

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז הצפון**  
**ועדת ערר מחוזית**

ערר מס': 291/05  
סימוכין ועדה מקומית: 20050108  
מקום הבניה: נהריה

- 1. יורם ביאליק
- 2. ראובן ראובן
- 3. לוי בן רוש

**העוררים**

- נגד -

- 1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה
- 2. אברהם אביבי
- 3. דוד הררי

**המשיבים**

**החלטה**

בפנינו ערר על החלטת המשיבה מס' 1 (להלן: "הועדה המקומית") לדחות את הבקשה להיתר אשר הוגשה על ידי העוררים, לבניית מבנה ובו שלוש יחידות דיור (בנוסף על חלק מהמבנה הישן אשר רק חלקו ייהרס), בגוש 18173 חלקה 32 (להלן: "המגרש").

המשיבים 2-3 (להלן: "המשיבים") הם בעלי זכויות במגרש, המתגוררים בחלקו הצפוני. לטענתם, קיים הסכם שיתוף לגבי זכויות הבעלים במגרש, המקנה להם 594 מ"ר מהמגרש, ולבעלי הזכויות אשר קדמו לעוררים, 388 מ"ר (השטחים נטו, לאחר ניכוי ההפקעה). לטענתם, המדובר בהסכם המחייב את הצדדים, וזאת חרף הקבוע בנסח הטאבו של המגרש, אשר קובע כי לעוררים 50% מכלל הזכויות במגרש.

על המגרש, כאמור, קיימים היום שני מבנים. האחד הוא ביתם של המשיבים, ואילו השני הוא מבנה ישן הנמצא בחלק הדרומי של המגרש, אשר את חלקו מבקשים העוררים להרוס, ועליו להוסיף את יחידות הדיור החדשות. אין חולק כי כיום המרווח בין המבנים עולה על 10 מ'.

כאשר ניגשו העוררים לתכנן את בניית הבניין המבוקש, התברר להם כי בתכניות החלות על המגרש, קיימת קביעה לפיה בין שני מבנים באותו המגרש, חייב להישמר מרווח מינימאלי של 10 מ' (סעיף 2 לפרק ו' בתקנון ג'851, וכן סעיף 2 לפרק ד' בתקנון ג'103). תכנית ג'10715/ אינה מתייחסת לנושא זה, ועל כן חלות הוראות התכניות האחרות בעניין). על כן, תכננו הם את המבנה כך, שהוא מחובר, באמצעות קורות עץ, למבנה של המשיבים. כך, סבורים הם כי נוצר למעשה מבנה אחד, ואין עוד תחולה להוראות הני"ל. העוררים אישרו בפנינו כי לקורות העץ אין כל מטרה, מלבד חיבור המבנים באופן שלא יוכלו אלו להיחשב כמבנים נפרדים (דהיינו, קורות העץ אינן דרושות, לא מבחינה קונסטרוקטיבית, ולא מבחינה תפקודית, לקיומם של המבנים במגרש).

לא למותר לציין כי הבקשה להיתר אשר הוצגה בפנינו, כוללת פתחים בכיוון צפון (דהיינו, לכיוון בית המשיבים). כמו כן, אין ספק כי למבנה המשיבים קיימים פתחים בכיוון דרום, לרבות חלונות חדרי שינה, דלת כניסה וכיו"ב. אם מתקבלת הבקשה, נוצר מצב בו הבניין החדש יהיה במרחק של בין 2.3 מ' (אם מחשיבים את המרפסת בבניין המשיבים), ולכל הפחות, מרחק של 3.6 מ' מבית המשיבים.

העוררים העלו מספר טענות בפנינו. ראשית, סבורים הם כי לוועדה המקומית, ולנו כמי שבא בעליה, אין שום עילה לדחות את הבקשה, בהיותה של זו תואמת את הוראות התכנית. שנית, טוענים הם כי אם יישמר המרחק הקבוע בתכניות, לא ניתן יהיה לבצע בנייה ראויה על המגרש, דבר אשר ייפגע בזכויותיהם על הקרקע, ויגרום לפגיעה קשה בקניינם. אין, לטעמם, לאפשר למשיבים למנוע את הבנייה הזו, רק בשל העובדה כי המשיבים עצמם לא טרחו להקפיד על הוראות בנייה ראויות, אשר יאפשרו לעוררים לממש את זכויותיהם בקרקע. כן הוסיפו העוררים וטענו כי הנוקים אשר נגרמים למשיבים, דומים הם לנוקים מהם סובלים הם עצמם, ועל כן המדובר באיזון ראוי של הפגיעה בקרקע.

יתרה מכך, העוררים טוענים כי גם מבחינה מהותית, אין מקום לדחות את הבקשה. לטעמם, נוצר צורך תכנוני בבנייה שכזו, ועל כן, אין מקום לדחותה. העוררים נסמכו, בין היתר, על פסק הדין של כבי השופט דר, בעת"מ (חיפה) 1392/03 **עדווי נ' ועדת הערר מחוז חיפה**, בו נקבע כי במקום בו היו שני מגרשים, ובאחד מהם נבנה מבנה עם פתחים על גבול חלקה, יכולים בעלי החלקה הגובלת לבנות גם הם על גבול החלקה, באופן שיווצר מבנה דמוי "בית דו משפחתי". כל זאת, בהתבסס על תקנה 214 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 - (להלן: "תקנות סטייה ניכרת"), המאפשרת בנייה שכזו, בכפוף להסכמת השכנים. תוצאת העתירה הייתה כי ניתן לעותר לבנות קומה אחת על קו בניין אפס, כאשר אין הכרעה בעניין בניית קומה נוספת.

כן העלו העוררים בפנינו את החלטת ועדת הערר של מחוז המרכז, בערר 321/05 **מזרחי נ' ועדה מקומית לתו"ב ראש העין**, בו אושרה בנייה בקו בניין אפס, בשל מצב תכנוני אשר לא אפשר בנייה סבירה אחרת.

הוועדה המקומית הבהירה לנו כי היא מפרשת את התכניות באופן אשר אינו מאפשר בנייה כפי שהתבקשה על ידי העוררת. לטעמם, זהו תכנון מאולץ, אשר סותר לחלוטין את כוונת התכנית. ההוראות הקובעות את עניין המרווחים נועדו לשמור על איכות חייהם של תושבי העיר, ובנייה שכזו תפגע במשיבים ובדיירי המבנה הצפוני, באשר היא יוצרת מצב בלתי נסבל של קרבה בין המבנים.

המשיבים הוסיפו על טענות הוועדה המקומית, הבהירו כי הבנייה במרחק כה קרוב אליהם תפגע קשות בכניסת האוויר והאור לבתיהם, והיא אף תביא לפגיעה קשה בפרטיותם, במיוחד לאור העובדה כי בקירות הפונים לכיוון הבנייה המבוקשת קיימים חלונות חדרי שינה, מקלחות וכיו"ב, אשר יהפכו, באם תאושר הבנייה, להיות במרחק של כ-3.5 מ' מהבית שנבנה. כן הוסיפו המשיבים וטענו טענות קנייניות, אשר הבהירו להם כי אינן נמצאות בגדר סמכותנו, וטענות הנוגעות לגבי חריגה מאחוזי הבנייה המותרים (טענות אשר הוכחו על ידי הוועדה המקומית, אשר הבהירה כיצד ביצעה את החישובים לגבי השטחים העיקריים ושטחי השירות במבנה).

אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

אין חולק כי תכנית מהווה דין. הפרשנות של הוראות התכנית חייבת להיות תכליתית, דהיינו, להתחשב במטרת התוכנית אותה מפרשים. כך קבע בית המשפט העליון בע"א 482/99 **בלפוריה וכו' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - יזרעאלים**, פ"ד נו (1) 895, 910:

"כבר נאמר לא פעם בפסיקתנו, כי פרשנות של מונח בדבר חקיקה או בתכנית מיתאר צריכה להתפרש בהתאם לתכלית דבר החקיקה או התכנית לפי העניין, ובהתאם להקשרם של הדברים"

וכך נקבע בע"א 8797/99 **אנדרמן ואח' נ' ועדת הערר המחוזית**, פ"ד נו (2) 466, 471:

"פרשנות הוראות תכנית, כמוה כפרשנות חיקוק, יוצאת אמנם מנקודת המוצא של הפרשנות הטבעית של מילות החוק. אך אין היא נעצרת בפרשנות המילולית. הפרשנות חייבת להביא בחשבון את תכלית ההוראה התכנונית"

לכן, לא ניתן לקבוע כי די בכך כי כל חיבור של שני מבנים, הופך אותם לאחד. חיבור שכזה חייב להיות חיבור בעל פונקציה שמטרתו אינה להתגבר על הוראה בתכנית, אלא פונקציה אמיתית, המשרתת את הבניין. כל עוד המדובר בחיבור למראית עין בלבד, הרי שיש לקבל את עמדת הוועדה המקומית, ולראות בכך כמבנה נפרד.

יתר על כן, אנו מסכימים לחלוטין עם תפיסתה של הוועדה המקומית, הקובעת כי יש להקפיד על שמירה על מרווחים בין מבנים, גם כאשר אלו נמצאים על אותו המגרש. ההוראות הקובעות שמירת מרחק בין בניינים, נועדו להגשים את אותה המטרה אשר בעטיה נוצרו קווי הבניין, כאשר המדובר במגרשים סמוכים. מטרה זו הוגדרה היטב על ידי בית המשפט העליון, בבג"ץ 3301/90 **זקן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ואח'**, פ"ד מו(4) 675:

"יש להזכיר בהקשר זה, שקווי הבניין שנקבעו למבנים מטרם, בין היתר, להבטיח מרחב אור ואוויר לבניינים שכנים ולמנוע צפיפות ואי נוחות.

(ורי לעניין זה גם האמור בעת"מ 464/02 **זינגר נ' ועדת הערר מחוז צפון ואח' - לא פורסם)**

הואיל והתכניות החלות במקום קבעו גודל מגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר, הן לא מצאו לנכון להגביל את מספר המבנים על מגרש. עם זאת, על מנת לשמור על איכות חיים, נדרש מרווח של 10 מ' (8 מ' כאשר המדובר בשתי קומות בלבד) בין המבנים.

הן ממוקמה של ההוראה בתקנוני התכניות, והן מההגיון הכולל, אנו למדים כי קביעת המרחק הנייל נעשתה לצורך יצירת הקבלה בין מבנים הנמצאים במגרשים שונים, לבין מגרשים הנמצאים על אותו מגרש. בשני המקרים נדרש מרחק מינימאלי בין מבנים, אשר ועדות התכנון סברו כי הוא סביר, והדבר מצא את ביטויו בהוראות הסעיפים הנייל.

על כן, יש לשמור על מרחק של 10 מ' בין מבנים באותו מגרש, קל וחומר כאשר המדובר במבנים אשר בשניהם קיימים פתחים האחד כלפי משנהו. כמובן שניתן לתת הקלות מהוראה זו, אולם הקלה שכזו לא התבקשה במקרה זה, ועל כן לא נדונה (ואין צורך לומר כי מתן ההקלה נמצא בגדר שיקול דעתה של הוועדה המקומית, ועל פי האמור בהחלטתה, סביר להניח כי זו לא תתיר בנייה שכזו גם בהקלה, ובצדק).

ככל שהדבר נוגע לפסקי הדין שהוצגו בפנינו, הרי שאלו אינם יכולים להועיל לעוררים. בפרשת **עדווי** הנייל המטרה הייתה לוותר כליל על מרווח בין מבנים, ואין הדבר דומה למצב שבו מבקשים לבנות במבנים במרחק זעום זה מזה. בנייה של בניינים צמודים (אשר בהם, כמובן, אין פתחים המקשרים בין יחידות הדיור), אינה יוצרת את אותם המטרדים אשר נוצרים במצב בו קיים מרווח של 2-3 מ' בין בניין לבניין. במיוחד נכון הדבר כאשר המדובר בקירות עם פתחים, אשר יוצרים פגיעה קשה בפרטיות של דיירי המבנה הקיים. לא בכדי קיימת אבחנה בתקנות סטייה ניכרת בין מצבים בהם קיימת בנייה במרווח, כאשר המדובר בקירות עם פתחים, אל מול המצב בו קיימת בנייה ללא פתחים.

יתר על כן, גם שאר הנסיבות באותו מקרה היו שונות, באופן אשר אינו מאפשר היקש לעניינו. המדובר היה בבנייה שהותנתה באי פתיחת פתחים, ולא במצב בו הפתחים נבנו בהיתר. כאמור, הבדל זה, כשלעצמו, הינו מהותי, ושולל את האפשרות לקבל את הפסיקה הנייל לגבי המקרה דידן.

ככל שהדבר נוגע לערר מחוז המרכז, הרי ששם סברה הוועדה המקומית כי היה מקום להתיר את ההקלה, בנסיבות שנוצרו. נסיבות אלו אינן ברורות דיין מההחלטה, ועל כן אין באפשרותנו לבחון האם המקרה רלוונטי לגבינו.

העובדה כי המשיבים הציבו את ביתם במקום הקיים, אינה מעלה ואינה מורידה מאומה. בעלי הזכויות במגרש יכולים היו להתנגד לבנייה (מכוח היותם בעלי זכות במקרקעין מכוח תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תשי"ל-1970, או על ידי פניה לבית המשפט), ולטעון כי זו פוגעת בהם ולא תאפשר להם למצות את זכויות הבנייה של אלו. העוררים, אשר רכשו את חלק המגרש, אינם יכולים כעת להיתלות במחדלם של המוכרים, באשר חזקה עליהם כי היו מודעים למצבו הקנייני והתכנוני של הנכס, וכי בדקו את הנכס, ומצאו אותו מתאים לצרכיהם (ר' הוראות סעיף 13 לחוק המכר, תשכ"ח-1968 לעניין אי התאמה). על כן, אין הם יכולים כעת לטעון טענות מסוג זה כלפי המשיבים.

לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה לדחות את הבקשה להיתר אשר הוגשה על ידי העוררים. בנסיבות הללו לא מצאנו לנכון לבחון את יתר טענות המשיבים לגבי הליקויים בבקשה להיתר, אולם אין ללמוד מכך מאומה לגבי עמדתנו בעניין.

התוצאה היא שהערר נדחה.

ניתנה ביום 24.1.2006, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:  
מר מנדי בראון, מר רגיא חטיב, וגבי חגית עמית.

עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

מיכל עייק  
מזכירת ועדת הערר

**הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 21 ימים מתאריך מתן החלטה זו.**