יפורטו בפרק המסכם.

התחשבות בתרומתה של תמ"א 38

132. סוגיית ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38 עמדה במוקד ערעורים שהוכרעו בבית המשפט העליון לאחר שניתנו השומות המכריעות, במסגרת עניין לויתן.

133. באותו עניין נקבע, במישור העקרוני, כי מקום שבו מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, אין לנטרל משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם את עליית הערך שמקורה בתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

134. היקף תחולתו ודרך יישומו של כלל זה טרם זכו לבירור ממצה בפסיקה. הקושי המרכזי בהקשר זה נעוץ בהבחנה בין עליית ערך שמקורה בתמ"א 38, לבין עליית ערך הנובעת ממגמות תכנוניות כלליות באזור אשר מגולמות בשווי השוק המשתקף בעסקאות ההשוואה שעל יסודן הוערך שווי המקרקעין.

135. קושי נוסף, ולא מבוטל, טמון בעצם הניסיון לכמת את שוויה של
הציפייה למימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א 38. מטבע הדברים, עסקינן
בערך המבוסס על ציפייה אשר מימושה אינו ודאי, ועל כן הוא עשוי
להשתנות בהתאם למאפייני האזור שבו מצוי הנכס, למועד הקובע
ולנסיבות התכנוניות ששררו באותה עת.
136. על מנת להתמודד עם קשיים אלה ואחרים, נקבעה מתודולוגיה שנועדה
לאפשר בקרה אפקטיבית על הנתונים, ההנחות והשיקולים שביסוד
השומה, ובכך להבטיח, ככל הניתן, כי הערכת השווי תושגת על תשתית
מקצועית, סדורה ומהימנה. ראו: ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז)
8004-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת
לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ (נבו 1.2.2026) (להלן: עניין
חברת לב העיר בלפור).
137. בהקשר זה הוצעו שתי דרכי בחינה. האחת מבוססת על מחירי דירות
בבניינים שנבנו משנת 1980 ואילך, מתוך מטרה לאמוד "שווי נקי"
שאינו כולל את רכיב הפוטנציאל שמקורו בתמ"א 38.
138. והשנייה היא גישת החילוץ. לפי גישה זו, ניתן לאמוד את רכיב
הפוטנציאל התכנוני הגלום בתמ"א 38 באמצעות השוואת יתרת השווי
לקרקע בין שתי קבוצות עסקאות: האחת, עסקאות בנכסים המצויים
בבניינים העומדים בתנאי הסף למימוש זכויות מכוח תמ"א 38;
והשנייה, עסקאות בנכסים המצויים בבניינים שאינם עומדים בתנאים
אלה, ואשר נבנו בסמוך ככל הניתן לשנת 1980.
139. להרחבה באשר לכל אחת מן הגישות ראו עניין חברת לב העיר בלפור.
140. לטעמנו, יישום ראוי וזהיר של הלכת לויתן מחייב מתודה המאפשרת
בקרה אפקטיבית על הנתונים, ההנחות והתחשיבים שביסוד השומה.
מענה לכך מצוי, לשיטתנו, באחת מן הגישות שהותוו בעניין חברת לב
העיר בלפור.
141. השמאית המכריעה תידרש לשוב ולהעריך את שווי המקרקעין מושא
העררים במצב התכנוני הקודם, והוראות לעניין זה יפורטו בפרק
המסכם.

סוף דבר

142. לפנינו שומות מכריעות מפורטות ומנומקות, המבוססות על מסד נתונים סדור וברור. לא מצאנו בטענות הצדדים עילה המצדיקה התערבות בקביעותיה של השמאית המכריעה, למעט בנקודות שעליהן נעמוד להלן.
143. בהתאם לעקרונות שעליהם עמדנו בהחלטה זו, מצאנו לאמץ את התחשיב שנערך בהנחה כי הפטור חל, וזאת בשים לב לכך שמרבית בעלי הזכויות זכאים לפטור בהתאם לאמות המידה שנקבעו בעניין בקר. יתר טענות הצדדים בנוגע לשומות המכריעות נדחות, בכפוף להוראות שלהלן.
144. השמאית המכריעה תקבע את שיעור החבות בגין מימוש זכויות הבנייה להקמת מרחבים מוגנים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בעניין בקר. לשם כך, יגישו הצדדים לשמאית המכריעה השלמת טיעון, ובה יפרטו את אופן יישומו של פסק הדין בנסיבות העניין ויציגו את הנתונים הנדרשים לצורך כך. סדרי הדין לעניין זה יקבעו על ידי השמאית המכריעה. ככל שלא יעמדו לפנייה נתונים מספקים, תקבע השמאית המכריעה את שיעור החבות בגין המרחבים המוגנים על יסוד אומדן.
145. השמאית המכריעה תעדכן את השומות המכריעות ותבהיר, במסגרת זו, את הטעם להכללת העסקה שנערכה בגוש 7928 חלקה 22 במסד הנתונים, בשים לב לחריגותיה. אגב כך, תהא השמאית המכריעה רשאית לשוב ולעיין בקביעתה בעניין זה, וככל שתמצא כי יש מקום לנטרל עסקה זו ממסד הנתונים, תערוך את התחשיב מחדש בהתאם.
146. כמו כן, השמאית המכריעה תשוב ותבחן את שווי המקרקעין מושא העררים במצב התכנוני הקודם, תוך מתן ביטוי להשפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, ככל שתמצא כי השפעה כאמור אכן קיימת. בחינה זו תיעשה על יסוד מסד נתונים שיאפשר להתחקות אחר רכיב זה ולבקר באופן אפקטיבי את הנתונים, ההנחות ודרך החישוב העומדים ביסוד התוצאה.
147. על השומות המכריעות המעודכנות – זכות ערר כדין.
148. בכפוף לאמור לעיל, העררים מתקבלים בחלקם.

149. בנסיבות העניין, כל צד יישא בהוצאותיו.

גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין (נציגת ציבור)

1. בערר (ועדות ערר – תכנון ובנייה מרכז) 8049-08-25 **פרטיאלי אבנר נ'**
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (נבו 17.6.2026), סברתי כי
בנסיבות אותו מקרה אין תחולה לפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת
השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. ואולם, ענייננו בנסיבות
שונות, הנוגעות לפרויקט פינוי בינוי. לטעמי, קיים שוני מהותי בין
המקרים, ובנסיבות המקרה דנן, המתאפיינות במיזם שונה בתכלית,
מקובלת עליי החלטת חברי בהרכב.

הוחלט פה אחד כאמור בחוות דעתו של יו"ר הוועדה, עו"ד סגלוביץ'.

ניתנה היום, כ"ד תשרי ה'תשפ"ז, 5 אוקטובר 2026.


דביר סגלוביץ', עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז


מורן יחיא
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז