ארנונה כללית

2027

דברי הסבר

יוני 2026 סיון תשפ״ו

<u>רקע</u>

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2027.
תעריפי הארנונה לשנת 2027 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2027, הינם התעריפים שהיו בשנת 2026 בתוספת עדכון של 3.05% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג - 1992.

להלן השינויים המוצעים:

- שינויים באזורי מס במגורים
- קביעת סיווג "נכסים אחרים" בעקבות פסק הדין בעמ"נ 33093-09-23 האגודה לבריאות הציבור נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו ועמ"נ 55780-05-23 אמונה - תנועת האשה הדתית לאומית נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (7.4.25) [בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בבר"מ 41831-09-25 מיום 24.12.25)]
- קביעת תת סיווג נפרד וייחודי למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958. קביעת תת הסיווג אושרה על ידי מועצת העירייה בשנת הכספים 2026 אך לא ניתן לה אישור חריג.

תוכן עניינים

	הנושאים	עמודים
1.	שינויים באזורי מס במגורים	4-13
2.	קביעת סיווג "נכסים אחרים"	14-17
3.	קביעת תת סיווג ייחודי נפרד למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958	18-19

1. שינוי אזור מס במגורים:

השכונה המרונית

גבולות:

צפון – רחוב העליה השניה

מזרח – רחוב הדולפין, קדם, המגדלור

דרום – רחוב הספינה

מערב- נמל יפו

מצב קיים :

השכונה המרונית מחוייבת כיום כאזור מס 4.

רקע לשינוי :

השכונה המרונית נמצאת בתווך בין פרוייקט אנדרומדה לבין מדרון יפו שמחויבים כאזור מס 1במגורים. השכונה מאופיינת בבניינים חדשים ומחודשים על שטחים גדולים, קו ראשון לים ולכן מדובר למעשה במרחב גיאוגרפי שיש לראותו כיחידה אורבנית אחת.

ממוצע שטח דירה באזור הינו 177 מ"ר לעומת ממוצע שטח דירה בעיר שהינו 87 מ"ר.

מצב מוצע:

שינוי אזור המס מאזור מס 4 לאזור מס 1.

משמעות השינוי:

ל – 23 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 47%

ל – 3 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 61%

ל – 5 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 68%

ל – 59 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 75%

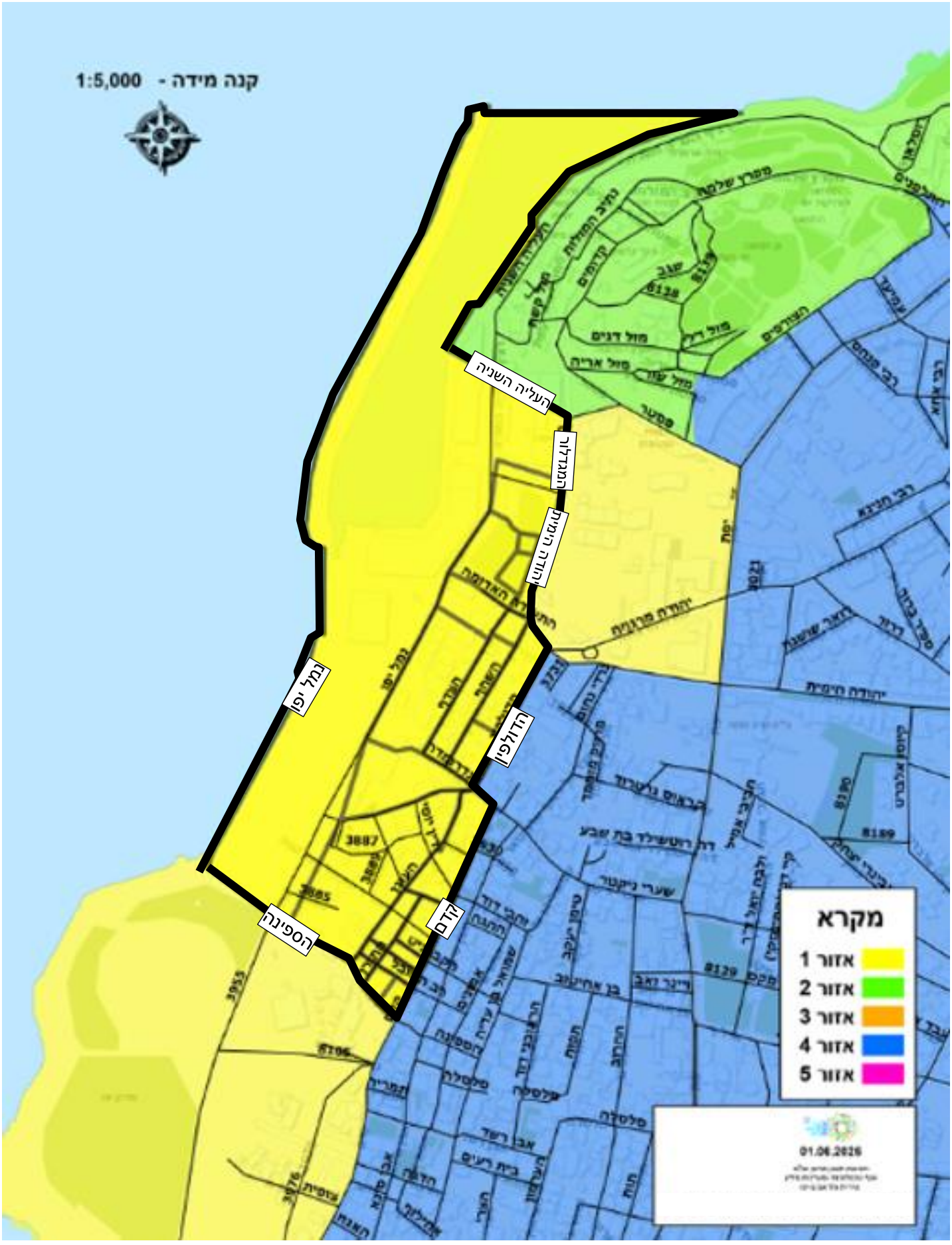
ל – 31 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 82%

ל – 2 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 98%

ל – 3 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 107%

ל – 103 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 116%

סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 229 נכסים, בהיקף של כ- 2.3 מלש"ח


קנה מידה - 1:5,000
העליה השניה
ז'בוטינסקי
שמעוני שטוין
נמל יפו
הדולפין
קדם
הספינה
מקרא
אזור 1
אזור 2
אזור 3
אזור 4
אזור 5
01.06.2026

מתחם בית הבאר

גבולות:

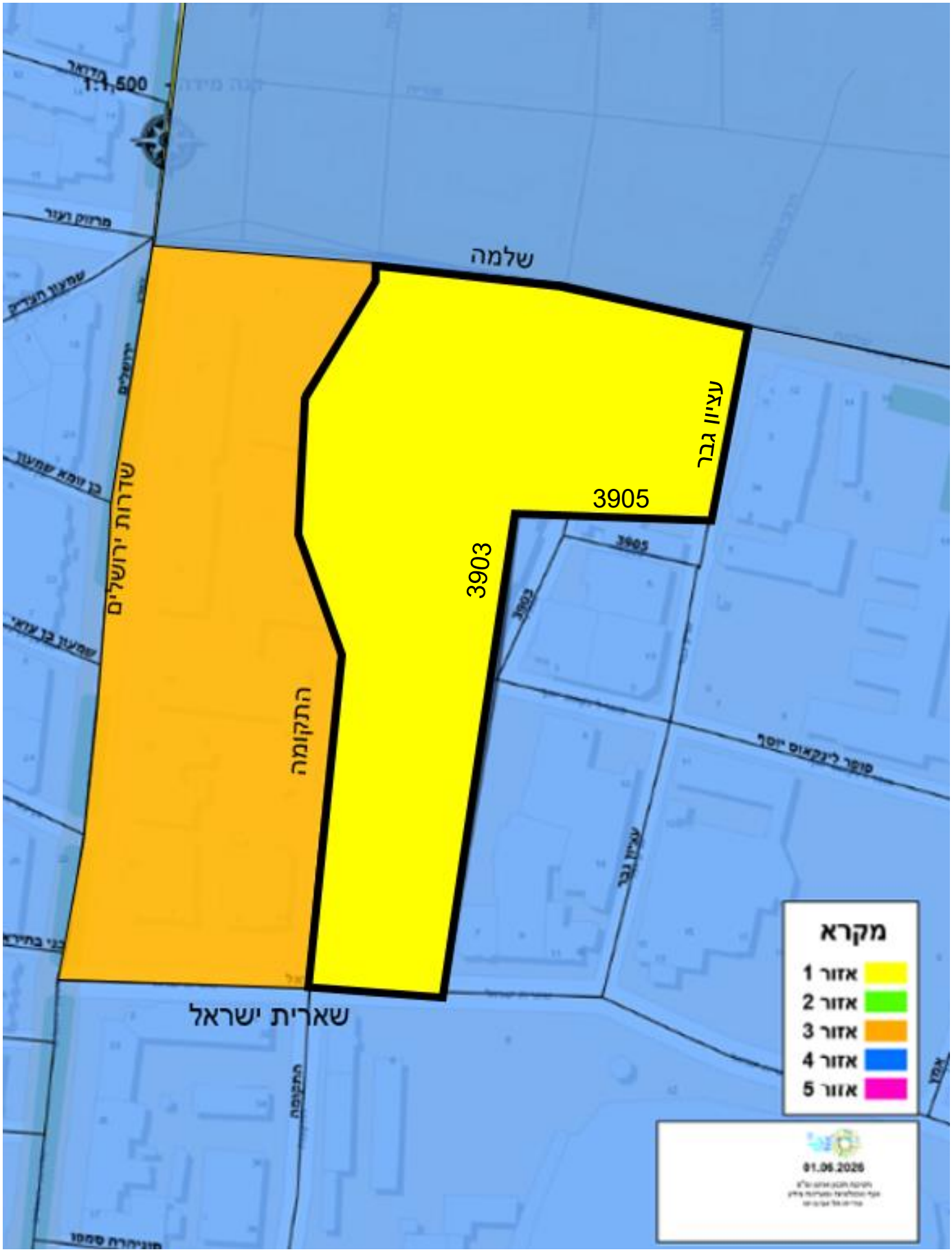
צפון - דרך שלמה
מזרח – רחוב עציון גבר, 3905, 3903
מערב – רחוב התקומה
דרום – רחוב שארית ישראל

מצב קיים:
המתחם מחויב כיום כאזור מס 4.

רקע לשינוי:
מתחם בית הבאר נבנה סביב מבנה "בית הבאר" ההיסטורי, כך שהוא כולל בנייה חדשה מהשנים האחרונות לצד מבנים היסטוריים לשימור תוך שמירה על הצביון המיוחד של המקום.
המתחם קרוב לתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה והינו מתחם מבוקש בדרום יפו.
המתחם גובל במתחם חצרות יפו שגם לגביו מתבקש שינוי אזור המס לאזור מס 1.

מצב מוצע:
שינוי אזור המס מאזור מס 4 לאזור מס 1.

משמעות השינוי:
ליחידה אחת - הגדלה של כ- 47%
ל- 129 יחידות - הגדלה של כ- 75%
ל- 2 יחידות -הגדלה של כ- 117%
סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 132 יחידות בהיקף של כ- 539 אלש"ח


1:1,500
שלמה
עציון גבר
3905
3903
שדרות ירושלים
התקומה
שארית ישראל
מקרא
אזור 1
אזור 2
אזור 3
אזור 4
אזור 5
01.06.2026

<u>מתחם חצרות יפו</u>

<u>גבולות:</u>

צפון - דרך שלמה

מזרח – רחוב התקומה

מערב – רחוב שדרות ירושלים

דרום – רחוב שארית ישראל

<u>מצב קיים:</u>

המתחם מחויב כיום כאזור מס 3, למעט שדרות ירושלים 29 אשר הוחרג כאזור מס 4 .

<u>רקע לשינוי:</u>

פרויקט חצרות יפו הינו מתחם מגורים יוקרתי סגור. המתחם בנוי באופן מדורג היוצר חצרות פנימיות ושקט יחסי. המתחם כולל בריכה וחדר כושר לדיירי המתחם. המתחם קרוב לקו האדום של הרכבת הקלה ומהווה מתחם מבוקש בדרום יפו.

המתחם גובל במתחם הבאר שגם לגביו מתבקש שינוי אזור המס לאזור מס 1.

<u>מצב מוצע:</u>

שינוי אזור המס מאזור מס 3 לאזור מס 1.

<u>משמעות השינוי:</u>

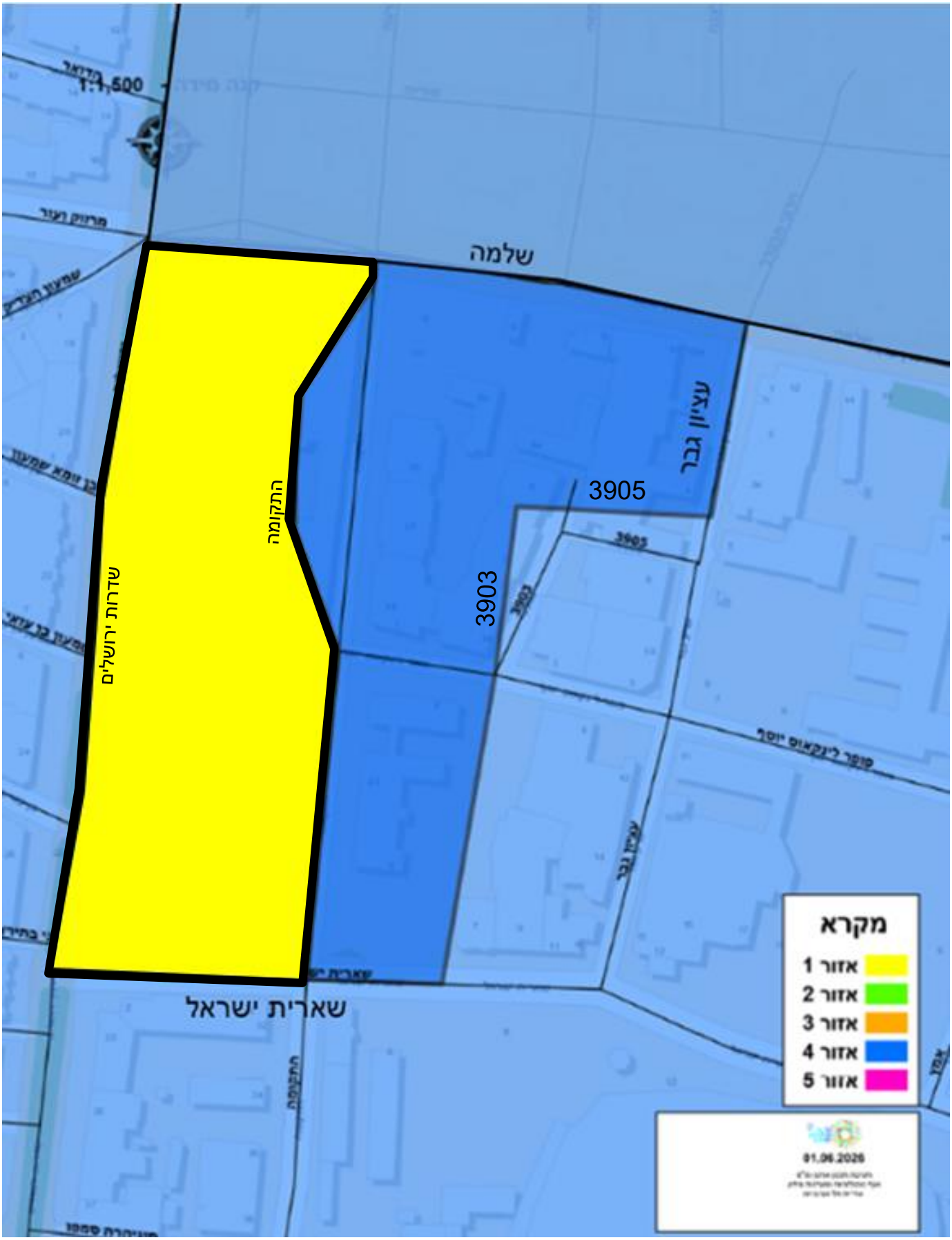
ל- 183 נכסים הגדלה של כ- 44%.

ל- 22 נכסים הגדלה של כ- 47%.

ל- 6 נכסים הגדלה של כ- 78%.

ליחידה אחת הגדלה של כ- 82%.

סה״כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 212 יחידות בהיקף של כ- 512 אלש״ח.


1:1,500
שלמה
עציון גבר
3905
3903
התקומה
שדרות ירושלים
שארית ישראל
מקרא
אזור 1
אזור 2
אזור 3
אזור 4
אזור 5
01.06.2026

<u>מתחם חסן ערפה</u>

<u>גבולות:</u>

צפון- שדה יצחק

מזרח - המסגר

דרום- ישראל טל

מערב- דרך מנחם

<u>מצב קיים:</u>

המתחם מחויב כיום כאזור מס 4.

<u>רקע לשינוי:</u>

מתחם זה מאופיין כאזור בפיתוח של מגדלי מגורים, מסחר ותעסוקה.

המתחם עובר כיום התחדשות עירונית נרחבת. במתחם קיים מגדל אחד מעורב שהסתיימה בנייתו ובו 32 קומות. המגדל כולל, בין היתר, בית מלון ועסקים שונים. בנוסף, מתוכננים להיבנות עוד שישה בניינים יוקרה בהיקף של כ- 102,400 מ״ר (1,100 יחידות) בשימוש מגורים וכ- 400,000 מ״ר לשימושי מסחר ותעסוקה.

<u>מצב מוצע:</u>

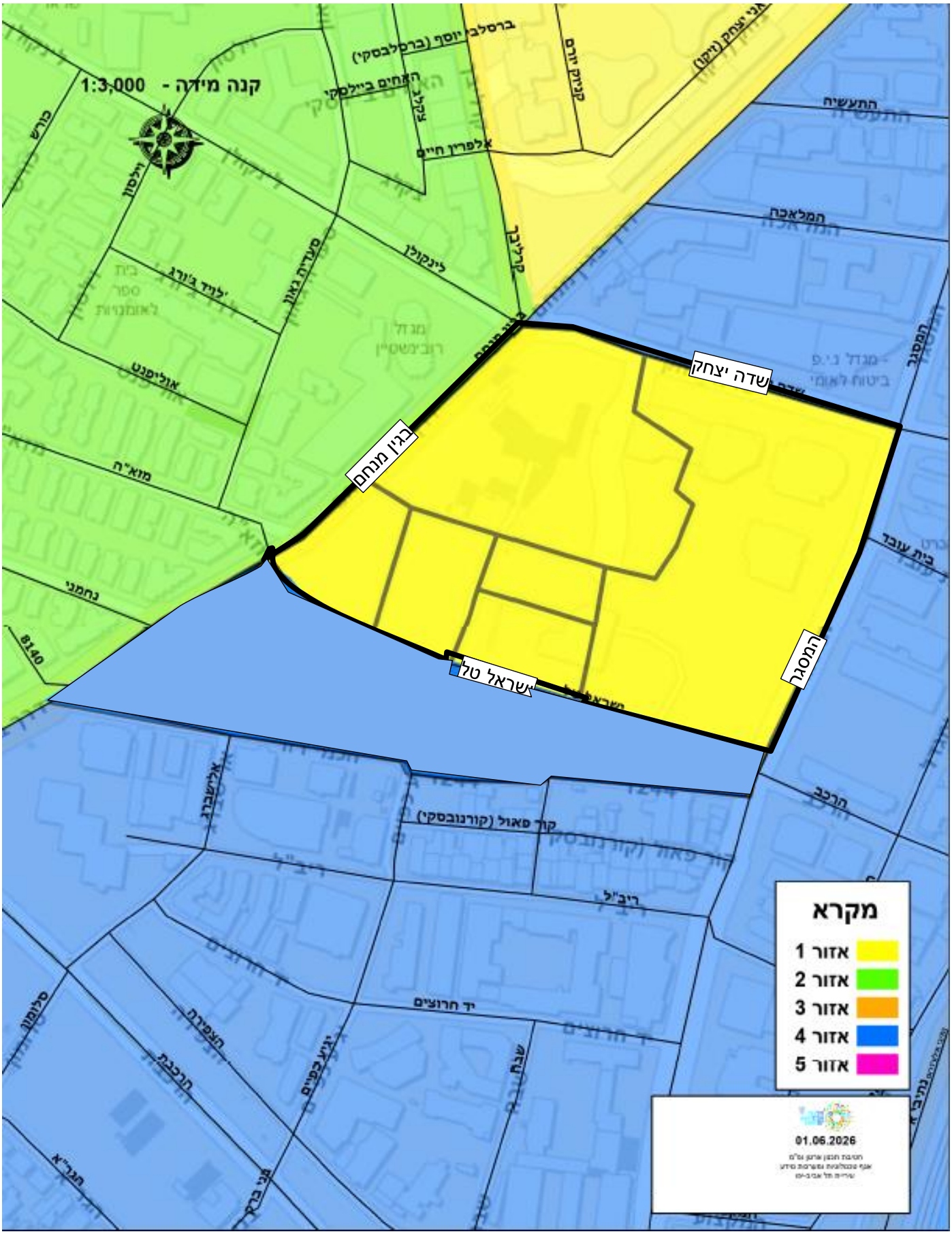
שינוי אזור המס מאזור מס 4 לאזור מס 1.

<u>משמעות השינוי:</u>

ל – 4 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 117%.

ל – 116 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 75%.

סה״כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 120 נכסים, בהיקף של כ- 517 אלש״ח.


קנה מידה - 1:3,000
שדה יצחק
בגין מנחם
המסגר
ישראל טל
מקרא
אזור 1
אזור 2
אזור 3
אזור 4
אזור 5
01.06.2026

מתחם צפון מזרח יפו

גבולות:

צפון – רחוב אילת

מזרח – רחוב פבריגט אנריקה, הרבי מבכרך, וסרמן יעקב

מערב – רחוב שדרות ירושלים

דרום – רחוב דרך שלמה

מצב קיים:

המתחם מחויב כיום כאזור מס 4.

רקע לשינוי:

המתחם עובר כיום התחדשות עירונית נרחבת וכולל מבנים חדשים ומבנים היסטוריים לשימור.

מדובר במתחם מבוקש הכולל בתי קפה, סטודיו, חנויות נוחות וכו' הנמצא קרוב לתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה.

מצב מוצע:

שינוי אזור המס מאזור מס 4 לאזור מס 1

משמעות השינוי:

ל – 268 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 47%.

ל –41 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 61%.

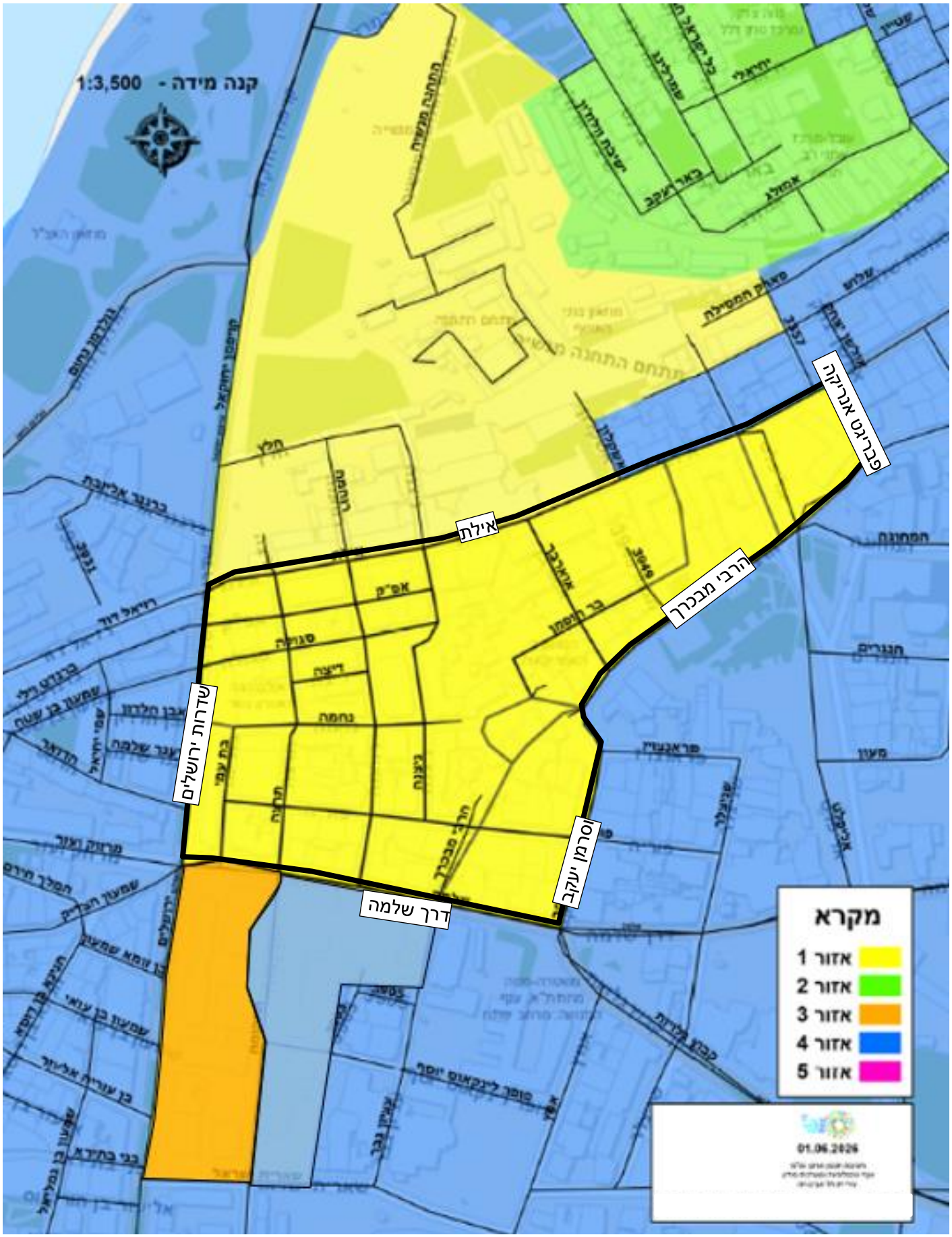
ל – 693 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 75%.

ל –27 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 82%.

ל – 10 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 98%.

ל – 91 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 116%.

סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל-1,130 נכסים, בהיקף של כ-4.5 מלש"ח.


קנה מידה - 1:3,500
פבריגט אברהם
אילת
הרבי מבכרך
שדרות ירושלים
סרמן יעקב
דרך שלמה
מקרא
אזור 1
אזור 2
אזור 3
אזור 4
אזור 5
01.06.2026

2. נכסים אחרים

מצב קיים:

3. בנינים שאינם משמשים למגורים (המשך)

3.2 התעריפים

הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.

להלן התעריפים האחידים עבור בנינים שאינם משמשים למגורים, ואין עבורם תעריף נפרד:

האזור	תעריף למ"ר בש"ח לשנה
1	463.50
2	386.51
3	317.13

בתי קפה ומסעדות באזור 3 יחויבו בתעריף של 300.86 ₪ למ"ר.

רקע לשינוי:

הוספת סיווג 'נכסים אחרים' לצו הארנונה

הוספת הסיווג "נכסים אחרים" לצו הארנונה הינה בעקבות פסק הדין בעמ"נ 33093-09-23 **האגודה לבריאות הציבור נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו** ועמ"נ 55780-05-23 **אמונה – תנועת האשה הדתית לאומית נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו** (7.4.25) (בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בבר"מ 41831-09-25 מיום 24.12.25)

אמונה והאגודה לבריאות הציבור מחזיקות משרדים אשר חויבו על ידי העירייה, כמו כל משרד אחר, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בצו הארנונה. בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את טענתן כי לא ניתן לסווג את המשרדים המוחזקים על ידן בסיווג זה, וקבע כי יש לסווגם בסיווג "נכסים אחרים" – סיווג אשר אינו קיים בצו הארנונה כיום.

בית המשפט קבע זאת בהסתמך על פסק הדין בעע"מ 9662/16 **התיאטרון הלאומי הבימה נ' עיריית תל אביב-יפו**, מ-26.9.2019. באותו ענין קבע ביהמ"ש העליון כי "מוסדות ציבוריים, כגון תיאטראות ציבוריים, שאינם גופים עסקיים כלכליים למטרות רווח, והמתקיימים במידה רבה על תמיכות מתקציבים ציבוריים" אינם משתייכים לסוג

הנכס "משרד, שירותים ומסחר" בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ז-2007 (להלן-**התקנות**). זאת, מהטעם שהכוונה במונח "שירותים" בתקנות היא לשירותים עסקיים מסחריים, ולא לשירותים של מוסדות ציבוריים. לכן, נקבע שם כי בהעדר מוצא אחר יש לשייך מוסדות תרבות ציבוריים לסוג "נכס אחר" בתקנות.

(בעקבות פסק דין 'הבימה' תוקן בשנת 2021 הסעיף בצו הנוגע לאולמות המשמשים להצגות תאטרון, מחול וקונצרטים.)

בהמשך לכך קבע בית המשפט בעניין 'אמונה והאגודה לבריאות הציבור' כי כפי שהמונח 'שירותים' בתקנות מחייב פעילות כלכלית- עסקית -מסחרית (כעולה מפס"ד 'הבימה') כך גם המונח 'משרד' בתקנות. לפיכך, לא ניתן להחיל את הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בצו הארנונה על משרדים שאין בהם פעילות כלכלית עסקית מסחרית.

התוצאה היא שמשרדיהן של אמונה והאגודה לבריאות הציבור, שאינם משמשים לפעילות כלכלית-עסקית-מסחרית, אינם משתייכים להגדרת "משרד, שירותים ומסחר" בתקנות אלא להגדרת 'נכס אחר' באותן תקנות. בהתאם לכך, הסיווג למשרדים אלה אינו יכול להיות הסיווג הקבוע בצו – "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". בית המשפט קבע כי הוא אינו מכריע בשאלת התעריף אשר אמור להיקבע כתוצאה מכך.

בהעדר סיווג של 'נכסים אחרים' בצו הארנונה נדרשת הוספתו לצו, על מנת להתאים את הצו לקביעתו של בית המשפט ולצד זה לקבוע לו את התעריף המתאים.

התקנות קובעות כי התעריף המזערי והתעריף המרבי ל"נכס אחר" הינו "**הסכום שהגיע כדין בתוספת שיעור העדכון**", היינו - הסכום שהגיע כדין בשנה הקודמת בתוספת "שיעור העדכון" כהגדרתו בסעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992.

בהתחשב בכך שהשגותיהן של אמונה והאגודה לבריאות הציבור הוגשו, לראשונה, בשנת 2020 יש לבחון כיצד חויבו בשנה זו משרדים של גופים שאין בהם פעילות כלכלית עסקית מסחרית. משרדים אלה חויבו בתעריף הצמוד לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". לכן, יש לבחון מה היה הסכום שהגיע כדין בשנה הקודמת (2019). גם בדיקת התעריף לשנת 2019 תחייב בדיקת הסכום שהגיע כדין בשנה הקודמת לה (2018) וכך גם בשנים קודמות שלפני עד לאיתור התעריף הרלוונטי, שכן בכל השנים משרדים אלה חויבו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

עפ"י ההלכה שנקבעה בעניין עע"מ 867/11 **עיריית תל אביב-יפו נ' אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ** (נבו, 28.12.14) קיימת: "חזקה שלפיה עתירה מינהלית המכוונת לפגם משורשר שנפל בצו ארנונה המוגשת בחלוף שבע שנים ממועד התקנתו של הצו הפגום לוקה בשיהוי אובייקטיבי המביא לדחיית את העתירה. חזקה זו ניתנת לסתירה במקרים מתאימים. הלכה זו תחול הן ביחס לעתירות התוקפות בתקיפה ישירה צווים שנפלו בהם פגמים משורשרים, הן ביחס לתביעות אזרחיות להשבה של סכומים שנגבו שלא כדין מחמת פגם משורשר".

בהתאם להלכה זו, בחינת גובה התעריף לא יכולה לחרוג מעבר ל- 7 שנים לפני מועד ההשגה הראשונה של אמונה והאגודה לבריאות הציבור, ולכן התעריף לשנה זו (2013) נחשב לצורך עניינו התעריף שהגיע כדין.

בשנת 2013 התעריף לפיו חויבו אמונה והאגודה לבריאות הציבור וגופים שכמותה, הוא התעריף הקבוע ל"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" כדלקמן:

האזור	תעריף למ"ר בש"ח לשנה
1	346.28
2	288.76
3	236.93

תעריף זה בתוספת שיעורי העדכון עד היום (2027) הנו כדלקמן:

האזור	תעריף למ"ר בש"ח לשנה
1	463.50
2	386.51
3	317.13

<u>מצב מוצע:</u>

הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר ונכסים אחרים*, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.

*נכסים אחרים - נכסים המוחזקים ע"י גופים שאינם עסקיים מסחריים כלכליים הפועלים שלא למטרות רווח ושלא נעשית בהם פעילות עסקית מסחרית כלכלית.

3.2.1 להלן התעריפים האחידים עבור בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, ואין עבורם תעריף נפרד:

האזור	תעריף למ"ר בש"ח לשנה
1	463.50
2	386.51
3	317.13

בתי קפה ומסעדות באזור 3 יחויבו בתעריף של 300.86 ₪ למ"ר.

3.2.2 להלן התעריפים האחידים עבור נכסים אחרים, ואין עבורם תעריף נפרד:

האזור	תעריף למ"ר בש"ח לשנה
1	463.50
2	386.51
3	317.13

3. מוסדות להשכלה גבוהה:

מצב קיים:

סעיף 3.3.23 : גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית (סמלים 837, 847, 848, 860, 861, 862, 088) :

גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע״י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע״י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע״י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב.

יחויבו לפי התעריפים הבאים :

האזור	תעריף למ״ר בש״ח לשנה
1	249.69
2	209.45
3	161.10

חצר המשמשת גני ילדים (סמל 088) תחויב בתעריף של 34.18 ₪ למ״ר.

רקע לשינוי:

בצד ההכרה בחשיבות פעילותם של כלל מוסדות החינוך וההשכלה בעיר, ההצעה לייחד את הפריט למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע״י המועצה להשכלה גבוהה מתבססת על היותם עתירי שטח ועל רקע ההעלאה בחיוב הארנונה שנגרמה בשנת 2025 בשל שינוי אזור המס בצפון העיר.

בהקשר זה, ולאחר עריכת איזון בין שטחי המוסדות לאילוצי התקציב מוצע להקל על מוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע״י המועצה להשכלה גבוהה המחזיקים נכס ששטחו עולה על 4,000 מ״ר וזאת החל מהמ״ר העולה על 4,000. קביעת תת הסיווג אושרה על ידי מועצת העירייה בשנת הכספים 2026 אך לא ניתן לה אישור חריג.

מצב מוצע:

קביעת תת סיווג נפרד למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע״י המועצה להשכלה גבוהה.

סעיף 3.3.23 : גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית (סמלים 837, 847, 848, 860, 861, 862, 088) :

גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע״י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע״י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב.

יחויבו לפי התעריפים הבאים:

האזור	תעריף למ״ר בש״ח לשנה
1	249.69
2	209.45
3	161.10

חצר המשמשת גני ילדים (סמל 088) תחויב בתעריף של 34.18 ₪ למ״ר.

מוסדות להשכלה גבוהה (שימוש 845) – מוסדות המוכרים ע״י המועצה להשכלה גבוהה לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי״ח- 1958.

יחויבו לפי התעריפים הבאים:

האזור	**תעריף למ״ר בש״ח לשנה**	
	עד 4,000 מ״ר	**מעל 4,000 מ״ר**
1	249.69	122.58
2	209.45	102.83
3	161.10	83.10

<u>משמעות כספית:</u>

ל- 5 מוסדות הכוללים 64 חשבונות, הפחתה בסך של כ- 16.7 מש״ח.

ל- 4 מהמוסדות יש חשבונות נוספים ששטח כל אחד מהם אינו עולה על 4,000 מ״ר, ולכן השינוי אינו חל עליהם.