

העוררים: **דרור עזרא** – חבר ועדה מקומית הרצליה

ירון עולמי - חבר ועדה מקומית הרצליה

(להלן: "העוררים")

- נ ג ד -

המשיבות:

1. **חברת גב-ים לקרקעות בע"מ** (להלן "המשיבה 1")
ע"י ב"כ החברה עו"ד **אורנה ורכובסקי** ואחרים
ויצמן 2 ת"א
טל: 03-608-9999 פקס: 03-608-9909

2. **ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה** (להלן "הועדה המקומית")
ע"י ב"כ הועדה עו"ד **ענת בהרב-קרן**
סוקולוב 13 הרצליה
טל: 09-9591582 פקס: 09-9591518

(להלן: "המשיבות")

כתב ערר

בהתאם לסעיף 152 (א)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 מוגש בזאת ערר על החלטת מליאת הועדת המקומית הרצליה מיום 23/06/09 שהתקבלה אצל העוררים ביום **14/07/09** והחלטת ועדת המשנה מיום 27/05/09 לאשר את הבקשה 20090126 (להלן "הבקשה") של המשיבה 1.

--- החלטת ועדת המשנה מיום 27/05/09 מצורפת **כנספח 1**

--- החלטת מליאת הועדת המקומית הרצליה מיום 23/06/09 מצורפת **כנספח 2**

עיקרי הערר

ערר זה הינו בנוגע לרצועה ברוחב כ-4 מ' ביעוד שצ"פ שמהווה את חלקה המזרחי של **רחבת אספלט אחת** שנמצא מזרחית לבניין של המשיבה 1.
העוררים מבקשים סעד מועדת הערר להוסיף תנאים שיחייבו את המשיבה 1 להציב חציצה פיסית קרי גדר בין הרחבה הסלולה בבעלות המשיבה 1 לבין השצ"פ בבעלות העירייה. בנוסף לחייב את המשיבה 1 לפרק האספלט ואבני השפה שנסללו ללא היתר בשצ"פ.

רקע:

1. בתאריך שאינו ידוע לעוררים נסללה רחבת חניה מזרחית לבניין נשוא הבקשה, אשר נמצא בגוש: 6518 חלקה: 337, רחבת חניה זו נסללה באופן שחלק ממנה נסלל על שטח ביעוד שצ"פ לפי תוכנית הר/1900 (חלקה 336).
2. וידגש בדיון במליאת הוועדה ביום 23/06/09 הובהר ע"י מהנדסת העיר אדרי **דניאלה פוסק** כי רחבת החניה נסללה על השצ"פ **שלא כדיון וללא היתר**.
3. כנראה בשנת 2007 נפתח תיק בניין 7690 לגוש 6518 חלקות 337 ו**336** בו מצוין כי חלקות אלו נמצאות בבעלות "חברת גב-ים לקרקעות בע"מ" --- תדפיס תיק הבניין מתוך אתר הוועדה מצורף **כנספח 3**
4. ועדת הערר המחוזית זו דנה בערר הר/5341/08 לגבי בקשה אחרת להיתר בתיק בניין זה, **בשולי ההחלטה** מיום 04/01/09 לדחות את הערר ציינה הוועדה את הדברים הבאים: **"בשולי הדברים אנו רואים לנכון להעיר לוועדה המקומית כי על פניו/שכן לא שמענו טיעונים לעניין זה- שאינו קשור בערר) סגירת שטח שצ"פ במחסום וייחודו של שטח זה לחברת P.T.C לצורכי חנייה אינו עולה בקנה אחד עם היעוד של השצ"פ. ראוי שהוועדה המקומית תבדוק ותשקול חוקיות סגירה זו."** --- מטעמי חיסכון בדפים החלטה זו אינה מצורפת.
5. בתאריך 17/03/09 עלתה שאילתה במועצת העיר הרצליה לנוגע לעניין דומה פלישות לשצ"פ ברחוב גלי-התכלת. בתשובה לשאילתה זו השיבה יו"ר הוועדה המקומית בין השאר את הדברים הבאים: **"בכל היתר שיוצא דורשת העיריה להקים גדר בגבול החלקה וככל שנמצאים אלמנטים כלשהם בתחום השצ"פ – היא דורשת לפנות אותם."** --- שאילתה 4 משיבה 8 של מועצת העיר הרצליה מצורפת **כנספח 4**
6. ביום 25/05/09 סיירו חברי ועדה המשנה בניהם העורר **דרור עזרא** במקום, בסיור התברר לראשונה לעורר כי המשיבה 1 משתמשת **שלא כדיון בשטח השצ"פ** כדרך פרטית ו/או לחניון פרטי לחניית עשרות כלי-רכב.
7. הוועדה המקומית דנה ואישרה את הבקשה בהחלטה ביום 27/05/09, הוועדה התייחסה לנושא השצ"פ בסעיפים 2 ו-8 בתנאי ההיתר (ביטול הסימונים, וביטול החניה). עם זאת, הוועדה דחתה את עמדת העורר **דרור עזרא** להוסיף תנאי שחייב את המשיבה 1 לחצוץ בין החלקות.
8. העורר **דרור עזרא** ביקש לקיים דיון במליאת הוועדה המקומית לפי סעיף 18 (ז). --- מכתבו של העורר מיום 11/06/09 מצורף **כנספח 5**

9. ביום 17/06/09 שלחה ב"כ המשיבה 1 תגובה למכתבו של העורר בו היא דוחה את הטענות ומצהירה כי המשיבה 1 לא מתכוונת לעשות כל שימוש לחנייה או שימוש אחר פרטי בשצ"פ, דורשת כי העירייה תבצע את עבודת הגידור וגינון בשצ"פ וכי היא מתנגדת לסילוק האספלט ללא עבודת הגינון מכיוון שזה יגרום "למפגע". עוד טוענת המשיבה 1 כי שכנתה מדרום (חברת אקרשטיין) עושה אף היא שימוש פרטי בשצ"פ.

--- מכתב ב"כ של המשיבה 1 מיום 17/06/09 מצורף **כנספח 6**

10. יצוין כי ערר זה לא נוגע לשצ"פ מזרחית לבניין אקרשטיין, העוררים סבורים שגם שצ"פ זה צריך לחזור לשימוש הציבור בהקדם, ובמקרה שחברת אקרשטיין תבקש מן הועדה בקשה להיתר יש להוסיף תנאים בדומה לנדרש בערר זה.

11. מליאת הועדה המקומית קיימה ביום 23/06/09 דיון ואישרה את החלטת ועדת המשנה והוסיפה את המשפט הזה: "עם זאת, תנאי בהיתר הבניה יהיה הצבת שלט בשצ"פ: 'שטח ציבורי לרווחת הציבור' "

12. לעוררים נודע כי אגף ההנדסה הזדרז והוציא את ההיתר בבקשה זו ביום 25/06/09 יומיים בלבד לאחר הדיון בבקשה במליאת הועדה המקומית ולפני שיצא פרוטוקול הישיבה.

13. העוררים יצינו כי פרוטוקול ישיבה מליאת המקומית הועדה התקבל אצל העורר רק ביום 14/07/09.

נימוקי הערר

14. ראשית יטענו העוררים כי הם דוחים את הטענות כי מדובר בשצ"פ כלוא, השצ"פ אינו כלוא מהווה חלק ממערך השצ"פים לפי תוכנית הר/1900 השצ"פ מחובר הן מדרום והן מצפון לשצ"פים אחרים. יתרה מזאת, חלקו המזרחי של השצ"פ (הצמוד לכביש החוף) בחלקה 336 משמש בפועל כשצ"פ ומגוון ע"י עצים בוגרים.

15. העוררים יטענו כי אין די בתנאים שקבע הועדה למנוע את ניצול השצ"פ לחנייה פרטית או דרך פרטית.

16. העוררים יטענו כי למעשה ללא הגדרת גבול פיסה ברור בין השצ"פ לבין השטח הפרטי כאשר שניהם סלולים כמשטח אחד מהווה גושפנקא מאת הועדה המקומית לשימוש פרטי שלא כדין בשצ"פ.

17. העוררים יטענו כי בהמשך לאמור לעיל התירה במשתמע הועדה המקומית שימוש חורג לחניה פרטית/דרך פרטית בשצ"פ זאת ללא גביית היטלי השבחה כדין וללא קיום הליך אישור שימוש חורג.
18. העוררים יצינו כי שימוש בחלקה זו לדרך פרטית/חנייה פרטית הינו חיוני ביותר למשיבה 1 זאת על מנת לאפשר חניה פרטית מרווחת ונוחה, לבאי הבניין .
19. ויודגש, כי המשיבה 1 ראתה בחלקה 336 (השצ"פ) כחלקה בבעלותה ולכן חלקה זו מופיעה בתיק הבניין.
20. העוררים יטענו כי גם אם המשיבה 1 לא פלשה לתוך השצ"פ וסללה את הרחבה ללא היתר כדין בעצמה, הרי כבעלת הנכס שבו נעשה שימוש פרטי שנים רבות בשצ"פ מחובתה יהיה להביא לסיום שימוש זה ולהריסת הבניה שנעשתה שלא כדין זאת במסגרת השיפוץ הכללי שנעשה בבניין.
21. העוררים יטענו כי מדיניות הועדה המקומית כפי שהתבטאה בסעיף 5 לערר זה היא לחייב פולשים לשצ"פ בבקשות חדשות שבאות לוועדה לפנות את בניה שלא כדין בשצ"פ ולהקים גדר בין החלקות **וזאת כתנאי למתן היתר**. והעוררים יטענו כי על הועדה המקומית לנהוג בהתאם למדיניותה גם במקרה זה, ועליה להימנע מליצור תקדים בו פולשים לשצ"פ יצאו נשכרים.
22. העוררים יטענו כי אי-הוספת תנאי להריסת האלמנטים שנבנו שלא כדין בשצ"פ מהוות הפרה של הנחיות היועץ המשפטי לממשלה בנוגע לאישור עבירות בניה בדיעבד כפי שהן מופיעות בחוזר מנכ"ל 1/2004.
23. העוררים יצינו כי בשל כך שהם מכירים בעובדה כי הבניה בשצ"פ נעשתה לפני שנים רבות וכנראה לא ע"י המשיבה 1 הרי שאין הם מבקשים לפתוח בהליכים פליליים נגדה.
24. העוררים ידגשו כי **אין די** בהחלטת הועדה המקומית על ביטול הסימונים והחייב המשיבה 1 להציב "שלט", העוררים יטענו כי כאשר הרחבה היא רחבה אחת בהכרח וגם בפועל ייעשה בה שימוש פרטי אם במודע או שלא במודע, וכך יש בכדי להכשיל אף אנשים שומרי חוק, ובכך מהווה דוגמה לפתגם "**פרצה קוראת לגנב**".
25. העוררים יטענו כי בידיהם צילומים שנעשו בימים לפני הגשת הערר בו נראות מכוניות חונות על השצ"פ ובנוסף עציצים גדולים חוסמים את המעבר בנקודה מסוימת בשצ"פ זאת בהמשך לגדר אנכית שהוצבה לפי ההיתר בשטח המשיבה 1.

סיכום:

26. העוררים יטענו כי הועדה המקומית פעלה בניגוד למדיניות היועץ המשפטי לממשלה ומשרד הפנים בנוגע להפסקתן של עבירות בניה, עוד יטענו העוררים כי הועדה המקומית פעלה בסטייה ממדיניותה בנוגע לפלישות לשצ"פ גובל ובכך יצרה תקדים בו פולשים או מי שבא אחריהם יוצאים נשכרים מפלישתם לשטח ציבורי.

27. לפיכך, העוררים יבקשו מן ועדת הערר לקבל את הערר להורות לוועדה המקומית לפועל כדלהלן:

- (א) לבטל את היתר הבניה שניתן למשיבה 1 ביום 25/06/09
- (ב) לגרוע את חלקה 336 מתיק הבניין 7690.
- (ג) להורות לוועדה להוסיף תנאי שיחייב את המשיבה 1 להרוס את הבניה שלא כדין בשצ"פ אשר נמצא בחלקה 336.
- (ד) להורות לוועדה להוסיף תנאי שיחייב את המשיבה 1 לבנות גדר משמעותית ואיתנה על גובל החלקות.

על החתום העוררים בעצמם.

ירון עולמי

דרור עזרא