



**אוגוסט 2017**

**מעו"דכן תכנון ובנייה**

תוספת זכויות בנייה  
מכוח "הקלת כחלון"  
צריכה להיות בהליך  
רישוי אחד עם תוספת  
היחידות עצמן \*

התרה חוזרת של  
זכויות בנייה בהקלה  
לאחר הריסת מבנה  
קיים, מקימה מחדש  
חבות בהיטל השבחה \*

קיזוז תשלום לקרן  
חנייה מהיטל השבחה \*

הסמכות להארכת  
מועד להגשת ערר היא  
סמכות טבועה של  
ועדת הערר \*

את תקופת  
ההתיישנות להגשת  
תביעה להשבת היטל  
השבחה, יש למנות  
ממועד קבלת דרישת  
החיוב ולא ממועד  
התשלום בפועל \*

יש להתחשב בשומת  
היטל השבחה גם  
בהוצאות מחוץ  
לתוכנית שיש להן  
זיקה ישירה והדוקה  
אליה \*

ניתן להפקיע קרקע  
לצורכי עתודת קרקע  
ציבורית לתכנון ארוך  
טווח \*

קיזוז עלויות פיתוח

מוזמנים לבקר אותנו :  
[www.fbclawyers.com](http://www.fbclawyers.com)

ולעקוב אחרינו :



לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה. לאחרונה נערכו שינויים מעניינים בחקיקה בעניין תכנון ובנייה והוגשו הצעות חוק חשובות בנושא. להלן תקציר הדברים :

**הוראת שעה – פיצול דירות צמודות קרקע**

ב- 7/8/17 פורסם תיקון מספר 117 לחוק התכנון והבנייה שמהווה הוראת שעה לתקופה של חמש שנים (החל מ- 7.11.2017) המאפשרת לוועדה המקומית, בדרך של הקלה, לפצל דירות קיימות לשניים ובלבד שמדובר בדירה צמודת קרקע.

בין היתר נקבעו התנאים הבאים :

- שטחה של הדירה המקורית הוא לפחות 120 מ"ר והדירה הנוספת תהיה בת 45 מ"ר לפחות ותכלול מטבח שירותים וכניסה נפרדת.
- התוכנית החלה על המגרש שבו נמצאת הדירה נכנסה לתוקף לפני 1.1.2011.
- הדירה הנוספת תשמש להשכרה או למגורי קרוב בלבד, לשם כך תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין והבעלות על הדירה לא תועבר לאותו קרוב.
- לא יינתן לדירה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים.
- חנייה: ככל שהדירה הנוספת היא בת 60 מ"ר או פחות, לא תידרש הקמת חנייה נוספת אולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה בכופר חנייה.
- ביטול הפיצול והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר בנייה.
- היטל השבחה: בגין הפיצול תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 34% מההשבחה. מחצית מההיטל תשולם במועד קבלת ההיתר ומחצית בעת מכירת הזכויות בדירה.
- הוועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר הדירות המרבי הניתנות לפיצול לפי הוראת שעה זו ובלבד שמספר זה לא יפחת מ- 20% ממספר הדירות צמודות הקרקע בתחומה.

### חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה)

ביום 7.8.17 פורסם תיקון לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור. נזכיר כי מדובר בחוק המאפשר קידום פרויקטים לבנייה למגורים במקרקעין בבעלות מדינת ישראל (80% לפחות) בהליכים מהירים במסגרת ועדות תכנון ובנייה מיוחדות (וד"ל). התיקון לחוק מוסיף לרשימת הפרויקטים שאפשר לאשר בהליכים מזורזים ("מתחם מועדף לדיור") גם תוכניות **לפינוי בינוי** ותוכניות החלות על **קרקע פרטית מרובת בעלים**.

קרקע מרובת בעלים היא קרקע שמתקיימים באשר אליה שני התנאים הבאים:

- מספר הבעלים בה בין אם במושע או בחלקות נפרדות בתחומה, הוא עשרה או יותר ובקרקע שחלק משטחה הוא מקרקעי ישראל - חמישה או יותר.
- חלקו של כל אחד מהבעלים, בין אם במושע ובין בסך השטח של החלקות הנפרדות בתחומה, אינו עולה על 20% משטח הקרקע (בעלים בפסקה זו - למעט המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל).

### הצעות חוק נוספות לתיקון חוק התכנון והבנייה:

**הצעת חוק הכנסת 727:** התיקון מתייחס להיטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק וכולל שלושה נושאים עיקריים:

- עיגון האפשרות לבקש מהוועדה המקומית שומת היטל השבחה גם טרם ביצוע מימוש בפועל, כדי שהשומה תהווה אינדיקציה לגובה החבות בהיטל בעקבות המימוש. כיום סבורות ועדות התכנון כי הכנת שומה שכזו אינה יכולה להוות פרה רולינג בלבד וכי יש לשלם את ההיטל שנקבע בה במועדים הקבועים בחוק. על פי התיקון מוצע כי שומות שייערכו לבקשת בעל המקרקעין לא יהיו חייבות בתשלום מידי, אלא בעת המימוש בלבד, אולם תוטל אגרה על מבקש השומה בגין עריכתה. סכום האגרה ינוכה מסכום ההיטל במועד שבו ישולם. בית המשפט העליון אמור להכריע בנושא בקרוב.
  - תיקון נוסף מציע שאם חלה השבחה ברכוש משותף, והרכוש המשותף הוא כזה שמטיבו אפשר להצמידו לדירה מסוימת, יוטל תשלום ההיטל רק על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את אותו שטח. כך למשל – חדר יציאה לגג שיוצמד לדירה שמתחתיו.
  - תיקון שלישי מתייחס לפטור מתשלום היטל השבחה בגין תמ"א 38. הנוסח בחוק כיום קובע פטור בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבת דירת מגורים מכוח תמ"א 38. הפרשנות והפסיקה קובעות כי לא חל היטל השבחה מכוח תמ"א 38 עצמה בעת מימוש בדרך של מכר שכן מדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית. עם זאת החוק אינו קובע פטור מהיטל הנובע מאישור **תוכנית על פי סעיף 23 לתמ"א 38** (כדוגמת תוכנית הרבעים) בעת מימוש בדרך של מכר (ולא בדרך של הוצאת היתר בנייה שפטור מהיטל). התיקון לחוק מציע כי הפטור מתשלום ההיטל יחול בכל מקרה של השבחה החלה על מקרקעין מכוח תמ"א 38 ומכוח תוכניות מפורטות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בין שהוצאו היתרי בנייה מכוחן ובין שהזכויות שניתנו בהן מומשו בדרך של מכר.
- הצעת חוק הכנסת 728 - דיור בהישג יד:** הצעת החוק מבקשת להבהיר ולפשט את ההסדרים הקבועים בחוק ואת סמכות הוועדה המקומית לקבוע בתנאים מסוימים הוראות המחייבות בניית יחידות דיור שישמשו לדיור בהישג יד וכן להסיר חסמים המעכבים את מימוש הוראות החוק.
- הצעת חוק הממשלה 1148:** בין יתר הנושאים בהצעת חוק זו ההצעה מבקשת לאפשר לשר האוצר למנות ועדות ערר נוספות הן לעניין רישוי ותכנון והן לעניין פיצויים והיטלי השבחה במחוזות מסוימים, וזאת לנוכח העומס הרב המוטל כיום על הוועדות הקיימות. קריאה מהנה.

## **תוספת זכויות בנייה מכוח "הקלת כחלון" צריכה להיות בהליך רישוי אחד עם תוספת היחידות עצמן**

ערר (חי' 374/16 אביהו האן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה ואח'

ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה, בפני כבוד יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 20.06.2017.

המדובר בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית"), לאשר תוספת של עד 10% לשטח הכולל המותר לבנייה, בהתאם לסעיף 151(ב3)1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "הקלת כחלון"), וזאת לאחר החלטות קודמות שבהן אושר להרוס מבנים קיימים ולבנות מבנים חדשים במתחם.

ועדת הערר קיבלה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי בהוראת שעה "הקלת כחלון", קבע המחוקק כי תוספת הזכויות ותוספת יחידות הדיור כרוכות זו בזו, וכונתו היא שהדיון בהן ייערך בהליך אחד שבו יובאו בפני הוועדה המקומית כל הנתונים הדרושים באשר למוסדות הציבור, לשטחים הפתוחים, לתשתיות, לשטחי החנייה ויכולתם לשאת את תוספת היחידות הדיור.

ועדת הערר הוסיפה כי קבלת החלטה לאישור ההקלה לתוספת יחידות הדיור, מבלי שהונחו כל הנתונים הדרושים בפני הוועדה המקומית בעת שהחליטה לאשר את התוספת, וזאת בניגוד מוחלט לקביעת המחוקק ולהוראת החוק, מהווה פגם שלא ניתן להתגבר עליו.

### **התרה חוזרת של זכויות בנייה בהקלה לאחר הריסת מבנה קיים, מקימה מחדש חבות בהיטל השבחה**

ערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני כבוד יו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ב – 22/6/2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם התרה חוזרת של זכויות בנייה בהקלה לאחר הריסת מבנה קיים, מקימה מחדש חבות בהיטל השבחה או שמא יש לראות בזכויות שהוקנו בעבר בדרך של הקלה (ואשר אף שולם בגינם היטל השבחה) כזכויות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין לצמיתות, ועל כן יש להביאן בחשבון במצב התכנוני הקודם של המקרקעין.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי הקלה במהותה היא סטייה מהוראות התוכנית החלה על המקרקעין ועל כן אישורה על ידי הוועדה המקומית יעשה רק במקרים שבהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות, אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.

ועדת הערר הוסיפה כי מן האמור בפסק הדין בעניין גדעון החזקות (ת"א 914/00 גדעון החזקות בע"מ עיריית חיפה (פורסם בנבו, 07.08.2016)), עולה שכל זמן שמבנה אשר הוקם על פי היתר כדון, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את חיותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה.

עם הריסת המבנה אי אפשר עוד לחדש את ההיתר וכדי להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין לבקש היתר בנייה חדש אשר יינתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה

עת. לפיכך, לא מן הנמנע כי תחול חבות חדשה להיטל השבחה וזאת בכפוף להוראות הקבועות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

### **קיצוץ תשלום לקרן חנייה מהיטל השבחה**

עמנ (ת"א) 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובנייה בת ים ואח' נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ ואח'

בית המשפט המחוזי בתל אביב - בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט צילה צפת. ניתן ביום 2/7/2017.

המדובר בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר אפשרה למשיבים לקזז את התשלום בעבור קרן חנייה מהיטל השבחה בו חויבו.

בית המשפט דחה את הערעור.

בית המשפט קבע כי בהתאם למתווה שנקבע בפסק הדין בעניין אברמוביץ' (רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ' (פורסם בנבו, 31.12.2014)), מקום חנייה שיוקם באמצעות קרן החנייה ישפיע על שווי המקרקעין ולמעשה ישביח אותו, וכפועל יוצא מכך יש להכיר בהוצאה זו כהוצאה הנדרשת למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס.

בנוסף, בית המשפט דחה את טענת המערערים בדבר הצורך בהוראה מפורשת בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"), המתירה קיצוץ קרן החנייה מהיטל השבחה. התוספת השלישית אינה מציינת באופן פרטני את ההוצאות המותרות בקיצוץ, אלא כאמירה כללית בלבד כמפורט בתוספת השלישית. כראיה לכך, הוצאות אשר תרמו למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס והשבחתו מוכרות כעניין שבשגרה לצורך קיצוץ מהיטל השבחה. לפיכך, כשם שניתן לקזז כל הוצאה אחרת ללא הוראה מפורשת, כך ניתן לקזז גם את ההוצאה בגין תשלום קרן החנייה.

### **הסמכות להארכת מועד להגשת ערר היא סמכות טבועה של ועדת הערר**

עתמ (מרכז) 7002-03-16 ועדה מקומית לתכנון ובנייה חבל מודיעין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט יעקב שינמן. ניתן ביום 21/6/2017.

במסגרת עתירה מנהלית נדרש בית המשפט לשאלת סמכותה של ועדת הערר להאריך את המועד להגשת ערר.

לטענת העותרת (הוועדה המקומית), ועדת הערר לא הייתה רשאית להאריך את המועד להגשת הערר.

בית המשפט דחה את העתירה.

בית המשפט קבע כי לא נפל כל פגם בעצם הארכת המועד להגשת הערר שכן ועדת הערר מוסמכת לעשות כן.

במקרה דנן מדובר בהחלטה של ועדת הערר לרישוי ותוכניות, אשר סדרי הדין הנוהגים בה נקבעו בתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בוועדות ערר), תשנ"ו – 1996 (להלן – "התקנות"). תקנה 15 לתקנות קובעת כי בכל עניין הנוגע לסדרי הדין שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות, רשאי יו"ר ועדת הערר לתת הוראות לגביו.

אין יסוד לטענת העותרת לפיה הסמכות הקבועה בתקנה 15 לתקנות עוסקת בערר שכבר הוגש, להבדיל מהסמכות להאריך מועד לערר שטרם הוגש ואשר המועד להגשתו נקבע בחיקוק בהתאם לסעיף 152(א)(1) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

בהתאם לבר"מ 2340/02 הוועדה המקומית רמת השרון נ' אגא וכט ואח' (פורסם בנבו, 30.3.2003) (להלן: "הלכת וכט"), ועדת הערר מוסמכת להאריך את המועד להגשת ערר. הסמכות להאריך את המועד להגשת ערר היא סמכות טבועה, ולמצער סמכות עזר הנתונה לה, שתופעל במקרים חריגים ומתאימים.

בית המשפט הוסיף כי אמנם בהלכת וכט לא נערכה הבחנה לעניין הסמכות להאריך את המועד בין עררים שונים, כגון עררים לעניין פיצויים והיטלי השבחה, ואולם, הבסיס לאותן הנמקות שצוינו בעניין וכט בדבר הסמכות יפות גם לוועדת הערר העוסקת ברישוי ותוכניות.

### **את תקופת ההתיישנות להגשת תביעה להשבת היטל השבחה יש למנות ממועד קבלת דרישת החיוב ולא ממועד התשלום בפועל**

רעא (מרכז) 15-10-47810 ועדה מקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' נחום פרידמן ואח'

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בפני כבוד השופט יעקב שינמן. ניתן ביום 7/7/2017.

במסגרת הערעור נדונה השאלה האם תקופת ההתיישנות להגשת תביעה להשבת היטל השבחה, חלה ממועד קבלת דרישת החיוב או שמא מיום מועד התשלום.

בית המשפט קבע כי בהתאם לסעיף 6 לחוק ההתיישנות, התשי"ח - 1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"), מתחילה תקופת ההתיישנות ביום שבו נולדה עילת התובענה. לפיכך, עילת התביעה מתחילה כבר מעת דרישת החיוב, שכן מרגע זה היה ביד המשיבים להשיג, בדרך הקבועה בדין על הדרישה לתשלום היטל השבחה.

בנוסף, בית המשפט דחה את טענת המשיבים כי תקופת ההתיישנות תחל ממועד התשלום בפועל של הדרישה, אפשרות שכזו, נותנת בידי של הנישום את הכוח להחליט באופן שרירותי וחד צדדי, אימתי לשלם בפועל את דרישת החיוב, כשהוא יודע שמניין תקופת ההתיישנות לתביעת השבחה, תחל רק מאותו מועד. במצב הדברים האמור הנישום יכול להחליט על הגשת תביעתו גם עשרות שנים לאחר קבלת דרישת החוב.

### **יש להתחשב בשומת היטל השבחה גם בהוצאות מחוץ לתוכנית שיש להן זיקה ישירה והדוקה אליה**

ערר 169/16/48 קניית השלום השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון

ועדת ערר מחוזית מחוז מרכז, בפני כבוד יו"ר עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 24.4.2017.

ועדת ערר נדרשה לשאלה האם עלויות פתרון חנייה זמנית, טרם אישורה של התוכנית, הכוללות הוראות לביצוע חנייה זמנית, יובאו בחשבון לצורך היטל השבחה.

ועדת הערר קבעה כי הסדרת החנייה הזמנית לשימוש באי הרכבת היה **נושא מהותי ויסודי שהתוכנית נועדה להסדיר** כתנאי לפיתוח כל המקרקעין.

לפיכך, קבעה ועדת הערר כי הוצאות שהוצאו בעניין החניון הזמני נובעות אף הן במישרין ממטרות התוכנית ונדרשו כדי ליישמה. למעשה, אפשר לומר שבהיעדר חניון זמני לא הייתה התוכנית ניתנת כלל ליישום, ולא היה מוקם הקניון הסמוך.

ועדת הערר הוסיפה עוד כי מכיוון שמדובר בחניון זמני מחוץ לקו הכחול של התוכנית, ועל אף העובדה שהעלויות הכרוכות בהקמתו הוצאו בחלקן קודם לאישור התוכנית ולפרסומה למתן תוקף, אך עדיין בזיקה ישירה והדוקה אליה, אין מניעה שהשמאי המייעץ יביא בחשבון ההשבחה הוצאות שהוציאה העוררת בקשר לחניון הזמני. עם זאת, ועדת הערר סברה שאין מקום להביא בחשבון הוצאות שלא היו נדרשות או העולות על הסביר, והכל לפי שיקול דעתו של השמאי המייעץ.

## **אפשר להפקיע קרקע לצורכי עתודת קרקע ציבורית לתכנון ארוך טווח**

עעמ 2784/15 **עיריית פתח תקוה ואח' נ' יוסף שמוחה ואח'**

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת מרים נאור. ניתן ביום 20/7/2017.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה האם אפשר להצדיק הפקעת מקרקעין לצורך ייעודי ציבורי עתידי כחלק מתכנון ארוך טווח של הוועדה המקומית.

בית המשפט העליון דחה את הערעור.

בית המשפט העליון קבע כי כחלק ממערך תכנוני רחב היקף, עשוי להתגבש בקרב רשויות התכנון הצורך בשטח מסוים של מקרקעין לייעוד ציבורי, וזאת לצורך שימוש הדרגתי בו במהלך תקופה ארוכה. במסגרת כזו עשויה להתקיים הצדקה להפקעה במגרש מסוים, אף אם אין צורך קונקרטי ומידי במגרש זה, כך נקבע בעע"מ 319/05 **בונישטיין נ' המועצה המקומית זיכרון יעקב** (פורסם בנבו, 1.2.2007).

בית המשפט העליון הוסיף וקבע כי יש לתת את הדעת על כך שבתכנון רחב היקף המוצא לפעול באופן הדרגתי, שיהוי של הרשות במימוש הצורך הציבורי אינו מלמד בהכרח על זניחת מטרת ההפקעה. בית המשפט העליון ציין כי הוא ער לכך שהכרה במטרה הכללית של "עתודות מקרקעין" כצורך ציבורי, חותרת תחת עקרונות ההפקעה המידתית, שכן היא מקשה לערוך איזון בין זכות קניינו של הפרט לבין צורכי הציבור.

בהמשך, קבע בית המשפט העליון כי שומה על בית המשפט לבחון היטב את טיב פועלן של רשויות התכנון ואת מהות הצורך הציבורי שעליו נסמכת ההפקעה. ככל שמדובר בתוכנית בעלת אופי רחב היקף וארוך טווח, הנסמכת על עמדה מקצועית מקיפה בדבר הצורך בעתודות מקרקעין, כך תפחת דרישת המסוימות של הצורך הציבורי במקרקעין אלו. ככל שניתן להתרשם כי אין מדובר בתוכנית שכזו, לא בנקל יקבל בית המשפט את הטענה לפיה ההפקעה נחוצה לצורך עתידי.

## קיצוז עלויות פיתוח בגין מערכות מוניציפליות מהיטל השבחה

עמנ (מרכז) 15039-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון נ' אורי וינהבר  
בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט ד"ר  
אחיקם סטולר. ניתן ביום 25/6/2017.

המדובר בערעור על שומתו של השמאי המכריע אשר קיצוז "עלויות פיתוח" משומתו בגין פיתוח  
מערכות תשתית מוניציפאליות. לטענת המערערת השמאי המכריע פעל בניגוד לקביעת בית המשפט  
העליון ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו,  
31.12.2014), לפיה אין להביא בחשבון הוצאות חיצוניות לתוכנית שלא נקבעו בהוראות גוף התוכנית,  
לעניין דיני השבחה. קיצוז זה הפחית את שווי המקרקעין וגרע מתשלום היטל השבחה שהיה אמור  
להיות משולם בפועל.

בית המשפט דחה את הערעור.

בית המשפט קבע כי מכיוון שהמשיבים שילמו את עלויות הפיתוח על המגרש כולו בעת הזכייה במכרז  
רשות מקרקעי ישראל, להבדיל מתשלום עלויות פיתוח על חלקיו הבנויים והמנוצלים של המגרש  
גרידא, מתחייבת הפחתה בגין רכיב עלויות הפיתוח מהשווי הבנוי.

שווי זה מגלם באופן אובייקטיבי את תכונת הקרקע הבלעדית אשר על פיה יש לאמוד את ערכם של  
המקרקעין.

לפיכך, במידה ותידחה עמדת המשיבים כעת, אזי בעת מימוש הזכויות, יוטל על המשיבים לשלם  
בשנית עלויות פיתוח בגין שטחים לא מנוצלים אשר לגביהם אין מחלוקת כי שולמו עלויות פיתוח בעת  
רכישת המגרש במקור.

הואיל ומצב דברים זה מביא לכפל גבייה, יש מקום לקיצוז עלויות אלו.

### מחלקת תכנון ובנייה פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

03-5266962

[esharon@fbclawyers.com](mailto:esharon@fbclawyers.com)

עו"ד אפרת שרון

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול  
אוריון ושות'. להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: [news@fbclawyers.com](mailto:news@fbclawyers.com)