

מדינת ישראל
משרד האוצר – מנהל התכנון
ועדת ערר מחוזית

ערר: 7090/17/41

הרכב ועדת הערר: יו"ר הועדה: עו"ד יריב אבן חיים
חברי הועדה: נציגת מתכנתת המחוז, אדר' שרון שחף
מהנדס רשום, מר יוסף רוזי
נציג ציבור, מר עמירם גלילי

העוררים:
1. יוכנבד כהן
2. רוני קושלביץ
3. אלון קושלביץ
ע"י ב"כ עו"ד אילן גלזר

- נגד -

המשיבים:
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה
ע"י ב"כ עו"ד יוני שורץ, גבי יפי שגיא
2. דפני פלורין השקעות ובניה בע"מ
3. יהודה דפני
ע"י ב"כ עו"ד מרדכי ויניצקי, עו"ד חנית דהן ויצמן

החלטה

- בפנינו ערר על החלטת הוועדה המקומית לדחות את ההתנגדות שהגישו העוררים בנוגע לבקשה להיתר בניה ברחוב תל חי 10 בפתח תקווה, חלקה 104 גוש 6377.
- העוררים הינם בעלי שליש מזכויות הבעלות במקרקעין. המשיבים 2 ו-3 מחזיקים יחד בזכויות לשני שליש הנותרים מהחלקה. בין העוררים למשיבים אלה קיים הסכם שיתוף שלפיו הוקצה לעוררים שליש מסוים מהחלקה. על החלק שיוחד לעוררים במקרקעין בנויות כיום 2 יח"ד, ואילו בחלקם של המשיבים 2-3 היתה קיימת יח"ד אחת, שנהרסה לאחרונה. הבקשה שהגישו המשיבים 2-3 היא לבניית בנין בן 5 קומות ע"ע + קומה חלקית וסה"כ 10 יח"ד. החלטת הוועדה המקומית היתה כדלקמן:

"לאשר התוכנית המתוקנת.

בפני הועדה הוצגה תוכנית בינוי הכוללת בינוי אופציאונלי ביתרת המגרש בהתאם להוראות פת/2000. הועדה מוצאת את התכנון ראוי. בבקשה הופחת מ"ס יח"ד לפי החלק היחסי של המבקש בחלקה. בהמשך להחלטה מיום 5.1.17, הועדה מחליטה לאשר בחלק היחסי של המבקש 10 יח"ד, תיקון הבקשה בהערות אגף הרישוי, לכלול בתוכנית הפיתוח גמל מים לברז כיבוי מים בדופן המזרחית של המגרש ובתנאי מילוי דרישות מה"ע. תשומת לב: פינני תא טלפון כתנאי לטופס 4. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לוועדת הערר"

3. תמצית טענות העוררים: הבקשה עושה שימוש בזכויות בניה ובהקלות המיוחדות לכל המקרקעין באופן שאינו שוויוני ולא עומד באמות מידה תכנוניות מקובלות. אישור הבקשה פוגע באופן מהותי וחמור באפשרות העוררים לנצל את זכויותיהם בחלקה באופן יחסי ובכך פוגע בקניינם. לפי תכנית פת/במ/2000/14 ניתן לבנות דירות נוספות בגין פינוין של יח"ד קיימות אשר תהיינה בשטח של 75 מ"ר ויכללו 3 חדרים. התכנון שבוצע הינו לדירות גדולות יותר למעט דירה אחת בשטח 75 מ"ר, כך שהתכנית מתבססת על פינויים השייכים לעוררים, והזכויות בגין פינויים אלה שייכות לעוררים בלבד. גם שטח התכנית שנותר לעוררים נופל משליש זכויותיהם הקנייניות במקרקעין. נפלה טעות בחישוב שטח המקרקעין, כאשר שטח המגרש לאחר הפקעה צריך להיות 798.49 מ"ר, אך המודד רשם בפועל ששטחו של המגרש לאחר הפקעה הוא 787 מ"ר. טעות זו פוגעת בחלקם היחסי של העוררים במקרקעין ומקטין את קו הבניין כלפי חזית הרחוב. נפלה טעות בנוסח הפרסום לבקשה להקלה. תכנית הבקשה איננה כוללת תכנית בינוי מלאה כנדרש המתייחסת גם לחלקם במקרקעין של העוררים, אשר ממנה ניתן באופן ברור לחלק ולהקצות את זכויות הבניה הקיימות בהתאם לחלוקה היחסית והחלוקה בפועל במקרקעין. לפי פת/2000 ניתן להקים רק בית אחד על כל מגרש. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של 2 בתים או יותר בהתאם לתכנית מפורטת או תכנית בינוי. תכנית הבינוי שהוגשה לא תואמה עם העוררים ולא ניתנה להם זכות להתייחס אליה. גם לגופה תכנית הבינוי אינה ערוכה כראוי ואיננה מפורטת די הצורך. היא גם מציגה פתרון הפוגע בעוררים ומקפח את זכויותיהם בכך שאינו מאפשר להם לנצל את מלוא חלקם היחסי בזכויות. התכנית איננה מציינת באופן מפורש את מספר יח"ד שיש לאשר במקרקעי העוררים. בנוסף, המשיבה 2 מבקשת לאשר תוספת בהקלה של 20% שטח עיקרי ובחלק המקרקעין של העוררים לא ניתן לנצל הקלות כמותיות ונגזלה מהם זכות זו. תכנית הבינוי לא תאפשר לעוררים לנצל שטח של 121.70 מ"ר כשטח עיקרי. בפועל יוצא מאישור הבקשה יבנו במקרקעין 2 בניינים נפרדים שעל כל אחד להקצות שטחים משותפים נפרדים. לא ניתן יהיה לתכנן את חלקם של העוררים תוך ניצול שטחי השירות הנדרשים, ויהיה עליהם לבנות שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים. תכנית החניה לא מפרטת כנדרש את מקומות החניה עבור חלק העוררים, והיא לא עברה או קיבלה את אישור מחלקת החניה. פתרון החניה המוצע עבור חלק העוררים הינו 4 חניות במכפילים, ופתרון זה ייקר את עלויות הבניה ודורש הגשת בקשה להקלה על כל המשתמע מכך. העוררים מציעים חלופה של תכנון מבנה אחד בלבד על המקרקעין באופן שיאפשר ניצול זכויות באופן התואם במלואו את החלוקה היחסית ביניהם או לערוך תכנון של שני בניינים תוך שינוי קו חלוקת המקרקעין הקיים ביניהם כיום. התכנון מתבסס על פינוי של 3 יח"ד במקרקעין בעוד שבפועל בנויות בשטח המקרקעין 2 יח"ד על החלק שיוחד לעוררים, כאשר יח"ד נוספת שהייתה בחלק שיוחד למשיבים נהרסה טרם הגשת הבקשה הראשונה להיתר.

4. תמצית טענות הוועדה המקומית: הבקשה הראשונה שהגישו המשיבים 2-3 הייתה לבניין של 11 יח"ד. הבקשה תוקנה בהמשך בעקבות הנחיית הוועדה המקומית תוך הפחתת יח"ד אחת. בעבר אושרה תכנית דומה (למעט תוספת השטחים לפי הוראת השעה) אך לבסוף לא הונפק ההיתר. אין מחלוקת בין העוררים למבקשי הבקשה לגבי החלק היחסי של הצדדים בחלקה. בהחלטתה הראשונה החליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית מתוקנת אשר תציג חישוב יח"ד בשטחי בניה לפי החלק היחסי של המבקשים ובהתאם לפינויים בחלק היחסי. בנוסף, התבקשו המשיבים להציג תכנית בינוי לכל החלקה. תכנית הבינוי שהוצגה בחלקם של העוררים מציגה את העמדת המבנים, גובהם, המרווחים בגבול המגרש, כניסות/יציאות רכבים ומיקום ומפלס הכניסה לבניינים. בעקבות תיקון הבקשה היא אושרה על ידי הוועדה המקומית בתנאים. חוות הדעת שצורפה לכתב הערר לפיה התכנון המוצע פוגע בעוררים משום שאינו שומר על החלוקה היחסית של

הזכויות במקרקעין לא הוגשה לוועדה המקומית כחלק מההתנגדות ולא נדונה. הצדדים אינם מעוניינים בתכנון בניין אחד בחלקה וקיימת למבקשת הבקשה זכות להגיש תכנון נפרד בחלקה היחסי בהתאם לזכויות המוקנות היחסיות. בהתאם לתכנית פת/2000 הוועדה המקומית רשאית לאשר שני בניינים בחלקה. הזכויות המוקנות המוצגות בבקשה נגזרו מחלקה יחסי של מבקשת הבקשה ללא שימוש בזכויות העוררים ולאחר שהוצגה תכנית הבינוי האמורה. מדובר בתכנון הראוי בעיני הוועדה המקומית. הזכויות שאושרו בהקלות אינן מוקנות והן נתונות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. גם זכויות אלה שאושרו בענייננו נגזרו מחלקה היחסי של מבקשי הבקשה. הוועדה המקומית שומרת על זכותה להחליט בעניין ההקלות העתידיות בחלקם של העוררים בהתאם לשיקול דעתה באותה עת ועל פי התכנון שיוצג לה.

5. תמצית טענות המשיבים 2-3: יש לדחות את הערר על הסף משום שהוגש באיחור ובחלוף 33 ימים מהיום שהעוררים קיבלו בפועל את החלטת הוועדה המקומית. המשיבים הסתמכו על בדיקה שנערכה עם ועדת הערר במועד האחרון להגשתו והמשיכו במרץ בהליכי הבקשה להיתר. בכך נגרם נזק לעוררים. לגופו של עניין נטען, כי מדובר בערר קנטרני המוגש בחוסר תום לב. אין להיזקק לטענות המבוססות על חוות דעת אדריכל העוררים שלא נכללו בהתנגדותם. משמעות קבלת החלופות המוצעות הינה לקיחת שטחים וזכויות מידי המשיבים. אין מדובר בשותפות במושע וקיים הסכם שיתוף היסטורי משנת 1943 שקובע חלוקה בעין בקרקע אשר מקובלת על כל השותפים ואינה במחלוקת. בנוסף, לפי ההסכם במידה וצד ירצה להקים בנין הצד השני מחויב להסכים ולחתום על כך. תכנית הבינוי שהוצגה מראה היתכנות תכנונית, אחת מיני רבות, לבניה בחלק העוררים. העוררים רשאים לתכנן בשטחם כראות עיניהם. יח"ד אחת שהייתה קיימת בחלק המשיבים נהרסה בהתאם לתיאום עם העירייה ובהתאם למדידה שערך מודד מוסמך אשר אושרה על ידי מחלקת המדידות של העירייה. המשיבים ביקשו תוספת 20% שטחי בניה בהקלה על בסיס הוראת השעה. בהתאם לתכנית פת/במ/14/2000 ותוך ניצול הקלה לתוספת 20% יח"ד ניתן לאשר 10 יח"ד בחלקת המשיבים ו-5 יח"ד בחלקת העוררים. החלופות לתכנון המוצעות בערר הינן "שערורייתיות". הן מחייבות שימוש בזכויות המשיבים לטובת העוררים ונוגדות את הסכם השיתוף.

6. בעקבות טענות המשיבים הגישו העוררים בקשה להארכת מועד בה נטען, כי בפועל מדובר באיחור בן יום עבודה אחד, וזאת עקב טעות אשר התבררה רק בעקבות הגשת הבקשה למחיקת הערר. מידת "השיהוי" בהגשת הערר הינה נמוכה מאוד. נוכח הפגיעה התכנונית המהותית והחמורה באפשרות העוררים לנצל את זכויותיהם במקרקעין והעדר חוקיות ההחלטה הנתקפת, יש להאריך את המועד. בהחלטת יו"ר הוועדה נקבע, כי הבקשה למחיקת הערר תידון במועד הדיון בערר ותוכרע בהמשך.

7. לאחר הדיון שקיים בפנינו הגישו העוררים מסמך "מודעה והבהרה". במסמך זה טענו, כי חישוב תוספת הצפיפות לפי תכנית פת/במ/14/2000 שערך הוועדה המקומית הינו שגוי. לשיטתם, ניתן לבנות 5 יח"ד בשל 2 הפינייים בחלק החלקה שלהם לפני הקלה כמותית שלפי הוראת השעה של 30% המעוגלת ל-7 יח"ד. לכל הפחות ניתן לבנות 6 יח"ד בהקלה של 20%.

8. המשיבים 2-3 הגיבו לכך וביקשו להורות על הוצאת המסמך מתיק הערר לאחר שהוגש בניגוד לסדרי הדיון ובלא קבלת רשות. בנוסף, נטען כי פרשנות זו עומדת בסתירה להתנגדות עצמה וגם לאמור בערר שבו טענו כי זכותם לבנות 5 יח"ד בחלקם. בנוסף נטען, כי גם לגופו של עניין שיטת החישוב הינה שגויה.

דיון והכרעה:

9. החלטנו לדחות את הערר מהנימוקים הבאים.
10. תחילה נתייחס לבקשה להארכת מועד. אין מחלוקת, כי הערר הוגש באיחור בן 3 ימים (ולמעשה באיחור של יום עבודה אחד בהתחשב בסוף השבוע שחל). צודקים המשיבים 2-3 בטענתם, כי בכך לא הקפידו העוררים על המועדים שנקבעו בדיון. עם זאת, לאחר ששקלנו את נסיבות העניין ובהתחשב בטענות לגבי פרשנות הוראות התכניות החלות, ולמעשה המחלוקת לגבי הדין החל, החלטנו להאריך את המועד, למרות המחדל והחשיבות בהקפדה על המועדים הנקובים בדיון. בצד זאת, החלטנו לתת ביטוי למחדלם של העוררים בשלב פסיקת ההוצאות בערר.
11. זאת ועוד, גם ה"מודעה והבהרה" שהגישו העוררים לאחר הדיון לוקה מבחינה דיונית. הודעה זו הוגשה לאחר שהיה בידי העוררים להציג בדיון את מלוא טענותיהם, ולא היה מקום להגשתה ובוודאי שלא לעשות כן מבלי לבקש רשות. עם זאת, בנסיבות העניין החלטנו להתייחס גם לטענות אלה, ולתת ביטוי להתנהלותם הדיונית של העוררים גם בהיבט זה בשלב פסיקת ההוצאות בערר.
12. לפי תכנית פת/2000 מותר, אמנם, ככלל, להקים רק בית אחד על כל מגרש למגורים. אולם "הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד בהתאם לתכנית מפורטת או תכנית בינוי" (סעיף 6.4). לפי סעיף 2.9 לתכנית פת/2000 תכנית בינוי מוגדרת כ"תכנית הכוללת העמדת המבנים במגרש, גובהם המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש. מקום ומפלס הכניסה לבניינים, מיקום בנייני עזר וסככות לחניית רכב". בענייננו הוועדה המקומית דרשה הצגת תכנית בינוי, ובעקבות תיקון הבקשה ובכלל זה הצגת תכנית הבינוי אישרה את הבקשה כמפורט לעיל.
13. בנסיבות ענייננו איננו רואים פסול בכך, שהוועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה והתירה בניית בניין אחד בחלק החלקה שיוחד למשיבים 2-3 תוך שוידאה, כי ניתן בעקרון לבנות בניין צמוד גם על חלקם של העוררים. בענייננו, קיים הסכם שיתוף המחלק את החלקה למעשה לשני חלקים נפרדים מבחינה קניינית, ואין כל מחלוקת על כך. לפיכך, המשיבים מציגים תימוכין קנייניים לבקשה. כמו כן עולה, כי בעלי הזכויות השונים בחלקה אינם מסכימים ביניהם על הקמת בניין משותף אחד דווקא. הוועדה המקומית אישרה בעקרון הקמת שני בניינים בחלקה כפי שמכותרת לפי תכנית פת/2000. היא אשרה את הקמת בניין המבקשים 2-3 בקיר משותף עם חלקת העוררים באופן שיאפשר לנצל טוב יותר את זכויות הבניה בחלקה בכללותה. מעיון בתכנית הבינוי שכלולה בתשריט הבקשה להיתר עולה שהיא מציגה בחלק שיוחד לעוררים את העמדת המבנה, את גובהו את המרווחים בגבול המגרש ואת יתר הדברים הנדרשים לפי פת/2000 בשלב זה. לפיכך איננו רואים מניעה באישור הבקשה בהיבט זה, ואיננו סבורים כי יש להטיל על המשיבים חובה לתכנן את המבנה העתידי בחלקם של העוררים כבר בשלב זה. מעבר לצורך נציין, כי ניתן לראות בבניית שני בניינים המחוברים בקיר משותף בניה למעשה של בניין אחד בלבד גם אם בעל שתי כניסות (אין מניעה לבנות בניין אחד בשלבים). כך או כך, ההחלטה בהיבט זה מקובלת עלינו.
14. עמדת הוועדה המקומית מקובלת עלינו גם באשר למחלוקת לגבי מספר יח"ד המתאפשרות לפי התכניות החלות. תכנית פת/במ/2000/14 אושרה במטרה לשנות את צפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ומגורים ג' (סעיף 7). בהתאם לסעיף 9(ב) הצפיפות המותרת באזור מגורים ג' תחושב כדלקמן:
- "(1) במגרש ריק ללא כל פינוי והריסה - 13 יחידות דיור לדונם נטו.

- (2) במגרש ובו פינוי אחד או הפקעה של 40% ומעלה לצורכי ציבור – 14 יחידות דיור לדונם נטו.
- (3) במגרש ובו שני פינויים - 15 יחידות דיור לדונם נטו.
- (4) במגרש ובו שלשה פינויים - 16 יחידות דיור לדונם נטו.
- (5) יחידות הדיור שתתוספנה בכל חלקה כתוצאה מהגדלת הצפיפות מ – 12 ל- 13, 14, 15 ו-16 יחידות לדונם נטו, תהיינה בנות 3 חדרים, 75 מ"ר.
- (6) בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידת דיור, מס' היחידות יעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה.
- (7) אחוזי הבניה 150% מירבי, סה"כ (5 ק' X 30%)

15. מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית שאת חישוב הצפיפות האמור לעיל יש להחיל גם שמדובר בחלקות המחולקות בפועל מבחינה קניינית בין הבעלים השונים בהתאם להסכם ביניהם. בענייננו הצפיפות למגרש המבוקשים 2-3 חושבה בהתאם לחלק המיוחס להם במקרקעין ובהתחשב בפינוי אחד בלבד. מעבר לכך, אושרה להם תוספת 2 יח"ד בהקלה. אין לקבל את טענת העוררים שהם זכאים לחישוב הצפיפות על בסיס שני פינויים אך זאת בהתחשב על שטח החלקה כולה (כולל שטח המשיבים 2-3). איננו סבורים, כי במצב הדברים הקנייני האמור לעיל יש הצדקה לחישוב צפיפות בחלק מחלקה בהתחשב בפינויים הרלוונטיים רק לחלק ממנה על בסיס שטחה המלא של החלקה ולרבות החלק שאיננו כלל בבעלותם. על כן, הצפיפות שנקבעה בתכנית הינה 13 יח"ד דונם נטו, כאשר הצפיפות בכל אחד מחלקי החלקה המחולקת בפועל כאמור תחושב בהתאם לשטחו ובאופן יחסי לפינויים המבוקשים. 14 יח"ד לדונם על שני שליש החלקה השייך למשיבים (כולל הפינוי) ו-15 יח"ד לדונם על שליש החלקה השייך לעוררים. התוצאה הינה שלא הקלות זכאים המשיבים לבנות 8 יח"ד על חלקם היחסי בחלקה (ולמעשה מתווספת דירה אחת לפי הוראות תכנית פת/במ/14/2000) ואילו העוררים זכאים ל- 4 יח"ד (כאשר שבר יח"ד מעוגל כלפי מעלה כפי שמתירה התכנית). בשולי הדברים נציין, כי לו היו בעלי החלקה מבצעים חישוב תוספת הצפיפות לפי שלוש הפינויים בהתאם למלוא שטחה של החלקה ניתן היה להגיע ל-13 יח"ד בחלקה (לפי צפיפות של 16 יח"ד לנטו, ולאחר עיגול שבר יח"ד). מכל מקום העוררים לא ביקשו מאתנו, כי חישוב הצפיפות יבוצע באופן זה (ולמעשה הם גם כפרו בקיומו של פינוי בחלק המשיבים), ומאחר שממילא המשיבים מסתפקים רק ב-8 יח"ד בחלקם בחלקה לפני הקלות אין צורך שנביע בכך עמדה.

16. צודקת הוועדה המקומית, כי אין זכות קנויה לעוררים לאשר מראש הקלות לחלקם במקרקעין וכאשר הם כלל לא מגישים בשלב זה את הבקשה להיתר. כפי שעלה בדיון בפנינו העוררים אינם בשלים להגיש בקשה להיתר, ואף ציינו כי קיימת דיירת מוגנת על חלקם במקרקעין. המשיבים 2-3 ביקשו לנצל את הוראת השעה המאפשרת תוספת שטחי בניה ומטבע הדברים הוראת השעה שנקבעה בסעיף 151(ב3) לחוק קצובה בזמן ואין לדעת אם לא תפקע קודם שהעוררים יוכלו להגיש בקשה להיתר על חלקם במקרקעין. כך גם בנוגע לאפשרות לקבל הקלה לתוספת יח"ד "בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ-30%" (תקנה 9(ד) לתקנות התכנון ולהבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002), שאף היא נקבעה בהוראת שעה המוגבלת בזמן. מכל מקום, כידוע אין זכות קנויה להקלות ואלה יבחנו ככל שיתבקשו ובהתאם לכלל הנסיבות הרלבנטיות.

17. למעשה, הקושי של העוררים נעוץ כל כולו בשטח המוקצה להם בהתאם להסכם השיתוף שבין הצדדים שעליו אין מחלוקת בפנינו. על פני הדברים התרשמנו שתכנית הבינוי הכלולה בבקשה להיתר מציגה תכנון אפשרי לניצול זכויות של העוררים, כאשר האילוף הנעוץ בשטח חלקם במקרקעין ובצורתו הינו אילוף המוכתב מבחינה קניינית (כך למשל לגבי טענותיהם בנושא החניה ובנושא התכנית). לפיכך אנו מבהירים, כי ניתן יהיה לשקול לאשר הקלות ככל שיתבקשו בעתיד בהתאם לאילוצים התכנוניים ועל מנת לאפשר את

ניצול הזכויות ככל הניתן בחלק זה. אולם איננו סבורים, כי הסכם השיתוף כשלעצמו מקנה לעוררים זכות לדרוש שהתכנון במגרש המשיבים 2-3 לא ינצל את זכויות היחסיות של חלקם של המשיבים בחלקה ואת ההקלות המיוחדות לחלק זה בלבד.

18. מעבר לכך, מעיון בתשריט עולה, כי מדובר בחלקה מלבנית. מקובלת עלינו עמדת עורך הבקשה, כי תכנון חדר מדרגות אחד בשלב זה, שישירט בעתיד גם את הדירות שיבנו בחלק של העוררים במקרקעין, אכן יביא לפגיעה בתכנון על חלק העוררים. זאת משום שדירות האמצע בחלק המשיבות 2-3 יהיו בעלות כיוון אוויר אחד בלבד והן גם יהיו צרות בשל המגבלה של כפיית חדר המדרגות היחיד לשני האגפים. זאת אנו אומרים אף מבלי להתייחס להתנגדות הנחרצת שהעלו בפנינו המשיבים לכך על בסיס שיקולים קנייניים אשר אינם בסמכותנו ממילא.

19. לא מצאנו בטענה באשר לטעות שנפלה בנוסח הפרסום לבקשה להקלה כדי להצדיק את קבלת הערר. אכן צוין שם, כי מבוקשת תוספת 2 יח"ד בהקלה וסה"כ 11 יח"ד. אולם בפועל מסתפקים המשיבים ב-10 שמתוכם 2 בהקלה (לאחר שמלכתחילה ביקשו 11 יח"ד אך הוועדה המקומית עמדה על תיקון הבקשה גם בעניין זה). ממילא לא ברור לנו מה הנזק שנגרם לעוררים מהפרסום כפי שנעשה.

20. באשר לטענה שנפלה טעות במדידה ושטח החלקה נטו אמור להיות גדול – העוררים לא הציגו בפנינו את התכנית שערך המודד מטעמם, ולפיכך לא ניתן לבחון את הטענות. די בכך כדי שלא ניתן להתחשב בטענה ולהימנע מאישור הבקשה. מכל מקום, ככל שלדעתם שטח החלקה גדול יותר ולפיכך גם חלקם בשטח החלקה גדול יותר, הדברים יוכלו להיבחן בעת שקילת בקשתם העתידית לחישוב שטחי הבניה, הצפיפות וההקלות שיתבקשו בחלקם (ואיננו מחוויים בכך דעה בשלב זה).

21. אשר על כן, החלטנו לדחות את הערר. בנסיבות המתוארות לעיל לנוכח התנהלות הדיונית הלא ראויה העוררים ישלמו לכל אחד משלושת המשיבים בערר הוצאות בסך 2000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (סה"כ 6,000 ש"ח בתוספת מע"מ).

ניתנה היום, י"ד תשרי, תשע"ח, 4 אוקטובר, 2017.

י"ד תשרי, תשע"ח
 יריב אבן חיים, עו"ד
 יו"ר ועדות ערר
 מחוז מרכז

ליאת אורין סנדורי
 מזכירת ועדת הערר
 מחוז מרכז