

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז תל אביב
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': הר/5312/08
 גוש: 6540 חלקה: 116
 כתובת הבניה: העצמאות 70, הרצליה
 ישיבה מס': 84/08

אבני הלן ו-10 אח' – ע"י ב"כ עו"ד לאונרדו קיבריק

העוררים:

- נגד -

1. ועדה מקומית לתכנון ובניה – הרצליה
2. דורפצאון חנה ונגה
3. ועד הבית הרב גורן 2
4. ועד הבית עצמאות 68
5. ועד הבית עצמאות 72

המשיבים:

הרכב ועדת הערר: יו"ר: עו"ד מיכה גדרון
 נציג לשכת המהנדסים והאדריכלים: אדריכל מיכאל גופר
 נציג ציבור: מר איתי הוז

החלטה

המשיבים מס' 2 (להלן: "המשיבים") הגישו בקשה להיתר בנייה לבניית בניין ברחוב העצמאות 70 הרצליה גוש 6540 חלקה 116.

הבניין המבוקש אמור להיבנות בחלקו בקו אפס על הגבול המערבי של המגרש, ובצמוד לבניין הבנוי בחלקה 68 (רחוב העצמאות 68).

הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (להלן: "הועדה המקומית") אישרה למשיבים את החקלות הבאות: 5% + 6% הקלות אחוזיות, תוספת יחידת דיור אחת מעל לששת היחידות המותרות, הקלה לקומה נוספת וכן הקלה של עד 25% מהמרווח המחויב בקו בניין אתורי.

את ההקלה האמורה מבססת הועדה על סעיף 38א' לתוכנית הר/253א' הקובע כי:

" במגרשים שצורתם אינה רגולרית או שמדותיהם קטנו ביותר בגלל הפקעה לצורך הרחבת דרכים או לצורך הרחבת שטח ציבורי פתוח – יהיה מותר לפי ראות עיניה של הועדה המקומית להפחית כדי רבע את

המרווחיים הצדדיים והעורפיים המסומנים בטור החמישי והששי של לוח החלוקה לאזורים"

לטענת הועדה המקומית והמשיבים, המגרש הנדון הינו אי רגולי ולפיכך, מותר היה לה להתיר להפחית עד רבע את קו הבניין האחורי במגרש הנדון.

העוררים מתגוררים בבניין המצוי ברחוב העצמאות 68, והם מתנגדים בעיקר להקלה בקו הבניין האחורי ולתוספת הקומה בהקלה.

העוררים טוענים כי המגרש הנדון כלל אינו "אי רגולרי" וכי לפיכך סעיף 38 לתוכנית 253 א' אינו חל.

אין אנו מקבלים טענה זו.

מגרש אי רגולרי, על כפשוטם של דברים, הינו מגרש שאינו מלבן או ריבוע (מרובע). במקרה הנדון הצלע הדרומית של המגרש אינה מקבילה לצלע הצפונית ולפיכך המדובר במגרש אי רגולי.

ספק רב בעינינו אם יש כלל לעוררים זכות ערר על החלטת הועדה המקומית לאשר את הפחתת קו הבניין האחורי עד 25% מהמרווח המחויב על פי התוכנית החלה במקום שכן, הדבר נתון לשיקול דעת הועדה המקומית ולפיכך, אין מדובר בסטייה מתוכנית. ספק רב אם העובדה כי הועדה המקומית מחליטה מיוזמתה לפרסם את הבקשה להפחתת המרווח האחורי כפי שמפרסמים הקלה, מעניקה להליך מעמד של הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, לרבות לענין הגשת ערר על החלטת הועדה המקומית בעניין.

מאחר שהטענה לא נטענה על ידי מי מהצדדים אנו נותר הפעם שאלה זו ללא הכרעה. מן הראוי כי הועדה המקומית תגבש עמדה בנושא, לרבות לעניין בידול הליך של שמיעה וולנטרית של מי שעשוי לדעתה להיפגע ממתן היתר בנייה במקרה בו החוק מחייב יידוע ושמיעת מתנגדים.

גם לגופו של עניין אין אנו מוצאים ממש בהתנגדותם של העוררים.

לאור צורתו של המגרש אנו בדעה כי החריגה שהותרה מקו הבנייה האחורי נחוצה לשם מימוש ותכנון סביר של זכויות הבנייה במגרש, מה גם, שהבנייה המבוקשת בתוך מרווחי הבנייה הינה מדורגת (בצורה אנכית) כך שרק במספר מקומות הבנייה מבוצעת עד לקו הבנייה שאושר בהקלה.

לא זו אף זו, מדרום למגרש קיים שטח פתוח ומבנה ציבורי, כך שההקלה אינה מהווה פגיעה במגרש הגובל באופן ישיר בתזית הדרומית.

העוררים רואים את המרווח הנדון מהצד- מכיוון מערב. מכיוון זה מרבית השטח הבנוי אותו הם רואים בצד הדרום מזרחי של הבניין נשוא הערר בנוי בתוך מרווחי הבנייה המותרים על פי התוכנית החלה במקום, ללא כל הקלה. לפיכך, גם לגופו של עניין, לא מצאנו כל ממש בטענות העוררים כי התרת ה"הקלה"- בנייה עד למרחק של שישה מטר מגבול המגרש במקום במרחק של שמונה מטר מגבול המגרש פוגעת בהם. לזאת יש להוסיף את העובדה כי בניין העוררים, בחלק הדרומי של המגרש, מצוי במרחק של כעשרה מטר מגבול המגרש עם העוררים.

ועדת
זוז תל

לעניין תוספת הקומה בהקלה, אנו מוצאים ממש בנימוק התיכנוני של הועדה המקומית להתיר קומה נוספת לשם בניית דירה נוספת במקום בניית חדרי יציאה לגג- המותרים לפי התוכנית החלה במקום.

הקלה זו אכן מנצלת בצורה המיטבית את זכויות הבנייה במגרש והיא משתלבת עם מדיניות התיכנון של הועדה המקומית.

אין אנו מקבלים את טענת העוררים כי הבנייה על הגג תפגע בהם שכן, על פי התוכנית החלה במקום מותר היה לבנות, במקום הקומה הנוספת, שני חדרי יציאה לגג.

אומנם המדובר בתכנית קטנה יותר, אך גם הם היו מסתירים באותה מידה, או בקירוב, את הנוף, האוויר וכיו"ב וכן, היו פוגעים באותה מידה בפרטיות בעלי הדירות העליונות בבניין העוררים.

לפיכך אנו דוחים את הערר בעניין זה.

סוף דבר אנו דוחים את העררים ביחס לקו הבניין הדרומי, ואת הערר ביחס לתוספת הקומה והדירה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה בתאריך 20/4/09

עו"ד מיכה גדרון
 יח"ר ועדת ערר
 מחוז תל אביב

ענת בן יהושע
 מזכירת ועדת הערר
 מחוז תל אביב

ערר
 אביב