

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

ערר מס': הר/1139/0820
 גוש: 6530 חלקה: 235
 כתובת הבניה: הנביאים 5, הרצליה

העוררים:

סמי שהרבני ואח' -

עו"ד מיכה גדרון

- נגד -

המשיבים:

(1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה –

ע"י עו"ד אסף הראל

(2) חברת מגן גיל חב' לבנין בע"מ-

ע"י עו"ד רוני רחבי

(3) נציגות הבניין-

ע"י עו"ד טל שחורי

(4) אורי אמות ואח'

תאריך הישיבה:

יום שני, ז' בכסלו תשפ"א, 23/11/2020

הרכב ועדת הערר:

עו"ד תמר עיני ורדון, יו"ר

גב' מרים ארז, אדריכלית ומתכננת ערים

מתכנן יואב להב, נציג מתכננת המחוז

עו"ד שחר בקשי, נציג ציבור

החלטה

בפנינו ערר על החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו (להלן: "הועדה המקומית") מיום 26.6.2019 בבקשה להיתר ברחוב הנביאים 5 הרצליה, גוש 6530 חלקה 235 מגרש 4 ביעוד מגורים ב.

מהות הבקשה –

חיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38 והר/2213 לבית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים, 6 יחידות דיור, מבוקשת תוספת 2.5 קומות ו – 5 יחידות דיור, סה"כ 6.5 קומות ו – 11 יחידות דיור. הבקשה כללה הכשרת מרפסות, הרחבת שטח דירות, תוספת ממ"דים וגזוזטראות בדירות הקיימות וכן הריסה ובניה של גרם מדרגות ותוספת מעלית, ובקומות החדשות ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות. בקומת הקרקע התבקשה הגדלת שטח לובי, מתקנים טכניים, מתקני חניה, גדרות ופיתוח השטח.

במסגרת הבקשה פורסמו הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38, ובין היתר תוספת קומות, בנייה בקומת עמודים תוספת בניה לדירות קיימות, תוספת יחידות דיור, מתקני חניה ושינוי קווי בניין.

בקשה קודמת שהוגשה ביחס למבנה נדחתה באפריל 2018 בוועדה ללא דיון בהתנגדויות, בין היתר מהטעם שהבניין הקיים לא נבנה כדין ולא תואם להיתר. נקבע כי יש להוכיח שהבניין נבנה לפני המועד הנקוב (ככל הנראה הכוונה ל-1.1.1980), ולהגיש בקשה הכוללת בחינת זכויות תב"עיות, שטח מרפסות סגורות וההרחבות.

בעקבות אותה החלטה הגישה מבקשת ההיתר בקשה חדשה ביום 25.6.2018 וצרפה לה צילום אוויר משנת 1975 שהוכיח שהמבנה נבנה לפני 1.1.1980. לבקשה להיתר הוגשו התנגדויות.

הוועדה המקומית דנה בבקשה ובהתנגדויות שהוגשו לה, דחתה את ההתנגדויות ואישרה את הבקשה בתנאים.

החלטת הוועדה המקומית הומצאה למתנגדים באיחור של כמעט שנה, ולפיכך הערר הוגש רק ביום 12.8.2020.

העוררים הם דיירי בניין ברחוב טשרניחובסקי 13 שגובל ממערב בבניין נשוא הבקשה להיתר.

הערר שבפנינו עוסק בשתי טענות מרכזיות:

א. תמ"א 38 לא חלה על המבנה הקיים, מאחר שהבניין נבנה ללא היתר. בהקשר זה נטען כי אמנם בשנת 1970 הוצא היתר בניה להקמת מבנה במגרש, אבל הבניין שנבנה בפועל שונה באופן מהותי מהיתר הבנייה ומכאן שהוא לא נבנה לפי אותו היתר, ולא קיים בתיק הבניין היתר אחר.

לפיכך, לטענת העוררים לא ניתן לאשר זכויות לפי תמ"א 38 ותכנית הר/2213 לצורך חיזוק הבניין הקיים.

העוררים מתייחסים לראיות שהובאו על ידי מבקשת ההיתר והוועדה המקומית לכך שבעבר ניתן היתר לבניין, וסבורים כי מבקשת ההיתר לא עמדה בנטל ההוכחה להוכיח שניתן היתר לבניין, אלא אך ורק הוכיחה שהבניין נבנה לפני 1980.

העוררים מפנים לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 8265/18 דגש לוגייסטיק בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (פורסם בנבו) שקבע כי רק בניין שנבנה מכוח היתר בנייה שניתן כדין לפני 1.1.1980 זכאי לתמריצי תמ"א 38, וכי תמ"א 38 לא נועדה להכשיר בנייה לא חוקית.

ב. הבקשה להיתר כוללת שטחים קיימים שחורגים באופן משמעותי מזכויות בנייה שניתן היה לבנות במצב התכנוני התקף המחייב במועד שבו הוא נבנה. לטענתם, חישוב השטחים בהיתר המקורי (שלפיו לא בוצעה הבנייה בפועל) בוצע לפי שיטת חישוב שונה – כנגזרת של אחוזי בניה משטח כולל של חלקות 13 ו-14 בסך של 4,954 מ"ר ולא על בסיס שטח מגרש נטו כמתחייב מתכנית 1038 שעליה התבססה הוועדה המקומית בדחיית התנגדות העוררים. תכנית 1038 חילקה את שטח החלקות 13 ו-14 למגרשים, סימנה את חלקה 235 כמגרש 4 וקבעה כי ניתן לבנות עליו 6 יחידות דיור. העוררים טוענים כי הסתמכות על תכנית 1038 לצורך חישוב צפיפות מחייבת הסתמכות עליה גם בעניין שטחי הבנייה עבור יחידות הדיור, והשטחים הקיימים בבניין חורגים מהם. לכן, לא ניתן להסדיר את השטחים העודפים במסגרת הבקשה להיתר.

הוועדה המקומית סבורה כי נסיבות המקרה שונות מזה שנדון בעניין דגש לוגייסטיק. בעניין דגש לוגייסטיק נקבע על יסוד בחינה עובדתית שלא הוצא היתר בנייה לבניין וכי החל ממועד הקמתו הוצאו התראות ונקטו הליכים נגד הקבלן. בעניינו, לעמדתה של הוועדה המקומית הוצגו לה די ראיות לכך שהבניין נבנה ככל הנראה כדין, מכוח היתר בנייה, וכי בנייתו אושררה ועוגנה בתכניות מאוחרות למועד הקמתו, ולכל היותר מדובר בבניין שיש בו אולי חריגות בנייה שאין מניעה להכשירן באמצעות הזכויות לפי תמ"א 38 ותכנית הר/2213.

הוועדה המקומית מסבירה שהבניין נבנה בסביבות שנת 1970, באותה עת היו המקרקעין חלק מחלקות מקור 13-14 בשטח כולל של 4,594 מ"ר, עליהן חלה תכנית המתאר הר/253 על תיקוניה, שיעדה אותן לאזור מגורים ב' בו הותרה

הקמת בניינים בני 2 קומות על עמודים, בצפיפות של 6 יחידות דיור למגרש מינימלי של 750 מ"ר עם זכויות בניה יחסיות לשטח המגרש, וכן תכנית הר/672 שאפשרה תוספת קומה מקום בו ייעשה שימוש לחניה בקומת העמודים המפולשת שתהא חפה מבניה פרט למותר בתכנית הנ"ל. על גבי החלקות הנ"ל הוגשו בקשות להיתרי בנייה להקמת 6 בנייני מגורים. תחילה בקשות לשני מבנים הסמוכים לרחוב טשרניחובסקי, כל אחד בן 3 קומות ו- 9 יחידות דיור (בחלקות 234 ו- 238) ולאחר מכן היתר בניה להקמת בניין בן 3 קומות ובו 6 יחידות דיור, בחלקה 235 – הוא נשוא הערר. היתר הבנייה יצא ב- 22.4.1970 לפי החלטה מיום 15.6.1969. באופן שאינו נהיר דיו, הוצאו שני היתרי בנייה במקרקעין באותו יום – היתר שמספרו 102 והיתר שמספרו 112. במסגרת תכנית ההיתר מוצגים בתרשים הסביבה כלל הבניינים אותם התכוון אותו היזם להקים במקרקעין, כאשר לשני המבנים הימנים-מזרחיים הגובלים ברחוב טשרניחובסקי כבר הוצא היתר בניה, ויתר ארבעת המבנים מסודרים כמעין תמונת ראי בכוון צפון-דרום, ובתווך יש דרך גישה. היתר הבנייה הציג קומה טיפוסית הכוללת שתי דירות בקומה, והסלון והמרפסות היוצאות מהן סומנו בצד דרום-מערב של המגרש ואילו מגרעת סומנה בכוון צפון מזרח. ממסמכים עולה שלאחר הוצאת היתר הבנייה, הוחלפו מכתבים בין היזם לבין העירייה מהם עולה שנוכח הצורך בהפרשת שטחים לצרכי ציבור, וחרף הצעות היזם להחלפת שטחים ותשלום מס השבחה, שונו תכניות היזם. וכך, חלף 6 בניינים, הוקמו 4 בניינים בלבד והופרש שטח לצרכי ציבור במסגרת תכנית הר/1038 שאושרה לאחר הוצאת היתרי הבניה. עוד קודם לכן אושרה תכנית הר/1073 שפורסמה למתן תוקף ביום 3.2.1972 שהציגה את המקרקעין כאשר מופיע בהם הבניין בתצורתו הבנויה בפועל. בהמשך, ביום 30.6.1975 פורסמה למתן תוקף תכנית הר/1108א שעל הפקדתה הוחלט בשנת 1972. תכנית זו כללה אף היא סימון של בניין המגורים בתצורתו הנוכחית, והיא קבעה לראשונה את דרך רחוב הנביאים ואת הפרשת שטח לצרכי ציבור מדרום למקרקעין נשוא הבקשה. בד בבד הגיש היזם את תכנית הר/1038 שנדונה והומלצה להפקדה בשנת 1973 והוועדה המחוזית החליטה על הפקדתה בשנת 1974 והיא פורסמה למתן תוקף ביום 18.8.1977. מטרתה של תכנית זו איחוד וחלוקה תוך הפרשת שטח לצרכי ציבור וכן קביעת עיצוב הבנייה, ובתשריט התכנית מופיעה הבנייה תוך אבחנה בין בניה קיימת לעתידית, והבניין מופיע בתצורתו הקיימת בפועל, תוך ציון של מספר יחידות הדיור שהוקמו בו. תכנית 1038 מאשררת את הבנייה, את קווי הבנייה, זכויות הבנייה ותצורת הבניה. הוועדה המקומית מציינת כי לאחר הפקדת התכנית הוצא

היתר בנייה גם לבניין הרביעי בחלקה 237 שבו הוצג שינוי התכנון של הבניין נשוא הערר. הוועדה המקומית מפנה לתרשים הסביבה באותו היתר בנייה, שבו מופיע הבניין נשוא הערר בתצורתו כפי שהוא בנוי בפועל.

בנסיבות אלה, סבורה הוועדה המקומית כי ניתן לראות בבניין ככזה שהוצא לו היתר, אף אם לא אותר היתר בנייה מתוקן. הוועדה המקומית מדגישה כי לא היתה כל מניעה להקים את הבניין בתצורתו הקיימת מכוח תכניות שהיו תקפות באותה עת, ולאחר הקמתו אושרה תכנית המאשרת את הבנייה. תצלום האוויר מהווה הוכחה נוספת שהבניין נבנה בפועל לפני 1980.

הוועדה המקומית מציינת עוד שלבניין הופק תשריט רישום בית משותף שביטא את שטחי הבנייה הקיימים בפועל.

באשר לטענת העוררים בכל הנוגע להסדרת שטחי הבנייה, משיבה הוועדה המקומית וטוענת כי בעת הקמת הבניין טרם הופקדו או אושרו תכנית הר/1038, הר/1118 או הר/1073 והיתר הבנייה הוצא על בסיס תכנית המתאר על תיקוניה לגבי חלקות 13-14, אזור מגורים ב', בשטח כולל של 4,554 מ"ר ללא מגבלת קווי בניין ועם זכויות בנייה הנגזרות משטח המגרש. לפיכך העוררים טועים באופן חישוב הזכויות.

לאחר הדיון בערר אפשרנו לצדדים להשלים טיעון, על דרך של הגשת מסמכים נוספים והגשת טיעונים משלימים.

דיון והכרעה

סעיף 4.1 לתמ"א 38, הוא סעיף התחולה שלה, קובע כדלקמן:

"תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט".

משמעות הוראה זו היא שתמ"א 38 אינה מחילה את התמריצים ותוספת הזכויות שניתן לאשר מכוחה על כל מבנה שנבנה לפני 1.1.1980, אלא על מבנים שההיתר לבנייתם יצא לפני 1.1.1980.

דומה כי אין חולק שתמ"א 38 לא נועדה לשמש מכשיר המלבין עבירות בנייה. אלא שאין פירושו של דבר שכל אימת שלא נמצא היתר בניה בתיק הבניין לבניין שאין חולק שנבנה לפני 1.1.1980, משמעות הדבר היא שהבניין בהכרח נבנה ללא היתר. נתקלנו פעמים רבות במצבים שבהם היתר הבנייה המקורי לא נמצא בתיק הבניין, אך נמצאו ראיות מנהליות שיכולות להעיד על כך שניתן לו היתר. גם ב"כ העוררים עצמו טען בפנינו כי כאשר אין היתר בנייה בתיק הבניין, יש להוכיח לוועדה המקומית ולוועדת הערר בראיות מנהליות, שקרוב לוודאי שהיה היתר, רק שהוא אינו בתיק. המחלוקת היא למעשה, האם הוכח בפני הוועדה המקומית ולאחר מכן בפנינו, כי על אף שהיתר הבנייה לבניין כפי שנבנה לא מצוי בתיק הבניין, קרוב לוודאי שהיתר כזה ניתן לו.

נדגיש, כי בעניין דגש לוגיסטיק, בית המשפט העליון קיבל את קביעתו העובדתית של בית המשפט המחוזי, שקיבל את קביעתה העובדתית של וועדת הערר, לפיה מהמסמכים שהוצגו בהליך הערר עלה מפורשות שלבניין שם לא הוצא היתר לפני 1980. בית המשפט המחוזי ציין כי הוא בחן בעצמו את המסמכים ואף בית המשפט העליון בחן שוב את המסמכים, וזאת על אף שהוא אינו נוהג להתערב בממצאים עובדתיים.

בעניין דגש לוגיסטיק לא דובר במצב שבו היה קיים ספק באשר לשאלה האם הבניין נבנה לפי היתר או לא, כפי שעלול לקרות לעיתים כאשר בחלוף הזמן מסמכים אובדים והיתר הבנייה המקורי לא נמצא בתיק הבניין. למעשה, בעניין לוגיסטיק, היו ראיות ברורות וחותכות לכך שלבניין לא ניתן היתר לפני 1980. כך קובע בית המשפט העליון לאחר שהוא סוקר את המסמכים הרבים שהוצגו בהליך: **"מתוך סקירה זו, לא ניתן להסיק מסקנה אחרת זולת המסקנה שלא ניתן היתר בניה לבניין"**.

בענייננו, לעומת זאת, אין כל ראיה לכך שלבניין לא הוצא היתר. לא ננקט כל הליך נגד היזם, לא ניתן צו הפסקת עבודה, לא הוגש כתב אישום, לא קיימת התכתבות כלשהי שתעיד על בנייה בלתי חוקית שנעשתה במגרש. מנגד, יש ראיות לכך שאותו יזם המשיך ובנה בהיתר בניין נוסף במסגרת ארבעת הבניינים שנבנו בחלקה, ושקודמו ואושרו תוכניות בסמוך לאחר הקמת הבניין שסימנו את הבניין בתצורתו הנוכחית – כאשר הוא מסובב ב-90 מעלות ביחס לתשריט ההיתר שנמצא בתיק הבניין. מצבור הראיות, מציג תמונה לפיה היזם התאים עצמו לשינויים תכנוניים שנדרשו ממנו, לצורך הפרשת שטחי ציבור ויצירת שצ"פ, ודקדק ופעל להוציא היתרים כדין לבניינים שהקים. ראיות מנהליות אלה, כאשר

הן מצטברות זו לזו, די בהן לטעמנו להוביל למסקנה שקרוב לוודאי שהבניין נבנה לפי תשריט היתר, שלא נמצא בתיק הבניין, ששינה ותיקן את ההיתר שכן נמצא בו:

- קיומם של שני היתרים – היתר מס' 102 והיתר מס' 112 מאותו מועד לכאורה, אך תשריט היתר אחד בלבד.
- מסמך משיבת הנהלת העירייה בנושא מס השבחה והפקעות מיום 13.08.1970 בו נכתב שהיזם כבר בנה שני בניינים בחלקות 13, 14 ובניין שלישי שבו 6 יחידות דיור מצוי בבנייה. באותו מסמך מפורט שהיזם מבקש לבנות עוד בניינים בחלקות ויחידות דיור נוספות מעבר לאלו שניתן לפי התכנית התקפה.
- מסמך ביקורת מיום 22.4.1970 לפיו נעשה ביקור במקום "לשם קו בניין". הממצא הוא "מצאתי בהתאם לתכנית המאושרת".
- מסמך חתום על ידי היזם מיום 19.8.1969 הממוען למחלקת הטכנית בעיריית הרצליה בו הוא מודיע שהוא מבקש להתחיל לבנות את הבניין W2 ובאופן זמני מבטל את הבקשה לבניין W4. ללמדך שהיזם פעל באופן שוטף מול גורמי העירייה והקפיד לקבל אישורי בניה.
- מכתב חתום על ידי היזם ממוען לוועדה המקומית הרצליה מיום 31.3.1970 מפורט כי מאחר שלפי תכנית שהוגשה על ידו הוא מתעתד לבנות 6 בניינים שמתוכם הוקמו כבר שניים, ומאחר שלצורך אותה תכנית נדרשת הפרשת שטחים לצרכי ציבור, ומאחר שהוא מבקש להתחיל בינתיים את בניית הבניין השלישי, ובהתאם לתכנית שהוגשה יועדו חלקים לשם בניית והרחבת כבישים ואת היתר הוא יידרש להפריש במקום אחר, אזי הוא מתחייב שאת יתרת השטח או התמורה שתדרש במקומו, לפי קביעת שמאי מוסמך, הוא יעמיד לרשות הוועדה תוך שנה או עד להתחלת בניית הבניין הרביעי. ללמדך שהיזם הקפיד לפעול מול הוועדה המקומית על מנת לאפשר את בניית הבניין השלישי.
- תכנית הר/1073 שפורסמה בשנת 1972, מציגה את הבניינים שנבנו עד אותה עת, לרבות הבניין בתצורתו הנוכחית.
- תכנית הר/1108א' פורסמה למתן תוקף בשנת 1975 (על הפקדתה הוחלט כבר בשנת 1972). התכנית קבעה לראשונה את דרך רחוב הנביאים ואת הפרשת שטח לצרכי ציבור מדרום למקרקעין. במסגרת תכנית זו סומן הבניין בתצורתו הנוכחית.

- תכנית הר/1038 שהגיש היזם, נדונה והומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית בשנת 1973 והוחלט על הפקדתה בשנת 1974. התכנית פורסמה בשנת 1977. מטרתה ביצוע איחוד וחלוקה תוך הפרשת שטח לצרכי ציבור וכן קביעת עיצוב הבנייה. הבניין מופיע בתשריט שלה כבניין קיים – בתצורתו הנוכחית.
- בתשריט היתר שניתן לבניין הרביעי במתחם (חלקה 237), מופיע הבניין נשוא הערר בתצורתו הנוכחית.
- מפה טופוגרפית משנת 1975 ומפה לצרכי רישום משנת 1975 מסמנות אף הן את הבניין בתצורתו הנוכחית.
- תשריט הבית המשותף שנרשם בלשכת רישום המקרקעין מבטא את הבניין בתצורה שבה נבנה, ואת שטחי הבניין הקיימים בפועל.

מהצטברות הראיות המנהליות הנ"ל ניתן להסיק שהבניין נבנה כחלק ממתחם של ארבעה מבנים, שלכולם הקפיד היזם להוציא היתרים כדין. היזם נדרש לבצע שינויים תכנוניים לצורך הפרשת שטחים לצרכי ציבור, לדרישת העירייה, וההתכתבויות בינו לבין העירייה מעידות על הקפדה על הוראות הוועדה המקומית ומחלקות העירייה, וקבלת האישורים הנדרשים לצורך בניית הבניינים. מספר תכניות שקודמו ואושרו בין השנים 1970-1975 מסמנות את הבניין בתצורתו כפי שהוא בנוי כיום, כבניין קיים, מבלי שהרשויות נקטו בהליך כלשהו שיכול להעיד על עבריינות בנייה מצדו של היזם.

התכנית שהיזם הגיש כללה הוראות הנוגעות לעיצוב הבנייה, וניתן להניח שקידום שינוי התכנון והצורך בהפרשת שטחי ציבור הובילו לתיקון ההיתר המקורי שנמצא בתיק הבניין.

הבית נרשם כבית משותף והתשריט שלו מבטא הן את תצורת הבינוי והן את שטחי הבנייה הבנויים בפועל.

העוררים מנגחים כל מסמך ומסמך לחוד, ומנסים להציג לכל מסמך פרשנות שמבטלת אותו ולא מעניקה לו כל משקל ראייתי. אנו סבורים, שבמרחק 50 שנים, לא נכון לבחון את המסמכים באופן זה, אלא שיש לצרף כל מסמך ומסמך יחד ולבחון את המשקל המצטבר שלהם, ואת התמונה שהם יוצרים. אין מחלוקת כי החלק החשוב ביותר בפאזל שנוצר – לא קיים בתיק הבניין. אם היה קיים, לא היינו נדרשים לראיות מנהליות לקיומו של היתר ולא היינו נדרשים לחזקת תקינות המעשה המנהלי, על מנת לחזק את אותן ראיות. עם זאת, אין מקום להתעלם מהשתלשלות העניינים כפי שעולה מהמסמכים הרבים שהוצגו לנו,

ולהתייחס לבניין הקיים כאל בניין שנבנה ללא היתר באופן שמונע ממנו תמריצי חיזוק לפי תמ"א 38. מדובר במקרה ייחודי שבו בזמן אמת ובמקביל להוצאת ההיתר שקיים בתיק הבניין, נדרשו שינויים תכנוניים שבוצעו על ידי היזם לדרישת הוועדה המקומית. אותו יזם טרח וקידם תכנית והמשיך להוציא גם היתר לבניין נוסף לאחר הקמת הבניין הנוכחי, באופן שתואם את אותה תכנית. איננו סבורים כי נסיבות העניין שבפנינו דומות באופן כלשהו לנסיבות שנדונו בעניין דגש לוגייסטיק. השתכנענו כי מסקנתה של הוועדה המקומית לפיה קרוב לוודאי שהבניין נבנה לפי היתר, אף אם בסטייה קלה ממנו, היא מסקנה נכונה וראויה ואיננו רואים לנכון להתערב בה. דרישתה של הוועדה המקומית לסמן את הבקשה הנוכחית על רקע תשריט ההיתר הקיים בתיק הבניין אין בה כדי להעיד שהבניין נבנה דווקא מכוחו של אותו היתר, אלא שדרישה זו ניתנה בשל הנסיבות המיוחדות.

בכל הנוגע לשטחי הבנייה, העוררים מודים כי בשל העובדה שבמועד אישור הבקשה להיתר בשנת 1969 שטחי הבניה חושבו כנגזרת של 70% משטח המגרש, שנכון לאותה עת לא פוצל לחלקות, היזם יכול היה לחלק את שטחי הבנייה בין הבניינים באופן שונה ולכן אין להם אפשרות כיום להתמודד ולבדוק את הסיבה לפער הקיים בין תשריט היתר 112 לבין ההיתר המילולי 112 לבין דף ישיבת מכינה מיום 14.7.1969 שהגישה מבקשת ההיתר ובין תשריט הבית המשותף. העוררים מציינים שיתכן שבבניין בפועל לא נוצלו מלוא השטחים שאושרו בתשריט הבקשה להיתר וזו הסיבה לפער בין תשריט 112 לבין הבנוי בפועל, אך לטענתם לא ניתן להניח שקיים תשריט אחר מאושר שבהתאם לו נבנה הבניין. מכאן שהעוררים לא הוכיחו כי נפל פגם כלשהו בחישוב זכויות הבנייה כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית.

מכל האמור, אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד היום: 23 פברואר 2021, י"א אדר תשפ"א.

עו"ד תמר עיני ורדון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

עו"ד עדי וולקוב
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

תמר עיני ורדון 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה